TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 56/2024/DS-GĐT
Ngày 06 - 3 - 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng thỏa thuận bồi thường.

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 Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Cường

Bà Huỳnh Thanh Duyên

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 06 tháng 3 năm 2024, 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 hợp đồng thỏa thuận bồi thường"* giữa:

- *Nguyên đơn*: Công ty Cổ phần I (tên viết tắt: I.CORP)

Địa chỉ: đường V, phường V, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*:

1/. Ông Giang Tử C, sinh năm 1960.

Địa chỉ: ấp 4A, xã B, huyện B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Bà Thái Bích L, sinh năm 1962.

Địa chỉ: ấp 4A, xã B, huyện B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1/. Ủy ban nhân dân huyện B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: đường T, thị trấn T, huyện B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Công ty Cổ phần V (trước đây là Công ty Trách nhiệm hữu hạn V)

Địa chỉ: đường Tr, phường C, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1980.

Địa chỉ: đường U, phường Th, thành phố Th1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/. Ông Nguyễn Chí L, sinh năm 1977.

Địa chỉ: đường H, phường Th2, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Công ty Cổ phần I (I) trình bày:

Công ty Cổ phần I (gọi tắt là Công ty I) là chủ đầu tư Dự án khu dân cư G tại ấp 4A, xã B, huyện B1, Thành phố Hồ Chí Minh và được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định thu hồi đất số 1695/QĐ-UB ngày 13/4/2006 để giao Công ty I và Ủy ban nhân dân huyện B1 tổ chức thực hiện bồi thường và triển khai dự án.

Theo quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân thành phố thì diện tích dự án là 125.382m^2, trong đó có 29.528m^2 là đất công do nhà nước quản lý. Đối với phần diện tích đất này chủ đầu tư có nghĩa vụ bồi thường nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

Ông Giang Tử C và bà Thái Bích L đang sử dụng phần đất công do nhà nước trực tiếp quản lý, phần đất này có diện tích 247m^2 thuộc một phần rạch, đường đi tờ bản đồ số 04 bộ địa chính xã B, huyện B1 nằm trong diện phải thu hồi theo quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố.

Do phần đất này là đất công, nhà nước quản lý nên chủ đầu tư không thực hiện việc bồi thường cho người dân. Nhưng thực tế ngoài thực địa gia đình bà Thái Bích L hiện đang sử dụng, vì vậy phía Công ty I có thỏa thuận bồi thường kiến trúc trên đất và hỗ trợ chi phí mà bà L, ông C đã san lấp, bảo quản. Việc thỏa thuận này được ký kết giữa Công ty I với ông C, bà L vào ngày 07/4/2018, theo đó thì bên nhận bồi thường bà L và ông C đồng ý nhận bồi thường, hỗ trợ toàn bộ 247m^2 đất và kiến trúc thuộc một phần rạch và đường đi tờ bản đồ số 04 bộ địa chính xã B huyện B1 (theo tài liệu 02/CT-UB) thuộc dự án G do Công ty I làm chủ đầu tư với tổng số tiền 3.900.000.000 đồng.

Ngày 07/4/2018, gia đình ông C và bà L đã nhận số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng. Số tiền còn lại, Công ty I sẽ thanh toán cho gia đình bà L, ông C sau khi hai bên ra ký hồ sơ tại Phòng công chứng và thời gian 60 ngày kể từ ngày ký thỏa thuận nhận cọc.

Sau khi hết hạn theo thỏa thuận đã ký, Công ty I có mang tiền đến thanh toán và có văn bản nhiều lần yêu cầu gia đình bà L, ông C thực hiện đúng theo thỏa thuận đã ký nhưng gia đình bà L, ông C không thực hiện việc nhận tiền còn lại và giao đất cho chủ đầu tư mà hiện nay gia đình bà L, ông C còn tự ý lập lại hàng rào trên phần đất công đã thỏa thuận với công ty.

Do đó Công ty I khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện B1 yêu cầu:

- Yêu cầu ông Giang Tử C và bà Thái Bích L tiến hành giao cho công ty phần đất có diện tích 247m^2 thuộc một phần rạch, đường đi tờ bản đồ số 4 bộ địa chính xã B, huyện B1 theo như văn bản thỏa thuận bồi thường đã ký ngày 07/4/2018, giữa Công ty Cổ phần I với ông Giang Tử C, bà Thái Bích L;

- Ngay sau khi gia đình ông Giang Tử C và bà Thái Bích L bàn giao đất thì Công ty Cổ phần I sẽ giao cho ông C và bà L số tiền còn lại theo thỏa thuận ngày 07/4/2018 với số tiền là 2.900.000.000 đồng.

Phía bên gia đình bà L và ông C muốn hoán đổi nền đất tại dự án thì Công ty I không đồng ý với ý kiến này vì phần đất thỏa thuận bồi thường với gia đình bà L là đất công, do đó công ty không thể tự ý quyết định hoán đổi.

Bị đơn ông Giang Tử C và bà Thái Bích L cùng ủy quyền cho ông Hồ Minh Thanh đại diện trình bày:

Nguồn gốc phần đất thỏa thuận bồi thường với Công ty I là do gia đình ông C, bà L nhận chuyển nhượng lại của bà Đinh Thị H từ năm 2001, gia đình ông C, bà L sử dụng đất ổn định, liên tục, không có tranh chấp, gia đình ông C, bà L cũng đã nộp thuế nhà hàng năm theo đúng quy định (do trên đất có nhà).

Phía bên Công ty I là chủ đầu tư có thương lượng với gia đình ông C và bà L về việc bồi thường một phần đất nằm trong dự án của công ty, theo đó hai bên có thỏa thuận thống nhất trong thỏa thuận bồi thường lập ngày 07/4/2018, về mức giá bồi thường. Ngoài ra, trong thỏa thuận này thì hai bên cũng thỏa thuận hai bên có quyền thay đổi nội dung đã thỏa thuận trong vòng 02 tháng. Gia đình ông C và bà L đã nhận cọc của Công ty I số tiền là 1.000.000.000 đồng.

Sau khi ký thỏa thuận bồi thường thì gia đình ông C, bà L phát hiện phần đất đã thỏa thuận nằm trong ranh giải tỏa không đúng với thực tế, cụ thể phần đất có diện tích 286,5m^2 và có nguồn gốc rõ ràng, gia đình cũng đã đóng thuế theo quy định, nhưng trong thỏa thuận bồi thường lập ngày 07/4/2018 thì phần đất thỏa thuận bồi thường chỉ có 247m^2 và cho rằng đất này là rạch, đường đi. Gia đình ông C, bà L không đồng ý với việc thỏa thuận như trên và đã yêu cầu phía bên Công ty I thay đổi nội dung thỏa thuận bằng việc hoán đổi nền đất tại dự án.

Do đó, Công ty I khởi kiện cho rằng phần đất thỏa thuận bồi thường có diện tích 247m^2 là đất công thì gia đình ông C, bà L không đồng ý, đề nghị Tòa án tiến hành xác minh tại Chi cục thuế huyện B1 để làm rõ việc đóng thuế hàng năm. Ngoài ra, ông C và bà L yêu cầu Tòa án tuyên hủy thỏa thuận bồi thường lập ngày 07/4/2018. Nếu Công ty I muốn đưa ra phương án thỏa thuận thì ông C và bà L đề nghị công ty hoán đổi nền đất tại dự án cho gia đình ông C, bà L.

Ngày 06/5/2019, ông Giang Tử C và bà Thái Bích L có đơn phản tố đề nghị Tòa án tuyên hủy Thỏa thuận bồi thường không số, không mộc dấu được lập ngày 07/4/2018, giữa: ông Nguyễn Chí L, ông Nguyễn Quốc H với ông Giang Tử C, bà Thái Bích L. Ông Giang Tử C và Bà Thái Bích L tự nguyện trả

lại số tiền 1.000.000.000 đồng mà ông C, bà L đã nhận theo thỏa thuận cho ông Nguyễn Chí L và ông Nguyễn Quốc H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B1 ủy quyền cho ông Nguyễn Tấn Tr đại diện trình bày:

Ngày 13/4/2006, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1695/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để Công ty Cổ phần I tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng chuẩn bị đầu tư xây dựng khu dân cư tại xã B, huyện B1 thuộc Khu đô thị mới N.

Trên cơ sở Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 13/4/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố, chủ đầu tư đã tự tiếp xúc, thỏa thuận, thương lượng với các hộ dân bị ảnh hưởng trong dự án. Đến năm 2010 chủ đầu tư dự án đã liên hệ Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ các hộ dân còn lại, Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng đã phối hợp với chủ đầu tư và Ủy ban nhân dân xã B tổ chức điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm hiện trạng các hộ dân còn lại trong dự án, trong đó có gia đình bà Thái Bích L.

Theo bản vẽ hiện trạng do Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc thiết kế xây dựng BT lập năm 2011 đã được Ủy ban nhân dân xã B xác nhận ngày 10/6/2011, thì gia đình bà Thái Bích L có phần đất bị ảnh hưởng trong dự án có diện tích 247,8m^2 thuộc một phần thửa 18, tờ bản đồ số 77 (bản đồ địa chính) tương ứng với một phần thửa 19 (diện tích 0,3m^2) và một phần rạch (247,5m^2) tờ bản đồ số 06 (tài liệu 02/CT-UB).

Trên cơ sở trên, phần lớn diện tích đất 247,5m^2/247,8m^2 của bà L bị ảnh hưởng trong dự án thuộc phần rạch do Nhà nước quản lý (theo bản đồ ranh giới khu đất kèm theo Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 13/4/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố).

Từ năm 2010 đến nay, chủ đầu tư chưa cung cấp vị trí tái định cư của dự án nên Ban bồi thường, giải phóng mặt chưa có cơ sở lập, trình duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án theo quy định. Đồng thời, qua tiếp xúc với chủ đầu tư thì chủ đầu tư có chủ trương tự thỏa thuận, thương lượng với người dân, đối với trường hợp của bà L và ông C là do chủ đầu tư tự thỏa thuận, thương lượng với hộ dân, còn đối với việc bồi thường của gia đình bà L thì sẽ không được bồi thường vì là đất do Nhà nước quản lý.

Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư H, tại xã B, huyện B1 thuộc Khu đô thị mới N chưa được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Do đó, về cơ sở pháp lý lập hồ sơ bồi thường, hỗ trợ hiện nay nếu Phương án được phê duyệt theo Quyết định 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố, trong đó việc bồi thường, hỗ trợ đối với các trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc lấn chiếm được quy định tại khoản 2 và khoản 4 Quyết định 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố cụ thể:

"2. Hỗ trợ về đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất lấn, chiếm:

a) Đối với đất ở:

- Nếu sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993: Hỗ trợ bằng 40% đơn giá đất ở để tính bồi thường với diện tích hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố; phần diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) được hỗ trợ theo chính sách hỗ trợ đất nông nghiệp quy định tại điểm c khoản này.

- Nếu sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004: Hỗ trợ bằng 30% đơn giá đất ở để tính bồi thường với diện tích hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố; phần diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) được hỗ trợ theo chính sách hỗ trợ đất nông nghiệp quy định tại điểm c khoản này.

b) Đối với đất sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân: Hỗ trợ theo chính sách hỗ trợ đất nông nghiệp quy định tại điểm c khoản này.

c) Đối với đất nông nghiệp:

- Nếu sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993: Hỗ trợ bằng 100% giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định; diện tích đất để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không vượt quá 30.000m^2/hộ; phần diện tích đất còn lại (nếu có) không tính hỗ trợ.

- Nếu sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004: Hỗ trợ bằng 80% giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định; diện tích đất để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không vượt quá 30.000m^2/hộ; phần diện tích đất còn lại (nếu có) không tính hỗ trợ.

d) Các trường hợp lấn, chiếm đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau: Không tính bồi thường, hỗ trợ về đất.

4. Trường hợp đất có nguồn gốc là sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng đã lấn, chiếm và tự chuyển mục đích sử dụng đất thì xử lý như sau:

a) Trường hợp đất có nguồn gốc là rạch nhánh, len lỏi trong các khu dân cư, không thuộc danh mục quản lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và việc san lấp không làm ảnh hưởng đến việc tiêu thoát nước của khu vực thì tính hỗ trợ theo diện chiếm dụng đất ở, đất nông nghiệp theo thời điểm sử dụng đất theo quy định tại diểm a và c khoản 2 Điều này.

b) Các trường hợp khác:

- Nếu giải tỏa toàn bộ: Tính hỗ trợ với mức bằng 80% mức hỗ trợ theo Quy định tại diểm a khoản này.

- Nếu giải tỏa một phần: Tính hỗ trợ với mức bằng 50% mức hỗ trợ theo quy định tại diểm a khoản này.

Từ cơ sở trên, thì trường hợp bà Thái Bích L, ông Giang Tử C chỉ được xem xét hỗ trợ theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc H trình bày:

Văn bản thỏa thuận hỗ trợ di dời cho hộ bà Thái Bích L và ông Giang Tử C ngày 07/4/2018, là văn bản do ông ký tên với tư cách đại diện của Công ty Cổ phần I nằm trong phạm vi được ủy quyền theo Quyết định phân công nhiệm vụ số 10 được ký ngày 04/01/2018. Việc ông C, bà L đưa ra lý do Văn bản thỏa thuận không có con dấu công ty, không đóng dấu giáp lai để không thừa nhận việc ký thỏa thuận hỗ trợ di dời là hoàn toàn không có căn cứ để chấp nhận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 485/2022/DS-ST ngày 28/9/2022, Toà án nhân dân huyện B1 quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần I: Công nhận hiệu lực của Văn bản thỏa thuận bồi thường ngày 07/04/2018, giữa Công ty Cổ phần I, Công ty Cổ phần V với ông Giang Tử C và bà Thái Bích L.

Buộc ông Giang Tử C và bà Thái Bích L tiếp tục thực hiện theo Văn bản thỏa thuận bồi thường ngày 07/04/2018, giữa Công ty Cổ phần I, Công ty Cổ phần V với ông Giang Tử C và bà Thái Bích L.

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy Văn bản thỏa thuận bồi thường lập ngày 07/4/2018, giữa Công ty Cổ phần I, Công ty Cổ phần V (do ông Nguyễn Chí L, ông Nguyễn Quốc H đại diện) với ông Giang Tử C, bà Thái Bích L. Ông Giang Tử C và bà Thái Bích L tự nguyện trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng mà ông C, bà L đã nhận theo thỏa thuận cho ông Nguyễn Chí L và ông Nguyễn Quốc H.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên lãi suất chậm trả, án phí, chí phí thẩm định và quyền kháng cáo khi bản án có hiệu lực thi hành.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 183/2023/DS-PT ngày 21/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Giang Tử C.

2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 5347/QĐ-VKS-DS ngày 28/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của bà Thái Bích L.

3. Sửa Bản án sơ thẩm số 485/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Toà án nhân dân huyện B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần I, về việc yêu cầu ông Giang Tử C và bà Thái Bích L thực hiện Thỏa thuận bồi thường ngày 07/04/2018, giữa bà Thái Bích L và ông Giang Tử C với Công ty Cổ phần I và Công ty Trách nhiệm hữu hạn V (nay là Công ty Cổ phần V), là giao phần đất có diện tích 247m^2 thuộc một phần rạch, đường đi, tờ bản đồ số 04 Bộ địa chính xã B, huyện B1.

Ngay sau khi gia đình ông Giang Tử C và bà Thái Bích L bàn giao đất thì Công ty Cổ phần I sẽ giao cho ông C và bà L số tiền còn lại theo Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018, với số tiền là 2.900.000.000 đồng.

3.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn của ông Giang Tử C và bà Thái Bích L, về việc yêu cầu hủy Thỏa thuận bồi thường lập ngày 07/4/2018, giữa bà Thái Bích L và ông Giang Tử C với Công ty Cổ phần I và Công ty Trách nhiệm hữu hạn V (nay là Công ty Cổ phần V).

3.2.1. Tuyên bố Thỏa thuận bồi thường lập ngày 07/4/2018, giữa bà Thái Bích L và ông Giang Tử C với Công ty Cổ phần I do ông Nguyễn Chí L – Phó Tổng giám đốc đại diện và Công ty Trách nhiệm hữu hạn V do ông Nguyễn Quốc H – Phó Tổng giám đốc đại diện, vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

3.2.2. Buộc ông Giang Tử C và bà Thái Bích L có nghĩa vụ trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn V (nay là Công ty Cổ phần V) số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, chi phí, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Tại Quyết định số 335/QĐ-VKS-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án bản án dân sự phúc thẩm số 183/2023/DS-PT ngày 21/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 485/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Toà án nhân dân huyện B1.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh 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 07/4/2018, Công ty I ký Văn bản thoả thuận bồi thường với ông Giang Tử C và bà Thái Bích L đối với "*Diện tích đất và nhà 247m^2; Thuộc thửa đất số: một phần thuộc rạch, đường đi; Tờ bản đồ số 4 Bộ địa chính xã B, huyện B1 (theo tài liệu 02/CT-UB ...*". Khoản tiền bồi thường là 3.900.000.000 đồng.

[2] Nguồn gốc sử dụng diện tích đất 247,5m^2: Theo Quyết định thu hồi đất số 1695/ĐUBND ngày 13/4/2006 có cơ sở để xác định Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi diện tích đất 125.328m^2 tại xã B, huyện B1 – Khu đô thị mới N để Công ty I tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng chuẩn bị đầu tư xây dựng khu dân cư, vị trí và ranh giới khu đất thể hiện tại bản đồ vị trí trích đo số 87910/ĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 05/9/2005 (còn gọi là Tài liệu 02/CT-UB). Theo

Tài liệu 02/CT-UB, phần đất bị thu hồi của ông C bà L là 19-1, 19-2 có diện tích 18m^2 còn lại là phần rạch thuộc quản lý của Nhà nước bao quanh và tiếp giáp đường đất – ra đường N, phù hợp với sơ đồ đất được thể hiện theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Đinh Thị H ngày 15/9/1998. Tuy nhiên, theo Bản hiện trạng vị trí do Công ty TNHH ĐĐ-TK-XD BT (đo theo tài liệu năm 2006) có xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã B thể hiện phần rạch do nhà nước quản lý không còn, thay vào đó là phần diện tích đất thuộc thửa 18-1, 19 nối liền phần diện tích đất của ông C, bà L với phần đường đất – ra đường N. Đồng thời tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/5/2019 cũng thể hiện "*Diện tích đất tranh chấp nằm mặt tiền đường hẻm, cách đường N khoảng 350m*". Tại Biên bản cuộc họp ngày 21/7/2018 (Bút lục 45 – 46), ông Nguyễn Tấn Tr – đại diện Ban bồi thường cũng xác định hộ ông C, bà L là một trong số 50 hộ sử dụng đất có nguồn gốc do lấn chiếm. Bên cạnh đó, tại Công văn số 5353/UBND ngày 25/12/2020, Uỷ ban nhân dân huyện B1 xác định phần diện tích đất 247,5m^2 là đất rạch do Nhà nước quản lý, chưa được cấp Giấy chứng nhận và thuộc phần diện tích đất thu hồi theo Quyết định thu hồi đất số 1695/ĐUBND ngày 13/4/2006 của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Từ đó, có cơ sở để xác định nguồn gốc phần diện tích đất 247,5m^2 là phần đất rạch thuộc quản lý của nhà nước do ông C, bà L đã san lấp, lấn chiếm, sử dụng sau khi Quyết định 1695 được ban hành.

[3] Phần diện tích đất 247,5m^2 là đất rạch thuộc nhà nước quản lý, nằm trong quy hoạch dự án, bị thu hồi theo Quyết định thu hồi đất số 1695 ngày 13/4/2006 của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhưng ông C, bà L vẫn lấn chiếm sử dụng là hành vi vi phạm khoản 1 Điều 12 Luật đất đai năm 2013. Theo đó, Uỷ ban nhân dân huyện B1 xác định ông C, bà L không thuộc trường hợp được bồi thường về đất là phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 64, Điều 82 Luật đất đai năm 2013. Đồng thời, căn cứ khoản 2 Điều 92 Luật đất đai năm 2013: *"... 2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền...*", và quy định tại điểm c khoản 2 Điều 83 và khoản 1 Điều 79 Luật Đất đai, khoản 1 Điều 6 và khoản 1 Điều 22 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, ông C bà L cũng không thuộc trường hợp được bồi thường đối với tài sản gắn liền với đất cũng như được hỗ trợ tái định cư khi bị nhà nước thu hồi đất. Tuy nhiên, với mong muốn nhanh chóng giải phóng mặt bằng để triển khai dự án đúng tiến độ Công ty I đã lập Văn bản thoả thuận ngày 07/4/2018 với ông C, bà L, thống nhất bồi thường, hỗ trợ phần diện tích đất 247m^2 bị thu hồi cho ông C bà L với số tiền 3.900.000.000 đồng.

[4] Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng diện tích đất 247m^2 là đất rạch thuộc quản lý Nhà nước, ông C bà L không phải là chủ sở hữu hợp pháp từ đó nhận định Văn bản thoả thuận ngày 07/4/2018 là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, cụ thể là vi phạm về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và vi phạm về đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được. Tuy nhiên, từ những phân tích trên, trong trường hợp chủ đầu Công ty I cung cấp vị trí tái

định cư dự án, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng có sơ sở lập, trình duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án theo quy định thì ông C bà L không thuộc trường hợp bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất cũng như hỗ trợ tái định cư. Công ty I có thiện chí bồi thường, hỗ trợ phần diện tích đất 247m^2 bị thu hồi có nguồn gốc do lấn chiếm của ông C, bà L là hợp pháp, đúng với tinh thần của Quyết định 1695 cũng như chủ trương của Uỷ ban nhân dân huyện B1 về việc đề nghị chủ đầu tư tăng cường phối hợp chính quyền địa phương tiếp xúc, gặp gỡ, tuyên truyền, vận động người dân đồng ý các chính sách bồi thường hỗ trợ và bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án theo quy định; đồng thời việc thực hiện thỏa thuận cũng có lợi hơn cho chính ông C, bà L. Tòa án cấp phúc thẩm xác định Văn bản thoả thuận ngày 07/4/2018 là giao dịch dân sự vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo đó, Công ty I phải thực hiện lại việc thương lượng, bồi thường hỗ trợ, cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại huyện B1 phải áp dụng biện pháp hành chính thu hồi đất theo quy định gây ảnh hưởng tình hình an ninh trật tự địa phương, ảnh hưởng tiến độ triển khai dự án, cũng như quyền lợi của các bên đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 335/QĐ-VKS-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023 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 183/2023/DS-PT ngày 21/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 485/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Toà án nhân dân huyện B1 về "Tranh chấp hợp đồng thỏa thuận bồi thường", giữa nguyên đơn Công ty Cổ phần I với bị đơn ông Giang Tử C, bà Thái Bích L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:
- Vụ Pháp chế & Quản lý khoa học TANDTC;
- Chánh án TANDCC tại TP. HCM (để báo cáo);
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND TPHCM;
- TAND huyện B1, TPHCM;
- Chi cục THADS huyện B1, TPHCM;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS (PAT).

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Thanh Dũng