

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 97/2021/DS-PT
Ngày 25/5/2021
V/v tranh chấp thỏa thuận chuyển
đổi quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ché Linh

Các Thẩm phán: Ông Trương Hoài Bình

Ông Nguyễn Văn Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Duy là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 25 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2021 về tranh chấp thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2020/DSST ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 133/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Từ Thị Anh Đ; cư trú tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh T; cư trú tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ và Ông Từ Văn Phong; cư trú tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/3/2021).

- Bị đơn: Công ty cổ phần P.

Địa chỉ: phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. (Trụ sở mới).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Đức A; cư trú tại: phường H, quận N, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/9/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Nguyễn Duy T; cư trú tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ là Luật sư của Văn phòng luật sư Trần Thanh P thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

- Người kháng cáo: Bà Từ Thị Anh Đ là nguyên đơn.

-Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn trình bày:*

Nguyên đơn có phần đất diện tích 60 m² ODT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00048 (AB 376395) do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 14/01/2005. Năm 2009, toàn bộ thửa đất bị giải tỏa trắng làm đường giao thông khu tái định cư H do Công ty cổ phần P (gọi tắt là Công ty P) làm chủ đầu tư. Đất bị giải tỏa nhưng bà không nhận được thông báo. Ngày 15/02/2019 bà có đề nghị Công ty giải quyết và đến ngày 29/5/2019 được Công ty mời tới trụ sở lập biên bản nội dung: Công ty sẽ bố trí cho bà 01 lô nền số 351 A3 (khu tái định cư phường H) diện tích 92,25 m². Trong đó phần chênh lệch 92,25 m²- 60 m² = 32,25 m² thì bà phải nộp tiền với giá 1.800.000 đồng/m² (không phải nộp thêm bất cứ loại tiền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng nào khác). Nhưng sau đó bà nhận được Thông báo số 462/CV.CTY ngày 21/8/2019 với giá mua phần chênh lệch là 18.000.000 đồng/m² (gấp 10 lần). Do bà không đồng ý nên ngày 26/3/2020 Công ty điều chỉnh lại còn 15.000.000 đồng/m², bà không đồng ý. Nay, bà khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần P bố trí cho bà nền tái định cư tại lô số 351 A3 (khu tái định cư phường H) diện tích 92,25 m² và phần chênh lệch dư 32,25 m² yêu cầu Công ty bán với giá đã thỏa thuận là 1.800.000 đồng/m².

**Trong các bản khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:*

Diện tích 60 m² ODT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00048 (AB 376395) do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 14/01/2005 cho bà Từ Thị Anh Đ bị giải tỏa làm đường dẫn vào khu tái định cư H theo Quyết định số 2652/QĐ.UB ngày 05/8/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ). Theo Thông báo số 47/TB-VP ngày 06/4/2005 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ kết luận và chỉ đạo: “Đối với 33 lô nền của khu tái định cư cầu Cần Thơ (đợt 2) nằm trên đường số 4A (lộ giới 30m) đường vào khu dân cư H do Công ty P làm chủ đầu tư, giao Công ty P bố trí vào khu tái định cư Bờ kè xóm chài, không phải thu thêm tiền (hình thức đất đổi đất)”. Phần đất của bà Đ là một trong số 33 lô nền này nên được bố trí nền tái định cư tại chỗ không thu thêm tiền. Nhưng do không còn nền diện tích 60 m² đúng như diện tích bà Đ bị thu hồi mà chỉ còn nền lô A diện tích 92,25m² nên phần chênh lệch 32,25 m² bà phải nộp thêm tiền theo giá qui định của Công ty. Còn mức giá 1.800.000 đồng/m² theo Biên bản ngày 29/5/2019 là không đúng giá hiện nay và không phải giá do người có thẩm quyền quyết định mà chỉ mới đề xuất để trình Ban lãnh đạo xem xét. Nay, bị đơn chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

Công ty sẽ bố trí một nền tái định cư tương tự nằm trong dự án khu dân cư H với diện tích chênh lệch ít hơn (nền 72m²) để cấp cho bà Đ mà không phải bù thêm bất cứ khoản tiền nào. Nếu bà Đ muốn được cấp đúng lô nền số 351 A3 (khu tái định cư phường H) diện tích 92,25 m² thì phần chênh lệch bà Đ phải mua lại của công ty với giá thị trường theo kết quả định giá đã được Tòa án công bố là 52.000.000 đồng/m² x 32,25 m² = 1.677.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 50/2020/DSST ngày 21 tháng 12 năm 2020, Tòa án nhân dân quận C đã tuyên xử:

1/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Từ Thị Anh Đ. Buộc Công ty cổ phần P phải giao nền tái định cư tại vị trí lô số 351 A3, có diện tích 92,25 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 11027 (CG 823652) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 31/5/2017 cho bà Từ Thị Anh Đ.

2/Bà Từ Thị Anh Đ có nghĩa vụ thanh toán thêm phần diện tích 32,25 m² với số tiền là 1.677.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm bảy mươi bảy triệu đồng) cho Công ty cổ phần P.

3/Sau khi bà Từ Thị Anh Đ thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền, thì Công ty cổ phần P có nghĩa vụ hoàn tất các thủ tục để bà Từ Thị Anh Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định.

4/Về chi phí thẩm định, định giá: nguyên đơn phải chịu 16.500.000 đồng (Mười sáu triệu năm trăm ngàn đồng). Nguyên đơn đã thực hiện xong.

5/Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 60.568.500 đồng (Sáu mươi triệu năm trăm sáu mươi tám ngàn năm trăm đồng). Nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.452.000 đồng theo Biên lai số 006238 ngày 23/7/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C. Nguyên đơn phải nộp thêm 59.116.500 đồng (Năm mươi chín triệu một trăm mười sáu ngàn năm trăm đồng).

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 29 tháng 12 năm 2020, nguyên đơn cho rằng bản án sơ thẩm xét xử chưa đúng pháp luật, gây thiệt thòi quyền lợi cho nguyên đơn. Do vậy, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Quyết định kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15 tháng 01 năm 2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đã kháng nghị theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ giữ nguyên kháng nghị. Bị đơn đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng biên bản làm việc ngày 29/5/2019 chỉ là đề nghị của người không có thẩm quyền của công ty,

bị đơn cũng đưa ra nhiều phương án có lợi cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không thống nhất. Khi các bên không thống nhất về giá thì đề nghị chấp nhận giá của đơn vị định giá độc lập như Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên là đúng pháp luật. Kháng nghị của Viện kiểm sát là gây thiệt hại cho bị đơn, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Hoạt động tố tụng của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, qua phân tích các tình tiết, sự kiện của vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng, các vấn đề pháp lý được nêu trong quyết định kháng nghị là đúng pháp luật, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy, theo Thông báo số 47/TB-VP ngày 06/4/2005 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (gọi tắt là Thông báo số 47) kết luận và chỉ đạo: *“Đối với 33 lô nền của khu tái định cư cầu Cần Thơ (đợt 2) nằm trên đường số 4A (lộ giới 30m) đường vào khu dân cư H do Công ty P làm chủ đầu tư, giao Công ty P bố trí vào khu tái định cư Bờ kè xóm chài, không phải thu thêm tiền (hình thức đất đổi đất)”*. Phần đất của bà Đ là một trong số 33 lô nền này nên được bố trí nền tái định cư tại chỗ không thu thêm tiền. Như vậy, thủ tục giải quyết quyền lợi của bà Đ về tái định cư không được thực hiện đầy đủ theo trình tự, thủ tục hành chính quy định tại Điều 42 của Luật đất đai năm 2003 mà sau khi thu hồi tổng thể, phê duyệt phương án thì giao cho Công ty P thực hiện việc đổi đất cho người bị thu hồi. Thông báo số 47 nêu trên có nội dung là một quyết định hành chính đối với Công ty P. Công ty P không khiếu nại, khởi kiện nên đã phát sinh hiệu lực. Trên cơ sở tiếp nhận nghĩa vụ do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ đã giao, bước đầu ngày 29/5/2019 giữa bà Đ và Công ty cổ phần P đã có lập biên bản làm việc thỏa thuận về sự việc trên, giá thỏa thuận được đưa ra là 1.800.000 đồng/m². Do vậy, bản chất tranh chấp của các bên là tranh chấp thỏa thuận về chuyển đổi quyền sử dụng đất chứ không phải tranh chấp về giá đất mua phần chênh lệch của suất tái định cư mà Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định.

[2] Phương án đổi nền cho bà Đ là nền tái định cư tại vị trí lô số 351 A3, có diện tích 92,25 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CT 11027 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 31/5/2017 cho Công ty Cổ phần P đã được hai bên xác định tại Biên bản làm việc ngày 29/5/2019. Sau khi Tòa án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn giao nền này cho nguyên đơn thì Công ty P cũng thống nhất nên không kháng cáo. Như vậy, vấn đề cần giải quyết còn lại là áp dụng mức giá nào đối với phần diện tích đất chênh lệch (32,25 m²).

[3] Thực hiện trách nhiệm theo Thông báo số 47, Công ty P đã bố trí 28/33 lô nền. Trong đó cũng có nhiều lô nền khi bố trí có chênh lệch về diện tích như trường hợp của bà Đ. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn cũng đã thừa

nhận việc này đồng thời xác định việc đưa ra giá 1.800.000 đồng/m² tại biên bản làm việc với bà Đ ngày 29/5/2019 là dựa vào giá đã xây dựng để tính toán diện tích chênh lệch theo Thông báo số 47 và đã tiến hành thu đối với các hộ trong 33 lô nền trên. Thông báo số 47 có hiệu lực thực hiện năm 2005 và ghi rõ trách nhiệm của Công ty P là bố trí 33 lô nền cho các hộ dân có đất nằm trên đường số 4A. Việc chậm trễ, kéo dài đến năm 2019 mới có động thái giải quyết khi bà Đ khiếu nại là lỗi do phía Công ty P đã không thực hiện đúng Thông báo số 47. Đến nay, Công ty đơn phương yêu cầu tăng giá phần chênh lệch là không hợp lý, chưa kể đến thiệt hại đối với bà Đ vì lẽ ra, bà Đ sẽ được nhận nền để khai thác sử dụng từ năm 2005 mà đến nay vẫn chưa nhận được nền.

[4] Tuy là quan hệ chuyển đổi quyền sử dụng đất nhưng trong việc thực hiện có yếu tố hành chính. Công ty P đã xây dựng giá (1.800.000 đồng/m²) để thực hiện theo Thông báo số 47 thì cần thực hiện áp dụng chung cho tất cả 33 hộ dân thì mới đảm bảo tính công bằng và quyền lợi của người bị thu hồi đất. Việc đơn phương thay đổi mức giá của bị đơn sau khi đã thỏa thuận tại Biên bản làm việc ngày 29/5/2019 là không đảm bảo nguyên tắc bình đẳng trong thực hiện giao dịch dân sự. Trong trường hợp này, phải lấy mức giá phổ biến trong các trường hợp tương tự đó là giá đã thu đối các hộ dân trong 33 hộ dân đã xác định.

[5] Từ những nhận định trên cho thấy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn cũng như kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm, do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm và điều chỉnh lại án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Theo đó, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 2.902.500 đồng.

[7] Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Nguyên đơn yêu cầu đơn vị độc lập định giá tài sản nhưng kết quả này không phải là cơ sở chứng minh cho yêu cầu nguyên đơn nên nguyên đơn tự chịu và đã tạm ứng xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc bị đơn phải giao cho nguyên đơn nền tái định cư tại vị trí lô số 351 A3, có diện tích 92,25 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số vào sổ CT11027) do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ đã cấp cho Công ty cổ phần P ngày 31/5/2017.

- Nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn số tiền 58.050.000 đồng (Năm mươi tám triệu không trăm năm mươi ngàn đồng).

Nguyên đơn có quyền đăng ký quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

2.Về chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn phải chịu 16.500.000 đồng (Mười sáu triệu năm trăm ngàn đồng). Nguyên đơn đã thực hiện xong.

3.Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 2.902.500 đồng (Hai triệu chín trăm lẻ hai ngàn năm trăm đồng). Nguyên đơn được nhận lại 1.452.000 đồng (Một triệu bốn trăm năm mươi hai ngàn đồng) theo Biên lai số 006238 ngày 23/7/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C.

4.Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai số AA/2019/006622 ngày 30/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện KS ND TP. Cần Thơ;
- TAND quận C;
- Chi cục THADS quận C;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Chế Linh