

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 1179/2025/DS-PT

Ngày: 16-9-2025

V/v: *Tranh chấp về thực hiện  
nghĩa vụ.*

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Bùi Hữu Nhân

*Các Thẩm phán:*

Bà Nguyễn Thị Minh Phượng

Bà Mai Thị Mỹ Tiên

*Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Dũng - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên  
tòa:* Bà Mạnh Thị Tú Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 774/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2025 về việc “*Tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ*”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1003/2025/DS-ST ngày 18-6-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 4737/2025/QĐXXPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 15553/2025/QĐ-HPT ngày 26 tháng 8 năm 2025; giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị L, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số 26/3 đường 26, Khu phố N, phường HB, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Huân C1, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 19 TN, phường TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Chí K, ông Trần Văn C; địa chỉ: Công ty Luật TNHH HN chi nhánh TP.Hồ Chí Minh; số 1398 PVD, phường LX, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

**Bị đơn:**

Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam.

Trụ sở: Số 30 ND, phường CN, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Hà Quang H, chức vụ: Tổng giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền:*

1. Ông Bùi Minh Đ, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 148 NVC, phường COL, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1984; địa chỉ: Tầng 12 tòa nhà Itaxa, số 126 NTMK, phường XH, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

3. Ông Nguyễn Xuân D, sinh năm 1984; địa chỉ: Tầng 12 tòa nhà Itaxa, số 126 NTMK, phường XH, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

**Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Lê Hoàng T, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số nhà 20/2 Đường 25, Khu phố N, phường HB, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Huân C1, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 19 TN, phường TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: Số 86 LTT, phường SG, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

3. Hợp tác xã HBC, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Trình Thị H, sinh năm 1967; địa chỉ: Số nhà 12 Đường 25, Khu phố N, phường HB, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

**Người làm chứng:**

1. Ông Lê Hồng C2, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Số nhà 52 Đường 26, Khu phố N, phường HB, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

2. Ông Lê Văn U, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số nhà 56/11/7 Đường 27, Khu phố N, phường HB, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng T.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Lê Huân C1 trình bày:*

Quyền sử dụng đất có diện tích 2.654 m<sup>2</sup> thuộc thửa A589 tại địa chỉ Khu phố N, phường HBC, thành phố TĐ có nguồn gốc do Hợp tác xã HBC, thành phố

TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh giao cho bà Trần Thị L và ông Lê Hoàng T sử dụng từ năm 1986, quá trình sử dụng đất bà L có đăng ký kê khai và nộp thuế.

Năm 1999 Công ty TNHH xây dựng và kinh doanh nhà ĐP được giao đất để thực hiện dự án khu nhà ở cán bộ công nhân viên Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam, đất của ông T, bà L thuộc dự án nên bị thu hồi toàn bộ. Ngày 20/12/1999 ông Trần Văn G, đại diện công ty ĐP và ông Lê Hoàng T ký biên bản cam kết v/v đồng ý di dời và nhận tiền đền bù với nội dung tổng trị giá đền bù 2.744 m<sup>2</sup> thuộc thửa A589 tại Khu phố N, phường HB là 560.000.000 đồng chia làm 3 đợt và hộ ông T được tái định cư trên 300 m<sup>2</sup> trong phần đất của ông. Thực hiện cam kết, ông T đã giao đất cho công ty tiến hành san lấp, xây dựng cơ sở hạ tầng dự án nhưng công ty chỉ mới thanh toán cho ông T bà L số tiền 510.000.000 đồng. Năm 2004 ông Trần Văn G giám đốc công ty ĐP bị khởi tố và xử phạt tù chung thân về tội “*Lừa đảo chiếm đoạt tài sản*”. Dự án khu nhà ở cán bộ công nhân viên Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao cho Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam làm chủ đầu tư. Ngày 12/7/2015 bà L gửi đơn yêu cầu Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam giải quyết suất tái định cư với diện tích đất 300 m<sup>2</sup> và thanh toán số tiền 50.000.000 đồng còn lại nhưng không được chấp nhận nên bà L khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền. Ngày 16/5/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Văn bản số 4704/STNMT-QLĐ trả lời Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam phải có trách nhiệm đền bù cho gia đình bà L suất tái định cư tại chỗ có diện tích 300 m<sup>2</sup> đất nhưng Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam không thực hiện. Vì vậy bà L khởi kiện yêu cầu Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam thanh toán cho bà L, ông T 50.000.000 đồng là một phần trong tổng số tiền 560.000.000 đồng trị giá các tài sản bị thu hồi, tiền lãi của số tiền 50.000.000 đồng tính theo mức lãi suất 9%/năm từ ngày 10/01/2000 đến ngày 18/6/2025 bằng 114.750.000 đồng, tổng cộng 164.750.000 đồng; Bàn giao diện tích đất tái định cư 300 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 159-2, tờ bản đồ số 62 theo bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 20/01/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời Tổng công ty có trách nhiệm nộp thuế tiền sử dụng đất và làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L và ông T.

*Những người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Ngày 24/7/1996 Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam (gọi tắt là Vinataba) và Công ty TNHH xây dựng và kinh doanh nhà ĐP (gọi tắt là công ty ĐP) ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư số 17-7/HĐ-XDNO về việc đầu tư quy hoạch khu nhà ở cho CBCNV của hai đơn vị tại xã HBC, huyện TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích dự kiến 18.000 m<sup>2</sup>. Vinataba ủy quyền cho công ty ĐP thực hiện các thủ tục xin sử dụng đất, đền bù hoa màu, san lấp mặt bằng xây dựng cơ sở hạ tầng.

Vinataba góp kinh phí trên diện tích 10.000 m<sup>2</sup> đất còn công ty ĐP góp kinh phí đối với 8.000 m<sup>2</sup> đất. Ngoài ra hợp đồng còn quy định về quyền lợi, trách nhiệm của hai bên, giá trị hợp đồng, thời gian thực hiện và phương thức góp kinh phí...

Ngày 29/4/1998, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 368/QĐ-TTg về việc thu hồi 16.491 m<sup>2</sup> đất tại Khu phố N, phường HB và giao cho công ty TNHH xây dựng và kinh doanh nhà ĐP sử dụng 15.876 m<sup>2</sup> trong diện tích đất thu hồi để xây dựng khu nhà ở cán bộ công nhân viên Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam, diện tích đất còn lại do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quản lý để mở rộng đường giao thông.

Trong quá trình thực hiện đền bù, giải tỏa thu hồi đất, công ty ĐP và ông Lê Hoàng T đã ký Biên bản trị giá đền bù ngày 28/7/2000, xác định diện tích đất thu hồi 2.744 m<sup>2</sup> thuộc thửa A/589 với tổng số tiền bồi thường đất và tài sản, hoa màu trên đất 560.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, Viantaba góp kinh phí đúng theo thỏa thuận với công ty ĐP để thực hiện bồi thường thu hồi đất, xây dựng dự án. Tuy nhiên năm 2004 khi dự án chưa thực hiện xong thì ông Trần Văn G, là người đại diện theo pháp luật của công ty ĐP bị khởi tố bắt tạm giam về tội “*Lừa đảo chiếm đoạt tài sản*”. Trong quá trình các cơ quan tố tụng giải quyết vụ án hình sự, tất cả các bị hại đều có yêu cầu giải quyết trách nhiệm dân sự có liên quan và đã được Tòa án giải quyết, riêng ông T bà L không có yêu cầu.

Bản án số 1246/HSST ngày 30/7/2004 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án số 301/HSPT ngày 11/3/2005 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử vụ án Trần Văn G và đồng bọn phạm tội “*Lừa đảo chiếm đoạt tài sản*”. Liên quan đến các dự án công ty ĐP đang thực hiện, Tòa phúc thẩm - Tòa án nhân dân tối cao quyết định giao cho Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xử lý.

Vì vậy Vinataba đã gửi văn bản xin được tiếp tục thực hiện dự án, đồng thời xin điều chỉnh giảm quy mô dự án bằng với diện tích đất đã thực hiện xong việc đền bù, giải tỏa. Sau khi nhận được ý kiến đề xuất của Vinataba, Ủy ban đã kiểm tra và gửi Văn bản số 83/UBND-ĐTMT 11/01/2010 báo cáo Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường về điều chỉnh Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 29/4/1998, đề nghị Thủ tướng Chính phủ chấp thuận điều chỉnh diện tích, tên đơn vị được giao đất và mục đích sử dụng đất tại Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 29/4/1998. Văn bản báo cáo đề xuất của Ủy ban được chấp nhận nên ngày 13/4/2010 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1675/QĐ-UBND về điều chỉnh Quyết định giao đất số 368/QĐ-TTg ngày 29/4/1998, điều chỉnh diện tích thu hồi 9.691,9 m<sup>2</sup> và diện tích giao 9.682 m<sup>2</sup>, đơn vị giao đất là Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam. Năm 2014 Ủy ban nhân dân quận TĐ phê duyệt đồ án điều chỉnh chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/500 nên Vinataba

đã triển khai xây dựng dự án theo đúng hướng dẫn của các cơ quan có thẩm quyền và các quy định của pháp luật.

Ngày 12/7/2015 Vinataba nhận được đơn của bà Trần Thị L yêu cầu bố trí tái định cư cho hộ ông Lê Hoàng T tại dự án và Vinataba đã trả lời bà L tại Văn bản số 726/TLVN-ĐT ngày 10/8/2015 không chấp nhận yêu cầu.

Vinataba không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của bà L vì thửa đất ông T, bà L cho rằng đất của ông bà bị thu hồi nhưng chưa được bồi thường theo thỏa thuận của công ty ĐP thực tế là đất của ông Lê Tấn Nghiệp, Hợp tác xã HBC và ông T bà L không kê khai đăng ký qua các thời kỳ. Hợp tác xã không có thẩm quyền cấp đất và ông T bà L cũng không cung cấp được quyết định giao đất, cấp đất. Ngoài Biên bản cam kết ngày 20/12/1999 ghi vị trí lô đất số thửa A/589 thì không có tài liệu nào thể hiện nguồn gốc diện tích đất 2744 m<sup>2</sup> của ông T bà L thuộc dự án có tổng diện tích 9.691,9 m<sup>2</sup> hiện tại.

Do đây là thửa đất ông N đăng ký, công ty đã bồi thường cho ông N nên không có trách nhiệm phải bồi thường cho ông T, bà L. Mặt khác dự án khu nhà ở cán bộ công nhân viên Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam được thực hiện để bố trí cho cán bộ công nhân viên của công ty theo nội dung của Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 29/4/1998 và Hợp đồng số 17-7/HĐ-XDNO ngày 24/7/1996. Bà L ông T không phải là cán bộ công nhân viên của công ty nên không thuộc diện được bố trí tái định cư. Cũng có thể ông T bà L có đất bị thu hồi theo Quyết định 368/QĐ-TTg ngày 29/4/1998 nhưng không phải thửa 589 và đã được công ty ĐP đền bù số tiền 560.000.000 đồng, hỗ trợ 35.000.000 đồng. Ông T bà L đã ký nhận đủ tiền theo Biên bản trị giá đền bù ngày 28/7/2000 nên trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án hình sự Trần Văn G, ông T bà L không có yêu cầu bồi thường do không còn liên quan.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Lê Hoàng T, có ông Lê Huân Chính đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Lê Hoàng T và bà Trần Thị L trước đây là vợ chồng, năm 2007 ông T bà L đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 58/2007/QĐST-HNGĐ ngày 23/3/2007 của Tòa án nhân dân thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong thời kỳ hôn nhân ông T bà L có tài sản chung là quyền sử dụng đất 2.744 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số A/589, tại Khu phố N, phường HB. Quá trình sử dụng đất ông T bà L có nộp thuế và có kê khai theo Tờ đăng ký kê khai nhà, đất số 7013303 ngày 10/8/1999 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Hiệp Bình nên ông T đồng ý với yêu cầu của bà Trần Thị L.

2. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có Văn bản số 1016/UBND-NCPC ngày 07/4/2021 trình bày ý kiến liên quan đến vụ án như sau:

Dự án khu nhà ở cán bộ công nhân viên Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam tại Khu phố N, phường HB, Thành phố Hồ Chí Minh được Thủ tướng Chính phủ giao đất theo Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 29/4/1998 cho Công ty TNHH xây dựng và kinh doanh nhà ĐP. Theo Tờ đăng ký đất do bà Trần Thị L kê khai ngày 10/8/1999 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Hiệp Bình. Nội dung kê khai ông T và vợ là bà Trần Thị L sử dụng 2.818 m<sup>2</sup> với mục đích sử dụng đất trồng mai, nguồn gốc đất do Hợp tác xã nông nghiệp HB I cấp cho ông T, bà L từ năm 1986, có đóng thuế hàng năm.

Ngày 20/12/1999 ông Trần Văn G, đại diện Công ty ĐP và ông Lê Hoàng T cùng đại diện Hợp tác xã Nông nghiệp phường có ký Biên bản cam kết về việc đồng ý di dời và nhận tiền đền bù đối với 2744 m<sup>2</sup> đất có số thửa A/589, tổng số tiền đền bù 560.000.000 đồng, ngoài ra ông T được tái định cư trên diện tích 300 m<sup>2</sup> trong phần đất của ông, Công ty ĐP có trách nhiệm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và hoàn tất cơ sở hạ tầng cho ông T.

Đến thời điểm năm 2000, ông T đã nhận được 510.000.000 đồng, Công ty ĐP chưa bồi thường số tiền 50.000.000 đồng và nền đất tái định cư 300 m<sup>2</sup>.

Đến ngày 09/11/2001 Trần Văn G, giám đốc công ty ĐP bị bắt tạm giam. Vụ án Trần Văn G và đồng phạm phạm tội “*Lừa đảo chiếm đoạt tài sản*” đã được Tòa Phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh – Tòa án nhân dân tối cao xét xử theo Bản án số 301/HSPT ngày 11/3/2005. Liên quan đến các dự án công ty ĐP đang thực hiện, Tòa án giao cho Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xử lý.

Sau đó Ủy ban nhận được ý kiến của Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam đề nghị được tiếp tục thực hiện dự án, đồng thời xin điều chỉnh giảm quy mô dự án. Vì vậy Ủy ban đã gửi Công văn số 83/UBND-ĐTMT ngày 11/01/2010 báo cáo Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường về điều chỉnh Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 29/4/1998, có nội dung: “...*Sau khi được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sẽ ban hành quyết định điều chỉnh quyết định giao đất và điều chỉnh lại quy hoạch tổng thể mặt bằng khu đất đã được duyệt trước đây để phù hợp với tình hình thực tế và quy hoạch chung khu vực hiện nay. Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam có trách nhiệm giải quyết các tồn tại của dự án trước đây và triển khai thực hiện dự án theo quy định*”.

Sau khi nội dung đề xuất của Ủy ban được chấp thuận tại Công văn số 1969/VPCP-KTN ngày 26/3/2010 của Văn phòng Chính phủ. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1675/QĐ-UBND ngày 13/4/2010 v/v điều chỉnh Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 29/4/1998, điều chỉnh diện tích đất thu hồi, giao đất, tên đơn vị được giao đất và mục đích sử dụng đất, cụ thể: Diện tích thu hồi 9.691,9 m<sup>2</sup>; diện tích giao 9.682 m<sup>2</sup>; đơn vị được giao đất Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam; mục đích sử dụng đất xây nhà ở cán bộ công

nhân viên Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam. Dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố TP phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 vào năm 2014.

Diện tích 9.691,9 m<sup>2</sup> do Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam đang quản lý, sử dụng là phần diện tích trước đây do Công ty ĐP đã thỏa thuận bồi thường đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất trong dự án. Bà L đã có đơn yêu cầu Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam giải quyết bồi thường nhưng không được chấp nhận.

Tại khoản 2.3 Điều 2 Quyết định số 1675/QĐ-UBND ngày 13/4/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung “*Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam chịu trách nhiệm về danh sách cán bộ công nhân viên tham gia góp vốn vào dự án, đảm bảo đúng đối tượng và chịu trách nhiệm theo dõi, quản lý việc xây dựng nhà ở của cán bộ công nhân viên theo đúng quy hoạch kiến trúc được duyệt và giải quyết các khiếu nại theo quy định*”. Như vậy Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam đã kế thừa những hạng mục mà Công ty ĐP hoàn thành trước đó cũng như phải chịu trách nhiệm tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ khác để hoàn thành dự án, trong đó bao gồm việc thực hiện các cam kết của Công ty ĐP đã thỏa thuận đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất bị ảnh hưởng trong dự án.

*Hợp tác xã HBC, thành phố TP có người đại diện theo ủy quyền bà Trình Thị H trình bày:*

Bà Trần Thị L là xã viên Hợp tác xã HBC. Diện tích đất thuộc thửa A589 có nguồn gốc của Hợp tác xã, năm 1986 giao cho ông T, bà L canh tác, sử dụng liên tục cho đến thời điểm đất bị thu hồi do thuộc dự án khu nhà ở cán bộ công nhân viên Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam. Năm 1999 công ty ĐP thực hiện dự án có làm việc trao đổi với Hợp tác xã và đại diện hợp tác xã có tham gia ký biên bản ngày 20/12/1999 về việc đồng ý di dời và nhận tiền đền bù của ông T.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 13 tháng 6 năm 2025, ông Lê Hồng C2 trình bày:

Ông là chồng của bà Dương Thị P, năm 1998 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông Lê Tấn N diện tích đất khoảng gần 3000 m<sup>2</sup> tại Khu phố N, phường HB. Năm 1999 vợ chồng ông đã kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo ông được biết đất của ông Nghiệp có một phần trong dự án khu nhà ở cán bộ công nhân viên Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam, phần chuyển nhượng cho vợ chồng ông ngoài dự án đã được cấp giấy chứng nhận, còn một phần hiện cháu của ông N đang sử dụng.

Tại bản tự khai ngày 16 tháng 6 năm 2025, ông Lê Văn U trình bày:

Ông là cháu ruột của ông Lê Tấn N, ông N không có vợ con và đã chết năm 2015. Nguồn gốc đất tại Khu phố N, phường HB là của ông bà ngoại ông để lại cho ông N canh tác, sử dụng có diện tích hơn 5.000 m<sup>2</sup>. Trong đó bị thu hồi một

phần do đất thuộc dự án và chuyển nhượng cho bà P một phần. Diện tích đất còn lại hơn 500 m<sup>2</sup> sử dụng chôn cất mồ mã và có hai căn nhà cấp 4 hiện ông đang quản lý, sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1347/2021/DS-ST ngày 20/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố TP, Thành phố Hồ Chí Minh đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L về việc yêu cầu Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam có trách nhiệm bàn giao diện tích đất 300 m<sup>2</sup> tại dự án khu nhà ở cán bộ công nhân viên Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L về việc yêu cầu Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam có trách nhiệm thanh toán số tiền 50.000.000 đồng và tiền lãi suất 94.500.000 đồng, tổng cộng 144.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 31/5/2021 nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 01/6/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố TP có Quyết định kháng nghị số 04/QĐKNPT-VKS-DS.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 15/2022/DSPT ngày 11/01/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị Lệ, ông Lê Hoàng T;

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy bản án sơ thẩm 1347/2021/DS-ST ngày 20/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 28/3/2022, Tòa án nhân dân Khu vực 2 thụ lý vụ án số 220/2022/TLST-DS.

Tại Bản án dân sự số: 1003/2025/DS-ST ngày: 18/6/2025 về việc tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ của Tòa án nhân dân Khu vực 2 đã tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ*” của bà Trần Thị L đối với Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam;

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị L về việc buộc Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam có nghĩa vụ bàn giao diện tích đất tái định cư 300 m<sup>2</sup> thuộc dự án khu nhà ở cán bộ công nhân viên Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam tại Khu phố N, phường HBC, thành phố TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L về việc yêu cầu Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam có nghĩa vụ bồi thường số tiền 50.000.000 đồng và 114.750.000 đồng tiền lãi, tổng cộng 164.750.000đ (một trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 27/6/2025 nguyên đơn bà Trần Thị L; ngày 01/7/2025 người liên quan ông Lê Hoàng T kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, người liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật Tổ tụng dân sự trong quá trình giải quyết, thu thập chứng cứ và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, người liên quan còn trong hạn luật định và hợp lệ, việc nguyên đơn, người liên quan xin miễn nộp tiền án phí là đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt; nhưng đây là phiên tòa lần thứ hai nên Hội đồng xét xử thực hiện việc xét xử theo quy định.

[2] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị L và người liên quan ông Lê Hoàng T:

[2.1] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ bồi thường số tiền 164.750.000 đồng và bàn giao nền đất tái định cư có diện tích 300 m<sup>2</sup> tại dự án khu nhà ở cán bộ công nhân viên Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Ông Lê Hoàng T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ chứng thư thẩm định giá ngày 12/4/2021, diện tích đất tái định cư 300 m<sup>2</sup> tại Khu phố N, phường HB, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án khu nhà ở cán bộ công nhân viên Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam (Vinataba) có giá 16.587.900.000 đồng.

[2.2] Hợp đồng hợp tác đầu tư số 17-7/HĐ-XDNO ngày 24/7/1996 và Phụ kiện hợp đồng số 17/PKHĐ ngày 10/6/1997 có cơ sở xác định Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam (gọi tắt là Vinataba) và Công ty TNHH xây dựng và kinh doanh nhà ĐP (gọi tắt là công ty ĐP) đã ký kết Hợp đồng về việc đầu tư quy hoạch khu nhà ở cho CBCNV của hai đơn vị tại xã HBC, huyện TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích dự kiến 18.000 m<sup>2</sup> đất. Vinataba ủy quyền cho công ty ĐP thực hiện các thủ tục xin quyền sử dụng đất, bồi thường hoa màu, san lấp mặt bằng xây dựng cơ sở hạ tầng. Vinataba góp kinh phí đối với diện tích 10.000 m<sup>2</sup> còn công ty ĐP góp kinh phí đối với 8.000 m<sup>2</sup>. Ngoài ra, hợp đồng còn quy định về quyền lợi, trách nhiệm của hai bên, giá trị hợp đồng, thời gian thực hiện và phương thức góp kinh phí...

Ngày 29/4/1998, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 368/QĐ-TTg về việc thu hồi 16.491 m<sup>2</sup> đất tại Khu phố N, phường HB và giao cho công ty TNHH xây dựng và kinh doanh nhà ĐP sử dụng 15.876 m<sup>2</sup> trong diện tích đất thu hồi để xây dựng khu nhà ở cán bộ công nhân viên của Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam, diện tích đất còn lại do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quản lý để mở rộng đường giao thông.

Để thực hiện bồi thường, giải tỏa thu hồi đất, ngày 20/12/1999 đại diện công ty ĐP, ông Lê Hoàng T và đại diện Hợp tác xã HBC đã ký Biên bản cam kết V/v đồng ý di dời và nhận tiền đền bù của hộ ông Lê Hoàng T có nội dung: *“...Tổng diện tích đất đền bù 2.744 m<sup>2</sup>, vị trí lô đất số thửa A/589 tại phường Hiệp Bình Chánh, tổng giá trị đền bù 560.000.000 đồng, phương thức thanh toán, đợt 1 300.000.000 đồng, đợt 2 ngày 15/02/2000 thanh toán 100.000.000 đồng và đợt 3 ngày 25/02/2000 thanh toán 160.000.000 đồng. Ông T được tái định cư trên diện tích đất 300 m<sup>2</sup> trong phần đất của ông...”*. Đang trong quá trình thực hiện thu hồi đất, chi trả bồi thường thì ngày 09/11/2001 ông Trần Văn G, giám đốc công ty ĐP bị bắt tạm giam. Vụ án Trần Văn G và đồng phạm phạm tội *“Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”* đã được Tòa Phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh - Tòa án nhân dân tối cao xét xử theo Bản án số 301/HSPT ngày 11/3/2005. Liên quan đến các dự án công ty ĐP đang thực hiện, Tòa án giao cho Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xử lý.

Vì vậy, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ ý kiến của Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam đề xuất được tiếp tục thực hiện dự án và xin điều chỉnh giảm quy mô dự án đã báo cáo Thủ tướng Chính phủ và được chấp thuận nên Ủy ban ban hành Quyết định số 1675/QĐ-UBND ngày 13/4/2010, điều chỉnh Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 29/4/1998, nội dung điều chỉnh diện tích đất dự án, cụ thể diện tích đất thu hồi từ 16.491 m<sup>2</sup> điều chỉnh còn 9.691,9 m<sup>2</sup>, diện tích

giao từ 15.876 m<sup>2</sup> giảm còn 9.682 m<sup>2</sup>; đơn vị được giao đất thay đổi thành Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam;

[2.3] Về nguồn gốc quyền sử dụng đất: Căn cứ Văn bản số 3591/UBND ngày 03/8/2020; Văn bản số 1565/UBND- TNMT ngày 19/02/2025 Ủy ban nhân dân thành phố TP, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thông tin:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất có diện tích 2.654 m<sup>2</sup> theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 14/10/2024 của Công ty TNHH đo đạc - thiết kế xây dựng PTP thuộc một phần trong tổng diện tích đất 6.366 m<sup>2</sup> do ông Lê Tấn N đăng ký. Quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 589 (thửa phân chiết 589 -1, 589-2); Tờ bản đồ số 4; loại đất Đmđ (theo tài liệu năm 1991) tại phường HB. Diện tích đất tranh chấp thuộc dự án khu nhà ở cán bộ công nhân viên Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam theo Quyết định số 1675/QĐ-UBND ngày 13/4/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về điều chỉnh Quyết định giao đất.

Căn cứ các văn bản của Ủy ban nhân dân thành phố TP trả lời về nguồn gốc đất phù hợp với bảng Tổng hợp diện tích đền bù khu đất nhà ở CBCNV Vinataba ngày 09/10/2009 do bị đơn cung cấp và lời khai người làm chứng ông Lê Hồng C2, ông Lê Văn U có cơ sở xác định toàn bộ thửa đất 589 do ông Lê Tấn N đăng ký, trong đó có 2.654 m<sup>2</sup> bị thu hồi do thuộc dự án. Diện tích đất không thuộc dự án, ông N chuyển nhượng cho bà P, ông C2 2.886 m<sup>2</sup> còn lại hơn 500 m<sup>2</sup> ông Nghiệp tiếp tục sử dụng đã đăng ký cấp giấy chứng nhận, do ông N đã chết nên hiện nay Lê Văn U đang quản lý, sử dụng.

Như vậy, thửa đất phía nguyên đơn xác định của bà L và ông T đã bị thu hồi là do ông N đăng ký, sử dụng qua các thời kỳ cho đến năm 1999. Các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp không đủ cơ sở xác định thửa đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Nguồn gốc đất của Hợp tác xã HBC, bà L và ông T chỉ là xã viên của Hợp tác xã, Nhà nước thu hồi đất của Hợp tác xã, không phải thu hồi đất của bà L, ông T. Mặc dù Tổng công ty thuốc lá là đơn vị được giao dự án, kế thừa quyền và nghĩa vụ của công ty ĐP, tuy nhiên quy mô dự án đã được điều chỉnh giảm diện tích nên Vinataba chỉ phải chịu trách nhiệm đối với những nội dung phù hợp trong giới hạn của dự án 9.682 m<sup>2</sup> đất được giao, toàn bộ các nghĩa vụ do công ty ĐP đã cam kết nhưng không liên quan đến dự án không thuộc nghĩa vụ của Vinataba.

[2.4] Tờ đăng ký đất ngày 10/8/1999 của bà L có nội dung ông T, bà L sử dụng 2.818 m<sup>2</sup> đất với mục đích trồng mai, do HTX NN HB 1 cấp và có đóng thuế hàng năm nhưng hồ sơ không có tài liệu chứng minh việc cấp đất, không kê khai số thửa đất, tờ bản đồ... Diện tích đất bà L kê khai 2.818 m<sup>2</sup>, tại biên bản thu hồi đất ghi 2.477 m<sup>2</sup> nhưng qua đo đạc thực tế là 2.654 m<sup>2</sup>, vị trí đất bà L tranh chấp và hướng dẫn đo đạc, lập bản vẽ thuộc một phần thửa 589 (tài liệu năm 1991),

thuộc thửa 159 (tài liệu 2005, đã chỉnh lý năm 2021). Biên bản cam kết ngày 20/12/1999 xác định diện tích đất thu hồi 2.744 m<sup>2</sup> tại vị trí thửa A/589 nhưng không có bản vẽ vị trí thửa đất kèm theo nên không đủ cơ sở xác định quyền sử dụng đất của nguyên đơn thuộc một phần trong dự án.

[2.5] Các biên bản liên quan đến thỏa thuận bồi thường, thu hồi đất giữa ông Lê Hoàng T và ông Trần Văn G, đại diện Công ty ĐP có nội dung Công ty ĐP đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông T số tiền 560.000.000 đồng và một nền đất tái định cư có diện tích 300 m<sup>2</sup>. Tuy nhiên có những biên bản mâu thuẫn nhau về thời gian thỏa thuận giao nhận tiền. Đến nay nguyên đơn cho rằng công ty ĐP chỉ mới bồi thường 510.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng chưa thực hiện. Căn cứ mặt sau của bản pho to Biên bản trị giá đền bù ngày 28/7/2000 do bị đơn cung cấp có nội dung ông T bà L ký xác nhận đã nhận đủ số tiền 560.000.000 đồng và 35.000.000 đồng hỗ trợ. Mặc dù tài liệu này là bản pho to không đủ cơ sở xác định chứng cứ, tuy nhiên được nguyên đơn thừa nhận tại phiên tòa ngày 20/5/2021 nên có cơ sở xác định công ty ĐP đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán số tiền bồi thường cho ông T, bà L nhưng không xác định được thời gian thanh toán vì nội dung xác nhận không ghi ngày, tháng.

[2.6] Căn cứ bảng Tổng hợp diện tích đền bù khu đất nhà ở CBCNV Vinataba ngày 09/10/2009 của Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam phù hợp với diện tích đất được giao theo Quyết định số 1675/QĐ-UBND ngày 13/4/2010 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các văn bản của Ủy ban nhân dân thành phố TP trả lời về nguồn gốc đất có cơ sở xác định trong tổng diện tích 9.682 m<sup>2</sup> đất thuộc dự án không có đất của ông T, bà L.

[3] Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 2 đã xem xét, đánh giá chứng cứ một cách toàn diện để giải quyết vụ án nên Tòa án cấp phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người liên quan; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị L phải chịu 124.752.650đ (một trăm hai mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi hai ngàn sáu trăm năm mươi đồng) nhưng được xét miễn nộp do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Bà Trần Thị L được nhận lại 21.498.750đ (hai mươi một triệu bốn trăm chín mươi tám ngàn bảy trăm năm mươi đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2019/0003526 ngày 05/8/2019 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; tuy nhiên đương sự là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị L và người liên quan ông Lê Hoàng T ; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ*” của bà Trần Thị L đối với Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam;

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị L về việc buộc Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam có nghĩa vụ bàn giao diện tích đất tái định cư 300 m<sup>2</sup> thuộc dự án khu nhà ở cán bộ công nhân viên Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam tại Khu phố N, phường HB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L về việc yêu cầu Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam có nghĩa vụ bồi thường số tiền 50.000.000 đồng và 114.750.000 đồng tiền lãi, tổng cộng 164.750.000đ (một trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị L phải chịu 124.752.650đ (một trăm hai mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi hai ngàn sáu trăm năm mươi đồng) nhưng được xét miễn nộp do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Bà Trần Thị L được nhận lại 21.498.750đ (hai mươi một triệu bốn trăm chín mươi tám ngàn bảy trăm năm mươi đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2019/0003526 ngày 05/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị L, người liên quan ông Lê Hoàng T thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

**Nơi nhận:**

- TPT-TANDTC;
- VKSND Tp.HCM;
- TAST KV2;
- PTHADS KV2;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Bùi Hữu Nhân**