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: 183/2023/DS-PT
Ngày: 21/02/2023
Về việc: "Tranh chấp hợp đồng thỏa thuận bồi thường"

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường
Các Thẩm phán: 1. Bà Trần Thị Quỳnh Châu
2. Bà Đỗ Thị Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – 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 Trần Đoàn Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 21/02/2023, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 557/2022/TLPT-DS ngày 01/12/2022, về việc "Tranh chấp hợp đồng thỏa thuận bồi thường".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 485/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Bình Chánh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 163/2023/QĐ-PT ngày 30/01/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Công ty CP ĐT XD (tên viết tắt: CP ĐT XD)

Địa chỉ: 201 VTS, phường VTS, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Anh D, sinh năm 1998 (có mặt)

Địa chỉ: 12 đường BL, phường CL, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 01/UQ-INV/2022 ngày 11/4/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Võ Cát T, thuộc Công ty Luật hợp danh TC, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. *Bị đơn*:

2.1. Ông Giang Tử C, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: C7/30D12 ấp BA, xã BH, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Hồ Minh T2, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: 90/46 VT, Phường H, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền lập ngày 26/4/2019)

2.2. Bà Thái Bích L, sinh năm 1962

Địa chỉ: C7/30D12 ấp BA, xã BH, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Quảng Đức T1, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: 411/23 KTH, phường HT, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 349 đường TT, thị trấn TT, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn T3, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ: C7/3 Khu phố B, thị trấn TT, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Địa chỉ: 259 THĐ, phường CG, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân K, Sinh năm 1980 – Chức danh: Tổng giám đốc (vắng mặt)

Địa chỉ: 175/87/7/1 đường số 2, phường Tăng Nhơn Phú B, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

3.3. Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: 6/10 NUD, phường TĐ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Nguyễn Chí L1, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: 81 HHG, phường TL, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo*: Ông Giang Tử C và bà Thái Bích L.

5. *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 15/8/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty CP ĐT XD (IN) trình bày:

Công ty CP ĐT XD (gọi tắt là Công ty IN) là chủ đầu tư Dự án khu dân cư Green City tại ấp BA, xã BH, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định thu hồi đất số 1695/QĐ-UB ngày 13/4/2006 để giao Công ty IN và Ủy ban nhân dân huyện B tổ chức thực hiện bồi thường và triển khai dự án.

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

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

Do phần đất này là đất công, nhà nước quản lý nên chủ đầu tư không thực hiện việc bồi thường cho người dân. Nhưng thực tế ngoài thực địa gia đình bà

Thái Bích L hiện đang sử dụng, vì vậy phía Công ty IN có thỏa thuận bồi thường kiến trúc trên đất và hỗ trợ chi phí mà bà L, ông C đã san lấp, bảo quản. Việc thỏa thuận này được ký kết giữa Công ty IN với ông C, bà L vào ngày 07/4/2018, theo đó thì bên nhận bồi thường bà L và ông C đồng ý nhận bồi thường, hỗ trợ toàn bộ 247m^2 đất và kiến trúc thuộc một phần rạch và đường đi tờ bản đồ số 04 bộ địa chính xã BH huyện Bình Chánh (theo tài liệu 02/CT-UB) thuộc dự án Green City do Công ty IN làm chủ đầu tư với tổng số tiền 3.900.000.000 đồng.

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

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

Do đó Công ty IN khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh yêu cầu:

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

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

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

Ngoài ra, bên gia đình bà L cho rằng phần đất thỏa thuận với công ty không phải là đất công do gia đình bà đã nộp thuế nhà hàng năm thì để làm rõ phần đất gia đình thỏa thuận với gia đình bà L có phải đất công hay không thì đề nghị Tòa án xác minh làm rõ.

Công ty mong muốn bà L và ông C hiểu rằng, việc xác định loại đất hay hồ sơ liên quan đến quyền sử dụng thì không thuộc thẩm quyền của công ty, công ty chỉ thực hiện xem xét theo tài liệu do Nhà nước quản lý và do đương sự cung cấp.

Nếu bà L và ông C có thiện chí thỏa thuận với công ty thì công ty nhanh chóng thực hiện dự án, mặt khác vị trí đất này cũng là làm đường đi của dự án, khi đó phần đất của bà L, ông C sẽ được lợi rất nhiều về giá trị.

Việc quyết định bồi thường bằng việc hoán đổi đất thì không phải công ty muốn làm là làm mà phải thực hiện theo đúng phương án đã phê duyệt.

Bị đơn ông Giang Tử C và bà Thái Bích L cùng ủy quyền cho ông Hồ Minh T2 đại diện trình bày:

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

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

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

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

Ngày 06/5/2019, ông Giang Tử C và bà Thái Bích L có đơn phản tố đề nghị Tòa án tuyên hủy Thỏa thuận bồi thường không số, không mộc dấu được lập ngày 07/4/2018, giữa: ông Nguyễn Chí L1, ông Nguyễn Quốc H với ông Giang Tử C, bà Thái Bích L. Ông Giang Tử C và Bà Thái Bích L tự nguyện trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng mà ông C, bà L đã nhận theo thỏa thuận cho ông Nguyễn Chí L1 và ông Nguyễn Quốc H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B ủy quyền cho ông Nguyễn Tấn T3 đại diện trình bày:

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

Trên cơ sở Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 13/4/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố, chủ đầu tư đã tự tiếp xúc, thỏa thuận, thương lượng với các hộ dân bị ảnh hưởng trong dự án. Đến năm 2010 chủ đầu tư dự án đã liên hệ Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ các hộ dân còn lại, Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng đã phối hợp với chủ

đầu tư và Ủy ban nhân dân xã BH tổ chức điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm hiện trạng các hộ dân còn lại trong dự án, trong đó có gia đình bà Thái Bích L.

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

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

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

Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư HL1, tại xã BH, huyện Bình Chánh thuộc Khu đô thị mới Nam thành phố chưa được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Do đó, về cơ sở pháp lý lập hồ sơ bồi thường, hỗ trợ hiện nay nếu Phương án được phê duyệt theo Quyết định 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố, trong đó việc bồi thường, hỗ trợ đối với các trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc lấn chiếm được quy định tại khoản 2 và khoản 4 Quyết định 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố cụ thể:

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

a) Đối với đất ở:

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

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

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

c) Đối với đất nông nghiệp:

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

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

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

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

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

b) Các trường hợp khác:

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

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

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

Tại Bản tự khai ngày 15/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc H trình bày:

Văn bản thỏa thuận hỗ trợ di dời cho hộ bà Thái Bích L và ông Giang Tử C ngày 07/4/2018, là văn bản do ông ký tên với tư cách đại diện của Công ty Cổ phần V nằm trong phạm vi được ủy quyền theo Quyết định phân công nhiệm vụ số 01 được ký ngày 29/3/2018. Việc ông C và bà L đưa ra lý do Văn bản thỏa thuận không có con dấu công ty, không đóng dấu giáp lai để không thừa nhận việc ký thỏa thuận hỗ trợ di dời là hoàn toàn không có căn cứ để chấp nhận.

Tại Bản tự khai ngày 10/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc H trình bày:

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

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 485/2022/DS-ST ngày 28/9/2022, Toà án nhân dân huyện Bình Chánh đã tuyên xử:

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

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

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn của ông Giang Tử C và bà Thái Bích L về việc hủy Văn bản thỏa thuận bồi thường lập ngày 07/4/2018, giữa Công ty CP ĐT XD, Công ty Cổ phần V (do ông Nguyễn Chí L1, ông Nguyễn Quốc H đại diện) với ông Giang Tử C, bà Thái Bích L. Ông Giang Tử C và bà Thái Bích L tự nguyện trả lại số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) mà ông C, bà L đã nhận theo thỏa thuận cho ông Nguyễn Chí L1 và ông Nguyễn Quốc H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty CP ĐT XD không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả cho Công ty CP ĐT XD là 45.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2018/0005835 ngày 28 tháng 8 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Giang Tử C và bà Thái Bích L được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Giang Tử C và Bà Thái Bích L là 45.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí không số ngày 20 tháng 5 năm 2019 do ông Hồ Minh T2 là người đại diện nộp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 79/2022/QĐ-SCBSBA ngày 07/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh có nội dung: Sửa chữa, bổ sung Bản án số 485/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh như sau: Tại dòng thứ 17 từ dưới lên, trang 1 của bản án đã ghi: "Trong các ngày 12 tháng 9 và ngày 28 tháng 9 năm 2022". Nay sửa chữa, bổ sung như sau: "Trong các ngày 23 tháng 9 và ngày 28 tháng 9 năm 2022".

Ngày 07 tháng 10 năm 2022, ông Giang Tử C và bà Thái Bích L là bị đơn nộp đơn kháng cáo.

Ngày 28 tháng 10 năm 2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 5347/QĐ-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 485/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bị đơn bà Thái Bích L ủy quyền cho ông Quảng Đức T1 đại diện kháng cáo cho rằng: Cấp sơ thẩm không đưa bà Đinh Thị H là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Thái Bích L vào tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; cấp sơ thẩm chưa áp ranh phần đất tranh chấp; án sơ thẩm nhận định và giải quyết không đúng bản chất sự việc, đồng thời nhận định

Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018 có hiệu lực là không có căn cứ. Do đó, yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

Trường hợp, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018, thì ông C và bà L đồng ý trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng đặt cọc cho Công ty Cổ phần V.

+ Nguyên đơn Công ty CP ĐT XD (IN) ủy quyền cho ông Lê Anh D đại diện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, các đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Ông Giang Tử C là người kháng cáo ủy quyền cho ông Hồ Minh T2 đại diện đã được tống đạt tham gia phiên tòa phúc thẩm đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Giang Tử C.

Về nội dung: Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, nên các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Lỗi dẫn đến Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018 bị vô hiệu là do lỗi cả hai bên nên không phạt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Thái Bích L ủy quyền cho ông Quảng Đức T1 đại diện trình bày: Tại Đơn phản tố của ông C và bà L yêu cầu hủy Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018 và đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Chí L1 và ông Nguyễn Quốc H số tiền 1.000.000.000 đồng đã nhận. Tuy nhiên theo các tài liệu, chứng từ thì Công ty Cổ phần V là người chi tiền để giao cho ông C và bà L. Nếu Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018, thì ông C và bà L đồng ý trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng đặt cọc cho Công ty Cổ phần V.

Công ty CP ĐT XD ủy quyền cho ông Lê Anh D đại diện xác nhận số tiền 1.000.000.000 đồng đặt cọc trong Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018 là do Công ty Cổ phần V giao cho ông C và bà L. Trường hợp, hủy Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018 nêu trên thì Công ty Cổ phần V là người nhận lại số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng.

Do đó, Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Giang Tử C. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 5347/QĐ-VKS-DS ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của bà Thái Bích L. Sửa bản án sơ thẩm và tuyên Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018 vô hiệu. Buộc ông Giang Tử C và bà Thái Bích L có nghĩa vụ trả lại cho Công ty Cổ phần V số tiền 1.000.000.000 đồng.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Theo Đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 12/4/2022 của Ông Nguyễn Xuân K là người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần V (trước đây là Công ty Trách nhiệm hữu hạn V); Đơn đề nghị không tham gia xét xử của ông Nguyễn Quốc H và ông Nguyễn Chí L1 ngày 23 và ngày 28/11/2022. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn ông Giang Tử C là người kháng cáo ủy quyền cho ông Hồ Minh T2 đại diện đã được Văn Phòng Thừa phát lại Quận 1 tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, Giấy triệu tập đương sự tham gia phiên tòa phúc thẩm đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do nên bị coi là từ bỏ việc kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Giang Tử C theo quy định khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Theo Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 13/4/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, về thu hồi đất để Công ty CP ĐT XD tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng chuẩn bị đầu tư xây dựng khu dân cư tại xã BH, huyện Bình Chánh thuộc Khu đô thị mới Nam thành phố có nội dung: Nay thu hồi 125.382m^2 đất tại xã BH, huyện Bình Chánh – Khu đô thị mới Nam thành phố để Công ty CP ĐT XD tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng chuẩn bị đầu tư xây dựng khu dân cư. Vị trí và ranh giới khu đất thể hiện tại bản đồ vị trí trích đo số 87910/ĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 05/9/2005. Ban Quản lý khu Nam, Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân huyện B tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy định; đề xuất giá bồi thường; thu hồi hoặc chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi. Hướng dẫn Công ty CP ĐT XD tiếp tục hoàn chỉnh các thủ tục trình Ủy ban nhân dân thành phố giao đất chính thức sau khi hoàn tất việc bồi thường tái định cư. Công ty CP ĐT XD thực hiện việc bồi thường giải phóng mặt bằng tái định cư theo quy định; lập và trình duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết, chấp hành các quy định bảo vệ hành lang an toàn song kênh rạch theo đúng quy định; kê khai đăng ký và báo cáo tình hình, tiến độ thực hiện dự án cho Ban Quản lý khu Nam và Ủy ban nhân dân huyện B theo quy định (bút lục số 47).

[4] Theo Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018, giữa: Bà Thái Bích L, ông Giang Tử C (Bên nhận bồi thường) với Công ty CP ĐT XD (IN) có ông Nguyễn Chí L1 – Phó Tổng giám đốc đại diện (Bên bồi thường) và Công ty TNHH V có ông Nguyễn Quốc H – Phó Tổng giám đốc đại diện (Bên bồi thường) có nội dung: Bên nhận bồi thường hiện đang sử dụng hợp pháp mảnh đất diện tích đất và nhà: 247m^2, thuộc thửa đất số: một phần rạch, đường đi, tờ bản đồ thứ 04, Bộ địa chính xã BH, huyện Bình Chánh (theo tài liệu 02/CT-UB), loại đất: Đất NN, tại địa chỉ: ấp BA, xã BH, huyện Bình Chánh. Nay các bên thỏa thuận chuyển

giao khu đất và bồi thường như sau: Bên nhận bồi thường đồng ý chuyển giao và Bên bồi thường đồng ý nhận chuyển giao và toàn quyền sử dụng Khu đất. Đổi lại Bên bồi thường đồng ý bồi thường cho Bên nhận bồi thường một khoản tiền bồi thường là 3.900.000.000 đồng, sau khi Bên nhận bồi thường đáp ứng đầy đủ các điều kiện chuyển giao khu đất quy định tại Điều 2.3 dưới đây. Tiến độ thanh toán 02 lần: Lần 1 (đặt cọc) 1.000.000.000 đồng ngay sau khi hai bên ký thỏa thuận này và lần 2: 2.900.000.000 đồng, sau khi hai bên ra ký hồ sơ tại Phòng Công chứng và bên A giao mặt bằng trống cho bên B, thời gian trong khoảng 60 ngày (kể cả ngày lễ và chủ nhật). Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về Điều kiện và Nghĩa vụ của các bên. Đồng thời, tại phần cuối của Thỏa thuận trên thể hiện: Bên nhận bồi thường có nhận số tiền 1.000.000.000 đồng cùng ngày 07/4/2018 (bút lục số 67 – 71).

[5] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện theo Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018 là giao phần đất có diện tích 247m^2 thuộc một phần rạch, đường đi, tờ bản đồ số 4 Bộ địa chính xã BH, huyện Bình Chánh. Ngay sau khi gia đình bị đơn bàn giao đất thì nguyên đơn sẽ giao cho bị đơn số tiền còn lại theo thỏa thuận ngày 07/4/2018 với số tiền là 2.900.000.000 đồng. Bị đơn phản tố yêu cầu hủy Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018 và tự nguyện trả lại cho ông Linh và ông Huy số tiền 1.000.000.000 đồng.

[6] Căn cứ lời trình bày của các đương sự tại các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác nhận hai bên có ký Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018, đồng thời xác nhận thống nhất đến thời điểm hiện nay, Bên bồi thường chỉ giao số tiền đặt cọc lần 1 là 1.000.000.000 đồng cho Bên nhận bồi thường theo thỏa thuận và Bên nhận bồi thường chưa tiến hành các thủ tục tiếp theo như Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018. Như vậy, hai bên đến thời điểm hiện nay chỉ dừng lại việc đặt cọc để thực hiện giao dịch chuyển giao toàn quyền sử dụng khu đất có diện tích 247m^2 thuộc một phần rạch, đường đi, tờ bản đồ số 4, Bộ địa chính xã BH, huyện Bình Chánh (theo tài liệu 02/CT-UB) tại địa chỉ: Ấp BA, xã BH, huyện Bình Chánh. Bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "Tranh chấp hợp đồng thỏa thuận bồi thường" là không chính xác. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp "Tranh chấp đặt cọc thỏa thuận bồi thường".

[7] Tại các Bản tự khai ngày 18/01/2019, ngày 26/5/2020; Biên bản hòa giải ngày 18/01/2019, ngày 26/5/2020 của người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện B và Công văn số 5353/UBND ngày 25/12/2020 của Ủy ban nhân dân huyện B có nội dung: Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH đo đạc thiết kế xây dựng Bình Tấn lập năm 2011 đã được Ủy ban nhân dân xã BH xác nhận ngày 10/6/2011, thì gia đình bà Thái Bích L có phần đất bị ảnh hưởng trong dự án có diện tích 247,8m^2 thuộc một phần thửa 18, tờ bản đồ số 77 (bản đồ địa chính) tương ứng với một phần thửa 19 có diện tích 0,3m^2 và một phần rạch 247,5m^2, tờ bản đồ số 06 (tài liệu 02/CT-UB). Phần lớn diện tích đất 247,5m^2/247,8m^2 của bà L bị ảnh hưởng trong dự án thuộc phần rạch do nhà nước quản lý. Theo tài liệu bản đồ địa chính thì bà L kê khai, đăng ký theo ghi

nhận tại Sổ dã ngoại. Từ năm 2010 đến nay, chủ đầu tư chưa cung cấp vị trí tái định cư của dự án nên Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng chưa có cơ sở lập và trình duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án theo quy định.

[8] Theo Phiếu chi số PC1806564 ngày 07/4/2018 của Công ty Cổ phần V thể hiện: Họ và tên người nhận tiền là ông Nguyễn Quốc H; Lý do chi: để thanh toán tiền cho hộ Thái Bích L, số tiền 1.000.000.000 đồng (bút lục số 228).

[9] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Thái Bích L ủy quyền cho ông Quảng Đức T1 đại diện trình bày: Tại Đơn phản tố của ông C và bà L yêu cầu hủy Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018 và đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Chí L1 và ông Nguyễn Quốc H số tiền 1.000.000.000 đồng đã nhận. Theo chứng từ Phiếu thu thì Công ty Cổ phần V là người chi tiền để giao cho ông C và bà L. Nếu Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018, thì ông C và bà L đồng ý trả lại số tiền đặt cọc cho Công ty Cổ phần V.

Công ty CP ĐT XD ủy quyền cho ông Lê Anh D đại diện xác nhận số tiền 1.000.000.000 đồng đặt cọc trong Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018 là do Công ty Cổ phần V giao cho ông C và bà L. Trường hợp, hủy Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018 nêu trên thì Công ty Cổ phần V là người nhận lại số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng.

[10] Căn cứ Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 13/4/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì trách nhiệm tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng; đề xuất giá bồi thường thuộc về Ban Quản lý khu Nam, Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân huyện B. Căn cứ lời khai của người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện B thì phần lớn diện tích đất 247,5m^2/247,8m^2 của bà L bị ảnh hưởng trong dự án thuộc phần rạch do Nhà nước quản lý (theo bản đồ ranh giới khu đất kèm theo Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 13/4/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố). Từ năm 2010 đến nay, chủ đầu tư chưa cung cấp vị trí tái định cư của dự án nên Ban bồi thường, giải phóng mặt chưa có cơ sở lập, trình duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án theo quy định. Đồng thời, tại Thông báo số 284/TB-VP ngày 17/3/2016 và 1833/TB-VP ngày 06/11/2018 của Văn phòng Ủy ban nhân dân huyện B thì Công ty CP ĐT XD tiếp tục liên hệ Ủy ban nhân dân thành phố để sớm có ý kiến về việc chấp thuận gia hạn được tiếp tục thực hiện dự án. Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân xã BH tham mưu xác định thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với phần diện tích đất do Nhà nước quản lý trong dự án. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận hiện nay Công ty CP ĐT XD chưa được Ủy ban nhân dân thành phố gia hạn tiếp tục thực hiện dự án cũng như chưa cung cấp vị trí tái định cư của dự án.

[11] Như vậy, Công ty CP ĐT XD là chủ đầu tư chưa cung cấp vị trí tái định cư của dự án nên Ban bồi thường, giải phóng mặt chưa có cơ sở lập, trình duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án theo quy định. Đồng thời, đến thời điểm hiện nay, Công ty CP ĐT XD chưa được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận gia hạn tiếp tục thực hiện dự án.

[12] Xét, phần đất 247m^2 mà các bên thỏa thuận tại Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018, thuộc phần kênh rạch do nhà nước quản lý và hiện chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà L và ông C không phải là chủ sử dụng hợp pháp phần đất này theo quy định Luật Đất đai nên hai bên thỏa thuận tại Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018, cụ thể tại điểm a khoản 2.4 Điều 2 Điều kiện "Bên nhận bồi thường phải có giấy xác nhận tình trạng khu đất của Ủy ban nhân dân xã BH, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó xác nhận khu đất thuộc thẩm quyền sử dụng hợp pháp của bên nhận bồi thường, không tranh chấp và nằm trong quy hoạch Khu dân cư tại xã BH, huyện Bình Chánh, thuộc Khu đô thị mới Nam thành phố theo Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 13/4/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc thu hồi đất…" và điểm b khoản 3.1 Điều 3 Nghĩa vụ của các bên "Hoàn tất các thủ tục về chuyển quyền sử dụng đất cũng như các nghĩa vụ về tài tài chính (nếu có) theo quy định hiện hành khi được chính quyền địa phương cho phép" là vi phạm về Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015. Đồng thời, tại khoản 2.2 Điều 2 của Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018, hai bên thỏa thuận thanh toán tiền "Lần 2: 2.900.000.000 đồng (hai tỷ chín trăm triệu đồng chẵn). Sau khi hai bên ra ký hồ sơ tại Phòng Công chứng và bên A giao mặt bằng trống cho bên B. Thời gian trong 60 ngày (kể cả ngày lễ và chủ nhật)", là không thể thực hiện được, vì ông C và bà L chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa phải là chủ sử dụng, nên việc hai bên thỏa thuận ra công chứng là không thể thực hiện được.

[13] Như vậy, Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018, giữa: Ông Giang Tử C và bà Thái Bích L với Công ty CP ĐT XD và Công ty Cổ phần V, đối với phần đất 247m^2 thuộc một phần rạch và đường đi, tờ bản đồ số 4 Bộ địa chính BH, huyện Bình Chánh là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty CP ĐT XD, yêu cầu tiếp tục thực hiện Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu hủy Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018.

[14] Án sơ thẩm, xác định Công ty CP ĐT XD có quyền thỏa thuận với ông C và bà L là người kê khai theo tài liệu bản đồ địa chính trong việc bồi thường liên quan đến phần đất nêu trên. Do đó, việc thỏa thuận Công ty CP ĐT XD và Công ty Trách nhiệm hữu hạn V với ông C và bà L là hợp pháp, là đúng với tinh thần của Quyết định thu hồi đất số 1695/QĐ-UBND ngày 13/4/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018, nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận điều kiện hủy bỏ; nguyên đơn không vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thỏa thuận được quy định tại Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hiệu lực của Văn bản thỏa thuận bồi thường ngày 07/04/2018, giữa: Công ty CP ĐT XD và Công ty Cổ phần V với ông Giang Tử C và bà Thái Bích L. Đồng thời, buộc ông Giang Tử C và bà Thái Bích L tiếp tục thực hiện theo Thỏa thuận bồi thường ngày 07/04/2018 là không có căn cứ.

[15] Như đã nhận định trên, Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018, giữa các bên đang ở giai đoạn đặt cọc chưa chuyển sang giai đoạn thực hiện. Đồng thời, việc thỏa thuận của các bên vi phạm điều cấm của pháp luật. Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Như vậy, ông C và bà L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn V (nay là Công ty Cổ phần V) số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng.

[16] Xét lỗi dẫn đến Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018 bị vô hiệu là do lỗi cả hai bên. Bởi vì, các bên đều biết phần đất 247m^2 mà các bên thỏa thuận tại Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018, thuộc phần kênh rạch do nhà nước quản lý và hiện chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, không thể thực hiện công chứng theo quy định của pháp luật. Chủ đầu tư chưa cung cấp vị trí tái định cư của dự án nên Ban bồi thường, giải phóng và Cơ quan có thẩm quyền chưa lập, trình duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án theo quy định. Ngoài ra, Công ty CP ĐT XD chưa được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận gia hạn thực hiện dự án. Do cả hai bên cùng có lỗi nên không phạt cọc theo điểm d khoản 1 Mục I Nghị quyết số 01/2002/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình.

[17] Xét, Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ. Tuy nhiên, đây là giao dịch đặt cọc Thỏa thuận bồi thường của các đương sự. Do Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018 của các bên đã vi phạm điều cấm của pháp luật, nên giao dịch vô hiệu như đã nhận định trên. Do đó, Quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và người đại diện theo ủy quyền của bà L kháng cáo yêu hủy bản án sơ thẩm là không cần thiết.

[18] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Giang Tử C. Sửa bản án sơ thẩm và tuyên Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018 vô hiệu. Buộc ông Giang Tử C và bà Thái Bích L có nghĩa vụ trả lại cho Công ty Cổ phần V số tiền 1.000.000.000 đồng là có căn cứ nên chấp nhận.

[19] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty CP ĐT XD, về việc yêu cầu ông Giang Tử C và bà Thái Bích L tiếp tục thực hiện Thỏa thuận bồi thường ngày 07/04/2018. Do đó, nguyên đơn Công ty CP ĐT XD phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Bị đơn ông Giang Tử C và bà Thái Bích L phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền 1.000.000.000 đồng có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần V. Tuy nhiên, ông Giang Tử C và bà Thái Bích L là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Giang Tử C và bà Thái Bích L theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị

quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[20] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Giang Tử C và bà Thái Bích L không khải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296; khoản 2 Điều 148 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117; Điều 123; Điều 131; Điều 328; Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 3 Điều 27; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

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

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

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

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty CP ĐT XD, về việc yêu cầu ông Giang Tử C và bà Thái Bích L thực hiện Thỏa thuận bồi thường ngày 07/04/2018, giữa: bà Thái Bích L và ông Giang Tử C với Công ty CP ĐT XD và Công ty Trách nhiệm hữu hạn V (nay là Công ty Cổ phần V), là giao phần đất có diện tích 247m^2 thuộc một phần rạch, đường đi, tờ bản đồ số 04 Bộ địa chính xã BH, huyện Bình Chánh. Ngay sau khi gia đình ông Giang Tử C và bà Thái Bích L bàn giao đất thì Công ty CP ĐT XD sẽ giao cho ông C và bà L số tiền còn lại theo Thỏa thuận bồi thường ngày 07/4/2018, với số tiền là 2.900.000.000 đồng.

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

3.2.1. Tuyên bố Thỏa thuận bồi thường lập ngày 07/4/2018, giữa: bà Thái Bích L và ông Giang Tử C với Công ty CP ĐT XD do ông Nguyễn Chí L1 – Phó Tổng giám đốc đại diện và Công ty Trách nhiệm hữu hạn V do ông Nguyễn Quốc H – Phó Tổng giám đốc đại diện, vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

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

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Công ty Cổ phần V, nếu ông Giang Tử C và bà Thái Bích L chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng ông Giang Tử C và bà Thái Bích L còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất chậm thanh

toán theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

3.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.3.1. Công ty CP ĐT XD phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền 45.000.000đ (bốn mươi lăm triệu đồng) tạm ứng án phí do Công ty CP ĐT XD đã nộp theo biên lai số AA/2018/0005835 ngày 28/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh. Công ty CP ĐT XD được nhận lại số tiền 44.700.000đ (bốn mươi bốn triệu bảy trăm ngàn đồng).

3.3.2. Ông Giang Tử C và bà Thái Bích L được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Giang Tử C và Bà Thái Bích L là 45.000.000đ (bốn mươi lăm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002034 ngày 20/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Giang Tử C và bà Thái Bích L không phải chịu. Hoàn lại cho Giang Tử C và bà Thái Bích L số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0041761 ngày 13/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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./.

Nơi nhận:
- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS huyện Bình Chánh;
- TAND huyện Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu (21)

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

Lê Ngọc Tường