

**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: 447/2025/DS-PT

Ngày: 13 - 5 - 2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và
quyền sở hữu tài sản, yêu cầu hủy giấy
chứng nhận 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: Ông Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - 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 Đỗ Xuân Lượng- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và ngày 13 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 289/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 603/2025/QĐPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty cổ phần N4

Trụ sở: Khu công nghiệp X, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thanh H - Chức vụ: Tổng giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh M, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: Số B đường X, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1952 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà N: Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh

năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Minh N1, sinh năm 1973 (chết ngày 01/5/2024).

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Minh N1:

2.1. Ông Nguyễn Nhựt T, sinh năm 1998 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

2.2. Ông Nguyễn Nhựt T1, sinh năm 2004 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: số B Ô khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

2.3. Bùi Minh T2, sinh năm 2014 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Ông Võ Thành T3, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: Số D, đường S, phường A, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1977 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện Đ, Long An.

5. Ông Nguyễn Minh P1, sinh năm 1978 (xin vắng mặt);

6. Ông Nguyễn Minh T4, sinh năm 1985 (có mặt);

7. Ông Nguyễn Minh T5, sinh năm 1986 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện Đ, Long An.

8. Bà Nguyễn Thị Ngọc Á, sinh năm 1983. (Quốc tịch Đ) (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện Đ, Long An.

Nơi thường trú: W, 74564 Crailsheim, G

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ngọc Á: Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

9. Bà Huỳnh Thị N2, sinh năm 1993 (vắng mặt);

10. Ông Đào Quốc T6, sinh năm 1979 (vắng mặt);

11. Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1970 (vắng mặt);

12. Ông Trịnh Văn H1, sinh năm 1968 (vắng mặt);

13. Ông Đoàn Xuân T7, sinh năm 1964 (vắng mặt);

14. Ông Lê Công T8, sinh năm 1976 (vắng mặt);

15. Ông Hà Thanh H2, sinh năm 1966; bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm: 1968 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện Đ, Long An.

16. Ủy ban nhân dân huyện Đ

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn L2 - Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Bé B - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (xin vắng mặt)

17. Ủy ban nhân dân tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn Ú - Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu G - Chuyên viên thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L (xin vắng mặt)

18. Bà Lại Thị L3, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

19. Ông Nguyễn Quang H3, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: 2 P, phường I, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

20. Ông Trần Kim K, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: số A C đường E, Phường A, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

21. Ông Võ Ngọc M1, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Địa chỉ: đường H, phường C, thành phố T, tỉnh Long An.

22. Ông Trần Văn B1, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Địa chỉ: xã T, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

23. Ông Lại Văn H4, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Công ty cổ phần N4 do ông Trần Ngọc L4 và ông Nguyễn Thanh M trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Ngày 08/11/1997, Công ty cổ phần N4 (gọi tắt là Công ty N4) được Thủ tướng chính phủ phê duyệt là chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Đ II theo quyết định số 944/TTg. Ngày 06/7/2001, Thủ tướng chính phủ ban hành quyết định số 844/QĐ-TTg cho Công ty N4 thuê đất để đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Đ. Ngày 15/3/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh L ban hành quyết định số 884/QĐ-UB về việc phê duyệt phương án bồi thường để thu hồi đất giao cho Công ty N4 thuê xây dựng khu công nghiệp X. Đến ngày 25/6/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh L ban hành quyết định số 2223/QĐ-

UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 675778 đối với diện tích đất 50 ha thuộc thửa 22, tờ bản đồ số 37 và thửa 284, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại ấp T, xã M cho Công ty N4.

Thực hiện dự án được phê duyệt, Công ty N4 đã phối hợp cùng cơ quan chức năng thực hiện công tác kê biên, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho các hộ dân nằm trong quy hoạch khu công nghiệp X trong đó có hộ ông Nguyễn Văn T9 và bà Nguyễn Thị N. Công tác bồi thường dựa trên cơ sở phương án bồi thường được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và thỏa thuận với các hộ dân bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã M xác nhận. (Hình thức thỏa thuận chuyển nhượng với người dân có đất bị thu hồi này được thực hiện theo hướng dẫn Văn bản số 546/CP-NN ngày 07/5/2001 và Văn bản số 837/CV-UB ngày 09/4/2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh L).

Ngày 28/9/2001 và ngày 18/01/2002 giữa Công ty N4 và hộ ông Nguyễn Văn T9 và bà Nguyễn Thị N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 196, 199, 204, 205, tờ bản đồ số 37, đất tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện Đ với số tiền chi trả là 609.125.300đồng. Ngày 17/01/2002, ký Hợp đồng chuyển nhượng 01 căn nhà trên đất với giá 16.083.660đồng.

Cùng ngày 18/01/2002, Công ty N4 đã tiến hành chi tiền bồi thường, hỗ trợ di dời cho hộ ông Nguyễn Văn T9 và bà Nguyễn Thị N theo phương án bồi thường được phê duyệt và thỏa thuận giữa hai bên. Hộ ông Nguyễn Văn T9 và bà Nguyễn Thị N đã ký nhận tiền bồi thường quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tổng cộng là 1.043.104.660đồng. Sau khi ký các biên bản nhận tiền, hộ ông T9 có cam kết sẽ thực hiện di dời theo thời gian qui định.

Ngày 19/6/2002, Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 1048/QĐ-UB về việc thu hồi 18.512m² đất tại các thửa đất số 196 (diện tích 8.811m²), thửa số 199 (diện tích 4.778m²), thửa số 204 (diện tích 563m²), thửa số 205 (diện tích 4.360m²), cùng tờ bản đồ số 37, đất tại ấp T, xã M, huyện Đ. Các thửa đất trên hiện nay thuộc 01 phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 9, đất do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho Công ty cổ phần N4 675778 ngày 25/6/2002.

Tuy nhiên, sau khi nhận tiền bồi thường quyền sử dụng đất, tài sản trên đất, chi phí hỗ trợ di dời, hỗ trợ gia đình chính sách từ năm 2002, hộ ông Nguyễn Văn T10 đã đồng ý toàn bộ với chính sách bồi thường, bàn giao đất cho Công ty N4, nhưng từ năm 2002, hộ ông Nguyễn Văn T9 và bà Nguyễn Thị N lại tự ý tái chiếm, xây dựng nhiều công trình kiến trúc trên đất để sử dụng và cho thuê. Công ty N4 đã nhiều lần yêu cầu gia đình bà Nguyễn Thị N bàn giao đất, nhưng hộ bà Nguyễn Thị N không đồng ý tháo dỡ, không di dời toàn bộ tài sản và không giao trả đất cho Công ty N4 để thực hiện dự án theo chủ trương đầu tư được phê duyệt.

Đến ngày 08/02/2018, Công ty N4 đã có đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai đề nghị Ủy ban nhân dân xã M tổ chức hòa giải giữa Công ty N4 với hộ bà Nguyễn Thị N (do tại thời điểm làm đơn đề nghị thì ông Nguyễn Văn T9 đã

chết). Tại buổi hòa giải bà Nguyễn Thị N (là vợ của ông T9) cùng các con của ông T9, bà N là ông Nguyễn Minh N1, ông Nguyễn Thanh P2, ông Nguyễn Minh T4, bà Nguyễn Thị Ngọc L (là các người con của ông T9, bà N) thừa nhận đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bằng tiền, nhưng không đồng ý giao đất, với lý do bồi thường chưa thỏa đáng.

Ông M đại diện Công ty N4 xác định, tại thời điểm hộ gia đình ông T9, bà N giao đất thì đường 824 chưa mở rộng và đường số F (thuộc khu công nghiệp) chưa được xây dựng, đường 824 mở rộng là chủ trương của Nhà nước và do Nhà nước thực hiện thu hồi đất, bản thân Công ty N4 cũng không nhận được tiền bồi thường đối với việc mở rộng đường 824.

Vì vậy, Công ty cổ phần N4 khởi kiện yêu cầu như sau:

1. Buộc hộ bà Nguyễn Thị N gồm bà N cùng các ông Nguyễn Minh N1 (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ là cháu Bùi Minh T2, ông Nguyễn Nhựt T1, ông Nguyễn Nhựt T), ông Nguyễn Thanh P2, ông Nguyễn Minh T4, bà Nguyễn Thị Ngọc L, ông Nguyễn Minh P, ông Nguyễn Minh T5, bà Nguyễn Thị Ngọc Á, ông Võ Thành T3 (là con của ông T9 và bà N) và những người thuê đất của gia đình bà N đang cư trú trên diện tích đất đã bồi thường phải di dời toàn bộ tài sản; tháo dỡ, các công trình xây dựng trên đất và giao trả cho Công ty Cổ phần N4 diện tích đất là 18.512m², đất tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện Đ (diện tích đất 18.512m² thuộc các thửa đất số 196, diện tích 8.811m²; thửa số 199, diện tích 4.778m²; thửa số 204, diện tích 563 m²; thửa số 205, diện tích 4.360m², các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 37). Nay thuộc một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 37 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V675778 ngày 25/6/2002 do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp cho Công ty cổ phần N4.

Tuy nhiên, theo bản vẽ Mảnh trích đo địa chính số 40-2020 của Trung tâm D1 ngày 26/10/2020 được VPĐKĐĐ phê duyệt ngày 29/10/2020 thì diện tích đất thực tế đo vẽ chênh lệch so với diện tích đất trên quyết định thu hồi đất (18.512m²/20.000m²). Do đó, Công ty cổ phần N4 xác định lại yêu cầu khởi kiện theo diện tích đo thực tế của Mảnh trích đo địa chính số 40-2020 ngày 26/10/2020 được VPĐKĐĐ phê duyệt ngày 29/10/2020 có diện tích đất theo hiện trạng và chỉ ranh do bà Nguyễn Thị N xác định là 20.000m² (tại một phần thửa đất số 22, thuộc tờ bản đồ số 9).

2. Công ty cổ phần N4 đồng ý tự nguyện hỗ trợ cho hộ bà Nguyễn Thị N (là vợ của ông T9 đã chết) cùng các con của ông T9, bà N gồm ông Nguyễn Minh N1, ông Nguyễn Thanh P2, ông Nguyễn Minh T4, bà Nguyễn Thị Ngọc L các khoản tiền như sau:

- Giá trị tài sản trên đất theo Chứng thư thẩm định giá số 405/26/11/2020/TĐG LA-BDS ngày 26/11/2020 của Công ty CP T13 và Tư vấn Hồng Đ với số tiền là 4.744.068.851đồng.

- Chi phí đầu tư, cải tạo trên đất là 3.800.000.000đồng.

- Chi phí tháo dỡ di dời là: 2.000.000.000đồng.

Tổng cộng: 10.544.068.851 đồng, làm tròn số 10.600.000.000đồng (Mười

tỷ sáu trăm triệu đồng)

Ngoài ra, phía nguyên đơn không còn ý kiến, cũng như không yêu cầu gì khác trong vụ án.

Về kết quả đo đạc và định giá tại Mảnh trích đo địa chính số 40-2020 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L phê duyệt ngày 29/10/2020 và Chứng thư thẩm định giá số 405/26/11/2020/TĐG LA-BĐS do Công ty CP T13 và T14 lập ngày 26/11/2020, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa và Tòa án nhân dân tỉnh Long An lập 08/5/2024, phía nguyên đơn đồng ý, không có yêu cầu đo đạc lại, không yêu cầu định giá lại.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N có đơn yêu cầu phản tố có người đại diện là bà Nguyễn Thị Phương T11 và bà Hồ Thị Thanh T12 đại diện trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ủy ban nhân dân tỉnh L cho Công ty TNHH N4 (gọi tắt Công ty Cổ phần N4) tự thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ cho người dân có đất bị thu hồi là trái quy định của pháp luật, bởi vì:

Ngày 08/11/1997, Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 944-TTg về việc thành lập và phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Đ, tỉnh Long An (nay là Khu công nghiệp X) với quy mô 400 ha.

Ngày 15/01/2001, Ủy ban nhân dân tỉnh L ra Quyết định số 157/QĐ-UB về việc phê duyệt quy hoạch chung khu công nghiệp và khu dân cư Đ1 (nay là khu công nghiệp X và khu tái định cư X).

Ngày 07/5/2001, Thủ tướng chính phủ có Văn bản số 546/CP-NN, đồng ý với chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh L về tổ chức việc đền bù, tái định cư cho các hộ dân nằm trong khu công nghiệp và khu dân cư Đ II đã được quy hoạch, mở rộng.

Ngày 06/7/2001, Thủ tướng chính phủ tiếp tục có Quyết định số 844/QĐ-TTg về việc cho Công ty TNHH N4 thuê đất để thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Đ II (giai đoạn 1) tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An với diện tích 50 ha.

Tại thời điểm đó, theo quy định tại Điều 32 khoản 5, Điều 34 Nghị định 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính Phủ; mục 8, phần d Thông tư số 145/1998/TT-BTC ngày 04/11/1998 của Bộ T15; Điều i, Mục 4 Quyết định số 1520/2000/QĐ-UB ngày 08/5/2000 của Ủy ban nhân dân tỉnh L quy định: “Đối với dự án có quy mô không quá 0,5ha (5.000m) là dự án đơn giản, nhỏ thì Chủ đầu tư có thể tự thỏa thuận với người có đất bị thu hồi về mức đền bù thiệt hại mà không nhất thiết phải thành lập Hội đồng giải phóng mặt bằng”. Nhưng, dự án khu công nghiệp Đ (nay là Khu công nghiệp X) tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An có quy mô 400 ha đất, trong đó giai đoạn 1 được thực hiện với quy mô 50 ha đất, đây vốn không phải là dự án nhỏ và đơn giản.

Ngày 25/9/2001, Ủy ban nhân dân tỉnh L ban hành Quyết định số 3454/QĐ-UB về thành lập hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng để xây dựng KCN và khu dân cư Đ.

Ngày 06/11/2001 Ban quản lý các KCN trên địa bàn tỉnh Long An lập Biên bản cuộc họp số 286/BB-BQL về việc họp tổ kê biên để triển khai thực hiện công tác kê biên và áp giá bồi hoàn xây dựng Khu dân cư và KCN X (Đ II), theo đó xác định việc áp giá bồi hoàn phải lập tổ kê biên bắt đầu xúc tiến kê biên vào ngày 10/10/2001.

Tuy nhiên, Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng không tiến hành việc kê biên, kiểm kê tài sản trên đất của các hộ dân có đất bị thu hồi, không tổ chức thực hiện việc đền bù, giải phóng mặt bằng mà đẩy trách nhiệm qua cho Công ty Cổ phần N4 thỏa thuận với người dân bằng hình thức Hợp đồng chuyển nhượng nhà, Hợp đồng chuyển tin nhượng quyền sử dụng đất, mức giá do Công ty Cổ phần N4 quyết định và diện tích thông tin từ Công ty Cổ phần N4 đến người dân (trong đó có trường hợp của hộ gia đình bà N) không đúng với Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh L và của Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi nhận diện tích chuyển nhượng có sự chênh lệch so với Quyết định thu hồi đất và Giấy chứng nhận tạm thời: Ngày 19/6/2002, Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định 1048/QĐ-UB theo đó thu hồi phần đất có diện tích: 18.512m² của gia đình bà N, bao gồm: các thửa đất số 196 (diện tích 8.811m²); thửa số 199 (diện tích 4.778m²); thửa số 204 (diện tích 563m²), thửa 205 (diện tích 4.360m²), cùng tờ bản đồ số 37, đất tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện sai diện tích chuyển nhượng. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2002 không thể hiện rõ thửa đất chuyển nhượng là các thửa nào, hợp đồng chỉ ghi nhận tổng diện tích chuyển nhượng là 16.700m². Tuy nhiên, căn cứ theo Giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng đất bùng ngày 09/10/1991 của Ủy ban nhân dân xã M cấp cho ông Nguyễn Văn T9, ghi nhận tổng diện tích đất của gia đình bà N là 24.485m².

Đồng thời, tại Hợp đồng chuyển nhượng nhà ngày 17/01/2002 thể hiện chuyển nhượng một ngôi nhà lá có diện tích 16.800m². Bà N khẳng định gia đình bà chưa từng có căn nhà có diện tích 16.800m². Do đó, đối tượng của Hợp đồng trên không chính xác, không rõ ràng.

Đối với Quyết định thu hồi đất số 1048/QĐ-UB không có giá trị pháp lý, vì vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà giữa ông T9, bà N với Công ty TNHH N4 cũng không thể có giá trị vì trái pháp luật.

Ủy ban nhân dân tỉnh L ban hành Quyết định 736/QĐ-UB ngày 22/3/2004 hủy bỏ nhiều quyết định, cụ thể: “Hủy bỏ các Quyết định trước đây của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc duyệt chi tiền bồi thường, giải tỏa mặt bằng khu công nghiệp X (do thay đổi phương án bồi thường, giải tỏa mặt bằng), cụ thể như sau:

- Các quyết định từ số 4112-4118, 4120-4123/QĐ-UB ngày 02/12/2002.

- Các quyết định số 1449, 1500, 1512, 1521, 1523, 1526, 1528, 1529, 1533 1534, 1538, 1540, từ số 1542-1569/QĐ-UB ngày 29/4/2002".

Trong đó, Quyết định số 1569/QĐ-UB là Quyết định duyệt chi tiền bồi thường cho gia đình bà N. Quyết định số 1048/QĐ-UB ngày 19/6/2002 lại được ban hành dựa trên Quyết định số 1569/QĐ-UB nên Quyết định số 1048/QĐ-UB không còn giá trị pháp lý.

Đồng thời, tại Điều 2 của Quyết định số 736/QĐ-UB cũng quy định: *"Giao cho Ủy ban nhân dân huyện Đ ra quyết định thu hồi đất và duyệt chi số tiền bồi thường thiệt hại cho từng hộ dân khu công nghiệp của Công ty N4 theo phương án bồi thường, giải tỏa mặt bằng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh P3 tại Quyết định số 655/QĐ-UB ngày 11/3/2004"*. Nên Quyết định số 736/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân tỉnh L đã vô hiệu Quyết định số 1048/QĐ-UB ngày 19/6/2002 của Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Đến nay, Ủy ban nhân dân huyện Đ chưa ban hành Quyết định thu hồi và Quyết định duyệt chi tiền bồi thường mới nên việc bồi thường thông qua hình thức ký kết Hợp đồng chuyển nhượng với Công ty TNHH N4 cũng không có giá trị như đã trình bày ở trên.

Qua các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần N4 thì bà N không đồng ý vì việc hỗ trợ chi phí đầu tư, cải tạo trên đất, hỗ trợ chi phí tháo dỡ di dời cho gia đình bà N với số tiền 10.600.000.000đồng là chưa thỏa đáng.

Ngoài ra, bà Nguyễn Thị N vẫn giữ quan điểm như trình bày tại đơn phản tố ngày 18/6/2018, Đơn phản tố bổ sung ngày 10/7/2018 với các yêu cầu như sau:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 18/01/2002 giữa ông Nguyễn Văn T9 và ông Trịnh B2 đối với diện tích 16.700m² tại các thửa số 196, 199, 204, 205, cùng tờ bản đồ số 37, các thửa đất tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 17/01/2002 giữa ông Nguyễn Văn T9 và ông Trịnh Bàng .

3. Hủy quyết định thu hồi đất số 1048/QĐ-UB ngày 19/6/2002 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc thu hồi diện tích đất 18.512m² của ông Nguyễn Văn T9 do Công ty cổ phần N4 chưa chi trả tiền bồi thường xong.

4. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V675778 do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp cho Công ty TNHH N4 nay là Công ty cổ phần N4 vào ngày 25/6/2002.

Về kết quả đo và định giá tại Mẫu trích đo địa chính số 63-2020 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L phê duyệt ngày 16/7/2020, Mẫu trích đo địa chính số 40-2020 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L phê duyệt ngày 29/10/2020 và Chứng thư thẩm định giá số 405/26/11/2020/TĐG LA-BDS do Công ty CP T13 và T14 lập ngày 26/11/2020: Tại buổi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và tiến hành đo đạc do Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tổ chức thì bà N có chứng kiến. Tuy nhiên, bà N chỉ xác định ranh giới phần đất hiện trạng

hộ gia đình bà N đang quản lý, sử dụng, mà chưa xác định toàn bộ phần đất mà ông T9 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời đối với diện tích 24.485m² cũng như phần đất gia đình bà N giao cho Công ty N4 là chưa phù hợp. Phía bị đơn có yêu cầu Tòa án xem xét lại kết quả đo đạc, trường hợp việc đo lại không có cơ sở xem xét thì phía bị đơn cũng không yêu cầu định giá lại. Phía bị đơn cũng xác định tại thời điểm hộ gia đình ông T9, bà N giao đất thì đường tỉnh 824 chưa mở rộng và đường số F (thuộc khu công nghiệp) chưa được xây dựng. Bản thân hộ gia đình bà N cũng không nhận được tiền bồi thường đối với việc mở rộng đường tỉnh 824. Phần đất dùng để mở rộng đường tỉnh 824 và xây dựng đường số F liên quan trực tiếp đến hợp đồng chuyển nhượng đất với Công ty N4. Hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 63-2020, cũng như Mảnh trích đo địa chính số 40-2020 không thể hiện được đầy đủ các nội dung trên nên cần phải đo đạc lại để đảm bảo tính khách quan của vụ án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Các ông (bà) Nguyễn Minh T5, Nguyễn Minh T4, Nguyễn Thị Ngọc L, Nguyễn Minh P1, Võ Thành T3, Nguyễn Nhật T1 (là các người con của ông T9 (đã chết) và bà N) thống nhất với lời trình bày của bà N, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

2. Bà Lại Thị L3 trình bày: Khoảng năm 2007, bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N diện tích đất ngang là 12m, dài 100m (dài hết thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 37, tại ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Bà nhận chuyển nhượng phần đất này với giá 1,2 tỷ đồng, bà giao tiền cho bà N tổng cộng 3 lần và đã giao xong tiền, bà N cũng đã giao đất cho bà quản lý, sử dụng từ thời điểm ký hợp đồng mua bán cho đến nay. Việc chuyển nhượng có lập Hợp đồng chuyển nhượng, nhưng không có công chứng, chứng thực. Bà thống nhất với ý kiến của bà N và không có yêu cầu gì trong vụ án này, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và bà N, trường hợp có tranh chấp bà sẽ khởi kiện trong một vụ án khác. Phần đất này hiện nay do bà đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

3. Ông Nguyễn Quang H3 trình bày: Ngày 20/4/2009, ông có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N diện tích đất là ngang 12m, dài 100m (dài hết thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 37, tại ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông nhận chuyển nhượng phần đất này với giá 3,4 tỷ đồng, ông giao tiền cho bà N tổng cộng 2 lần và đã giao xong tiền, bà N cũng đã giao đất cho ông quản lý, sử dụng từ thời điểm ký hợp đồng mua bán đất cho đến nay. Việc chuyển nhượng có lập Hợp đồng chuyển nhượng, nhưng không có công chứng, chứng thực. Ông thống nhất với ý kiến của bà N và không có yêu cầu gì trong vụ án này, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và bà N, trường hợp có tranh chấp ông sẽ khởi kiện trong một vụ án khác. Phần đất này hiện nay do ông đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

4. Các ông (bà) Huỳnh Thị N2, Đào Quốc T6, Lê Công T8, Đoàn Xuân

T7, Trịnh Văn H1, Nguyễn Thị Kim L1, ông Trần Kim K, ông Võ Ngọc M1, ông Trần Văn B1, ông Lại Văn H4 trình bày: Các ông bà là người thuê đất của hộ gia đình bà Nguyễn Thị N để kinh doanh. Trường hợp Tòa án phán quyết như thế nào thì các ông bà sẽ chấp hành theo bản án, quyết định của Tòa án. Các ông bà không có ý kiến và không có yêu cầu gì trong vụ án này, đồng thời đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

5. Ủy ban nhân dân tỉnh L vắng mặt nhưng có ý kiến thể hiện tại văn bản số 7884/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 15/12/2021 như sau: Công ty Cổ phần N4 (trước đây là Công ty TNHH N4) là chủ đầu tư Khu công nghiệp Đ (Khu công nghiệp X) tại xã M, huyện Đ, Long An theo các quyết định:

- Quyết định số 944/TTg ngày 08/11/1997 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập và phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật K1, tỉnh Long An.

- Văn bản số 546/CP-NN ngày 07/5/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc chấp thuận chủ trương đền bù đất Khu công nghiệp Đ.

- Quyết định số 844/QĐ-TTg ngày 06/7/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc cho Công ty TNHH N4 thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Đ II (giai đoạn 1) tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Quyết định số 884/QĐ-UB ngày 15/3/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc phê duyệt phương án bồi thường thiệt hại để thu hồi đất giao cho Công ty TNHH N4 thuê xây dựng khu công nghiệp X.

Được sự chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 546/CP-NN ngày 07/5/2001 (kèm theo Văn bản số 837/CV-UB ngày 09/4/2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc xin chủ trương đền bù đất khu công nghiệp X), nhằm đẩy nhanh thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và triển khai đầu tư dự án.

Trên cơ sở quyết định cho thuê đất của Thủ tướng Chính phủ, chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh (tại Tờ trình liên cơ quan 105/2000.TT.LCQ ngày 21/7/2000 được Ủy ban nhân dân tỉnh D số 1145/D-UB ngày 09/8/2000), Công ty TNHH N4 phối hợp với Ủy ban nhân dân xã M thỏa thuận với dân để thực hiện chi trả đền bù thiệt hại về đất và các tài sản trên đất cụ thể cho từng hộ dân có đất trong phạm vi quy hoạch Khu công nghiệp X đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp với phương án bồi thường được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Trong phạm vi dự án có phần đất của hộ ông Nguyễn Văn T9 (chồng của bà Nguyễn Thị N) với tổng diện tích đất là 18.512m² gồm các thửa 196, 199, 204, 205, cùng thuộc tờ bản đồ số 37. Ngày 29/4/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh L ban hành Quyết định số 1569/QĐ-UB về việc bồi thường thiệt hại do thu hồi đất để xây dựng khu công nghiệp X giai đoạn I thì số tiền bồi thường cho hộ ông (bà) Nguyễn Văn T9 là 629.231.660 đồng (trong đó giá trị quyền sử dụng đất 604.248.000 đồng; tài sản trên đất 16.083.660 đồng; chi phí hỗ trợ 8.900.000

đồng); Ngày 19/6/2002, Ủy ban nhân dân huyện Đ đã ban hành Quyết định số 1048/QĐ-UB v/v thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Văn T9 tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện Đ.

Ngày 25/6/2002 tại Quyết định số 2223/QĐ-UB, Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH N4 675778 (số vào sổ T00016 QSDĐ/0715-LA ngày 25/6/2002) với tổng diện tích 50ha, trong đó có 18.512m² đất của ông Nguyễn Văn T9.

Theo Quyết định số 944/TTg ngày 08/11/1997 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập và phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật K1, tỉnh Long An, Văn bản số 546/CP-NN ngày 07/5/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc chấp thuận chủ trương đền bù đất Khu công nghiệp Đ, Quyết định số 844/QĐ-TTg ngày 06/7/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc cho Công ty TNHH N4 thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Đ II (giai đoạn 1) tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, Ủy ban nhân dân tỉnh L ban hành Quyết định số 884/QĐ-UB ngày 15/3/2002 về việc phê duyệt phương án bồi thường thiệt hại để thu hồi đất giao cho Công ty TNHH N4 thuê xây dựng khu công nghiệp X; Quyết định số 1569/QĐ-UB ngày 29/4/2002 về việc bồi thường thiệt hại do thu hồi đất để xây dựng khu công nghiệp X giai đoạn 1; cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Số V 675778 vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số T00016 QSDĐ/0715-LA ngày 25/6/2002 cho Công ty TNHH N4 là thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 1993, sửa đổi bổ sung năm 1998, phù hợp chủ trương của Thủ tướng Chính phủ.

Pháp luật đất đai không quy định hủy một phần diện tích giấy chứng nhận đã cấp. Do đó, việc bà Nguyễn Thị N đề nghị hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 675778 cấp ngày 25/6/2002 đã cấp cho Công ty Cổ phần N4 là không phù hợp với quy định (đính kèm hướng dẫn của T16 tại Văn bản số 837/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 11/5/2021).

Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần N4 và nội dung yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa xem xét giải quyết theo quy định.

6. Ủy ban nhân dân huyện Đ vắng mặt nhưng có văn bản thể hiện ý kiến: Ủy ban nhân dân huyện đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án, đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu của đương sự theo quy định pháp luật, đồng thời do bận công tác nên Ủy ban nhân dân huyện Đ đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024
Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản*” của Công ty Cổ phần N4 đối với hộ bà Nguyễn Thị N và những thành viên trong hộ gia đình, những người thuê nhà, đất đang sinh sống, kinh doanh trên diện tích đất đo thực tế là 20.000m² thuộc một

phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 37, loại đất SKK, đất tại ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị N, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn T9 gồm các ông (bà) Nguyễn Thị Ngọc L, Nguyễn Thị Ngọc Á, Nguyễn Minh P1, Nguyễn Minh P, Nguyễn Minh T5, Bùi Minh T2, Nguyễn Nhựt T1, Nguyễn Nhựt T, những người thuê nhà đất đang sinh sống, kinh doanh trên đất gồm các ông (bà) Võ Thành T3, Huỳnh Thị N2, Đào Quốc T6, Nguyễn Thị Kim L1, Trịnh Văn H1, Đoàn Xuân T7, Lê Công T8, Hà Thanh H2, Nguyễn Thị Mỹ D, Trần Kim K, Võ Ngọc M1, Trần Văn B1, Lại Văn H4, Nguyễn Quang H3, Lại Thị L3, các thành viên trong cùng hộ gia đình bà Nguyễn Thị N phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, nhà, ki-ô-t tại các vị trí từ số 01 đến số B cùng toàn bộ công trình, vật kiến trúc khác trên diện tích đất đo thực tế là 20.000m² thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 37, loại đất SKK, đất tại ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An để trả lại cho Công ty N4.

1.2. Công ty Cổ phần N4 được quản lý, sử dụng diện tích đất đo thực tế là 20.000m² thuộc một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 37, loại đất SKK, đất tại ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 675778 ngày 25/6/2002 do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp cho Công ty Cổ phần N4.

1.3. Vị trí các công trình kiến trúc, tứ cận thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính số 40-2020 do Trung tâm P4, môi trường đo đạc, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L phê duyệt ngày 29/10/2020.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần N4 hỗ trợ chi phí di dời và giá trị công trình kiến trúc trên đất đối với bà Nguyễn Thị N. Buộc Công ty Cổ phần N4 trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 10.600.000.000 đồng (mười tỷ sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng N5 quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N về việc:

3.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 18/01/2002 giữa ông Nguyễn Văn T9 và ông Trịnh B2 đối với diện tích 16.700m² tại các thửa số 196, 199, 204, 205, cùng tờ bản đồ số 37, các thửa đất tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.2. Hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 17/01/2002 giữa ông Nguyễn Văn T9 và ông Trịnh Bàng .

3.3. Hủy quyết định thu hồi đất số 1048/QĐ-UB ngày 19/6/2002 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc thu hồi diện tích đất 18.512m² của ông Nguyễn Văn T9 do Công ty cổ phần N4 chưa chi trả tiền bồi thường xong;

3.4. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V675778 do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp cho Công ty TNHH N4 nay là Công ty cổ phần N4 vào ngày 25/6/2002.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/9/2024 bị đơn là bà Nguyễn Thị N kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn là bà Nguyễn Thị N (có bà Nguyễn Thị Ngọc L đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vì theo giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng đất bung số 89 ngày 09/10/1991 thì ông Nguyễn Văn T9 được cấp 24.485m² đất. Vì là đất bung nên vào thời điểm đó chưa có bản đồ, số thửa và sau này mới có bản đồ địa chính. Vào năm 2001 và năm 2002, ông T9 đã chuyển nhượng cho nguyên đơn tổng diện tích là 21.075m², diện tích còn lại là 3.140m² nguyên đơn chưa bồi thường;

Theo Mảnh trích đo số 40-2020 của Trung tâm D1 ngày 26/10/2020, khi đo đạc không thể hiện hết diện tích của gia đình bị đơn, bản thân bị đơn già yếu khi nhớ khi quên nên việc đo chỉ ranh phải có sự tham gia của các con, vì vậy không đồng ý mảnh trích đo này.

Đối với phần trượt giá phía nguyên đơn đã thỏa thuận với gia đình bị đơn tại hợp đồng ngày 17/01/2002, sau này nếu nguyên đơn trả cho những hộ khác trượt giá theo quy định thì nguyên đơn trả thêm cho gia đình bị đơn thỏa đáng nhưng nguyên đơn trả cho một số người lân cận nhưng không trả thêm cho bị đơn là không đúng và bị đơn cũng đã nhiều lần khiếu nại việc này. Do nguyên đơn không giải quyết nên gia đình bị đơn đã về ở lại trên đất này từ 2010;

Năm 2004, UBND tỉnh L ra Quyết định số 376/QĐ-UB ngày 22/3/2004 hủy bỏ các quyết định trước đây, trong đó có quyết định hủy quyết định bồi thường số 1569 của gia đình bị đơn, phân cấp giao cho UBND huyện ra quyết định duyệt chi bồi thường cho các hộ dân nhưng chưa thực hiện;

Yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ cho nhà ở cho con Nguyễn Minh P1, Nguyễn Minh T4 và 3 cháu Nguyễn Nhựt T, Nguyễn Nhựt T1 và Bùi Minh T2 hiện đều không có nhà ở, tổng cộng là 05 nền tái định cư.

Nguyên đơn là Công ty cổ phần N4 (có ông Nguyễn Thanh M đại diện theo ủy quyền) không đồng ý kháng cáo của bị đơn đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm vì các hợp đồng chuyển nhượng do vợ chồng bà N ký tên và đã nhận đủ tiền và giao đất. Năm 2010, gia đình bà N về tái chiếm sử dụng, bà N đã nhận 03 nền tái định cư theo quy định pháp luật. Sự chênh lệch diện tích tranh chấp là do trước đây có con kênh mương rửa mặn, do địa phương quản lý, có vị trí cắt ngang diện tích đất của hộ ông T9 quản lý sử

dụng, điều này thể hiện tại sơ đồ thửa đất do Sở địa chính và Sở Nông nghiệp thực hiện nên việc thu hồi đất của ông T9 không bao gồm diện tích do Nhà nước quản lý do đó mới có sự chênh lệch diện tích.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa đều có ý kiến thống nhất yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ những quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án triệu tập hợp lệ, một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt hoặc vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Ngày 09/10/1991, ông Nguyễn Văn T9 được Ủy ban nhân dân xã M cấp Giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng đất bung với diện tích 24.485m², nguồn gốc là đất khai hoang, không có sổ thửa, không có đo đạc thực tế nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có giá trị pháp lý nào khác để thay thế.

[3] Tại văn bản số 7884/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 15/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L, thể hiện: Công ty N4 (trước đây là Công ty TNHH N4) là chủ đầu tư Khu công nghiệp Đ1 (nay là Khu công nghiệp X) tại xã M, huyện Đ, Long An theo Quyết định số 944/TTg ngày 08/11/1997 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập và phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Đ, tỉnh Long An; Văn bản số 546/CP-NN ngày 07/5/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc chấp thuận chủ trương đền bù đất Khu công nghiệp Đ II; Quyết định số 844/QĐ-TTg ngày 06/7/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc cho Công ty N4 thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Đ II (giai đoạn 1) tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, ngày 15/3/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh L ban hành Quyết định số 884/QĐ-UB về việc phê duyệt phương án bồi thường thiệt hại để thu hồi đất

giao cho Công ty N4 thuê xây dựng Khu công nghiệp X.

Công ty N4 đã thực hiện việc kê biên, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho các hộ dân nằm trong quy hoạch Khu công nghiệp X, trong đó có phần đất của hộ ông Nguyễn Văn T9 (chồng của bà Nguyễn Thị N) với tổng diện tích đất 18.512m² gồm các thửa đất số 196, 199, 204, 205 thuộc tờ bản đồ số 37. Việc bồi thường, hỗ trợ dựa trên cơ sở phương án bồi thường được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và thỏa thuận với các hộ dân bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã M xác nhận.

[4] Công ty N4 với hộ ông Nguyễn Văn T9 và bà Nguyễn Thị N đã ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2001 với diện tích đất 4.375m² (loại đất bàng, đất liếp);

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2002 chuyển nhượng nhà có chiều ngang 168m, chiều sâu 100m;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2002 với diện tích đất 16.700m² (loại đất BĐ, đất mặt tiền), theo hệ thống bản đồ do Sở Nông nghiệp và Sở Địa chính thực hiện.

Như vậy, tổng diện tích đất của hộ ông T9 đã chuyển nhượng cho công ty N6 các thửa số 196, 199, 204, 205 là 18.512m² cùng thuộc tờ bản đồ số 37, đất tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện Đ; các hợp đồng chuyển nhượng này đều có chữ ký của ông T9, bà N và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã M.

[5] Ngày 18/01/2002, Công ty N4 đã tiến hành chi tiền bồi thường, hỗ trợ di dời cho hộ ông T9 và bà N với số tiền chi trả là 609.125.300 đồng là giá trị quyền sử dụng đất và 16.083.660 đồng là giá trị căn nhà trên đất. Hộ ông T9 và bà N đã ký nhận tiền theo tại Phiếu chi số 83 ngày 28/9/2001, Phiếu chi số 41, 42, 43, 44, 45 và 46 cùng ngày 18/01/2002. Cùng ngày 18/01/2002, ông T9 và bà N đã có Đơn xin xác nhận gửi Ủy ban nhân dân xã M để xin xác nhận đã tháo dỡ xong toàn bộ tài sản, vật kiến trúc trên đất để bàn giao đất cho dự án Khu công nghiệp X nhằm để gia đình ông T9 được nhận tiền thưởng di dời đúng theo thời gian quy định, cam kết không khiếu nại gì về diện tích đất và số tiền đã nhận.

Ngày 16/4/2002, Sở Địa chính tỉnh L đã thực hiện bàn giao diện tích đất đã thu hồi thuộc Dự án Khu công nghiệp X cho Công ty N4 (có người đại diện là ông Trịnh Bàng N3), trong đó bao gồm cả diện tích đất mà Công ty N4 đã nhận chuyển nhượng của hộ ông T9 theo Biên bản bàn giao mốc khu đất ngoài thực địa với đầy đủ thành phần tham dự theo đúng trình tự, thủ tục quy định. Ngày 25/6/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh L ban hành Quyết định số 2223/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V675778 đối với diện tích đất 50 ha thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 37 và thửa 284, tờ bản đồ số 36 (Giấy đất N được cấp là cấp cho 2 thửa trên cùng 1 giấy) đất tọa lạc tại ấp T, xã M cho

Công ty N4 (trong đó gồm diện tích đất đã thu hồi của hộ ông Nguyễn Văn T9 theo các hợp đồng chuyển nhượng).

[6] Ngày 19/6/2002, Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 1048/QĐ-UB về việc thu hồi 18.512m² đất tại các thửa đất số 196 (diện tích 8.811m²), thửa số 199 (diện tích 4.778m²), thửa số 204 (diện tích 563m²), thửa số 205 (diện tích 4.360m²), cùng tờ bản đồ số 37, đất tại ấp T, xã M. Các thửa đất trên hiện nay thuộc 01 phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 37, đất do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho Công ty cổ phần N4 675778 ngày 25/6/2002. Theo văn bản số 4392/UBND-NC ngày 10/4/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Đ thì hiện nay Quyết định này vẫn còn hiệu lực và chưa bị hủy bởi quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

[7] Từ những tài liệu, chứng cứ trên có cơ sở xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng nhà giữa Công ty N4 và hộ ông T9 đã hoàn tất, đã thực hiện xong, phía gia đình bà N không còn quyền định đoạt đối với đất và nhà đã chuyển nhượng cho Công ty N4. Do đó, Công ty N4 cho rằng gia đình bà N đã bàn giao đất và nhà cho Công ty N4 nhưng sau đó lại tái chiếm là có căn cứ chấp nhận.

[8] Quá trình giải quyết vụ án, bà N cung cấp các văn bản sau để chứng minh Quyết định số 1048/QĐ-UB không còn hiệu lực pháp luật và việc xây dựng đường nội bộ số 6 trong Khu công nghiệp X và đường tỉnh ĐT.824 đều được xây dựng mở rộng sau khi hộ gia đình ông T9 đã bàn giao đất cho Công ty N4 thực hiện dự án, việc mở rộng đường tỉnh ĐT.824 làm ảnh hưởng đến diện tích đất mà ông T9 được cấp theo Giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng đất bùng, cụ thể:

- Văn bản phô tô (không có đối chiếu, không sao y chứng thực bản chính) không số, không ngày, tháng 3 năm 2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc phân cấp cho Ủy ban nhân dân huyện Đ ra quyết định thu hồi và bồi thường thiệt hại cho từng hộ dân ở khu công nghiệp X của Công ty TNHH N4 và cho rằng tại Quyết định không số này của Ủy ban nhân dân tỉnh L đã hủy bỏ quyết định số 1569/QĐ-UB ngày 29/4/2002 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc duyệt chi tiền bồi thường cho hộ ông T9, Quyết định số 1048/QĐ-UB được ban hành dựa trên Quyết định số 1569/QĐ-UB, do đó Quyết định số 1048/QĐ-UB mặc nhiên không còn giá trị pháp lý. Tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng quyết định không số hiện có số 376 ngày 22/3/2004 của UBND tỉnh L nhưng không cung cấp được bản chính hoặc sao y và trình bày do một người quen cung cấp.

- Bản phô tô văn bản số 1995/BQLKKT-KHTH ngày 24/11/2017 của Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Long An về việc báo cáo kết quả việc lấy ý kiến điều chỉnh cắt giảm diện tích 100m đầu cấp theo đường ĐT.824 của Khu công nghiệp X;

- Quyết định số 665/QĐ-UB ngày 11/3/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc phê duyệt phương án bồi thường giải tỏa mặt bằng công trình khu công nghiệp và khu dân cư có chủ đầu tư là Công ty TNHH N4.

[9] Xét thấy, bà N không cung cấp được bản chính của quyết định không số nêu trên, nguyên đơn không thừa nhận tính pháp lý của văn bản này. Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập tài liệu chứng cứ tại các cơ quan có thẩm quyền, nhưng không thể hiện có tồn tại văn bản như bà N cung cấp, nên không có căn cứ xem xét đây là tài liệu, chứng cứ trong vụ án theo Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự. Văn bản số 1995/BQLKKT-KHTH là báo cáo của Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh L trình lên Ủy ban nhân dân tỉnh L để xin ý kiến về giải pháp tháo gỡ các khó khăn trong việc thực hiện dự án Khu công nghiệp X, nhằm tìm cách để giải quyết tình trạng tái lấn chiếm của các hộ dân đã nhận tiền đền bù nhưng không bàn giao đất cho Công ty N4, nhưng chưa có ý kiến phản hồi từ Ủy ban nhân dân tỉnh L. Trong khi đó, Quyết định số 665/QĐ-UB ngày 11/3/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh L là cơ sở pháp lý để chủ đầu tư dự án thực hiện bồi thường cho các hộ dân có đất khi thực hiện dự án khu công nghiệp V trở đi (giai đoạn II). Tuy nhiên, quá trình thu hồi đất và chi trả tiền bồi thường cho hộ ông Nguyễn Văn T9 đã hoàn tất từ năm 2002 theo Quyết định thu hồi số 1048/QĐ-UB đang có hiệu lực cho đến nay, là để thực hiện giai đoạn I của Dự án Khu công nghiệp X.

[10] Đối với việc bị đơn cho rằng Quyết định thu hồi đất số 1048/QĐ-UB ngày 19/6/2002 của Ủy ban nhân dân huyện Đ chỉ thu hồi diện tích đất là 18.512m², nhưng Công ty N4 lại yêu cầu gia đình bà N giao trả diện tích đất là 20.000m².

Xét, Công ty N4 thực hiện thu hồi đất thông qua hình thức thỏa thuận nhận chuyển nhượng với hộ ông T9 là căn cứ vào diện tích đất ông T9 kê khai, chưa qua đo thực tế. Các đương sự đều xác định hiện trạng của phần đất tranh chấp trước đây có kênh mương rửa mặn, do địa phương quản lý, có vị trí cắt ngang diện tích đất của hộ ông T9 quản lý sử dụng và điều này cũng được thể hiện tại sơ đồ các thửa đất do Sở địa chính và Sở Nông nghiệp phối hợp thực hiện. Theo nguyên đơn trình bày diện tích kênh mương rửa mặn này thuộc quyền quản lý của chính quyền địa phương, do đó khi Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 1048/QĐ-UB để thu hồi đất của hộ ông T9 không bao gồm các diện tích do Nhà nước quản lý, nên có sự chênh lệch diện tích giữa Quyết định thu hồi đất số 1048/QĐ-UB với tổng diện tích đất tại các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T9 và Công ty N4 là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[11] Tại Văn bản số 837/TCQLĐĐC-ĐKĐĐ ngày 11/5/2021 của T16 - Bộ T17 hướng dẫn về tăng cường biện pháp hủy Giấy chứng nhận đã cấp có nội dung: “... *pháp luật đất đai không có quy định hủy một phần Giấy chứng nhận đã cấp... Việc quyết định hủy một phần diện tích trong Giấy chứng nhận đã cấp là không phù hợp với quy định của pháp luật, không hủy bỏ được giá trị pháp luật của Giấy chứng nhận, dẫn đến rủi ro khi Giấy chứng nhận đã cấp vẫn còn tồn tại...*” và những phân tích nêu trên thì yêu cầu của bà N về việc đề nghị hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho công ty N4 không được chấp nhận.

[12] Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 405/26/11/2020/TĐG LA-BĐS do Công ty CP T13 và T14 lập ngày 26/11/2020, Công ty N4 tự nguyện hỗ trợ cho gia đình bà N giá trị các công trình kiến trúc trên diện tích đất đang tranh chấp (bao gồm 27 công trình theo Mảnh trích đo địa chính số 40-2020) có tổng giá trị là 4.744.068.851 đồng, chi phí đầu tư, cải tạo trên đất là 3.800.000.000 đồng, chi phí tháo dỡ di dời là: 2.000.000.000 đồng, tổng cộng là 10.544.068.851 đồng, làm tròn số 10.600.000.000 đồng, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và có lợi cho bị đơn nên được ghi nhận.

[13] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và M2 trích đo địa chính số 40-2020 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L phê duyệt ngày 29/10/2020 thì hiện trạng diện tích đất đang tranh chấp có 27 công trình kiến trúc là nhà xây dựng tạm (mô hình ki-ô-t), nhà bán kiên cố, nhà cấp 4 kiên cố do bà Nguyễn Thị N xây dựng để cho thuê mặt bằng. Quá trình giải quyết vụ án, các ông (bà) Võ Thành T3, Huỳnh Thị N2, Đào Quốc T6, Nguyễn Thị Kim L1, Trịnh Văn H1, Đoàn Xuân T7, Lê Công T8, Hà Thanh H2, Nguyễn Thị Mỹ D, Trần Kim K, Võ Ngọc M1, Trần Văn B1, Lại Văn H4 là những người đang trực tiếp thuê nhà và đất của bà Nguyễn Thị N để kinh doanh. Đối với vị trí công trình kiến trúc tại số A, 13, 14, 15, 16 và 17 là do ông Nguyễn Quang H3 và bà Lại Thị L3 nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Minh N1 (đã chết) và hiện nay ông H3, bà L3 là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất và công trình kiến trúc tại các vị trí này.

Tuy nhiên, các đương sự này xác định không có yêu cầu gì trong vụ án này. Ông H3 và bà L3 đồng ý với yêu cầu phản tố của bà N, trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N thì bà L3 và ông H3 cũng đồng ý để nhà N nhận lại diện tích đất mà ông, bà đã nhận chuyển nhượng. Trường hợp có tranh chấp thì bà L3 và ông H3 sẽ khởi kiện trong vụ án khác, không yêu cầu trong vụ án này. Do đó, Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết đối với nội dung liên quan đến các đương sự này là có căn cứ.

[14] Theo nội dung đơn kháng cáo và tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp tại cấp phúc thẩm thì bà N cho rằng ông T9 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời với diện tích 24.485m², diện tích đã chuyển nhượng cho công ty N4 là 21.075m² nên phần diện tích còn lại là 3.410m². Ngoài ra, bị đơn không đồng ý Mảnh trích đo số 40-2020 của Trung tâm D1 ngày 26/10/2020 với diện tích 20.000m² vì cho rằng bà N đã lớn tuổi nên việc đo vẽ cần thiết phải có sự tham gia của các con.

Xét, theo quy định của luật đất đai thì Ủy ban nhân dân xã không có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất. Việc Ủy ban nhân dân xã M cấp giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng đất bung với diện tích 24.485m² vào năm 1991 cho hộ ông T9 chỉ là cấp tạm thời để gia đình ông T9 quản lý canh tác đối với phần đất khai hoang, chưa có bản đồ và sổ thửa. Đến thời điểm thu hồi đất thì gia đình ông T9 chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đối với toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận tạm thời. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã chấp nhận yêu cầu của bị đơn trưng cầu đơn vị đo vẽ

là công ty TNHH Đ2, nhưng công ty đã có văn bản đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đo đạc với bị đơn. Hơn nữa, bà N nêu đã chuyển nhượng cho công ty N4 diện tích 21.075m², nhưng diện tích đất tranh chấp theo Mảnh trích đo số 40-2020 là 20.000m² (ít hơn diện tích bà N thừa nhận đã chuyển nhượng). Việc đo đạc theo Mảnh trích đo số 40-2020 có sự chứng kiến của bà N. Do đó, việc bà N trình bày không đồng ý với Mảnh trích đo số 40-2020 do đã lớn tuổi là không có cơ sở để chấp nhận.

[15] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Bị đơn có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

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

[17] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1952 là người cao tuổi nên được miễn theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 77/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An;

Áp dụng Điều 8, Điều 11, Điều 163, Điều 166, Điều 185, Điều 200 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản*” của Công ty Cổ phần N4 đối với hộ bà Nguyễn Thị N và những thành viên trong hộ gia đình, những người thuê nhà, đất đang sinh sống, kinh doanh trên diện tích đất đo thực tế là 20.000m² thuộc một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 37, loại đất SKK, đất tại ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Buộc bà Nguyễn Thị N, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn T9 gồm các ông (bà) Nguyễn Thị Ngọc L, Nguyễn Thị Ngọc Á, Nguyễn Minh P1, Nguyễn Minh P, Nguyễn Minh T5, Bùi Minh T2, Nguyễn Nhựt T1, Nguyễn Nhựt T, những người thuê nhà đất đang sinh sống, kinh doanh trên đất gồm các ông (bà) Võ Thành T3, Huỳnh Thị N2, Đào Quốc T6, Nguyễn Thị Kim L1, Trịnh Văn H1, Đoàn Xuân T7, Lê Công T8, Hà Thanh H2, Nguyễn

Thị Mỹ D, Trần Kim K, Võ Ngọc M1, Trần Văn B1, Lại Văn H4, Nguyễn Quang H3, Lại Thị L3, các thành viên trong cùng hộ gia đình bà Nguyễn Thị N phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, nhà, ki-ô-t tại các vị trí từ số 01 đến số B cùng toàn bộ công trình, vật kiến trúc khác trên diện tích đất đo thực tế là 20.000m² thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 37, loại đất SKK, đất tại ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An để trả lại cho Công ty N4.

- Công ty Cổ phần N4 được quản lý, sử dụng diện tích đất đo thực tế là 20.000m² thuộc một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 37, loại đất SKK, đất tại ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 675778 ngày 25/6/2002 do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp cho Công ty Cổ phần N4.

- Vị trí các công trình kiến trúc, tứ cận thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính số 40-2020 do Trung tâm P4, môi trường đo đạc, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L phê duyệt ngày 29/10/2020.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần N4 hỗ trợ chi phí di dời và giá trị công trình kiến trúc trên đất đối với bà Nguyễn Thị N. Buộc Công ty Cổ phần N4 trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 10.600.000.000 đồng (mười tỷ sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng N5 quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N về việc:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 18/01/2002 giữa ông Nguyễn Văn T9 và ông Trịnh B2 đối với diện tích 16.700m² tại các thửa số 196, 199, 204, 205, cùng tờ bản đồ số 37, các thửa đất tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 17/01/2002 giữa ông Nguyễn Văn T9 và ông Trịnh Bàng .

- Hủy quyết định thu hồi đất số 1048/QĐ-UB ngày 19/6/2002 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc thu hồi diện tích đất 18.512m² của ông Nguyễn Văn T9 do Công ty cổ phần N4 chưa chi trả tiền bồi thường xong;

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V675778 do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp cho Công ty TNHH N4 nay là Công ty cổ phần N4 vào ngày 25/6/2002.

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

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N được miễn.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi

hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP . HCM;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phan Nhựt Bình