

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẠ LONG
TỈNH QUẢNG NINH**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 41/2021/DS - ST

Ngày: 12 - 10 - 2021

*“V/việc tranh chấp quyền
sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẠ LONG, TỈNH QUẢNG NINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Hùng

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Tuyết

2. Ông Nguyễn Đăng Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Phương Thanh – Thư ký Tòa án thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Tú - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 10 năm 2021 tại Hội trường xét xử số 3, Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” thụ lý số: 202/2020/TLST- DS ngày 29 tháng 12 năm 2020 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 109/2021/QĐXX-ST ngày 30 tháng 6 năm 2021 và các quyết định hoãn mở lại phiên tòa số: 116/2021/QĐST- DS ngày 22/7/2021; số: 130/2021/QĐST- DS ngày 06/8/2021; số: 160/2021/QĐST- DS ngày 06/9/2021; Số 190/2021/QĐST- DS ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lương Đỗ T1, sinh năm 1966

Trú tại: Tổ 3B, khu 7A, phường H1, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Mai Thị L

Nơi ĐKKHKT thường trú: tổ 5, khu 4B, phường Q, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/01/2021 giữa bên ủy quyền là ông Lương Đỗ T1 và bên được ủy quyền là bà Mai Thị L).

Có mặt.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Dương Mạnh C – Luật sư của Văn phòng luật sư H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ninh Địa chỉ: đường Đặng Bá Hát, tổ 18, khu 2, phường H2, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.
Có mặt.

- Bị đơn: Công ty cổ phần tập đoàn F
Địa chỉ: tầng 29 Tòa nhà B, số 265, đường C, phường D, quận C, thành phố Hà Nội..
Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Hải H – Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty.

Người đại diện theo ủy quyền: Công ty Luật TNHH S; Địa chỉ: Tầng 3, khu Văn phòng, Tòa nhà FLC Landmark Tower, đường L, phường M, quận N, thành phố Hà Nội.

(Theo giấy ủy quyền ngày 15/01/2021 giữa bên ủy quyền là Công ty cổ phần tập đoàn F và bên được ủy quyền là Công ty Luật TNHH S)

Người đại diện theo ủy quyền lại: Chị Trần Thị Hồng N, sinh năm: 1986; Số CCCD: 036186004519 do Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 19/5/2017; Địa chỉ liên hệ: tầng 29 Tòa nhà B, số 265, đường C, phường D, quận C, thành phố Hà Nội..

(Theo giấy ủy quyền lại ngày 25/01/2021 của Công ty Luật TNHH S)
Vắng mặt (Có đơn xin xử vắng mặt).

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Lương Đỗ T2, sinh năm: 1971
Chỗ ở hiện nay: tổ 12B, khu 4B, phường H3, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh
Vắng mặt.

+ Bà Phạm Thanh V, sinh năm: 1974
Trú tại: tổ 3B, khu 7A, phường H1, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.
Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm: 1973
Trú tại: tổ 12B, khu 4B, phường H3, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh
Vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh
Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến D – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Địa chỉ: số 02, phố Bến Đoan, phường H2, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc H – Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

(Theo quyết định ủy quyền số: 41/QĐ- UBND ngày 05/01/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh)

Có mặt.

+ Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H, tỉnh Quảng Ninh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quốc H – Giám đốc

Địa chỉ: Tòa nhà hành chính công, đường 25/4, phường H2, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Có mặt

+ Ủy ban nhân dân phường H4, thành phố H

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Hữu T3 – Chức vụ: Chủ tịch UBND phường.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Xuân T4 – Cán bộ địa chính xây dựng Ủy ban nhân dân phường H4

Địa chỉ: số 01, tổ 47, khu 5, phường H4, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh

(Theo giấy ủy quyền ngày 28/9/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H4, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh).

Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lương Đỗ T1 trình bày có nội dung:

Ông Lương Đỗ T1 và ông Lương Đỗ T2 là đồng sở hữu nhà và quyền sử dụng mảnh đất có diện tích là 4.886,9m² tại thửa đất số 4, tờ bản đồ địa chính số: 44/ĐC theo giấy phép sử dụng đất công và xây dựng nhà ở số 1798 do Ủy ban hành chính thị xã Hồng Gai cấp năm 1976 mang tên ông Nguyễn Đăng L (Vợ là Nguyễn Thị H). Ngày 18/5/1999 ông L, bà H chuyển nhượng lại toàn bộ nhà, đất vườn cho ông Trọng và ông Toàn có giấy tờ viết tay, địa chỉ thửa đất tại: tổ 31, khu 3, phường H4, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Năm 2016 dự án “Xây dựng sân Golf và quần thể trung tâm hội nghị, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự tại khu vực đồi cột 3 đến cột 8” tại phường H4, thành phố H do Công ty cổ phần tập đoàn F là chủ đầu tư giai đoạn 1 đã lấy vào đất của gia đình ông Trọng với diện tích: 1.424,8m², diện tích đất còn lại của gia đình ông Trọng là 3.462,1m². Vị trí kích thước thửa đất được xác định cụ thể trong hồ sơ giải phóng mặt bằng thông qua biên bản xác định ranh giới mốc giới và diện tích thửa đất ngày 25/5/2017.

Trong quá trình thi công dự án, do không đảm bảo an toàn, mưa lớn đã gây sạt lở đất đá xuống nhà đất của gia đình ông Trọng. Thấy nguy hiểm đến tài sản và tính mạng của người dân, Ủy ban nhân dân thành phố H đã quyết định cho sơ tán con người và tài sản của các hộ dân bị ảnh hưởng, trong đó có gia đình anh em ông Trọng.

Ngày 19/5/2017 Ủy ban nhân dân thành phố H ban hành thông báo số: 322/TB-UBND về việc thu hồi các thửa đất có nguy cơ sạt lở cao, vị trí nguy hiểm không thể ở, đe dọa tính mạng con người và tài sản.

Ngày 06/12/2017 sau rất nhiều các cuộc họp, vận động của chủ đầu tư và phía Ủy ban nhân dân thành phố H, Ủy ban nhân dân phường H4 cũng như tình hình thực tế quá nguy hiểm gia đình ông Trọng không thể ở được nên đã buộc phải ký biên bản đồng ý nhận tạm một khoản tiền theo phương án mà phía tập đoàn FLC đã thuê Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H lập căn cứ vào Thông báo thu hồi số: 322/TB-UBND ngày 19/5/2017. Số tiền gia đình ông Trọng đã nhận là: 3.376.192.000 đồng (Ba tỷ, ba trăm bảy mươi sáu triệu, một trăm chín mươi hai nghìn đồng). Sau đó nhận thêm số tiền 143.385.000đ (Một trăm bốn mươi ba triệu, ba trăm tám mươi lăm nghìn đồng). Tổng cộng là 3.519.577.000đ (Ba tỷ, năm trăm mười chín triệu, năm trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

Số tiền trên chỉ là tạm tính để chi trả về tài sản, còn giá đất áp dụng chưa đúng nên ông Trọng chưa đồng ý và đề nghị tính lại.

Tuy nhiên cho đến nay hai bên vẫn chưa thống nhất giải quyết xong, ông Trọng đã có rất nhiều đơn thư gửi các cơ quan có thẩm quyền xem xét nhưng nhận được trả lời là trực tiếp làm việc với chủ đầu tư.

Ngày 24/10/2018 Ủy ban nhân dân thành phố H ra Thông báo số: 630/TB-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ thông báo số: 322/TB-UBND ngày 19/5/2017 do trình tự, thủ tục xác định mức độ sạt lở chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Như vậy cho đến thời điểm hiện tại, Ủy ban nhân dân thành phố H chưa ban hành bất kỳ một văn bản nào để thu hồi đất thay thế cho Thông báo số: 322 ngày 19/5/2017. Ủy ban nhân dân thành phố H hay Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh cũng chưa có quyết định nào giao đất của anh em ông Trọng cho Công ty cổ phần tập đoàn F. Và hiện nay giấy tờ về đất của gia đình ông Trọng vẫn giữ bản gốc, chưa bàn giao bất kỳ cơ quan nào. Tuy nhiên đến nay Công ty cổ phần tập đoàn F đã xây tường bao trên toàn bộ khu đất của gia đình ông Trọng để chiếm dụng, sử dụng một cách trái phép, xâm phạm đến quyền lợi của gia đình ông Trọng. Hiện tại giữa các bên không thống nhất được với nhau dù đã được Ủy ban nhân dân phường H4 tổ chức hòa giải tranh chấp nhưng không thành.

Do vậy ông Lương Đỗ T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long giải quyết: Buộc Công ty cổ phần tập đoàn F phải trả lại toàn bộ diện tích 3.462,1m² đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ địa chính số 44/ĐC theo giấy phép sử dụng đất công và xây dựng nhà ở số: 1798 do Ủy ban hành chính thị xã Hồng Gai cấp năm 1976, địa chỉ tại: tổ 31, khu 3, phường H4, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh cho ông Lương Đỗ T1 và ông Lương Đỗ T2.

Tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc Công ty cổ phần tập đoàn F phải trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 3.462,1m² địa chỉ tại tổ 31, khu 3, phường Hà Trung, thành phố Hạ Long.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn F, người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Hồng N trình bày có nội dung:

Năm 2016, Ủy ban nhân dân thành phố H có quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để Công ty cổ phần tập đoàn F thực hiện dự án Sân Golf tại khu vực đồi cột 3 đến cột 8, thành phố Hạ Long. Vị trí quyền sử dụng đất có diện tích 3.462,1m² của hộ ông Trọng, ông Toàn đang tranh chấp nằm ở giáp sườn đồi, rìa dự án giai đoạn 1, khi mùa mưa bão đến có nguy cơ sạt lở, nguy hiểm đến tính mạng và con người. Ngày 19/5/2017 Ủy ban nhân dân thành phố H có ban hành thông báo số: 322/TB- UBND về việc thu hồi các thửa đất có nguy cơ sạt lở, vị trí nguy hiểm không thể ở, đe dọa tính mạng con người và tài sản của các hộ gia đình, cá nhân tại phường H4, thành phố H, trong đó có hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2. Tuy nhiên sau đó Ủy ban nhân dân thành phố H đã có chủ trương không ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường theo thông báo số: 322/TB- UBND ngày 19/5/2017 mà chuyển sang hình thức thỏa thuận về giá trị bồi thường, hỗ trợ để giải phóng mặt bằng. Theo đó giao cho chủ đầu tư là Công ty cổ phần tập đoàn F phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H, Ủy ban nhân dân phường H4, thành phố H thỏa thuận về giá trị bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng đối với các hộ dân trong đó có hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2. Thực hiện chủ trương trên, Công ty cổ phần tập đoàn F đã thuê Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H lập phương án bồi thường, hỗ trợ làm cơ sở để Công ty cổ phần tập đoàn F thỏa thuận với hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 về giá trị bồi thường, hỗ trợ, bàn giao mặt bằng. Đồng thời Công ty cổ phần tập đoàn F có ủy quyền cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H làm việc với các hộ dân trong quá trình thương lượng thỏa thuận khi đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần tập đoàn F vắng mặt. Đến ngày 06/12/2017 giữa Công ty cổ phần tập đoàn F và hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 đã thống nhất thỏa thuận được với nhau về giá trị bồi thường, hỗ trợ, bàn giao mặt bằng, tự nguyện trả lại đất. Hộ ông Lương Đỗ T1 và Lương Đỗ T2 đã ký vào biên bản thỏa thuận, đã nhận đủ số tiền bồi thường về giá trị kiến trúc, cây cối hoa màu, quyền sử dụng đất số tiền là 3.376.192.000đ (Ba tỷ, ba trăm bảy mươi sáu triệu, một trăm chín mươi hai nghìn đồng). Sau đó Công ty cổ phần tập đoàn F hỗ trợ thêm số tiền 143.385.000đ (Một trăm bốn mươi ba triệu, ba trăm tám mươi lăm nghìn đồng) cho hộ ông Trọng, ông Toàn. Tổng cộng số tiền là 3.519.577.000đ (Ba tỷ, năm trăm mười chín triệu, năm trăm bảy mươi bảy nghìn đồng). Hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 cam kết bàn giao mặt bằng, tự nguyện trả lại quyền sử dụng đất đang quản lý, sử dụng cho Nhà nước và Công ty cổ phần tập đoàn F để thi công dự án. Cũng trong ngày 06/12/2017 hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 đã ký vào biên bản bàn giao mặt bằng là quyền sử dụng đất đang tranh chấp cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H, Ủy ban nhân dân phường H4 để bàn giao lại cho Công ty cổ phần tập đoàn F. Trên thực tế ngày 21/3/2018 Công ty cổ phần tập đoàn F đã được Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H và Ủy ban nhân dân phường H4 bàn giao quyền sử dụng đất trên thực địa, hiện nay quyền sử dụng đất đang tranh chấp thuộc quyền quản lý của Công ty cổ phần tập đoàn F, Ủy ban nhân dân thành phố H đã ban hành quyết định số: 6568/QĐ- UBND ngày 10/10/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh (lần 2) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Quần thể Trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng tại khu vực đồi cột 3 đến cột 8, thành phố Hạ Long. Công ty cổ

phần tập đoàn F đã tiến hành đầu tư cơ sở ban đầu, hoàn thiện các bước để triển khai dự án. Do vậy Công ty cổ phần tập đoàn F không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại quyền sử dụng đất.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lương Đỗ T2, bà Nguyễn Thị T5, bà Phạm Thanh V có quan điểm đồng ý với nội dung nguyên đơn ông Lương Đỗ T1 đã trình bày. Đồng thời ông Toàn, bà Tiếp, bà Vân đề nghị được vắng mặt tất cả các buổi làm việc và xét xử.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố H có quan điểm: Ban đầu Ủy ban nhân dân thành phố H ra thông báo số 322/TB- UBND ngày 19/5/2017 về việc thu hồi các thửa đất có nguy cơ sạt lở, vị trí nguy hiểm không thể ở, đe dọa đến tính mạng tài sản con người đối với 08 hộ dân phường Hà Trung, trong đó có hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 xuất phát từ tình hình thực tế lúc bấy giờ hết sức nguy hiểm khi mùa mưa bão đang đến. Sau đó Ủy ban nhân dân thành phố H có chủ trương chuyển sang hình thức thỏa thuận về giá trị bồi thường, hỗ trợ, bàn giao mặt bằng giữa chủ đầu tư là Công ty cổ phần tập đoàn F và các hộ dân, trong đó có hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2, theo đó kinh phí không do Nhà nước chi trả mà do Công ty cổ phần tập đoàn F chi trả, mục đích để đảm bảo cao nhất quyền lợi của người dân trong đó có hộ ông Trọng, ông Toàn, đồng thời để phù hợp với tình hình thực tế trong quá trình chủ đầu tư là Công ty cổ phần tập đoàn F triển khai thi công dự án. Ngày 06/12/2017 giữa Công ty cổ phần tập đoàn F và hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 đã thỏa thuận thống nhất được với nhau về giá trị bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng, hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 đã nhận đủ tiền theo biên bản thỏa thuận thống nhất giữa các bên và ký biên bản bàn giao mặt bằng, tự nguyện trả lại quyền sử dụng đất cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H, Ủy ban nhân dân phường H4 để bàn giao cho Công ty cổ phần tập đoàn F triển khai thi công dự án. Công ty cổ phần tập đoàn F đã quản lý, thực hiện công tác đầu tư cơ bản để hoàn thiện dự án và cũng đã được Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh ra quyết định phê duyệt điều chỉnh dự án tại Quyết định số: 6568/QĐ- UBND ngày 10/10/2018. Việc Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh ban hành thông báo số: 630/TB- UBND ngày 24/10/2018 không ảnh hưởng đến việc thỏa thuận giá trị bồi thường, hỗ trợ, bàn giao mặt bằng giữa các bên. Do vậy yêu cầu khởi kiện của ông Lương Đỗ T1 là không có cơ sở, đề nghị Tòa án thành phố Hạ Long ra không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa đại diện Ủy ban nhân dân thành phố H khẳng định hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 đã nhận đủ tiền của Công ty cổ phần tập đoàn F theo phương án thỏa thuận giữa các bên, tự nguyện trả lại quyền sử dụng đất và bàn giao mặt bằng để Công ty cổ phần tập đoàn F triển khai thi công dự án, Ủy ban nhân dân thành phố H giữ nguyên quan điểm đã trình bày.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H có quan điểm cơ bản như quan điểm của Ủy ban nhân dân thành phố H và bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn F.

Người đại diện Ủy ban nhân dân phường H4, thành phố H trình bày có nội dung: Quyền sử dụng đất đang tranh chấp có diện tích là 3.462,1m², gồm 4 phần: Phần thứ nhất có diện tích 1,8m² là đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 1, tờ bản đồ địa chính số 44 phường Hà Trung đo vẽ năm 2000; Phần thứ hai có diện tích 309,5m²

là đất giao thông do Ủy ban nhân dân phường H4 quản lý, thực tế ông Lương Đỗ T1 sử dụng làm ngõ đi; Phần thứ ba có diện tích 1318,4m² thuộc thửa số 4, tờ bản đồ địa chính số 44 phường Hà Trung đo vẽ năm 2000, trong đó có 200m² đất ở và 1.118,4m² đất trồng cây lâu năm; Phần thứ tư có diện tích 1.832,4m² thuộc khu đo tỷ lệ 1/5000 là đất trồng cây lâu năm.

Về nguồn gốc và quá trình đăng ký kê khai, quá trình sử dụng đất: Phần diện tích quyền sử dụng đất 1,8m² thuộc thửa 1, tờ bản đồ địa chính năm 2000 mang tên ông Vũ Hồng Luân, ông Luân đứng tên hộ ông Vũ Văn Luân. Trước năm 2000 phần diện tích này chưa được đăng ký kê khai, chưa có tên trong bản đồ địa chính, nhưng thực tế do ông Trọng, ông Toàn quản lý sử dụng ổn định, liên tục, lâu dài và giữa hộ ông Vũ Văn Luân và hộ ông Trọng, ông Toàn thỏa thuận thống nhất theo ranh giới hiện trạng. Phần diện tích quyền sử dụng đất 309,5m² là đất giao thông do Ủy ban nhân dân phường quản lý, hộ ông Trọng, ông Toàn sử dụng làm ngõ đi; Phần diện tích quyền sử dụng đất 1.318,4m² thuộc thửa số 4, tờ bản đồ địa chính phường Hà Trung đo vẽ năm 2000 gồm có 200m² nguồn gốc là của hộ ông Nguyễn Đăng L, bà Nguyễn Thị H được Ủy ban hành chính Hồng Gai cấp giấy phép xây dựng nhà ở và sử dụng đất công số: 1798 vào năm 1976, diện tích quyền sử dụng đất còn lại là 1.118,4m² do ông L, bà H khai phá trồng cây thêm trong khoảng thời gian từ năm 1976 đến năm 1999. Năm 1999 ông L, bà H chuyển nhượng lại cho ông Lương Đỗ T2, Lương Đỗ T1 bằng giấy viết tay. Trước khi chuyển nhượng lại cho ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2, ông L, bà H không đăng ký kê khai, không có trong sổ mục kê, sổ địa chính, chỉ đến năm 2000 khi xác lập bản đồ địa chính thì mới có tên trong bản đồ địa chính năm 2000. Phần diện tích quyền sử dụng đất 1.832,4m² thuộc khu đo tỷ lệ 1/5000, trong đó có 951m² do gia đình ông Trọng khai phá vào năm 2003, diện tích còn lại là do bà H, ông L khai phá thêm từ năm 1976 đến năm 1999 sau đó chuyển nhượng lại cho ông Trọng, ông Toàn. Toàn bộ phần diện tích này chưa được ông L, bà H, ông Trọng, ông Toàn đăng kê khai, không có trong sổ mục kê, sổ địa chính, không có tên trong bản đồ địa chính năm 2000 và không có giấy tờ nào khác.

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất từ vợ chồng ông L và bà H vào năm 1999, ông Trọng và ông Toàn cho ông L, bà H ở nhờ đến năm 2000. Từ năm 2001 đến năm 2008 ông Trọng và ông Toàn đến ở và làm vườn. Từ sau năm 2008 đến khi giải phóng mặt bằng (Năm 2017) ông Trọng và ông Toàn không ở mà chỉ thỉnh thoảng đến làm vườn. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: trong quá trình giải quyết vụ án, thẩm phán, hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc chấp hành pháp luật: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cơ bản đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Về quan điểm giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn là ông Lương Đỗ T1 khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần tập đoàn F phải trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 3.462,1m² địa chỉ tại: tổ 31, khu 3,

phường H4, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh cho ông Lương Đỗ T1 và Lương Đỗ T2 (Vị trí kích thước thửa đất được xác định cụ thể trong hồ sơ giải phóng mặt bằng theo biên bản xác định ranh giới mốc giới và diện tích thửa đất ngày 25/5/2017; Một phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ địa chính số 44/ĐC năm 2000 phường Hà Trung theo giấy phép sử dụng đất công và xây dựng nhà ở số: 1798 do Ủy ban hành chính thị xã Hồng Gai cấp năm 1976 cho ông Nguyễn Đăng L, bà Nguyễn Thị H), Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ tranh chấp về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh theo quy định tại: khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn F vắng mặt và có đơn xin xử vắng mặt; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lương Đỗ T2, Nguyễn Thị T5 vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần và đã có quan điểm tại bản tự khai đề nghị vắng mặt trong các buổi làm việc, xét xử nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung tranh chấp:*

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Về vị trí quyền sử dụng đất đang tranh chấp thuộc thửa số 11, tờ bản đồ giải phóng mặt bằng số 3 theo bản biên bản xác định ranh giới mốc giới và diện tích thửa đất ngày 25/5/2017, được xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 19/5/2021 có diện tích 3.462,1m², gồm 4 phần: Phần thứ nhất có diện tích 1,8m² là đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 1, tờ bản đồ địa chính số 44 phường Hà Trung đo vẽ năm 2000 mang tên ông Vũ Hồng Luân (Vũ Thành Luân), ông Luân đứng tên hộ ông Vũ Văn Luân, nhưng trên thực tế phần diện tích này ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 quản lý sử dụng ổn định lâu dài liên tục, hai gia đình ông Vũ Văn Luân và ông Lương Đỗ T1 đều thống nhất theo ranh giới hiện trạng; Phần thứ hai có diện tích 309,5m² là đất giao thông do Ủy ban nhân dân phường H4 quản lý, thực tế ông Lương Đỗ T1 sử dụng làm ngõ đi; Phần thứ ba có diện tích 1.318,4m² thuộc thửa số 4, tờ bản đồ địa chính số 44 phường Hà Trung đo vẽ năm 2000, trong đó có 200m² đất ở và 1.118,4m² đất trồng cây lâu năm; Phần thứ tư có diện tích 1.832,4m² thuộc khu đo tỷ lệ 1/5000 là đất trồng cây lâu năm.

Về nguồn gốc và quá trình đăng ký kê khai, quá trình sử dụng đất:

Đối với diện tích quyền sử dụng đất 1.318,4m² thuộc thửa số 4, tờ bản đồ địa chính phường Hà Trung đo vẽ năm 2000 gồm có 200m² nguồn gốc là của hộ ông Nguyễn Đăng L, bà Nguyễn Thị H được Ủy ban hành chính Hồng Gai cấp giấy phép xây dựng nhà ở và sử dụng đất công số: 1798 vào năm 1976. Phần diện tích quyền sử dụng đất còn lại là 1.118,4m² do ông L, bà H khai phá trồng cây thêm trong khoảng thời gian từ năm 1976 đến năm 1999. Năm 1999 ông L, bà H chuyển nhượng lại cho ông Lương Đỗ T2, Lương Đỗ T1 bằng giấy viết tay. Trước khi chuyển nhượng lại cho ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2, ông L, bà H không đăng ký kê khai, không có trong sổ mục kê, sổ địa chính, chỉ đến năm 2000 khi xác lập bản đồ địa chính thì mới

có tên trong bản đồ địa chính năm 2000.

Đối với diện tích quyền sử dụng đất 1.832,4m² thuộc khu đo tỷ lệ 1/5000, trong đó có 951m² do gia đình ông Trọng khai phá vào năm 2003, diện tích còn lại là do bà H, ông L khai phá thêm từ năm 1976 đến năm 1999 sau đó chuyển nhượng lại cho ông Trọng, ông Toàn. Toàn bộ phần diện tích này chưa được ông L, bà H, ông Trọng, ông Toàn đăng kê khai, không có trong sổ mục kê, sổ địa chính, không có tên trong bản đồ địa chính năm 2000 và không có giấy tờ nào khác.

Đối với diện tích quyền sử dụng đất 309,5m² theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường H4 và Ủy ban nhân dân thành phố H xác định là đất giao thông.

Đối với diện tích quyền sử dụng đất 1,8m² thuộc thửa 1, tờ bản đồ địa chính năm 2000 mang tên ông Vũ Hồng Luân, nhưng ông Luân đứng tên hộ ông Vũ Văn Luân. Trước năm 2000 phần diện tích này chưa được đăng ký kê khai, chưa có tên trong bản đồ địa chính. Thực tế do ông Trọng, ông Toàn quản lý sử dụng ổn định, liên tục, lâu dài và giữa hộ ông Vũ Văn Luân và hộ ông Trọng, ông Toàn thỏa thuận thống nhất theo ranh giới hiện trạng.

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất từ vợ chồng ông L và bà H vào năm 1999, ông Trọng và ông Toàn cho ông L, bà H ở nhờ đến năm 2000. Từ năm 2001 đến năm 2008 ông Trọng và ông Toàn đến ở và làm vườn. Từ sau năm 2008 đến khi giải phóng mặt bằng (Năm 2017) ông Trọng và ông Toàn không ở mà chỉ thỉnh thoảng đến làm vườn.

Về quá trình thỏa thuận về giá trị bồi thường, hỗ trợ, bàn giao mặt bằng đối với quyền sử dụng diện tích đất đang tranh chấp giữa chủ đầu tư là Công ty cổ phần tập đoàn F và hộ ông Lương Đỗ T1, ông Lương Đỗ T2 và các bên liên quan:

Ngày 06/11/2015, Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh ban hành quyết định số: 3003/QĐ - UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 sân Golf tại khu vực đồi cột 3 đến cột 8 thành phố Hạ Long. Ngày 19/3/2016 Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh ban hành quyết định số: 759/QĐ-UBND về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Công ty cổ phần tập đoàn F là nhà thầu thực hiện dự án. Vị trí quyền sử dụng đất có diện tích 3.462,1m² đang tranh chấp là khu vực rìa dự án giai đoạn 1 mà Công ty cổ phần tập đoàn F đang triển khai thi công thực hiện. Ngày 19/5/2017 Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh ban hành thông báo số: 322/TB- UBND về việc thu hồi các thửa đất có nguy cơ sạt lở, vị trí nguy hiểm không thể ở, đe dọa tính mạng con người và tài sản của 8 hộ gia đình, cá nhân tại phường H4, thành phố H, trong đó có hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2. Ngày 12/6/2017 tại cuộc họp kiểm điểm tiến độ thực hiện công tác giải phóng mặt bằng các dự án đầu tư trọng điểm và di dân ra khỏi vùng sạt lở, nguy hiểm trước mùa mưa bão năm 2017 đồng chí Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố H đã có chỉ đạo chủ trương không ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ theo thông báo thu hồi đất số: 322/TB- UBND ngày 19/5/2017 mà chuyển sang hình thức thỏa thuận về giá trị bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng như các trường hợp đã giải phóng mặt bằng tại dự án sân Golf tại khu vực đồi cột 3 đến cột 8, thành phố Hạ Long, nguồn kinh phí không do Nhà nước chi trả mà do Công ty cổ phần tập đoàn F chi trả. Thực hiện chủ trương trên, Công ty cổ phần tập đoàn F đã phối hợp với Trung

tâm phát triển quỹ đất thành phố H, Ủy ban nhân dân phường H4 làm việc với các hộ dân trong đó có hộ ông Lương Đỗ T1 và Lương Đỗ T2 để thỏa thuận về việc bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, bàn giao lại quyền sử dụng đất để Công ty cổ phần tập đoàn F triển khai thi công thực hiện dự án. Quá trình thực hiện Công ty cổ phần tập đoàn F đã thuê Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H lập phương án bồi thường, hỗ trợ để làm cơ sở cho Công ty cổ phần tập đoàn F thỏa thuận với các hộ dân, trong đó có hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2, đồng thời Công ty cổ phần tập đoàn F ủy quyền cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H làm việc với các hộ dân trong quá trình thương lượng thỏa thuận khi đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần tập đoàn F vắng mặt. Trải qua khoảng thời gian thương lượng, thỏa thuận, đến ngày 06/12/2017 hộ ông Lương Đỗ T1, ông Lương Đỗ T2 đã thỏa thuận thống nhất được về giá trị bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng là quyền sử dụng đất đang tranh chấp. Cụ thể tại biên bản làm việc ngày 06/12/2017 các bên thỏa thuận thống nhất: Công ty cổ phần tập đoàn F chi trả tiền hỗ trợ ngoài chính sách cho hộ gia đình ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 số tiền tổng cộng là: 3.376.192.000đ (Ba tỷ, ba trăm bảy mươi sáu triệu, một trăm chín mươi hai nghìn đồng). Hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 tự nguyện bàn giao lại đất đang quản lý, sử dụng cho Nhà nước và Công ty cổ phần tập đoàn F để thực hiện dự án. Thời gian hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 thực hiện bàn giao trả lại đất từ ngày 06/12/2017, hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 tự thu hồi tài sản trên đất. Thực hiện thỏa thuận trên, Công ty cổ phần tập đoàn F đã chi trả số tiền 3.376.192.000đ (Ba tỷ, ba trăm bảy mươi sáu triệu, một trăm chín mươi hai nghìn đồng) cho hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 trong ngày 06/12/2017 thông qua Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H. Ông Lương Đỗ T1 và Lương Đỗ T2 đều xác nhận đã nhận đủ tiền của Công ty cổ phần tập đoàn F. Cũng trong ngày 06/12/2017 ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 đã ký biên bản bàn giao mặt bằng, theo đó ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 cam kết kể từ ngày 07/12/2017 bàn giao toàn bộ diện tích quyền sử dụng đất, công trình kiến trúc, cây cối hoa màu tại biên bản bàn giao mặt bằng ngày 06/12/2017 cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H và Ủy ban nhân dân phường H4 để bàn giao cho chủ đầu tư là Công ty cổ phần tập đoàn F triển khai thi công dự án. Trên thực tế sau ngày 06/12/2017 Công ty cổ phần tập đoàn F tiếp tục hỗ trợ thêm cho hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 số tiền 143.385.000đ (Một trăm bốn mươi ba triệu, ba trăm tám mươi lăm nghìn đồng) vào ngày 21/3/2018, hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 đã cho người tháo dỡ nhà, mái tôn và bàn giao mặt bằng cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H và Ủy ban nhân dân phường H4. Ngày 21/3/2018 Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H, Ủy ban nhân dân phường H4 đã bàn giao mặt bằng tại thực địa cho Công ty cổ phần tập đoàn F để Công ty cổ phần tập đoàn F triển khai thi công dự án. Ngày 10/10/2018 Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh đã ban hành quyết định số: 6568/QĐ- UBND về việc phê duyệt điều chỉnh (lần 2) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Quận thể Trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng tại khu vực đồi cột 3 đến cột 8, thành phố Hạ Long. Sau khi nhận bàn giao quyền sử dụng đất, Công ty cổ phần tập đoàn F xây tường bao quanh, thực hiện các bước đầu tư cơ bản ban đầu, tiếp tục hoàn thiện các bước triển khai thực hiện dự án theo quy định.

Về quyền lợi của hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 theo phương án thỏa

thuận về bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng do Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H lập làm cơ sở cho các bên thỏa thuận:

Sau khi có chủ trương chỉ đạo của đồng chí Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố H về việc không phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ theo thông báo thu hồi đất số: 322/TB- UBND ngày 19/5/2017 mà chuyển sang hình thức thỏa thuận giá trị bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng giữa chủ đầu tư và các hộ dân. Được chủ đầu tư là Công ty cổ phần tập đoàn F đồng ý và thuê lập phương án bồi thường, hỗ trợ làm cơ sở cho các bên thỏa thuận, trên cơ sở thống nhất với Công ty cổ phần tập đoàn F theo biên bản làm việc ngày 29/11/2017 giữa Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H và Công ty cổ phần tập đoàn F, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H đã lập phương án bồi thường, hỗ trợ để các bên thỏa thuận thống nhất, cụ thể: Về giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất: số tiền là 827.657.700đ (Tám trăm hai mươi bảy triệu, sáu trăm năm mươi bảy nghìn, bảy trăm đồng), trong đó bồi thường về đất ở 1000m² (05 lần hạn mức), đơn giá 700.000đ/m²; còn lại bồi thường về đất trồng cây lâu năm, đơn giá 49.000đ/m²; Bồi thường về kiến trúc: 2.238.421.732đ (Hai tỷ, hai trăm ba mươi tám triệu, bốn trăm hai mươi một nghìn, bảy trăm ba mươi hai đồng) (100% giá trị); Chính sách hỗ trợ: 307.332.240đ (Ba trăm linh bảy triệu, ba trăm ba mươi hai nghìn, hai trăm bốn mươi đồng); Bồi thường về cây cối hoa màu: 2.780.000đ (Hai triệu, bảy trăm tám mươi nghìn đồng) (100% giá trị).

Sau khi nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng theo biên bản các bên đã thống nhất thỏa thuận, hộ ông Lương Đỗ T1 cho rằng quyền lợi của mình chưa đảm bảo và có nhiều đơn thư nội dung yêu cầu xem xét lại giá trị bồi thường về quyền sử dụng đất. Để xem xét hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 đã được đảm bảo mọi mặt về quyền lợi hay chưa, Hội đồng xét xử nhận thấy cần phải xem xét tổng thể các phần cũng như từng hạng mục theo phương án thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng giữa các bên và so sánh giữa phương án thỏa thuận và chính sách của Nhà nước, cụ thể:

Về kiến trúc: theo hồ sơ kiểm đếm do Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H lập và được bổ sung tại biên bản lấy lời khai các đương sự, xác định: Về kiến trúc trên diện tích đất tranh chấp gồm có: 01 Nhà G tường xây gạch xi D130, mái tôn mũi mạ màu hoành sắt hộp cao <3m được xây dựng tháng 7/2016 trên phần diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc khu đo tỷ lệ 1/5000 và hệ thống kê xung quanh; Đối chiếu với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 25 của Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh ban hành kèm theo Quyết định số: 3000/2017/QĐ- UBND ngày 02/8/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh thì hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 không được bồi thường, hỗ trợ vì đã xây dựng không hợp pháp trên diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc khu đo tỷ lệ 1/5000 sau ngày 01/7/2014. Tuy nhiên theo phương án thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng giữa các bên thì hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 vẫn được Công ty cổ phần tập đoàn F bồi thường, hỗ trợ về kiến trúc (nhà và công trình kê) số tiền là 2.238.421.732đ (Hai tỷ, hai trăm ba mươi tám triệu, bốn trăm hai mươi một nghìn, bảy trăm ba mươi hai đồng) (100% giá trị công trình);

Về cây cối hoa màu: đã được bồi thường đầy đủ 100%;

Về chính sách hỗ trợ: Do ông Lương Đỗ T2 là công chức, giữ chức vụ Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân phường, còn ông Lương Đỗ T1 không phải là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp, cả ông Trọng, ông Toàn từ sau năm 2008 đều không ở trên đất mà chỉ thỉnh thoảng đến làm vườn nên theo quy định của pháp luật thì không đủ điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, hỗ trợ đào tạo và chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm, tái định cư. Tuy nhiên hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 vẫn được Công ty cổ phần tập đoàn F hỗ trợ khoản tiền tính đến ngày 06/12/2017 là 307.332.240đ (Ba trăm linh bảy triệu, ba trăm ba mươi hai nghìn, hai trăm bốn mươi đồng). Ngoài ra đến ngày 21/3/2018 hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 tiếp tục nhận được hỗ trợ thêm số tiền là 143.385.000đ (Một trăm bốn mươi ba triệu, ba trăm tám mươi lăm nghìn đồng) từ Công ty cổ phần tập đoàn F.

Về giá trị bồi thường về quyền sử dụng đất: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã có công văn số: 556/CV- TA ngày 15/4/2021 đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố H xác định hạn mức đất ở và diện tích đất ở đối với quyền sử dụng đất đang tranh chấp. Tại công văn số: 3494/UBND ngày 29/4/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố H đã phúc đáp và được bổ sung tại lời khai của đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố H, khẳng định diện tích đất ở của hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 được xác định theo giấy phép xây dựng và sử dụng đất công do Ủy ban hành chính thị xã Hồng Gai cấp năm 1976 là 200m², không đủ điều kiện để áp dụng 05 lần hạn mức đất ở. Ngoài ra Tòa án cũng đã ra quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá tài sản đang tranh chấp làm cơ sở để so sánh mức giá mà các bên thỏa thuận bồi thường. Tại biên bản định giá tài sản ngày 19/5/2021 Hội đồng định giá tài sản đã tiến hành định giá tài sản đang tranh chấp tại thời điểm tháng 12/2017 (thời điểm các bên lập phương án bồi thường, hỗ trợ để thống nhất thỏa thuận), kết quả định giá tài sản như sau: đơn giá đất ở là: 450.000đ/m², hệ số điều chỉnh giá đất là 1,5 (tức 1m² đất ở có giá là 675.000đ). Giá trị quyền sử dụng 200m² đất ở là: 135.000.000đ (Một trăm ba mươi lăm triệu đồng); đơn giá đất trồng cây lâu năm là 49.000đ/m², giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm là 144.677.400đ (Một trăm bốn mươi bốn triệu, sáu trăm bảy mươi bảy nghìn bốn trăm đồng). Tổng giá trị quyền sử dụng đất đang tranh chấp bao gồm cả đất ở và đất trồng cây lâu năm tại thời điểm các bên lập phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng (tháng 12/2017) được định giá là: 279.677.400đ (Hai trăm bảy mươi chín triệu, sáu trăm bảy mươi bảy nghìn, bốn trăm đồng). Trong khi đó theo phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng thì riêng khoản tiền bồi thường về quyền sử dụng đất Công ty cổ phần tập đoàn F đã chi trả cho hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 số tiền là: 827.657.700đ (Tám trăm hai mươi bảy triệu, sáu trăm năm mươi bảy nghìn, bảy trăm đồng), trong đó diện tích đất ở được bồi thường là 1000m², với đơn giá là: 700.000đ/m². Ngoài ra thì đối với phần diện tích đất giao thông 309,5m² mặc dù theo quy định không được bồi thường nhưng cũng được Công ty cổ phần tập đoàn F chi trả với đơn giá bằng giá đất trồng cây lâu năm (49.000đ/m²). Do đó ý kiến của ông Trọng về việc giá đất bồi thường thấp và đề nghị xem xét lại giá đất là không có căn cứ để chấp nhận.

Xem xét các ý kiến khác của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lương Đỗ T1 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét

xử thấy:

Về ý kiến của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về việc xác định phần diện tích quyền sử dụng đất 309,5m² (thửa 2/44) không phải là đất giao thông: Tại tờ bản đồ giải phóng mặt bằng (thửa số 11, tờ bản đồ số 3) thể hiện phần diện tích 309,5m² được xác định là đất giao thông đã có chữ ký xác nhận của ông Trọng, hơn nữa lời khai của người đại diện theo ủy quyền của ông Trọng thể hiện phần diện tích này không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, ông Trọng sử dụng làm ngõ đi. Căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất, Ủy ban nhân dân phường H4 và Ủy ban nhân dân thành phố H xác định phần diện tích này là đất giao thông là đúng quy định pháp luật.

Về ý kiến của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng không được thỏa thuận về giá trị bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng với Công ty cổ phần tập đoàn F, không biết Công ty cổ phần tập đoàn F là ai. Tuy nhiên căn cứ vào lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, của đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H và Ủy ban nhân dân phường Hà Trung đều xác nhận: quá trình lập phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng làm cơ sở cho các bên thỏa thuận, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H và Ủy ban nhân dân phường H4 đều phổ biến đầy đủ cho hộ ông Trọng, ông Toàn được biết. Tại biên bản lấy lời khai ngày 31/5/2021 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khẳng định ngày 23/11/2017 ông Trọng có tham gia làm việc và ký vào biên bản (tại phiên tòa ông Trọng cũng đã thừa nhận), mặc dù tại buổi làm việc này các bên không thống nhất thỏa thuận được với nhau về giá trị bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, nhưng có cơ sở xác định giữa hộ ông Trọng và Công ty cổ phần tập đoàn F đã có sự trao đổi, bàn bạc về giá trị bồi thường hỗ trợ khi giải phóng mặt bằng. Hơn nữa tại biên bản làm việc về việc thỏa thuận giá trị bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng ngày 06/12/2017, nội dung thể hiện: Công ty cổ phần tập đoàn F sẽ chi trả số tiền 3.376.192.000đ (Ba tỷ, ba trăm bảy mươi sáu triệu, một trăm chín mươi hai nghìn đồng) cho hộ ông Trọng, ông Toàn; hộ ông Trọng, ông Toàn tự nguyện bàn giao trả lại đất cho Nhà nước và Công ty cổ phần tập đoàn F để thực hiện dự án. Do vậy ý kiến của ông Trọng cho rằng ông không biết và không được thỏa thuận với Công ty cổ phần tập đoàn F là không đúng.

Nguyên đơn cũng cho rằng sau ngày 06/12/2017 ông Trọng vẫn tiếp tục có đơn thư kiến nghị về giá trị bồi thường, về giá đất, Công ty cổ phần tập đoàn có văn bản số: 41B ngày 12/01/2019 gửi các hộ dân, trong đó có hộ ông Lương Đỗ T1 về việc hỗ trợ các hộ dân mỗi hộ 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), do đó giữa hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 chưa thỏa thuận xong về giá trị bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng với Công ty cổ phần tập đoàn F. Hội đồng xét xử thấy rằng các bên đã thỏa thuận xong về giá trị bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng vào ngày 06/12/2017. Việc sau đó hộ ông Trọng có đơn thư kiến nghị sau khi đã nhận đủ tiền và bàn giao mặt bằng, cũng như việc Công ty cổ phần tập đoàn F có quan điểm chi trả hỗ trợ thêm chỉ là mang tính chất hỗ trợ thêm không phải là căn cứ để xác định các bên chưa thỏa thuận xong về việc bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng.

Từ những cơ sở nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 19/5/2017 Ủy ban nhân dân thành phố Hà Long ban hành thông báo số: 322/TB- UBND về việc thu hồi

các thửa đất có nguy cơ sạt lở, vị trí nguy hiểm không thể ở, đe dọa tính mạng và tài sản con người tại phường Hà Trung, trong đó có hộ ông Trọng, ông Toàn. Tuy nhiên sau đó đồng chí chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố H đã có chủ trương chỉ đạo chuyển sang hình thức thỏa thuận về giá trị bồi thường, hỗ trợ, bàn giao mặt bằng giữa các hộ dân, trong đó có hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 và Công ty cổ phần tập đoàn F nhằm đảm bảo quyền lợi của người dân, đồng thời cũng để phù hợp với quy định pháp luật hiện hành và tình hình thực tế thời điểm đó. Trên thực tế giữa Công ty cổ phần tập đoàn F và hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 đã thống nhất thỏa thuận được với nhau về giá trị bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng thông qua Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H. Hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 đã nhận đủ tiền và đã tự nguyện bàn giao mặt bằng, trả lại quyền sử dụng đất cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H và Ủy ban nhân dân phường H4 để bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư là Công ty cổ phần tập đoàn F triển khai thi công dự án. Với phương án thỏa thuận với chủ đầu tư là Công ty cổ phần tập đoàn F, quyền lợi của hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 đã được đảm bảo đầy đủ và ở mức cao nhất. Công ty cổ phần tập đoàn F sau khi nhận bàn giao mặt bằng đã đầu tư cơ sở ban đầu, đang hoàn thiện các bước theo quy định pháp luật để triển khai thi công dự án. Ủy ban nhân dân thành phố H đã ban hành quyết định số: 6568/QĐ- UBND ngày 10/10/2018 về việc điều chỉnh (lần 2) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Quận thể Trung tâm hội nghị, khu du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hạ Long tại khu vực đồi cột 3 đến cột 8, thành phố Hạ Long. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Đỗ T1 về việc yêu cầu Công ty cổ phần tập đoàn F trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 3.462,1m² tại tổ 31, khu 3, phường H4, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh với lý do Ủy ban nhân dân thành phố H đã ban hành thông báo số: 630/TB-UBND ngày 24/10/2018 về việc thu hồi, hủy bỏ thông số 322/TB-UBND ngày 19/5/2017 và cho đến hiện nay Ủy ban nhân dân thành phố H chưa ban hành bất kỳ một văn bản nào để thay thế cho Thông báo số 322/TB-UBND ngày 19/5/2017 là không có cơ sở để chấp nhận vì việc giải phóng mặt bằng đã được chuyển sang phương án thỏa thuận và trên thực tế giữa Công ty cổ phần tập đoàn F và hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 đã thực hiện xong thỏa thuận về giá trị bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng. Việc Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh ban hành thông báo số: 630/TB- UBND ngày 24/10/2018 thu hồi hủy bỏ Thông báo số: 322/TB- UBND ngày 19/5/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố H không ảnh hưởng đến việc thỏa thuận về giá trị bồi thường, hỗ trợ, bàn giao mặt bằng giữa Công ty cổ phần tập đoàn F và hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 vì giữa các bên đã đạt được sự thỏa thuận, hộ ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 đã nhận đủ tiền theo biên bản thỏa thuận, đã tự nguyện bàn giao mặt bằng.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn ông Lương Đỗ T1 phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản tổng cộng số tiền là 5.900.000đ (Năm triệu chín trăm nghìn đồng) theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự, ông Trọng đã nộp đủ.

[4] Về án phí:

Nguyên đơn ông Lương Đỗ T1 phải chịu án dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, khoản 3 Điều 26; điểm a

khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 2 Điều 227; Điều 228; khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Điều 264; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 65; khoản 1 Điều 73; Điều 203 của Luật đất đai;

Áp dụng: khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lương Đỗ T1 về việc yêu cầu buộc Công ty cổ phần tập đoàn F phải trả lại cho ông Lương Đỗ T1, Lương Đỗ T2 toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 3.462,1m² địa chỉ tại: tổ 31, khu 3, phường H4, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Một phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ địa chính số 44/ĐC năm 2000 phường Hà Trung theo giấy phép sử dụng đất công và xây dựng nhà ở số: 1798 do Ủy ban hành chính thị xã Hồng Gai cấp năm 1976 cho ông Nguyễn Đăng L, bà Nguyễn Thị H. Vị trí kích thước thửa đất được xác định cụ thể trong sơ đồ giải phóng mặt bằng theo biên bản xác định ranh giới mốc giới và diện tích thửa đất ngày 25/5/2017 được xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2021 (Có sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất và bảng kê chi tiết tọa độ kèm theo).

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn ông Lương Đỗ T1 phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản số tiền tổng cộng là 5.900.000đ (Năm triệu chín trăm nghìn đồng), ông Trọng đã nộp đủ.

3. Về án phí sơ thẩm. Buộc nguyên đơn là ông Lương Đỗ T1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 18.677.000đ (Mười tám triệu, sáu trăm bảy mươi bảy nghìn đồng) tạm ứng án phí ông Lương Đỗ T1 đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số: 0003118 ngày 28 tháng 12 năm 2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Hoàn trả lại cho ông Lương Đỗ T1 số tiền 18.377.000đ (Mười tám triệu, ba trăm bảy mươi bảy nghìn đồng)

4. Về quyền kháng cáo: Báo cho các đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai bản án.

Nơi nhận:

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- *Đương sự;*
- *Người bị qlihpds;*
- *VKSND tp Hạ Long;*
- *Chi cục THADS tp Hạ Long;*
- *TAND tỉnh Quảng Ninh;*
- *Lưu hồ sơ vụ án, vp.*

Nguyễn Mạnh Hùng