

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 262/2018/DS-GĐT

Ngày: 24/8/2018

V/v Tranh chấp quyền sở hữu tiền bồi thường,
hỗ trợ giá trị quyền sử dụng đất

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Phong

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Châu

Ông Nguyễn Hữu Ba

Thư ký phiên tòa: Ông Giáp Mạnh Huy

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Gia Viễn – Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “Tranh chấp quyền sở hữu tiền bồi thường, hỗ trợ giá trị quyền sử dụng đất” giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Hồ Thái S, sinh năm 1967; Địa chỉ: C1xx, khu phố B1, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

1.2. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1960; Địa chỉ: C2xx Bis, khu phố B 1, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Bị đơn: Ông Trương Quang N, sinh năm 1980; Địa chỉ: 2xx/H/1, khu phố XA, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 31/7/2015, ông Hồ Thái S và bà Nguyễn Thị Y ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trương Quang N. Nội dung đặt cọc như sau: Ông S, bà Y đồng ý chuyển nhượng cho ông N diện tích đất 3.047,9m² thuộc thửa số 1251 (đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH07863/AP ngày 06/11/2014 cho ông S) và thửa số 1523 (đất này của bà Y nhưng thời điểm này bà Y chưa được cấp giấy chứng nhận), tọa lạc tại khu phố XB, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương,

tổng giá trị chuyển nhượng 02 thửa đất này là 3.000.000.000 đồng, đặt cọc đợt 1 số tiền 200.000.000 đồng, đợt 2 công chứng giao hết tiền 2.800.000.000 đồng. Ngoài ra, ông N còn cam kết, đối với số tiền bồi thường đất mà ông N mua nằm trong hành lang an toàn đường dây dẫn điện trên không sẽ chia 50% (bên mua 50% và bên bán 50%). Ngày 27/9/2016, ông N được Nhà nước bồi thường giá trị quyền sử dụng đất dưới dây điện cao thế số tiền 1.204.911.000 đồng nhưng không thực hiện như cam kết với nguyên đơn. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông N giao cho ông S và bà Y Vì số tiền Nhà nước bồi thường giá trị hai thửa đất dưới dây điện cao thế số tiền 602.455.500 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 01/10/2016 đến ngày 30/12/2016, lãi suất 09%/năm, số tiền 13.555.248 đồng + tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm (ngày 22/8/2017), lãi suất 10%/năm, số tiền 38.656.013 đồng. Tổng cộng 654.666.761 đồng.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2015; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp cho ông Hồ Thái S; quyết định và trích lục quyết định giải quyết việc dân sự về xác định quyền sử dụng đất, phương án bồi thường hỗ trợ.

Bị đơn trình bày:

Ngày 31/7/2015, ông S và bà Y ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N. Nội dung như sau: Ông S, bà Y chuyển nhượng cho ông N diện tích đất 3.047,9m² thuộc thửa số 1251 và thửa số 1523, tọa lạc tại khu phố XB, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương, với giá 3.000.000.000 đồng. Do thời điểm này, ông S đang đứng tên quyền sử dụng đất, còn bà Y đất đang tranh chấp nhưng ông N vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng hai thửa đất này với giá như trên. Vào thời điểm thỏa thuận này, Nhà nước có dự án mở đường dây điện 220kV Tân Uyên - Thuận An đi qua phần đất ông S, bà Y chuyển nhượng cho ông N. Do đất đang đứng tên ông S, bà Y nên nếu bồi thường giá trị đất trong thời điểm này thì ông S, bà Y sẽ nhận tiền bồi thường trong khi đất đã chuyển nhượng cho ông N và ông N đã trả phần lớn tiền chuyển nhượng nên hai bên thống nhất nếu trong giai đoạn chưa ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông N mà nhận được tiền bồi thường giá trị đất dưới đường điện cao thế thì chia 50% (bên mua 50% và bên bán 50%).

Ngày 14/01/2016, ông S và ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Phú Thịnh. Ông N đã giao cho ông S, bà Y xong số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 3.000.000.000 đồng và ông S đã cam kết không còn trách nhiệm, nghĩa vụ gì với ông N, bao gồm cả thỏa thuận chia tiền Nhà nước bồi thường giá trị đất dưới đường điện cao thế vì thỏa thuận này hai bên đã thống nhất chỉ chia trong giai đoạn chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, ông S, bà Y giao toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông N quản lý. Ngày 04/02/2016, ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng từ ông S.

Ngày 07/6/2016, bà Y và ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Phú Thịnh. Ngày 13/7/2016, ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng từ bà Y.

Ngày 27/9/2016, ông N nhận được Phương án bồi thường của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bình Dương - Chi nhánh thị xã Thuận An về việc bồi thường quyền sử dụng đất đối với Công trình đường dây điện 220kV Tân Uyên - Thuận An với số tiền bồi thường 1.204.911.000 đồng. Ngày 10/11/2016, ông N nhận số tiền trên. Ông N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì: Ông N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S, bà Y với giá 3.000.000.000 đồng, đã thanh toán đủ số tiền này. Việc thỏa thuận chia tiền bồi thường là do đất ông N nhận chuyển nhượng và trả tiền cho ông S, bà Y nhưng đất chưa sang tên ông N nên nếu bồi thường trong giai đoạn đặt cọc thì ông S, bà Y chia cho ông N 50%, còn sau khi ký hợp đồng sang tên thì tiền bồi thường nếu có thuộc quyền của ông N.

Chứng cứ bị đơn cung cấp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông N, được Văn phòng Công chứng Phú Thịnh công chứng số 457, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2016; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y và ông N, được Văn phòng Công chứng Phú Thịnh công chứng số 6757, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/7/2016; hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2015; giấy giao kèo ngày 14/01/2016; giấy nhận tiền để hoàn tất giao dịch đất ngày 31/12/2015.

Người làm chứng trình bày:

Bà H là người môi giới để ông S và bà Y chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N phần đất diện tích 3.047,9 m² thuộc thửa số 1251, 1253 nêu trên. Ngày 31/7/2015, hai bên ký hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, thời điểm này có dự án quy hoạch đường dây điện đi qua đất nhưng do ông N chưa đứng tên quyền sử dụng đất nên nếu có bồi thường bà Y, ông S sẽ nhận tiền bồi thường, do đó ông S và ông N có thỏa thuận: Trước khi ông N được sang tên quyền sử dụng đất nếu Nhà nước bồi thường tiền đất trong giai đoạn này thì ông S, bà Y sẽ chia cho ông N 50%, còn nếu đất đã sang tên cho ông N thì ông N được hưởng. Bà H là người chứng kiến thỏa thuận của hai bên và ký xác nhận với tư cách người làm chứng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 103/2017/DS-ST ngày 23/8/2017, Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Thái S, bà Nguyễn Thị Y về yêu cầu bị đơn ông Trương Quang N phải chia số tiền bồi thường hỗ trợ giá trị quyền sử dụng đất và tiền lãi phát sinh tổng cộng 654.666.761 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 05/9/2017 ông Thượng Thành N kháng cáo.

Tại quyết định dân sự phúc thẩm số 202/2017/DS-PT ngày 05/12/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Thái S, bà Nguyễn Thị Y.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2017/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Thái S, bà Nguyễn Thị Y về việc yêu cầu ông Trương Quang N phải chia số tiền bồi thường, hỗ trợ giá trị quyền sử dụng đất.

Buộc ông Trương Quang N chia cho ông Hồ Thái S tiền bồi thường, hỗ trợ giá trị quyền sử dụng đất số tiền 234.259.200 đồng (hai trăm ba mươi bốn triệu hai trăm năm mươi chín nghìn hai trăm đồng) và trả tiền lãi số tiền 24.575.352 đồng (hai mươi bốn triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn ba trăm năm mươi hai đồng).

Buộc ông Trương Quang N chia cho bà Nguyễn Thị Y tiền bồi thường, hỗ trợ giá trị quyền sử dụng đất số tiền 368.196.300 đồng (ba trăm sáu mươi tám triệu một trăm chín mươi sáu nghìn ba trăm đồng) và trả tiền lãi số tiền 38.626.246 đồng (ba mươi tám triệu sáu trăm hai mươi sáu nghìn hai trăm bốn mươi sáu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn giải quyết về án phí của vụ án

Ngày 27/12/2017, ông Trương Quang N có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên

Tại Quyết định số 60/QĐKNGĐT- VKS - DS ngày 05/4/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm số 202/2017/DS-PT ngày 05/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 103/2017/DS-ST ngày 23/8/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Thuận An để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 31/7/2015, ông Hồ Thái S, bà Nguyễn Thị Y thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trương Quang N quyền sử dụng 3.047,9 m² tại thửa 1251 và thửa 1523, tại khu phố XB, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương với giá 3.000.000.000 đồng.

Cùng ngày, hai bên ký hợp đồng đặt cọc, theo đó bên mua và bên bán sẽ chia số tiền bồi thường giá trị quyền sử dụng đất đối với công trình đường dây điện 220 Kv Tân Uyên – Thuận An theo tỉ lệ 50% mỗi bên.

Ngày 14/01/2016, ông S ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất của ông S cho ông N. Ngày 04/02/2016 ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất này.

Ngày 07/6/2016, bà Y ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất của bà Y cho ông N. Ngày 13/7/2016, ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất này.

Ngày 27/9/2016, Trung tâm phát triển quỹ đất – chi nhánh thị xã Thuận An lập phương án bồi thường hỗ trợ đối với diện tích đất nêu trên. Ông N đã nhận được tiền bồi thường tổng số tiền là 1.204.911.000 đồng.

Nguyên đơn là ông S, bà Y khởi kiện yêu cầu ông N trả lại 50% số tiền ông N đã nhận bồi thường nêu trên theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2015 và tiền lãi theo quy định pháp luật.

Bị đơn là ông N cho rằng thỏa thuận chia tiền bồi thường như nêu trên là khi đặt cọc; Sau khi giao dịch đã hoàn thành, ông đã trả hết tiền chuyển nhượng cho bên bán và không còn trách nhiệm gì với bên bán nữa nên ông không đồng ý chia tiền bồi thường.

[2] Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông N đối với cả phần đất của ông S vào ngày 14/01/2016 và phần đất của bà Y vào ngày 07/6/2016 thì vẫn chưa có phương án bồi thường. Tuy nhiên các bên mua bán không có thỏa thuận về khoản tiền bồi thường trong cả hai hợp đồng nêu trên. Do vậy không thể suy đoán là hợp đồng ngày 14/01/2016 và hợp đồng ngày 07/6/2016 thay thế hay không thay thế thỏa thuận về việc chia khoản tiền bồi thường ghi nhận tại hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2015.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm chưa làm rõ ý chí của các bên khi ký hợp đồng vào ngày 14/01/2016 giữa ông S với ông N và ngày 07/6/2016 giữa bà Y với ông N về phần tiền sẽ được Nhà nước bồi thường do làm dự án thì các bên thống nhất tiếp tục thực hiện thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2015 hay hủy bỏ thỏa thuận này mà quyết định chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đều chưa đủ căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 346 và Điều 348 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015

1/ Chấp nhận kháng nghị số 60/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 05/4/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

2/ Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 202/2017/DSPT ngày 05/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2017/DS-ST ngày 23/8/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Thuận An về việc “Tranh chấp quyền sở hữu tiền bồi thường, hỗ trợ giá trị quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Hồ Thái S, bà Nguyễn Thị Y với bị đơn là ông Trương Quang N.

3/ Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại TP.HCM;
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND thị xã Thuận An;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã Thuận An;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, Phòng GDKT II, HS; THS (GMH).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Phạm Hồng Phong