TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐỨC HÒA** TỈNH LONG AN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 153/2019/DS-ST
Ngày: 30 - 9 -2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, Hợp đồng thuê đất & Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy
Các Hội thẩm nhân dân:
1.Ông Nguyễn Chí Lin
2.Bà Trần Thị Kim Hoa

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Còn – Kiểm sát viên

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 247/2018/TLST- DS ngày 07 tháng 5 năm 2018, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 174/2019/QĐXX-ST ngày 25 tháng 7 năm 2019 giữa:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần NP

Địa chỉ: Ấp Tràm Lạc, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thanh H – Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Trần Ngọc L, sinh năm 1955. Địa chỉ: Ấp Tân Bình, xã Hòa Khánh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 02/5/2018) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty cổ phần NP là ông Nguyễn Thanh M – Luật sư – Công ty Luật TNHH LD thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2.Bị đơn:

2.1/ Bà Trần Thị C, sinh năm 1952 (có mặt);

*2.*2/ Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1980 (có mặt);

*2.*3/ Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1988 (có mặt);

*2.*4/ Ông Nguyễn Thanh Tr, sinh năm 1990 (có mặt);

*2.*5/ Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1993 (có mặt);

*2.*6/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1976 (có mặt);

*2.*7/ Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1974 (có mặt);

*2.*8/ Ông Nguyễn Minh D, sinh năm 1996 (vắng mặt);

*2.*9/ Ông Nguyễn Tâm U, sinh năm 1985 (vắng mặt);

*2.*10/ Ông Nguyễn Tâm H, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp Tràm Lạc, Mỹ Hạnh Bắc - Đức Hòa - Long An.

2.11/ Bà Nguyễn Thị Thanh Đ, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Mới 1, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3.Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Ông Phạm Văn H, sinh năm 1962;

3.2/ Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1968;

3.3/ Bà Bùi Thị Nh, sinh năm 1986;

3.4/ Ông Phạm Văn H, sinh năm 1991;

3.5/ Ông Phạm Xuân H, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ: Ấp Tràm Lạc, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Người đại diện cho ông H, bà Ph, bà Nh, ông H là ông Phạm Xuân H (Theo văn bản ủy quyền số 8858 quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/7/2019) (có mặt)

3.6/ Ông Huỳnh Đăng L, sinh năm 1972;

3.7/ Bà Đỗ Thị Hồng V, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: 12/2 Phạm Văn Hai, phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo ủy quyền của bà V là ông Huỳnh Đăng L theo văn bản ủy quyền số 0236 57 ngày 29/7/2019 (có mặt)

3.8/ Ông Trần Việt T, sinh năm 1992

Địa chỉ: 6/15C đường số 3, cư xá Lữ Gia, phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Trần Hòa L, sinh năm 1960. Địa chỉ: 6/15C đường số 3, cư xá Lữ Gia, phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.(Theo văn bản ủy quyền số 003781 ngày 11/4/2019) (có mặt).

3.9/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: 134/1 Tam Đông, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10/ Nguyễn Thanh Ph, sinh năm 1996 (vắng mặt)

3.11/ Nguyễn Thanh T, sinh năm 2003 (vắng mặt)

3.12/ Nguyễn Thanh T1, sinh năm 2001 (vắng mặt)

(Cháu Tiền và Tài do ông Nguyễn Ngọc Sơn cha ruột đại diện)

3.13/ Nguyễn Thanh L, sinh năm 2000 (vắng mặt)

(Cháu L do ông Nguyễn Thanh T đại diện hợp pháp)

3.14/ Nguyễn Thị L, sinh năm 1976 (có mặt)

3.15/ Lê Minh Th, sinh năm 1985 (có mặt)

3.16/ Lê Quốc V, sinh năm 1981 (có mặt)

3.17/ Bà Đặng Thị Thùy D, sinh năm 1983 (có mặt)

3.18/ Bà Phan Thị Cẩm T, sinh năm 1998 (vắng mặt)

3.19/ Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1996 (vắng mặt)

3.20/ Bà Nguyễn Thị Thanh Th, sinh năm 1999 (vắng mặt)

3.21/ Nguyễn Thị Yến Tr, sinh năm 2002

3.22/ Nguyễn Mỹ D, sinh năm 2004

(Cháu Yến Tr và Mỹ D do bà H đại diện)

3.23/ Võ Thị Kim H, sinh năm 1970 (có mặt)

3.24/ Huỳnh Văn C, sinh năm 1996 (vắng mặt)

3.25/ Huỳnh Văn Nh, sinh năm 2000 (vắng mặt)

3.26/ Đặng Thị Mỹ H, sinh năm 1996 (vắng mặt)

3.27/ Trịnh Thị Mỹ Th, sinh năm 1999 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Tràm Lạc, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3.28/ Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa do ông Trần Văn L, chủ tịch

Trụ sở: Ô 7, Khu B, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

Người đại diện theo ủy quyền của ông L là bà Nguyễn Thị Bé B – Chuyên viên Phòng tài nguyên và môi trường huyện Đức Hòa (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/4/2018 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/9/2019 và trong trong những lời khai tiếp theo tại Tòa án và tại phiên tòa ông Trần Ngọc Lâm đại diện cho Công ty cổ phần Ngọc Phong trình bày như sau: Công ty cổ phần NP (trước đây là Công ty TNHH NP và được chuyển đổi

loại hình doanh nghiệp từ TNHH qua Công ty cổ phần như hiện nay) được gọi tắc là (công ty NP) là chủ đầu tư Khu công nghiệp Xuyên Á tại xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã được các cơ quan Nhà nước cho phép thành lập Khu công nghiệp tại các quyết định như sau:

1/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 XD và KD hạ tầng kỹ thuật KCN ĐH II, tỉnh LA (nay là KCN XA);

2/ Quyết định số 157/QĐ-UB ngày 15/01/2001 của UBND tỉnh LA về việc phê duyệt quy hoạch chung Khu công nghiệp và dân cư ĐH 2 (nay là Khu công nghiệp XA và khu dân cư, khu tái định cư XA);

3/ Quyết định số 844/QĐ-TTg ngày 06/7/2001 của Thủ tướng Chính phủ V/v cho Công ty NP thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp ĐH II (nay là Khu công nghiệp XA);

4/Quyết định số 884/QĐ-UB ngày 15/3/2002 của UBND tỉnh LA V/v phê duyệt phương án bồi thường thiệt hại để thu hồi đất giao cho Công ty NP thuê xây dựng khu công nghiệp XA;

5/Quyết định số 2223/QĐ-UB ngày 25/6/2002 của UBND tỉnh LA V/v cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty NP, giấy số V 675778 vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số T00016 QSDĐ/0715-LA ngày 25/6/2002 do UBND tỉnh LA cấp;

Ngoài ra công ty NP cũng được Nhà nước giao đất theo Biên bản số 330/BB.ĐC về việc bàn giao mốc khu đất ngoài thực địa cho Công ty NP theo Quyết định số 2223/QĐ-UB ngày 25/6/2002.

Căn cứ vào cơ sở pháp lý nêu trên, Công ty NP đã phối hợp cùng chính quyền địa phương là xã MHB, UBND huyện ĐH cùng các Ban ngành chức năng thực hiện công tác kê biên, chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho các hộ dân nằm trong quy hoạch Khu công nghiệp XA đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trong đó có hộ Bà Trần Thị C thì công ty NP cũng đã bồi thường xong cho hộ bà C từ năm 2002. Tại thời điểm bồi thường thì Công ty NP với bên hộ bà Trần Thị C và chồng là Nguyễn Văn M (chết 2005) đã thỏa thuận được mức bồi thường đất và tài sản trên đất. Việc thỏa thuận này được sự chấp thuận chủ trương của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 546/CP-NN ngày 07/5/2001 và Văn bản số 837/CV-UB ngày 09/4/2001 của UBND tỉnh LA thông qua hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã MHB xác nhận.

Ngày 03/01/2002, Công ty NP đã tiến hành chi tiền bồi thường, hỗ trợ và thưởng cho hộ Bà Trần Thị C theo Phương án bồi thường được phê duyệt và thỏa thuận giữa hai bên. Hộ Bà Trần Thị C đã ký nhận tiền bồi thường quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; hỗ trợ di dời, hoa màu; ký nhận tiền tái định cư và tiền thưởng di dời theo thời gian quy định, và hộ bà Trần Thị C đã ký nhận tiền đầy đủ theo biên bản chi trả tiền (Phiếu chi) ngày 03/01/2002: Thanh toán tiền nhà 115,6m ^{2} là 19.239.462 đồng; tiền đất thổ 300m2, đất vườn tạp ven lộ 500m^2; đất bàn 18.210m^2 là 223.901.100 đồng; tiền thưởng di dời 3.000.000 đồng; tiền hỗ trợ tái định cư 15.000.000 đồng; hỗ trợ di dời 02 mộ là 1.500.000 đồng; tiền hỗ trợ gia đình 10.480.000 đồng; con bà C và ông M là ông Nguyễn Ngọc S lúc đó có nhà riêng nên Công ty NP đã thanh toán tiền nhà 29,6m^2 là 7.583.692 đồng; tiền hỗ trợ di dời nhà là 3.000.000 đồng; tiền hỗ trợ hoa màu là 3.620.000 đồng; tiền hỗ trợ ưu đãi trong khu dân cư là 15.000.000 đồng. Tất cả số tiền trên hộ bà C và con tên S đã nhận xong. Sau đó ngày 04/01/2002 ông Nguyễn Văn M đại diện chủ hộ bà C có nhận thêm 1.500.000 đồng tiền di dời mộ và ông M cũng có Bản cam kết di dời tài sản ra khỏi khu quy hoạch xong và bàn giao toàn bộ mặt bằng cho công ty NP.

Sau đó ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Long An ban hành Quyết định số 1539/QĐ-UB ngày 29/4/2002 về việc bồi thường thiệt hại do thu hồi đất để xây dựng khu công nghiệp XA giai đoạn I; UBND Huyện Đức Hòa ban hành Quyết định số 1074/QĐ-UB ngày 19/6/2002 về việc đất đối với hộ Ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị C tọa lạc tại ấp Tràm Lạc, xã Mỹ Hạnh Bắc thuộc: *Thửa số 181, tờ bản đồ số 37, diện tích 403 m^2*; *Thửa số 182, tờ bản đồ số 37, diện tích 1.119 m^2; Thửa số 183, tờ bản đồ số 37, diện tích 1.479 m^2*.

Đối với Thửa số 180, tờ bản đồ số 37 diện tích 1.354 m^2 là diện tích tranh chấp giữa hộ ông Nguyễn Văn M, Bà Trần Thị C với hộ Ông Võ Văn H đã được giải quyết theo các quyết định: Quyết định số 228/UB.QĐ.92 ngày 30/6/1992 của UBND huyện Đức Hòa; Quyết định số 53/QĐ.UB ngày 06/01/1997 của UBND tỉnh Long An và Quyết định số 997/QĐ.UB ngày 09/5/1997 của UBND tỉnh Long An. Nay thuộc 01 phần thửa số 22, tờ bản đồ số 37 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh Long An cấp cho Công ty CP NP. Do đó đối với thửa 180 tờ bản đồ 37 xã Mỹ Hạnh Bắc, công ty NP không tranh chấp với hộ bà Nguyễn Thị C.

Đối với các thửa 181, 182 và 183 tờ bản đồ 37 xã Mỹ Hạnh Bắc, hộ Bà Trần Thị C đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và nhận tiền tái định cư, tiền thưởng theo quy định nhưng không chịu di dời toàn bộ tài sản ra khỏi khu đất mà tiếp tục cho các con bà C ra riêng để tiếp tục xây cất nhà tái chiếm như ông Nguyễn

Ngọc S, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Thị Thanh Đ, Nguyễn Hoàng A, Nguyễn Thanh Tr, Nguyễn Thị Thanh T, Nguyễn Thị H. Ngoài ra bà C và các con lấy đất của công ty NP chuyển nhượng cho ông Huỳnh Đăng L ngang 10 m x 27m, ông L chuyển cho ông Phạm Văn H ngang 5m x 27m hộ ông L và ông H xây cất nhà trái phép trên đất. Bà C chuyển nhượng cho ông Trần Việt T ngang 5m x 30m, ông T san nền cất chòi lá xây nhà vệ sinh; bà C cho bà H thuê ngang 5m x 27m cất nhà tôn bá thịt heo. Do đó ông đại diện cho công ty NP yêu cầu Tòa án giải quyết buộc:

- Hộ Bà Trần Thị C cùng các con bà C như ông Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Thị Thanh Đ, Nguyễn Hoàng A, Nguyễn Thanh Tr, Nguyễn Thị Thanh T, Nguyễn Thị H cùng những hộ mua đất trái phép của bà C là hộ ông Huỳnh Đăng L, bà Đỗ Thị Hồng V, hộ ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị Ph, ông Phạm Xuân H, ông Phạm Văn H và bà Bùi Thị Nh, Nguyễn Thị H và ông Trần Việt T phải di dời toàn bộ tài sản; tháo dở, các công trình xây dựng trên trái phép trên đất mà công ty Ngọc Ph đã bồi thường xong cho hộ bà Trần Thị C để trả cho công ty NP với diện tích qua đo đạc thực tế là 2,541m^2 tại các thửa số 181, thửa số 182 và thửa số 183 cùng tờ bản đồ số 37 xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo mảnh trích đo địa chính số 96-2018 của Trung tâm dịch vụ Tài nguyên và Môi trường ngày 19/12/2018 được VPĐKĐĐ phê duyệt ngày 29/12/2018.

- Hủy hợp đồng giao dịch mua bán đất ngày 19/3/2017 giữa hộ bà Trần Thị C với Ông Huỳnh Đăng L, bà Đỗ Thị Hồng V; đồng thời hủy giao dịch mua bán giữa ông Huỳnh Đăng L với ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị Ph, ông Phạm Xuân H, ông Phạm Văn H và bà Bùi Thị Nh (*do ông Huỳnh Đăng L bán một phần diện tích cho Ông Phạm Văn H ngang 5m x dài 27m*) thuộc phần thửa 182 tờ bản đồ 37 xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

- Hủy hợp đồng giao dịch mua bán đất ngày 07/3/2016 giữa hộ bà Trần Thị C với Ông Trần Việt T ngang 5m x 27 m thuộc phần thửa 181 tờ bản đồ 37 xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Hủy hợp đồng giao dịch cho thuê đất giữa hộ bà Trần Thị C với bà Nguyễn Thị H ngang 5m x 27 m thuộc phần thửa 182 tờ bản đồ 37, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

Ngoài ra Công ty NP đồng ý hỗ trợ tài sản trên đất theo chứng thư định giá khoảng 3.000.000.000 đồng; chi phí di dời khoảng 700.000.000 đồng. Tổng cộng khoản 4.999.600.000 đồng.

Bị đơn bà Trần Thị C trình bày tại phiên tòa: Bà là vợ ông Nguyễn Văn M (chết năm 2005). Vợ chồng bà có khai khẩn phần đất thuộc các thửa 181, 182 và

183 tờ bản đồ 37 xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An có diện tích khoảng 3.000 m^2 là đất Thổ và vườn. Ngoài ra vợ chồng bà có khoảng 02 ha đất trồng bàng tại xã Mỹ Hạnh Bắc. Năm 2001, 2002 công ty NP lúc đó ông Trịnh B làm giám đốc có thỏa thuận bồi thường cho vợ chồng bà là khoảng 490.000.000 đồng cùng 06 nền tái định cư để thu hồi đất nhà bà để thành lập Khu công nghiệp Đức Hòa 2 (Khu Xuyên Á) nhưng công ty Ngọc Phong mới chỉ đền bù cho nhà bà ½ số tiền khoảng 250.000.000 đồng và gia đình bà cũng chưa nhận được nền tái định cư nào. Sau thời gian đó đến nay gần 20 năm công ty NP không nói gì, con bà ngày càng lớn có gia đình nên bà cho ra riêng cất nhà ở. Bởi vì bà có nghe Ủy ban nhân dân tỉnh Long An tách 100 mét đầu chiều dài 1000 mét trong đó có đất của nhà bà ra khỏi Khu công nghiệp NP nên bà tưởng dự án đã bị hủy bỏ nên bà có bán đất cho ông H, ông T và cho bà H thuê đất. Nếu như công ty NP nay tiếp tục lấy đất phải bồi thường cho bà 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng).

Ông Nguyễn Minh D (con bà C) và con dâu bà C tên Trịnh Thị Mỹ H ở cùng nhà bà C thống nhất lời trình bày bà C và không có bổ sung gì.

Ông Nguyễn Thanh T (con bà C) ông thống nhất lời trình bày của mẹ ông bà Trần Thị C nêu trên. Hiện nay ông có cất nhà trên đất vào năm 2005 nhà có kết cấu cột móng bê tông cốt thép, vách tường, mái tôn không la phong nền gạch men ngang 5m x 19m thuộc thửa 183 tờ bản đồ 37 Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Ông không đồng ý giao đất nếu công ty NP muốn lấy đất ông phải bồi thường đất và tài sản trên đất cho ông là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Vợ ông T là bà Đặng Thị Thùy D thống nhất lời trình bày của ông T không bổ sung gì.

Ông Nguyễn Thành Tr (con bà C) thống nhất lời trình bày của bà Trần Thị C như đã nêu trên. Ông hiện đang cấp nhà cấp 4 trên thửa đất 182 tờ bản đồ 37 xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với diện tích 72m^2, ông cất vào năm 2014. Ông không đồng ý giao đất nếu công ty NP kiên quyết lấy đất phải bồi thường cho ông 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) ông sẽ đi.

Bà Phạm Thị Cẩm T (vợ ông Tr) thống nhất lời trình bày của ông Tr không bổ sung gì.

Bà Nguyễn Thị Thanh T (con bà C) thống nhất lời trình bày của bà Trần Thị C như đã nêu trên. Bà hiện đang cất nhà cấp 4 diện tích 70m^2 trên thửa đất 183 tờ bản đồ 37 xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, cất vào năm 2014. Bà không đồng ý giao đất nếu công ty NP kiên quyết lấy đất phải bồi thường cho bà 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) bà sẽ đi.

Ông Lê Minh Th (chồng bà T) thống nhất lời trình bày của bà T không bổ sung gì.

Bà Nguyễn Thị H (con bà C) thống nhất lời trình bày của bà Trần Thị C như đã nêu trên. Bà hiện đang cất nhà cấp 4 diện tích 95m^2 trên thửa đất 182 tờ bản đồ 37 xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, cất vào năm 2015. Bà không đồng ý giao đất nếu công ty NP kiên quyết lấy đất phải bồi thường cho bà 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) bà sẽ đi.

Các con bà H tên Nguyễn Thị Gi, Nguyễn Thị Thanh Th thống nhất lời trình bày của bà H không bổ sung gì.

Ông Lê Quốc V (chồng bà H) thống nhất lời trình bày của bà H không có bổ sung gì thêm.

Ông Nguyễn Hoàng A (con bà C) thống nhất lời trình bày của bà Trần Thị C như đã nêu trên. Ông hiện đang cấp nhà cấp 4 trên thửa đất 183 tờ bản đồ 37 xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với diện tích 135m^2, ông cất vào năm 2010. Ông không đồng ý giao đất nếu công ty NP kiên quyết lấy đất phải bồi thường cho ông 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) ông sẽ đi.

Bà Nguyễn Thị L (vợ ông A) thống nhất lời trình bày của ông A không bổ sung gì.

Ông Nguyễn Ngọc S (con bà C) trình bày: đất ông đang cất nhà ở có diện tích 883m^2 không phải đất mà công ty NP đã bồi thường cho cha mẹ ông là ông M và bà C. Đất ông nằm ngoài đất của cha mẹ ông. Nguồn gốc đất ông đang ở do cha mẹ ông cho ông từ năm 1996 lúc đó ông mới lấy vợ nên cho ra riêng. Phần đất ông từ trước đến nay chưa được công ty NP kê biên bồi thường gì cả. Vào khoảng năm 2002 ông có nhận khoảng 8.000.000 đồng đến 9.000.000 đồng tiền bồi thường căn nhà cập vách nhà bà C (mẹ ông). Sau khi nhận tiền bồi thường xong ông đã tháo dỡ nhà ra đất ông cất như hiện nay. Qua yêu cầu khởi kiện của công ty NP nêu trên ông không đồng ý di dời tài sản gì cả vì đất ông chưa bị thu hồi.

Bà Võ Thị Kim H (vợ ông S) thống nhất lời trình bày ông S không bổ sung gì.

Bà Nguyễn Thị Đ (con bà C) thống nhất lời trình bày của bà Trần Thị C như đã nêu trên. Bà hiện đang cất chuồng bò trên thửa đất 182 tờ bản đồ 37 xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, cất vào năm 2013. Bà không đồng ý giao đất nếu công ty NP kiên quyết lấy đất phải bồi thường cho bà 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) bà sẽ giao đất.

Ông Trần Việt T do ông Trần Hòa L đại diện trình bày: Vào năm 2016, con ông tên Trần Việt T có đứng ra mua của bà Trần Thị C một nền đất thuộc phần thửa 183 tờ bản đồ 37 xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An ngang 5m x dài 30m với giá 490.000.000 đồng. Khi mua xong con ông có xây móng tường xung quanh trị giá khoảng 200.000.000 đồng. Sau đó con ông có cất chòi lá và nhà vệ sinh trên đất. Tại thời điểm mua đất theo ông tìm hiểu và biết được đất bà C chỉ mới được bồi thường ½ trị giá. Hơn nữa Ủy ban nhân dân tỉnh Long An có văn bản tách chiều ngang 100m x dài 1000 m dọc tỉnh lộ 824 ra khỏi Khu công nghiệp XA phần đất bà C nằm trong vị trí này nên ông đồng ý để cho con ông Trần Việt T mua đất bà C. Qua yêu cầu khởi kiện của công ty NP ông đại diện con ông Trần Việt T không đồng ý giao đất theo yêu cầu của công ty NP. Nếu công ty NP kiên quyết lấy đất con ông thì phải bồi thường con ông 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Ông Phạm Xuân H đại diện cho các ông bà Phạm Văn H, Nguyễn Thị Ph, Phạm Văn H và Bùi Thị Nh; ông Huỳnh Đăng L đại diện cho bà Đỗ Thị Hồng V có yêu cầu độc lập trình bày: Các ông cũng thống nhất lời trình bày của ông Trần Hòa L về việc các ông có nghe và biết việc UBND tỉnh Long An có văn bản tách chiều ngang 100m x dài 1000m dọc tỉnh lộ 824 ra khỏi Khu công nghiệp XA đất bà C nằm trong vị trí này nên các ông đồng ý mua đất bà C do bà C và các con tên H và Tr đứng ra bán cho các ông phần đất ngang 10m x 27m thuộc phần thửa 182 tờ bản đồ 37 xã Đức Hòa Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá 1.750.000.000 đồng. Hợp đồng mua bán do ông Huỳnh Đăng L đại diện đứng tên. Khi mua xong các ông chia đôi mỗi bên ½ diện tích để cất nhà kiên cố như hiện nay. Qua yêu cầu khởi kiện của ông ty NP nêu trên các ông không đồng ý giao đất. Nếu công ty NP kiên quyết lấy đất thì phải bồi thường cho các ông mỗi người là: tiền trượt giá đất cho các ông mỗi người là 3.000.000.000 đồng và tài sản nhà là 900.000.000 đồng và cải tạo san lấp đất với số tiền 300.000.000 đồng; ổn định cuộc sống 400.000.000 đồng. Tổng cộng 4.600.000.000 đồng x 2 hộ = 9.200.000.000 đồng. Bà C cùng các con tên H và Tr phải bồi thường tiền đất cho các ông mỗi hộ là 875.000.000 đồng x 2 = 1.750.000.000 đồng. Ngược lại công ty NP không đồng ý bồi thường trược giá đất 3.000.000.000 đồng cho các ông thì các ông đồng ý trả tiền cho công ty NP mỗi hộ là 3.000.000.000 đồng. Bởi vì các ông biết rõ công CP NP lấy đất này để phân lô bán nền không phải thành lập Khu công nghiệp gì cả.

Bà C, ông Tr và bà H không đồng ý với việc trả lại cho ông L và ông H số tiền 1.750.000.000 đồng. Bởi vì tại thời điểm các ông mua đất thừa biết đất nằm trong quy hoạch nhưng vẫn cố tình mua.

Bà Nguyễn Thị H có yêu cầu độc lập trình bày: Khoảng năm 2017 bà có thuê của bà C phần đất ngang 5m x dài khoảng 27m để bà cất căn nhà tôn bán thịt heo. Bà đồng ý giao trả đất cho công ty CP NP nhưng công ty phải bồi thường bà tiền nhà trên đất trị giá 114.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền di dời.

Đối với các con bà C như Nguyễn Tâm U và Nguyễn Tâm H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không phản hồi ý kiến gì về việc giải quyết vụ án cho Tòa án.

Đối với con ông Nguyễn Ngọc S tên Nguyễn Thanh Ph đã được Tòa án triệu tập hợp lệ không phản hồi ý kiến gì về việc giải quyết vụ án cho Tòa án.

Đối với Nguyễn Thanh L con ông T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không phản hồi ý kiến gì về việc giải quyết vụ án cho Tòa án.

Đối với ông Huỳnh Văn C và Huỳnh Văn Nh (con bà H) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không phản hồi ý kiến gì về việc giải quyết vụ án cho Tòa án.

Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa trình bày: Ngày 03/01/2002, ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị C có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH NP tại các thửa đất 181, thửa 182 và thửa 183 tờ bản đồ số 37 xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Mỹ Hạnh Bắc chứng thực ngày 03/01/2002. Ngày 16/4/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh Long An có quyết định số 1539/QĐ-UB về việc bồi thường thiệt hại do thu hồi đất để xây dựng Khu công nghiệp XA giai đoạn 1. Ngày 19/6/2002, Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa có quyết định số 1074/QĐ-UB về việc thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Văn M đối với các thửa 181, 182 và 183 tờ bản đồ 37 xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Ngày 25/6/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh Long An đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH NP với diện tích 500.000m^2. Đối với bà Trần Thị C cho rằng chỉ mới nhận tiền đền bù thửa 182, còn lại 02 thửa và 07 căn nhà con bà trên đất chưa được bồi thường thì đối chiếu hồ sơ lưu trữ thì hộ bà C đã có bản cam kết có nội dung gia đình bà đã nhận đủ tiền bồi hoàn, di dời và các khoản hỗ trợ và cam kết không khiếu nại.

Luật sư phát biểu: Căn cứ vào các 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 ĐH II, tỉnh Long An; Quyết định số 487/QĐ-TTg ngày 19/4/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của quyết định 944/TTg ngày 08/11/1997; Quyết định số 844/QĐ-TTg ngày 06/7/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc cho công ty TNHH NP thuê đất để

đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp ĐH II. Nội dung các quyết định nêu rõ thu hồi 50 ha đất tại xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và cho Công ty TNHH NP thuê toàn bộ diện tích đất thu hồi để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp. Ngoài ra Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cũng đã ban hành một số chính sách thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh trong quy hoạch, đền bù giải tỏa mặt bằng như: "*Nhà đầu tư tự thỏa thuận chi phí đền bù trực tiếp với người đang có quyền sử dụng đất, hoa màu, nhà cửa… sẽ bị thu hồi theo sự hướng dẫn của Ủy ban nhân dân huyện, thi xã nơi có đất bị thu hồi…*". Thực hiện chủ trương này công ty NP đã tự thỏa thuận bồi thường với hộ bà Trần Thị C xong, ông Trần Văn M (chồng bà C) là chủ hộ cũng có cam kết di dời giao đất cho Công ty NP và Công ty NP đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa đã ban hành quyết định thu hồi đất với hộ bà Trần Thị C xong và cũng không ai khiếu nại. Tuy nhiên hộ bà C quay lại tái chiếm và cho con cái tiếp tục cất nhà và bán đất cho người khác cất nhà là không hợp pháp. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của công ty NP như nêu trên.

Kiểm sát viên phát biểu:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử vụ án, những người tiến hành tố tụng và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Hộ bà Trần Thị C đã tự thỏa thuận công ty NP nhận đủ tiền bồi thường, tái định cư và hỗ trợ di dời từ năm 2002. Đồng thời ông Nguyễn Văn M chồng bà C cũng có bản cam kết giao đất cho công ty NP nhưng bà C vẫn tái chiếm đất cho các con như Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Hoàng A, Nguyễn Thanh Tr; Nguyễn Thị Thanh T, Nguyễn Thị H và Nguyễn Thanh T, Nguyễn Thị Thanh Đào tiếp tục cất nhà sau khi đã nhận tiền đền bù. Ngoài ra bà C còn bán đất cho ông L, ông H và ông T trong khi bà không có giấy tờ gì về quyền sử dụng đất. Do đó việc bà C tái chiếm đất và cho các con cất nhà cũng như bán đất nằm trong dự án Khu công nghiệp Đức Hòa II (Xuyên Á) là không đúng. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu nguyên đơn công ty NP, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L, ông H. Đối với yêu cầu bà H là phù hợp cần xem xét, không chấp nhận yêu cầu ông Trần Việt T. Ngoài phần phần hỗ trợ trị giá tài sản trên đất mà công ty NP tự nguyện hỗ trợ cho bà C và các con thì đối với chi phí hỗ trợ cải tạo đất và di dời đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đối với từng nhà con bà C để hỗ trợ mỗi trường hợp từ 200.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng để ổn định cuộc sống.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án: " *Tranh chấp quyền sử dụng đất*", "*Hợp đồng thuê đất*" và "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Đức Hoà theo quy định Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Công ty cổ phần NP, ông Huỳnh Đăng L, bà Đỗ Thị Hồng V, ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị Ph, Bùi Thị Nh, Phạm Văn H, Phạm Xuân H và Nguyễn Thị H cho rằng bị quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm quyền lợi nên có quyền khởi kiện theo quy định Điều 186 BLTTDS. Bà H, ông D, bà H, bà Cẩm T, bà Gi, bà Th, bà Th1 và bà B yêu cầu xin vắng mặt xét xử nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 BLTTDS tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà. Đối với các ông bà Nguyễn Tâm U, Nguyễn Tâm H, ông Ph, ông L, ông Nh, ông C được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử xắng mặt các ông bà.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại quyết định số 844/QĐ-TTg ngày 06/7/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc cho công ty TNHH NP thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Đức Hòa II tại xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Nội dung quyết định nêu rõ thu hồi 50 ha đất tại xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và cho Công ty TNHH NP thuê toàn bộ diện tích đất thu hồi để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp; tại văn bản số 546/CP-NN ngày 07/5/2001 của Chính phủ cho chủ trương đền bù 600 ha đất KCN và Khu dân cư ĐH II và Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cũng đã ban hành một số chính sách thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh trong quy hoạch, đền bù giải tỏa mặt bằng như: "*Nhà đầu tư tự thỏa thuận chi phí đền bù trực tiếp với người đang có quyền sử dụng đất, hoa màu, nhà cửa… sẽ bị thu hồi theo sự hướng dẫn của Ủy ban nhân dân huyện, thi xã nơi có đất bị thu hồi…*". Chấp hành chủ trương này nên công ty NP đã tự thỏa thuận bồi thường với hộ bà Trần Thị C xong, ông Nguyễn Văn M (chồng bà C) là chủ hộ cũng có cam kết di dời giao đất cho Công ty NP. Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cũng đã ban hành quyết định số 1074QĐ – UB ngày 19/6/2002 về việc thu hồi đất của hộ Nguyễn Văn M tọa lạc tại Ấp Tràm Lạc, xã Mỹ Hạnh Bắc. Nội dung quyết định thể hiện đã thu hồi hộ ông M các thửa 181, 182, 183 tờ bản đồ số 37, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Đối với tiền bồi thường Ủy ban nhân dân tỉnh Long An đã ban hành quyết định số 1539/QĐ-UB ngày 29/4/2002 về việc bồi thường thiệt hại do thu hồi đất để xây dựng khu công nghiệp XA giai đoạn I với

tổng số tiền là 253.160.562 đồng và hộ bà C đã nhận xong tiền tại các phiếu chi do công ty NP xuất trình như ngày 03/01/2002. Thanh toán tiền nhà 115,6m^2 là 19.239.462 đồng; tiền đất thổ 300m2, đất vườn tạp ven lộ 500m^2; đất bàn 18.210m^2 là 223.901.100 đồng; tiền thưởng di dời 3.000.000 đồng; tiền hỗ trợ tái định cư 15.000.000 đồng; hỗ trợ di dời 02 mộ là 1.500.000 đồng; tiền hỗ trợ gia đình 10.480.000 đồng; con bà C và ông M là ông Nguyễn Ngọc S (con bà C) lúc đó có nhà riêng nên Công ty NP đã thanh toán tiền nhà 29,6m^2 là 7.583.692 đồng; tiền hỗ trợ di dời nhà là 3.000.000 đồng; tiền hỗ trợ hoa màu là 3.620.000 đồng. Đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty NP ngày 25/6/2002. Tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận việc này nên Hội đồng xét xử công nhận đây là tình tiết sự thật của vụ án không cần phải chứng minh.

[2.2] Các vấn đề tranh chấp: Bà C cho rằng vợ chồng bà có đất thuộc các thửa 181, 182 và 183 tờ bản đồ 37 xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An có diện tích khoảng 3.000 m^2 là đất Thổ và vườn và 02 ha đất trồng bàng tại xã Mỹ Hạnh Bắc. Năm 2001, 2002, công ty NP lúc đó ông Trịnh B làm giám đốc có thỏa thuận bồi thường cho bà là khoảng 490.000.000 đồng cùng 06 nền tái định cư để thu hồi đất nhà bà thành lập Khu công nghiệp ĐH 2 (Khu XA) nhưng công ty NP mới chỉ đền bù cho nhà bà ½ số tiền khoảng 250.000.000 đồng và bà cũng chưa nhận được nền tái định cư nào nên đất bà còn ½ diện tích là của bà, bà không nhận được 6 nền tái định cư nên con bà lớn có gia đình bà phải cho ra riêng cất nhà là phù hợp. Hội đồng xét xử thấy rằng lời trình bày của bà không có chứng cứ gì chứng minh công ty NP chỉ trả cho bà ½ số tiền đề bù trong khi đó các phiếu chi ngày 03/01/2002 do công ty NP xuất trình cũng đã ghi rõ chi tiền đất thổ, đất vườn, đất bàng, bồi thường nhà, tái định cư, di dời, thưởng di dời…Hơn nữa tại phiên tòa bà cũng xuất trình 02 phiếu chi ngày 03/01/2002 gồm một phiếu 223.901.100 đồng thanh toán tiền đất thổ, vườn, đất bàn và một phiếu 19.239.462 đồng tiền nhà diện tích 115,6m^2 chứng tỏ đất của bà được bồi thường toàn bộ. Do đó lời trình bày của bà C không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Đối với ông Nguyễn Ngọc S (con bà C) ông cho rằng diện tích ông đang ở khoảng 883m^2 thuộc phần thửa 182, 183 tờ bản đồ 37 xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An là đất bà C và ông M cho ông năm 1996 ông sử dụng liên tục từ đó đến nay, công ty NP chưa bồi thường gì cho ông nên ông không đồng ý giao đất. Tuy nhiên lời trình bày của ông không xuất trình được chứng cứ để chứng minh số đất trên thuộc quyền sử dụng riêng của ông. Qua đối chiếu quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cũng đã thể

hiện số đất trên đã được thu hồi và ông M đã nhận tiền bồi thường xong. Do đó lời trình bày của ông Nguyễn Ngọc S không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Về hợp đồng mua bán đất giấy tay ngày 19/3/2017 giữa bà Trần Thị C, Nguyễn Thị H và Nguyễn Thanh Tr với bên ông Huỳnh Đăng L phần đất ngang 10m x dài 27m thuộc phần thửa 182 tờ bản đồ 37 xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá tiền 1.750.000.000 đồng. Khi mua xong ông L sang lại cho ông Phạm Văn H ½ diện tích là ngang 5m x 27m. Hiện nay hộ ông H và ông L đều cất nhà kiên cố. Hội đồng xét xử thấy rằng các đương sự tự chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong Khu công nghiệp trong khi bên chuyển nhượng không có giấy tờ gì về quyền sử dụng đất, bên nhận chuyển nhượng biết rõ việc này nhưng vẫn chuyển nhượng là không phù hợp các điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015, các Điều 100, 166, 167 Luật đất đai 2013. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C, bà H và ông Tr với bên ông L, giữa ông L với hộ ông H đối với diện tích ngang 5m x 27 m thuộc phần thửa 182 tờ bản đồ 37 xã Mỹ Hạnh Bắc là vô hiệu ngay từ lúc xác lập nên cần hủy các hợp đồng này là phù hợp. Hậu quả của hợp đồng bà C thừa nhận nhận của ông L 750.000.000 đồng; bà H và ông Tr nhận của ông L mỗi người 500.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông H đại diện ông H và ông L thừa nhận do hai người hùn mua đất bà C nên cần buộc bà C phải trả cho ông L và hộ ông H (ông H, bà Ph, bà Nh và ông H, ông H) 750.000.000 đồng; bà H và ông Tr mỗi người phải trả cho ông L và ông H đại diện ông H và bà Ph mỗi hộ 500.000.000 đồng. Đối với việc phản tố của ông L và hộ ông H yêu cầu công ty NP trả mỗi hộ 3.000.000.000 đồng tiền trượt giá đất, ổn định cuộc sống 400.000.000đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2016 giữa ông Trần Việt T với bên bà Trần Thị C diện tích ngang 5m x 30m thuộc phần thửa 183 tờ bản đồ số 37 xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với số tiền là 490.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông L đại diện ông T cho rằng đất này nằm trong phạm vi 100 mét đầu được ủy ban nhân dân tỉnh Long An tách ra khỏi quy hoạch Khu công nghiệp XA tại văn bản số 3536/UBND-KT ngày 27/9/2013 nên con ông là ông Trần Việt T nhận chuyển nhượng đất bà C là hợp pháp. Đồng thời bà C chỉ nhận được ½ số tiền bồi thường nên đất bà C vẫn còn bán là hợp pháp. Hội đồng xét xử thấy rằng quyền sử dụng đất mà ông T và bà C chuyển nhượng với nhau là đất mà công ty NP đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/6/2002, không còn là đất bà C nhưng các đương sự vẫn cố tình chuyển nhượng là không phù hợp Điều 117 Bộ luật dân sự 2015, các Điều 100, 166, 167 Luật đất đai 2013. Do đó cần phải hủy hợp đồng này. Nghĩa

vụ của bà C đối với số tiền đã nhận của ông T là 490.000.000 đồng Tòa án đã ấn định thời gian để ông T nộp tạm ứng án phí nhưng không nộp nên trong vụ án này chưa xem xét buộc bà C phải trả tiền ông T. Nếu ông T đòi bà C không trả thì có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

[2.6] Hợp đồng thuê đất bằng miệng giữa bà C và bà Nguyễn Thị H xảy ra năm 2016 là bà C cho bà H thuê ngang 5m x 27m xây cất nhà tôn tạm bán thịt heo. Bà H xác định nếu công ty NP có lấy đất bà giao, công ty hỗ trợ bà tiền tài sản trên đất và chi phí di dời là 164.000.000 đồng. Do đó việc bà C cho thuê đất là không phù hợp Điều 167 Luật đất đai cần phải hủy hợp đồng này. Bà H không yêu cầu bà C bồi thường nên không đề cập xem xét.

Từ những phân tích [2.1], [2.2], [2.3], [2.4], [2.5], [2.6] phần [2] nêu trên cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu của công ty cổ phần NP.

[3] Về chi phí hỗ trợ tài sản trên đất và di dời tài sản trên đất:

Bà Trần Thị C yêu cầu công ty NP phải giao cho bà 3.000.000.000 đồng; ông T yêu cầu công ty NP phải giao cho ông số tiền 1.000.000.000 đồng; ông Tr yêu cầu công ty NP phải giao cho ông số tiền 1.500.000.000 đồng; bà Thanh T yêu cầu công ty NP phải giao cho bà 1.000.000.000 đồng; bà H yêu cầu công ty NP phải giao cho bà 1.000.000.000 đồng; bà Đ yêu cầu công ty NP phải giao cho bà 1.000.000.000 đồng; bà H yêu cầu công ty NP phải giao cho bà 164.000.000 đồng; ông Hoàng A yêu cầu công ty NP phải giao cho ông số tiền 2.500.000.000 đồng; ông H yêu cầu công ty NP phải giao cho ông số tiền 4.600.000.00 đồng; ông L yêu cầu công ty NP phải giao cho ông số tiền 4.600.000.000 đồng; ông L yêu cầu công ty cổ phần NP phải giao cho ông T 2.500.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng yêu cầu các bị đơn và người liên quan là quá cao và không phù hợp trong khi năm 2002 công ty NP đã bồi thường toàn bộ đất và tài sản trên đất cho hộ bà C xong. Từ năm 2010 đến nay các ông bà tự ý cất nhà trên đất do công ty NP đứng tên nay lại tiếp tục yêu cầu công ty NP tiếp tục bồi thường là không phù hợp mà tại phiên tòa Công ty NP tự nguyện hỗ trợ trị giá tài sản và hỗ trợ tiền cải tạo và di dời đối với các ông bà. Cụ thể:

[3.1] Đối với tài sản bà Trần Thị C, căn nhà bà được định giá là 427.996.950 đồng công ty NP tự nguyện hỗ trợ toàn bộ nhà cho bà C nên ghi nhận. Ngoài ra tại phiên tòa công ty NP tự nguyện hỗ trợ cho bà C chi phí cải tạo đất và di dời là 300.000.000 đồng. Tổng cộng là 727.996.950 đồng (Bảy trăm hai mươi bảy triệu chín trăm chín mươi sáu ngàn chín trăm năm mươi đồng). Xét thấy sự tự nguyện của công ty NP là phù hợp nên cần buộc bà Trần Thị C, Trần Minh D cùng vợ ông D tên Đặng Thị Mỹ H di dời chỗ ở bàn giao tài sản gắn liền với đất cho Công ty NP.

[3.2] Đối với ông Nguyễn Thanh T yêu cầu công ty NP phải giao cho ông số tiền 1.000.000.000 đồng nhưng công ty NP tự nguyện hỗ trợ toàn bộ trị giá nhà cho ông T là 317.664.000 đồng và 300.000.000 đồng chi phí cải tạo di dời tài sản. Tổng cộng là 617.664.000 đồng (Sáu trăm mười bảy triệu sáu trăm sáu mươi bốn ngàn đồng). Xét thấy sự tự nguyện của công ty NP là phù hợp nên cần buộc ông Nguyễn Thanh T và vợ là Đặng Thị Thùy D cùng con Nguyễn Thanh L di dời chổ ở bàn giao tài sản gắn liền với đất cho công ty NP.

[3.3] Đối với ông Nguyễn Hoàng A yêu cầu công ty NP phải giao cho ông 2.500.000.000 đồng nhưng nhà của ông được định giá là 90.002.250 đồng nhưng công ty NP tự nguyện hỗ trợ toàn bộ nhà cho ông Hoàng A là 90.002.250 đồng và 300.000.000 đồng chi phí cải tạo di dời tài sản. Tổng cộng là 390.002.250 đồng (Ba trăm chín mươi triệu không trăm lẻ hai ngàn hai trăm năm mươi đồng). Xét thấy sự tự nguyện của công ty NP là phù hợp nên cần buộc ông Nguyễn Thanh T và vợ là Đặng Thị Thùy Du cùng con Nguyễn Thanh L di dời chổ ở bàn giao tài sản gắn liền với đất cho công ty NP.

[3.4] Đối với ông Nguyễn Ngọc S không thống nhất di dời nhưng theo phân tích tại phần [2.3] thì ông có nghĩa vụ cùng vợ tên Võ Thị Kim H cùng các con tên Ph, T, T1 và con dâu tên Mỹ Th phải di dời chổ ở giao tài sản gắn liền với đất cho công ty NP. Ghi nhận sự tự nguyện công ty NP hỗ trợ trị giá nhà theo định giá cho ông S là 411.394.900 đồng và 300.000.000 đồng tiền cải tạo đất và di dời. Tổng cộng là 711.394.900 đồng (Bảy trăm mười một triệu ba trăm chín mươi bốn ngàn chín trăm đồng).

[3.5] Đối với bà Nguyễn Thị H yêu cầu công ty NP phải giao cho bà 1.000.000.000 đồng nhưng nhà của bà được định giá là 229.424.000 đồng nhưng công ty N P tự nguyện hỗ trợ toàn bộ nhà cho bà là 229.424.000 đồng và 400.000.000 đồng chi phí cải tạo di dời tài sản. Tổng cộng là 629.424.000 đồng (Sáu trăm hai mươi chín triệu bốn trăm hai mươi bốn ngàn đồng). Xét thấy sự tự nguyện của công ty NP là phù hợp nên cần buộc bà Nguyễn Thị H cùng chồng Lê Quốc V và các con tên Nguyễn Thị Gi, Nguyễn Thị ThanhTh, Nguyễn Thị Yến Tr và Nguyễn Mỹ D di dời chổ ở bàn giao tài sản gắn liền với đất cho công ty NP.

[3.6] Đối với Bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu công ty NP phải giao cho bà số tiền 1.000.000.000 đồng nhưng chuồng bò của bà được định giá là 6.048.000 đồng nhưng công ty NP tự nguyện hỗ trợ toàn bộ cho bà là 6.048.000 đồng và 100.000.000 đồng chi phí cải tạo đất và di dời tài sản. Tổng cộng là 106.048.000 đồng (Một trăm lẻ sáu triệu không trăm bốn mươi tám ngàn đồng). Xét thấy sự tự nguyện của công ty NP là phù hợp nên cần buộc bà Đ phải tháo dỡ chuồng bò giao đất cho công ty NP.

[3.7] Đối với bà Nguyễn Thị Thanh T yêu cầu công ty NP phải giao cho bà số tiền 1.000.000.000 đồng nhưng nhà của bà được định giá là 275.308.800 đồng công ty NP tự nguyện hỗ trợ toàn bộ nhà cho bà là 275.308.800 đồng và 300.000.000 đồng chi phí cải tạo di dời tài sản. Tổng cộng là 575.308.800 đồng (Năm trăm bảy mươi lăm triệu ba trăm lẻ tám ngàn tám trăm đồng). Xét thấy sự tự nguyện của công ty NP là phù hợp nên cần buộc bà T cùng chồng là Lê Minh Th di dời chổ ở bàn giao tài sản gắn liền với đất cho công ty NP.

[3.8] Đối với ông Nguyễn Thanh Tr yêu cầu công ty N Ph phải giao cho ông số tiền 1.500.000.000 đồng nhưng nhà của ông được định giá là 254.131.200 đồng công ty Ngọc Phong tự nguyện hỗ trợ toàn bộ nhà cho ông Tr là 254.131.200 đồng và 300.000.000 đồng chi phí cải tạo di dời tài sản. Tổng cộng là 554.131.200 đồng (Năm trăm năm mươi bốn triệu một trăm ba mươi mốt ngàn hai trăm đồng). Xét thấy sự tự nguyện của công ty NP là phù hợp nên cần buộc ông Nguyễn Thanh Tr và vợ là Phạm Thị Cẩm T di dời chổ ở bàn giao tài sản gắn liền với đất cho công ty NP.

[3.9] Đối với bà Nguyễn Thị H là người thuê đất bà C cất nhà tôn bà yêu cầu công ty NP phải giao cho bà trị giá căn nhà là 114.988.800 đồng theo định giá và 50.000.000 đồng chi phí di dời. Tại phiên tòa công ty NP tự nguyện hỗ trợ toàn bộ yêu cầu của bà. Do đó cần buộc bà H phải tháo dỡ toàn bộ nhà trên đất giao trả đất cho công ty NP là phù hợp.

[3.10] Đối với tài sản trên đất của hộ ông Huỳnh Đăng L và hộ ông Phạm Văn H do ông Phạm Xuân H đại diện yêu cầu công ty NP bồi thường mỗi hộ là 4.600.000.000 đồng nhưng theo phân tích phần [2.4] việc chuyển nhượng của các ông là không hợp pháp. Do đó chỉ ghi nhận sự tự nguyện của công ty NP hỗ trợ tiền tài sản và chi phí cải tạo đất và di dời cho hộ ông L tiền nhà là 762.994.800 đồng và 200.000.000 đồng tiền cải tạo đất và phí di dời; hộ ông Phạm Văn H do ông H đại diện tiền nhà là 782.213.400 đồng và 200.000.000 đồng chi phí cải tạo đất và di dời. Do đó cần buộc ông Huỳnh Văn L, Đỗ Thị Hồng V, Phạm Văn H, Nguyễn Thị Ph, Phạm Xuân H, Phạm Văn H và Bùi Thị Nh di dời chổ ở giao lại tài sản cất trái phép trên đất công ty NP cho công ty NP tại phần thửa 182 tờ bản đồ 37 xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

[3.11] Đối với ông Trần Việt T do ông Trần Hòa L đại diện yêu cầu công ty NP phải bồi thường ông T 2.500.000.000 đồng nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông với bà C là không phù hợp pháp luật như phân tích tại phần [2.5]. Tại phiên tòa công ty NP tự nguyện hỗ trợ tiền cải tạo đất và phí di dời là 100.000.000 đồng và chòi lá của ông T theo định giá + nhà vệ sinh là 7.433.100 đồng. Tổng cộng là 107.433.100 đồng là phù hợp. Do đó cần buộc ông Trần Việt T

phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất của công ty NP tại phần thửa 183 tờ bản đồ 37 xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

[4] Chi phí thẩm định, lập bản vẽ, định giá đất và tài sản: Tại phiên tòa công ty cổ phần NP xác định tự nguyện chịu số tiền 37.941.604 đồng (đã nộp xong và chi phí hết). Do đó không cần buộc bà C và các con bà phải chịu.

[5] Về án phí: Bà Trần Trần Thị C không phải nộp án phí; bà H và ông Tr phải chịu án phí trả tiền ông L và ông H; ông L và bà V phải chịu án phí bác yêu cầu đối với số tiền 3.637.005.200 đồng; ông H, bà Ph, ông H1, bà Nh và ông H2 phải chịu án phí bác yêu cầu đối với số tiền bác yêu cầu là 3.617.786.600 đồng; công ty NP phải chịu án phí phần hỗ trợ tiền cho bà C, ông T, ông Hoàng A, ông S, bà H, bà Đ, bà Thanh T, ông Tr, bà H, ông L, bà V, ông H, ông H1, bà Ph, bà Nh, ông H2 và ông T trên số tiền chi hỗ trợ là 6.529.611.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn Điều 35, Điều 184, Điều 186, Điều 271, Điều 273 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều Điều 117, Điều 501, Điều 503 Bộ luật dân sự 2015, các Điều 100, 166, 167 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 2014 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của công ty cổ phần NP về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Trần Thị C, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Hoàng A, Nguyễn Thanh Tr, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Thị H, Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Tâm U, Nguyễn Tâm H, Nguyễn Minh D và Nguyễn Thị Thanh Đ.

Buộc bà Trần Thị C, Nguyễn Minh D, Đặng Thị Mỹ H, ông Nguyễn Ngọc S, Võ Thị Kim H, Nguyễn Thanh Ph, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Thị Thùy D, Nguyễn Thanh Tr, Phan Thị Cẩm T, Nguyễn Thị Thanh T, Lê Minh Th, Nguyễn Thị H, Lê Quốc V, Nguyễn Thị Gi, Nguyễn Thị Thanh Th, Nguyễn Thị Yến Tr, Nguyễn Mỹ D, Nguyễn Hoàng A, Nguyễn Thị L, Huỳnh Văn C, Huỳnh Văn Nh phải di dời chổ ở giao lại tài sản nhà gắn liền với đất tại các thửa 181, 182 và 183 tờ bản đồ số 37 xã Mỹ Hạnh Bắc diện tích qua đo đạc thực tế là 2,541m^2 theo mảnh trích đo địa chính số 96-2018 của Trung tâm dịch vụ Tài nguyên và Môi trường ngày 19/12/2018 được VPĐKĐĐ phê duyệt ngày 29/12/2018 cho công ty cổ phần NP. (Cho lưu cư 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực).

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh Đ phải tháo dỡ chuồng bò trên phần thửa 182 tờ bản đồ 37, xã Mỹ Hạnh Bắc trả đất cho công ty cổ phần NP ngang 6m x 19m = 144m^2. (Tháo dỡ ngay khi án có hiệu lực)

2/Chấp nhận yêu cầu của công ty NP về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất giữa bà Trần Thị C và bà Nguyễn Thị H. Buộc bà Nguyễn Thị H phải tháo dở nhà tôn ngang 5m x27m = 135m^2 thuộc phần thửa 182 tờ bản đồ 37 xã Mỹ Hạnh Bắc trả đất cho công ty cổ phần NP. (Tháo dỡ ngay khi án có hiệu lực).

3/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của công ty cổ phần NP về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị C với ông Trần Việt T ngày 12/3/2016 đối với diện tích ngang 5m x 30m thuộc phần thửa 183 tờ bản đồ 37 xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Buộc ông Trần Việt T phải tháo dỡ nhà lá bà nhà vệ sinh trả phần đất ngang 5m x 30m =150m^2 thuộc phần thửa 183 tờ bản đồ 37 xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho công ty cổ phần NP. (Tháo dỡ ngay khi án có hiệu lực)

4/ Chấp nhận yêu cầu của công ty cổ phần NP yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2017 giữa bà Trần Thị C, Nguyễn Thị H và Nguyễn Thanh Tr với bên ông Huỳnh Đăng L, Đỗ Thị Hồng V, Phạm Văn H, Phạm Văn H, Phạm Xuân H, Bùi Thị Nh và Nguyễn Thị Ph đối với phần đất ngang 10m x dài 27m = 270m^2 thuộc phần thửa 182 tờ bản đồ 37 xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Buộc các ông bà ông Huỳnh Đăng L, Đỗ Thị Hồng V, Phạm Văn H, Phạm Văn H, Phạm Xuân H, Bùi Thị Nh và Nguyễn Thị Ph di dời chổ ở giao lại tài sản nhà gắn liền với đất cho công ty cổ phần NP ngang 10m x 27 m thuộc phần thửa 182 tờ bản đồ 37 xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. (Cho lưu cư 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực)

5/ Ghi nhận sự tự nguyện của công ty cổ phần NP chi trả hỗ trợ tài sản trên đất, chi phí cải tạo đất và di dời cho các ông bà như sau:

Bà Trần Thị C 727.996.950 đồng (trong đó tiền nhà là 427.996.950 đồng + 300.000.000 đồng hỗ trợ cải tạo đất và di dời);

Ông Nguyễn Thanh T 617.664.000 đồng (trong đó 317.664.000 đồng tiền nhà + 300.000.000 đồng hỗ trợ cải tạo đất và di dời);

Ông Nguyễn Hoàng A 390.002.250 đồng (trong đó 90.002.250 đồng tiền nhà + 300.000.000 đồng hỗ trợ cải tạo đất và di dời);

Ông Nguyễn Ngọc S 711.394.900 đồng (trong đó tiền nhà 411.394.900 đồng + 300.000.000 đồng hỗ trợ cải tạo đất và di dời);

Bà Nguyễn Thị H 629.424.000 đồng (trong đó tiền nhà 229.424.000 đồng + 400.000.000 đồng hỗ trợ cải tạo đất và di dời);

Bà Nguyễn Thị Thanh Đ 106.048.800 đồng (trong đó tiền chuồng bò là 6.048.800 đồng + 100.000.000 đồng hỗ trợ cải tạo đất và di dời);

Bà Nguyễn Thị Thanh T 575.308.800 đồng (trong đó tiền nhà 275.308.800 đồng + 300.000.000 đồng hỗ trợ cải tạo đất và di dời);

Ông Nguyễn Thanh Tr 554.131.200 đồng (trong đó tiền nhà là 254.131.200 đồng + 300.000.000 đồng hỗ trợ cải tạo đất và di dời);

Bà Nguyễn Thị H 164.998.800 đồng (trong đó tiền nhà là 114.998.800 đồng + 50.000.000 đồng hỗ trợ cải tạo đất và di dời);

Ông Huỳnh Đăng Lâm và bà Đỗ Thị Hồng Vân 962.994.800 đồng (trong đó tiền nhà là 762.994.800 đồng + 200.000.000 đồng hỗ trợ cải tạo đất và di dời);

Ông Phạm Văn H, Nguyễn Thị Ph, Phạm Văn H, Phạm Xuân H và Bùi Thị Nh là 982.213.400 đồng (trong đó tiền nhà là 782.213.400 đồng + 200.000.000 đồng hỗ trợ cải tạo đất và di dời);

Ông Trần Việt T 107.433.100 đồng (trong đó tiền tài sản là 7.433.100 đồng + 100.000.000 đồng hỗ trợ cải tạo đất và di dời);

6/ Buộc bà Trần Thị C phải hoàn trả Huỳnh Đăng L, Đỗ Thị Hồng V, Phạm Văn H, Phạm Văn Hi, Phạm Xuân H, Bùi Thị Nh và Nguyễn Thị Ph 750.000.000 đồng.

7/ Buộc ông Nguyễn Thanh Tr hoàn trả Huỳnh Đăng L, Đỗ Thị Hồng V, Phạm Văn H, Phạm Văn H1, Phạm Xuân H, Bùi Thị Nh và Nguyễn Thị Ph 500.000.000 đồng.

8/ Buộc bà Nguyễn Thị H hoàn trả Huỳnh Đăng L, Đỗ Thị Hồng V, Phạm Văn H, Phạm Văn H1, Phạm Xuân H, Bùi Thị Nh và Nguyễn Thị Ph 500.000.000 đồng.

Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tính lãi chậm thi hành.

9/Về chi phí thẩm định, bản vẽ, định giá: Công ty cổ phần NP tự nguyện chịu 37.941.604 đồng (đã nộp xong và chi phí hết).

10/ Về án phí: Công ty cổ phần NP chịu 114.529.611 đồng án phí` dân sự sơ thẩm sung Ngân sách Nhà nước. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền

16.834.000 đồng theo các biên lai số 2775 ngày 04/5/2018; 3577, 3676, 3578, 3579 cùng ngày 06/9/2019 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Như vậy công ty cổ phần NP phải nộp tiếp 97.695.611 đồng. Ông Huỳnh Đăng L và bà Đỗ Thị Hồng V phải nộp 104.740.104 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách Nhà nước. Số tiền này khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông L và bà V có nộp 75.425.000 đồng theo các biên lai số 4905, 4904 ngày 12/6/2019 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Như vậy ông L và bà V còn phải nộp tiếp 29.315.104 đồng. Phạm Văn H, Phạm Văn H1, Phạm Xuân H, Bùi Thị Nh và Nguyễn Thị Ph phải nộp 104.355.372 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung Ngân sách Nhà nước. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Phạm Văn H, Phạm Văn H1, Phạm Xuân H, Bùi Thị Nh và Nguyễn Thị Ph đã nộp là 75.425.000 theo các biên lai số 4902 và 4903 ngày 12/6/2019 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Như vậy các ông bà Phạm Văn H, Phạm Văn H1, Phạm Xuân H, Bùi Thị Nh và Nguyễn Thị Ph còn phải nộp tiếp 28.930.372 đồng. Hoàn lại bà Nguyễn Thị H 4.100.000 đồng theo biên lai số 3537 ngày 03/9/2019 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Bà Nguyễn Thị H và Nguyễn Thanh Tr mỗi người nộp 24.000.000 đồng án phí dân sự sung Ngân sách Nhà nước.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết hợp lệ.

"Trường hợp bản án, quyết định 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 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 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".

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Mộng Thúy

Nơi nhận:
-Các đương sự;
-TAND Tỉnh Long An;
-VKSND huyện Đức Hòa;
-Chi cục THA huyện Đức Hòa;
-Lưu.