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**

Bản án số: 308/2020/DS-PT
Ngày 14 - 8 - 2020
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, đền bù giá trị quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn;

Ông Phạm Công Mười.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc - 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 Trần Ngọc Đảm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 14 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 260/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, đền bù giá trị quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2020/DS-ST ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2042/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Công H

Địa chỉ: đường N, Phường 13, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Phạm Văn Đ và ông Châu Minh T. (có mặt)

Địa chỉ: đường T, phường B1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Công ty cổ phần D

Địa chỉ: đường X, Phường 17, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Ngọc C, sinh năm 1964.

Địa chỉ: đường P, Phường 2, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/. Công ty TNHH TM DV XNK O

Địa chỉ: đường N, Phường 13, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Trọng C. (vắng mặt)

2/. Công ty TNHH MTV Y

Địa chỉ: đường N, Phường 13, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ko Phi P. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường C, Phường 12, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Bà Trần Thị Ngọc H (vắng mặt)

Địa chỉ: R J M Ch 45270 L, France.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Châu Minh T. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường T, phường B1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường L, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Công ty cổ phần D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ông Trần Công H có cha tên Trần Công L, sinh năm 1921 tại V, G, Tiền Giang, mất năm 2002 tại Thành phố Hồ Chí Minh và mẹ là bà Ngô Thị H, sinh năm 1924, đã mất năm 1988. Lúc sinh thời, cha mẹ ông H có 02 người con là bà Trần Thị Ngọc H (sinh năm 1959, hiện đang định cư ở Pháp) và ông Trần Công H.

Nguyên trước khi giải phóng, cha mẹ ông H là chủ sở hữu mảnh đất diện tích 3.520m^2 tại xã B - G (Sau này là số 283 N, Phường 13, quận B) theo Bằng khoán số 1580 (Sổ Điền Thổ B xã) do Ty Điền Địa, tỉnh G đăng tịch vào sổ điền địa xã B ngày 23/3/1965. Cha mẹ ông H đã xây dựng nhà ở và nhà xưởng làm chủ Xưởng thuộc da B1 ngay trên mảnh đất đó. Tuy nhiên, để có tiền xây dựng lại nhà ở, nhà xưởng, năm 1968 cha ông H có vay của Trung tâm khuếch trương K (Ngân hàng phát triển K Việt Nam cũ) số tiền là 12.416.000 (Mười hai triệu bốn trăm mười sáu nghìn) đồng và dùng Bằng khoán điền thổ số 1580 B Xã/Diện tích 3.520m^2) cùng toàn bộ nhà xưởng, máy móc cầm thế chấp đảm bảo cho khoản vay trên.

Đến khoảng tháng 3/1979, ông L đã đưa máy móc, nhà xưởng thuộc da B1 hợp tác công tư với Xí nghiệp D, Tổng Công ty C (trực thuộc Bộ Công nghiệp nhẹ) và lấy tên là Phân Xưởng 2 Công tư hợp doanh thuộc da B1 trực thuộc Xí nghiệp D, Tổng Công ty C - Bộ Công nghiệp nhẹ quản lý theo Quyết

định số 943/QĐ-UB ngày 28/3/1979 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và ông L được giao chức vụ Giám đốc. Để sát nhập vào Công tư hợp doanh, ông L giao vốn góp gồm nhà xưởng, máy móc thiết bị, tiền mặt và tiền trong tài khoản ngân hàng cho nhà máy D Sài Gòn. Khi sát nhập cha ông H đã thanh toán các khoản nợ theo Công văn số 37/VP-BCT ngày 09/02/1993 của Ban cải tạo Công Thương nghiệp Thành phố có nội dung *"...Khi Công ty C thuộc bộ Công nghiệp nhẹ tiếp nhận cơ sở thuộc da B1 thì ông Trần Công L đã thanh toán xong các khoản nợ... ".*

Năm 1983, gia đình ông H có dự định đi xuất cảnh để mẹ ông H đi chữa bệnh, Công ty D hướng dẫn gia đình ông H giao nhà xưởng để trao đổi với 04 suất xuất cảnh và hứa lo với Nhà nước để gia đình ông H được xuất cảnh nên cha ông H có hiến toàn bộ nhà xưởng và máy móc thiết bị cho Nhà nước. Ngày 04/11/1983, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có ban hành Quyết định số 380/QĐ-UB về việc chấp thuận cho ông Trần Công L được hiến tài sản trong xưởng Công tư Hợp doanh thuộc da B1 trước khi xuất cảnh và tại Điều 1 có ghi *"Hủy bỏ Quyết định 943/QĐ-UB ngày 28/3/1979 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc chấp thuận cho thành lập xưởng Công tư hợp doanh thuộc da B1".*

Ngày 05/11/1983, Công ty D tiếp nhận toàn bộ tài sản Phân xưởng thuộc da B1 của cha ông H trước đó. Về phía gia đình ông H, mẹ ông H bị bệnh cần phải xuất cảnh đi chữa bệnh nhưng gia đình ông H đã phải đợi đến khi mẹ ông H mất năm 1988 mà gia đình ông vẫn chưa được xuất cảnh.

Do không được xuất cảnh, cha ông H có làm đơn gửi đến nhiều cơ quan Đảng và Nhà nước xin lấy lại tài sản mà trước đó cha ông H hiến tặng và được sự chấp thuận.

Đến năm 1991, nhà máy D được Bộ Công nghiệp nhẹ cho phép chuyển đổi thành Công ty D. Công ty D có mời cha ông H (ông L) lên thương lượng. Tại biên bản cuộc họp ngày 23/5/1991, với sự có mặt của đại diện Công ty D, ông L và đại diện của cơ quan có thẩm quyền, phía Công ty D giải trình rằng Cơ sở thuộc Da B1 đã triển khai việc xây dựng lắp đặt dây chuyền sản xuất mới nên không thể giao mặt bằng lại cho cha ông H được. Do vậy, Công ty D đồng ý trả lại toàn bộ máy móc, thiết bị của Cơ sở thuộc da B1, còn phần mặt bằng nhà xưởng sẽ đền bù bằng tiền tương đương để tạo lập 01 cơ sở mới. Tại Quyết định số 410/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/7/1991 có nội dung:

Điều 1: Hủy bỏ Quyết định số 380/QĐ-UB về việc chấp thuận cho ông Trần Công L được hiến tài sản trong xưởng Công ty Hợp danh thuộc da B1 trước khi xuất cảnh.

Điều 2: Chấp thuận cho Nhà máy D (Thuộc Bộ Công nghiệp nhẹ) giải quyết quyền lợi kinh tế ở cơ sở da B1 cho gia đình ông Trần Công L như sau:

1/. Công ty D giao lại toàn bộ thiết bị, máy móc của cơ sở Da B1 theo Biên bản kiểm kê lúc 0 giờ ngày 01/01/1990 cho ông Trần Công L để tổ chức lại

sản xuất. Nhà máy sẽ hỗ trợ một phần việc sửa chữa thiết bị này khi lắp đặt vào cơ sở mới.

2/. Công ty D đền bù bằng tiền phần mặt bằng và mua lại nhà xưởng cơ sở da B1 cho ông Trần Công L.... ".

Từ thời điểm năm 1991 đến nay, mặc dù không còn kinh doanh gì trên mảnh đất của gia đình ông H, Công ty D - hiện hay là Công ty cổ phần D (Vì năm 2006 Công ty D chuyển đổi thành Công ty Cổ phần D) vẫn chiếm giữ đất, chưa thực hiện trả tài sản và đền bù bằng tiền thỏa đáng cho gia đình ông theo như Quyết định 410/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu.

Ông H cho rằng việc Công ty cổ phần D chưa thực hiện việc trả tài sản và đền bù bằng tiền thỏa đáng cho gia đình ông H theo như Quyết định 410/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là hoàn toàn trái với quy định pháp luật.

Ngày 25/7/1992, ông L có lập văn bản di chúc để lại toàn bộ quyền lợi của việc thực hiện theo Quyết định số 410/QĐ-UB được cho ông H và chị ông H là bà Trần Thị Ngọc H thừa hưởng (Di chúc được lập tại Phòng Công Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 18661 ngày 25/7/1992).

Hiện tại Công ty CP D đã ký kết hợp đồng cho thuê nhà xưởng trên chính mảnh đất của gia đình ông H đang sinh sống làm bãi giữ xe ôtô với 02 công ty, gồm:

1/ Công ty TNHH TM DV XNK O (MST: 0313604578)

Địa chỉ: 353 N, Phường 13, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Công ty TNHH MTV Y (MST: 0311995090)

Địa chỉ: 283 N, Phường 13, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do quyền lợi của gia đình ông H bị xâm phạm từ năm 1991 đến nay nên ông H làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty cổ phần D (Công ty D cũ) trả lại toàn bộ phần đất làm mặt bằng nhà ở, nhà xưởng, diện tích 3.520m^2 thuộc Bằng khoán điền thổ số 1580 B Xã (Do ông Trần Công L đứng bộ được cấp ngày 23/3/1965) - Nay tọa lạc tại số 283 N, Phường 13, quận B cho ông Trần Công H.

- Buộc Công ty TNHH TM DV XNK O; Công ty TNHH MTV Y - hiện thuê nhà xưởng làm bãi giữ xe và tất cả các cá nhân, tổ chức khác đang cư ngụ tại địa chỉ 283 N, Phường 13, quận B phải di dời đi nơi khác.

Ngày 10/10/2019, nguyên đơn - ông Trần Công H có nộp đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện với nội dung yêu cầu Công ty cổ phần D đền bù khi thu hồi đất theo giá đã định tại Biên bản định giá ngày 05/6/2019 của Hội đồng định giá, cụ thể giá là 203.646.000.000 đồng. Riêng phần nhà xưởng do đã xuống cấp, giá

trị còn lại không còn nhiều nên không yêu cầu.

Bị đơn - Công ty Cổ phần D trình bày:

Công ty Cổ phần D tiền thân là doanh nghiệp nhà nước - Công ty D - cổ phần hoá theo Quyết định số 1690/QĐ-TCCB ngày 09/5/2005 của Bộ Công nghiệp "Về việc phê duyệt phương án và chuyển Công ty D (Doanh nghiệp nhà nước) thành Công ty cổ phần D".

Tại thời điểm cổ phần hoá, nhà xưởng, vật kiến trúc tại số 283 N, Phường 13, quận B đã được xác định giá trị đưa vào cổ phần hoá cho Công ty D (Quyết định số 211/QĐ-TCKT ngày 26/01/2005 của Bộ Công nghiệp) và Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hoá ngày 01/12/2004. Sau khi cổ phần hoá Công ty cổ phần D tiếp nhận và giải quyết những tồn tại từ doanh nghiệp nhà nước chuyển giao, trong đó có Xí nghiệp D 2 (Công ty hợp doanh thuộc Da B1 trước đây).

Theo Quyết định số 410/QĐ-UB ngày 15/7/1991 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết những tồn tại qua cải tạo Công thương nghiệp của cơ sở da B1, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận cho Nhà máy D Sài Gòn *"đền bù bằng tiền mội phần mặt bằng và mua lại nhà xưởng cơ sở da B1 cho ông Trần Công L theo quy định"*. Đối với yêu cầu trả lại toàn bộ phần đất làm mặt bằng nhà ở, nhà xưởng diện tích 3.520m^2 tại địa chỉ số 283 N, Phường 13, quận B của nguyên đơn là không có căn cứ pháp lý, tuy nhiên do nguyên đơn thay đổi yêu cầu chỉ yêu cầu đền bù bằng tiền, phía Công ty có ý kiến như sau:

Để thực hiện dứt điểm việc đền bù cho gia đình ông L, ngàv 21/04/1995, Bộ Công nghiệp nhẹ đã có Công văn số 492/CV/TCKT về việc thanh toán tài sản cho các chủ cũ gửi Thủ tướng Chính phủ (Sau đây gọi là *"Công văn số 492/CV/TCKT).* Trong Công văn này, Bộ Công nghiệp nhẹ đề xuất đền bù mặt bằng đất cho ông L với *"mức giá 100.000 đồng/m^2 và được tính thêm hệ số trượt giá thời điểm hiện nay so với năm 1991"*. Đề nghị của Bộ Công nghiệp nhẹ đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận bằng Công văn số 4883/KTTH ngày 04/09/1995.

Như vậy, căn cứ vào các văn bản nêu trên, mức đền bù mặt bằng đất đã được phê duyệt mà Công ty D có nghĩa vụ thanh toán cho gia đình ông H là 100.000 (Một trăm nghìn) đồng/m^2 có tính thêm hệ số trượt giá so với năm 1991.

Ngày 09/07/2012, Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 6388/STC-BVG-2 trình Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phương thức thanh toán cho gia đình ông H và đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận tại Công văn số 7306/VP-PCNC ngày 18/09/2012. Theo đó, Công ty Cổ phần D được giao chủ động xác định mức thanh toán và thực hiện thanh toán cho ông L theo hướng dẫn của Bộ Công nghiệp nhẹ tại Công văn số 492/CV/TCKT và của Bộ Tài chính tại Công văn 1351/TC/TCDN ngày 01/06/1996.

Căn cứ vào các hướng dẫn nêu trên, Công ty cổ phần D đã chủ động tính toán mức đền bù nhà xưởng, vật kiến trúc và mặt bằng đất tại số 283 N, Phường 13, quận B cho gia đình ông H là 4.207.334.374 *(Bốn tỷ, hai trăm linh bảy triệu, ba trăm ba mươi bốn nghìn, ba trăm bảy mươi bốn*) đồng. Sau đó, Công ty cổ phần D đã gửi Công văn số 26/CV-DSG ngày 18/11/2015 để xin ý kiến của Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh về kết quả tính toán nêu trên. Ngày 07/12/2015, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 9359/STC-BVG về liên quan đến xử lý nhà đất số 283 đường N, Phường 13, quận B. Tại công văn này, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến phản đối số liệu mà Công ty cổ phần D đưa ra.

Để nhanh chóng giải quyết vụ án, Công ty cổ phần D đã tham khảo báo cáo thống kê của Tổng cục Thống kê thì được biết hệ số trượt giá từ năm 2015 đến tháng 10/2019 là 113.94%. Do đó, Công ty cổ phần D đề xuất mức đền bù cho gia đình ông H đối với nhà xưởng, vật kiến trúc và mặt bằng đất tại số 283 N. Phường 13, quận B là 4.207.334.374 đồng x 113,94% = 4.793.836.786 đồng. Trong đó, 4.207.334.374 đồng là giá trị đền bù do Công ty cổ phần D chủ động tính toán theo hướng dẫn của Sở Tài Chính trong Công văn số 11084/STC-BVG-2 ngày 08/12/2014.

Công ty Cổ phần D nhận thấy việc ông H yêu cầu Tòa án áp dụng giá đất theo Biên bản định giá của Hội đồng định giá ngày 05/06/2019 để xác định giá đền bù đối với quyền sử dụng đất tại số 283 N, Phường 13, quận B là hoàn toàn không đúng với các quy định mà các Cơ quan Nhà nước đã phê duyệt nên không đủ cơ sở pháp lý chấp nhận. Công ty đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án với mức đền bù là 4.793.836.786 đồng và sẵn sàng thanh toán ngay cho phía nguyên đơn hoặc nộp vào tài khoản do các cấp thẩm quyền quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Công ty TNHH TM DV XNK O;

Không có ý kiến về tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, chỉ đề nghị khi lấy đất lại thì cho Công ty thời gian di dời để tìm mặt bằng mới.

2/. Công ty TNHH MTV Y;

Không có ý kiến về tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, chỉ đề nghị khi lấy đất lại thì cho công ty một khoản thời gian hợp lý di dời để tìm mặt bằng mới.

3/. Bà Trần Thị Ngọc H ủy quyền cho ông Châu Minh T đại diện trình bày: Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.

4/. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2020/DS-ST ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào Điều 35, khoản 1 Điều 227, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm2015;

Căn cứ Điều 274, Điều 275 Bộ luật dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án của ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn - ông Trần Công H về yêu cầu buộc Công ty Cổ phần D trả lại mặt bằng tại địa chỉ 283 N, Phường 13, quận B và buộc Công ty TNHH TM DV XNK O, Công ty TNHH MTV Y- hiện thuê nhà xưởng làm bãi giữ xe và tất cả các cá nhân, tổ chức khác đang cư ngụ tại địa chỉ 283 N, Phường 13, quận B phải di dời đi nơi khác.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc Công ty cổ phần D phải đền bù cho ông Trần Công H số tiền 203.646.000.000 (Hai trăm lẻ ba tỷ sáu trăm bốn mươi sáu triệu) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc bàn giao lại toàn bộ phần nhà đất đang sử dụng trên khuôn viên địa chỉ 283 N, Phường 13, quận B cho Công ty cổ phần D khi Công ty cổ phần D đền bù số tiền nói trên.

Kể từ ngày nguyên đơn - ông Trần Công H có đơn yêu cầu thi hành án nếu chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Công ty cổ phần D phải chịu thêm tiền lãi của số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/01/2020, Công ty cổ phần D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty cổ phần D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử xem lại giá trị buộc phải bồi thường cho nguyên đơn là quá cao, không phù hợp với quy định tại Nghị định số 14/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Đồng thời đề nghị xem xét ông H đã nhận giá trị bồi thường tương ứng 67,3% trước đó.

Nguyên đơn ông Trần Công H không đồng ý với yêu cầu của bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, bổ sung tuyên cho Công ty cổ phần D sau khi thanh toán xong thì được liên hệ cơ quan nhà nước để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trường hợp Công ty cổ phần D không thanh

toán được cho nguyên đơn thì đề nghị được phát mãi tài sản để thi hành án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc nguyên đơn đã nhận 67,3% số tiền bồi thường như bị đơn trình bày. Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu hợp pháp của gia đình nguyên đơn, trước đây UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã buộc Công ty D (nay là Công ty cổ phần D) phải bồi hoàn giá trị cho gia đình nguyên đơn nhưng Công ty cổ phần D không thực hiện. Do đó, cần phải buộc bị đơn bồi thường theo giá trị tăng thêm hiện nay. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của Công ty cổ phần D làm trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Công ty cổ phần D kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm để trả hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại vụ án.

[2] Xét thấy, nguyên đơn khởi kiện về "tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với diện tích đất là nhà xưởng của Công ty cổ phần D tại 283 N, Phường 13, quận B, nhưng trong quá trình khởi kiện phía nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện chuyển thành yêu cầu đền bù giá trị quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu đền bù giá trị quyền sử dụng đất" là phù hợp. Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Công ty cổ phần D trả lại mặt bằng tại 283 N, Phường 13, quận B và buộc Công ty TNHH TM DV XNK O, Công ty TNHH MTV Y - hiện thuê nhà xưởng làm bãi giữ xe và tất cả các cá nhân, tổ chức khác đang cụ ngụ tại địa chỉ 283 N, Phường 13, quận B phải di dời đi nơi khác là đúng với điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguồn gốc nhà đất tại 283 N, Phường 13, quận B mà nguyên đơn yêu cầu đền bù là của ông Trần Công L và bà Ngô Thị H là cha mẹ ông Trần Công H theo Bằng khoán số 1580 (Sổ Điền Thổ B xã) do Ty Điền Địa tỉnh G đăng tịch vào Sổ điền địa xã B ngày 23/3/1965. Cha mẹ ông H đã xây dựng nhà ở và nhà xưởng

làm chủ Xưởng thuộc da B1 ngay trên mảnh đất đó. Tài sản này ông Trần Công H và bà Trần Thị Ngọc H là con của ông L, bà Hoa được thừa kế hợp pháp theo di chúc ngày 25/7/1992 lập tại Phòng công chứng nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27/02/2002 bà H ủy quyền cho ông H lãnh toàn bộ tài sản được hưởng theo di chúc nói trên.

Đến khoảng tháng 3/1979, cha ông H đã đưa máy móc, nhà xưởng của Xưởng thuộc da B1 hợp tác công tư với Xí nghiệp D, Tổng Công ty C (Trực thuộc Bộ Công nghiệp nhẹ) và lấy tên là PhânXưởng 2 Công tư hợp doanh thuộc da B1 trực thuộc Xí nghiệp D - Tổng Công ty C - Bộ Công nghiệp nhẹ quản lý theo Quyết định số 943/QĐ-UB ngày 28/3/1979 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và được giao chức vụ Giám đốc.

Để sát nhập vào Công tư hợp doanh, cha ông H (Ông L) đã giao vốn góp gồm nhà xưởng, máy móc thiết bị, tiền mặt và tiền trong tài khoản ngân hàng cho Nhà máy D Sài Gòn.

Năm 1983, gia đình ông H có dự định đi xuất cảnh để mẹ ông H đi chữa bệnh. Để gia đình ông H được xuất cảnh, cha ông H có hiến toàn bộ nhà xưởng và máy móc thiết bị cho Nhà nước. Ngày 04/11/1983, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có ban hành Quyết định số 380/QĐ-UB về việc chấp thuận cho ông Trần Công L được hiến tài sản trong xưởng Công tư Hợp doanh thuộc da B1 trước khi xuất cảnh và tại Điều 1 có ghi "Hủy bỏ Quyết định 943/QĐ-UB ngày 28/3/1979 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc chấp thuận cho thành lập xưởng Công tư hợp doanh thuộc da B1. Ngày 05/11/1983, Công ty D tiếp nhận toàn bộ tài sản thuộc Phân xưởng thuộc da B1 của cha ông H trước đó. Sau đó, do không được xuất cảnh, cha ông H có làm đơn gửi đến nhiều cơ quan Đảng và Nhà nước xin lấy lại tài sản mà trước đó cha ông H hiến tặng.

Đến năm 1991, Nhà máy D được Bộ Công nghiệp nhẹ cho phép chuyển đổi thành Công ty D. Để giải quyết tranh chấp với gia đình ông L, Công ty D có mời cha ông H (Ông L) lên thương lượng. Tại biên bản cuộc họp ngày 23/5/1991, đại diện Công ty D và ông L có thỏa thuận: "Cơ sở thuộc Da B1 đã triển khai việc xây dựng lắp đặt dây chuyền sản xuất mới nên không thể giao lại cho ông L được. Do vậy, đồng ý trả lại toàn bộ máy móc, thiết bị của Cơ sở thuộc da B1, còn phần mặt bằng nhà xưởng sẽ đền bù bằng tiền để tạo lập 01 cơ sở mới".

Căn cứ biên bản trên, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 410/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân Thành phố ngày 15/7/1991 có nội dung:

"... Điều 1: Hủy bỏ Quyết định số 380/QĐ-UB về việc chấp thuận cho ông Trần Công L được hiến tài sản trong xưởng Công ty Hợp danh thuộc da B1 trước khỉ xuất cảnh.

Điều 2: Chấp thuận cho Nhà máy D (Thuộc Bộ Công nghiệp nhẹ) giải quyết quyền lợi kinh tế ở cơ sở da B1 cho gia đình ông Trần Công L như sau:

a/ Nhà máy D giao lại toàn bộ thiết bị, máy móc của cơ sở Da B1 theo Biên bản kiểm kê lúc 0 giờ ngày 01/01/1990 cho ông Trần Công L để tổ chức lại sản xuất. Nhà máy sẽ hỗ trợ một phần việc sửa chữa thiết bị này khi lắp đặt vào cơ sở mới.

b/ Nhà máy D đền bù bằng tiền phần mặt bằng và mua lại nhà xưởng cơ sở da B1 cho ông Trần Công L... ".

Quyết định 410/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/7/1991 ban hành trên cơ sở thỏa thuận ngày 23/5/1991 giữa Nhà máy D và ông Trần Công L để giải quyết tranh chấp giữa hai bên, nội dung của biên bản này thể hiện Nhà máy D mua lại nhà xưởng và đền bù phần mặt bằng của cơ sở thuộc da B1 cho ông Trần Công L để tạo lập cơ sở mới.

Theo Quyết định 410/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/7/1991 thì Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định Công ty D có trách nhiệm đền bù tiền phần mặt bằng và mua lại nhà xưởng cơ sở da B1 cho ông Trần Công L. Căn cứ vào quy định khoản 4 Điều 21 Luật đất đai năm 1987, Quyết định 410/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là văn bản pháp lý có giá trị thi hành vì sau khi có Quyết định 410/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, các bên liên quan không ai có khiếu nại đối với quyết định này.

Tại Công văn số 28/TTTS-XNN/92 ngày 1/7/1992 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ông Trần Công L đã được giải trừ trách nhiệm tại Ngân hàng K (Cũ), như vậy ông L có quyền nhận tiền đền bù theo Quyết định 410/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/7/1991.

Từ năm 1991 đến nay mặc dù bị đơn xuất trình một số văn bản (Photocoppy) của các cơ quan quản lý chỉ đạo việc đền bù, tuy nhiên vẫn chưa có một quyết định áp giá đền bù đối với phần mặt bằng để thực hiện Quyết định số 410/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/7/1991 dẫn đến phía nguyên đơn đã khiếu kiện trong nhiều năm.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày Công ty cổ phần D được cổ phần hóa từ Công ty D (Tiền thân là Nhà máy D thuộc Bộ Công nghiệp nhẹ), tài sản nhà xưởng, vật kiến trúc tại 283 N, Phường 13, quận B. Khi cổ phần hóa, đã được xác định giá trị đưa vào cổ phần hóa cho Công ty D (Quyết định số 211/QĐ-TCKT ngày 26/1/2005) và Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa ngày 01/12/2004. Công ty cổ phần D thừa nhận trách nhiệm đền bù này. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Công ty cổ phần D kế thừa nghĩa vụ đền bù mặt bằng của Nhà máy D trước đây là có căn cứ, đúng pháp luật.

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất căn cứ Biên bản cuộc họp ngày 23/5/1991 giữa các bên và Quyết định số 410/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/7/1991 để giải quyết tranh chấp.

Phía Công ty cổ phần D căn cứ giá Bộ Công nghiệp nhẹ đề xuất được Thủ tướng chấp nhận tại Công văn số 4883/KTTH ngày 04/9/1995 chấp nhận giá đền bù 100.000đ/m^2 và tính trượt giá cho đến nay bằng số tiền là 4.793.836.786 đồng. Trong khi đó, phía nguyên đơn không chấp nhận và trình bày từ năm 1991 đến nay bị đơn không hề đền bù mặt bằng, do đó yêu cầu căn cứ tinh thần cuộc họp ngày ngày 23/5/1991 giữa hai bên, bị đơn phải đền bù số tiền đủ để mua một diện tích có giá trị tương đương.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 9 của Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ quy định trường hợp chậm bồi thường của cơ quan tổ chức có trách nhiệm bồi thường mà giá đất tại thời điểm bồi thường cao hơn giá đất tại thời điểm thu hồi thì áp dụng theo giá đất tại thời điểm bồi thường. Điều này là phù hợp với Biên bản cuộc họp ngày 23/5/1991, đại diện Công ty D và ông L có thỏa thuận: "Cơ sở thuộc Da B1 đã triển khai việc xây dựng lắp đặt dây chuyền sản xuất mới nên không thể giao lại cho ông L được. Do vậy đồng ý trả lại toàn bộ máy móc, thiết bị của Cơ sở thuộc da B1, còn phần mặt bằng nhà xưởng sẽ đền bù bằng tiền để tạo lập 01 cơ sở mới" và căn cứ biên bản này Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định 410/QĐ-UB ngày 13/5/1991 nói trên.

Tại cấp phúc thẩm, phía Công ty cổ phần D cho rằng gia đình ông Trần Công L đã được nhận một phần tiền đền bù giá trị quyền sử dụng đất nhưng lời trình bày của Công ty cổ phần D không được ông Trần Công H xác nhận, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

Việc Công ty cổ phần D căn cứ giá Bộ Công nghiệp nhẹ đề xuất được Thủ tướng chấp nhận tại Công văn số 4883/KTTH ngày 04/9/1995 chỉ chấp nhận giá đền bù 100.000đ/m^2 và tính trượt giá cho đến nay bằng số tiền là 4.793.836.786 đồng là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. Việc chậm trễ chi trả tiền bồi thường là do lỗi của phía Công ty cổ phần D. Đơn giá mà Thủ tướng chính phủ chấp nhận chỉ phù hợp với thời điểm năm 1995, đến nay đã hơn 20 năm, đơn giá nhà đất tại địa phương đã có sự thay đổi lớn và đều theo hướng bảo đảm quyền và lợi ích cho người có đất bị thu hồi.

Theo biên bản định giá ngày 05/6/2019 xác định phần diện tích nhà đất nói trên có giá 60.000.000đ/m^2x 3.394,1m^2 = 203.646.000.000 đồng.

Tại Quyết định 410/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/7/1991 xác định Nhà máy D (nay là Công ty cổ phần D) là người nhận chuyển nhượng nhà xưởng và là người đền bù giá trị mặt bằng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty cổ phần D chi trả tiền mặt bằng cho ông H là phù hợp. Sau khi chi trả tiền đền bù giá trị quyền sử dụng đất cho ông H, Công ty cổ phần D có quyền yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp tại tại 283 N, Phường 13, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần D, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, phần quyết định của bản án sơ thẩm có thiếu sót do không tuyên quyền được yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phát mãi tài sản để đảm bảo thi hành án. Hội đồng xét xử điều chỉnh lại cách tuyên án cho phù hợp với quy định pháp luật, đảm bảo việc thi hành bản án.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty cổ phần D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 308 Bộ luạt tố tụng dân sự 2015; Điều 274,275 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án của ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần D. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2020/DS-ST ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1/. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn - ông Trần Công H về yêu cầu buộc Công ty Cổ phần D trả lại mặt bằng tại địa chỉ 283 N, Phường 13, quận B và buộc Công ty TNHH TM DV XNK O, Công ty TNHH MTV Y- hiện thuê nhà xưởng làm bãi giữ xe và tất cả các cá nhân, tổ chức khác đang cư ngụ tại địa chỉ 283 N, Phường 13, quận B phải di dời đi nơi khác.

2/. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc Công ty cổ phần D phải đền bù cho ông Trần Công H số tiền 203.646.000.000 (Hai trăm lẻ ba tỷ sáu trăm bốn mươi sáu triệu) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc bàn giao lại toàn bộ phần nhà đất đang sử dụng trên khuôn viên địa chỉ 283 N, Phường 13, quận B cho Công ty cổ phần D sau khi Công ty cổ phần D đã đền bù số tiền nói trên.

Kể từ ngày nguyên đơn - ông Trần Công H có đơn yêu cầu thi hành án nếu chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Công ty cổ phần D phải chịu thêm tiền lãi của số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

3/. Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán trên, Công ty cổ phần D được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

4/. Trường hợp Công ty cổ phần D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc không thanh toán đủ số tiền đền bù, ông Trần Công H có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản tranh chấp là đất, nhà xưởng tại địa chỉ 283 N, Phường 13, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

5/. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm được thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần D phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0045589 ngày 06/02/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Đương sự đã thực hiện xong.

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

6/. Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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.

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Phạm Công Mười **Lê Thành Văn** **Trần Thị Thu Thủy**