

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 197/2023/DS-PT
Ngày: 12-6-2023
V/v Tranh chấp yêu cầu đòi lại tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Đồng;
Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Vũ; bà Phạm Thị Hồng Vân.
- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Thúy Vân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Sinh, Kiểm sát viên.

Vào các ngày 06 và 12 tháng 6 tháng năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 490/2022/TLPT-DS, ngày 28 tháng 11 năm 2022, về việc “Tranh chấp yêu cầu đòi lại tài sản”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 117/2022/DS-ST ngày 13 tháng 10 năm 2022, của Tòa án nhân dân thị xã TB, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 17/2023/QĐXX-PT ngày 27 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty A (nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên 30-4 Tây Ninh), địa chỉ trụ sở: ấp LY, xã LTN, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn H, Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn H: Ông Phạm Quốc T1, sinh năm 1984, cư trú tại: khu phố Ninh Tr, phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Vương SH, của Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Song Hà Luật, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- Bị đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1936, cư trú tại: khu phố TB A, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt, có ủy quyền)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Võ Hoài T2, sinh năm 1959, cư trú tại: khu phố TB C, thị trấn GD,

huyện GD, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt, có ủy quyền)

+ Bà Võ Thị Diệu L2, sinh năm 1961, cư trú tại: Ấp LT1, xã LT1 Trung, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

+ Ông Võ Quốc D, sinh năm 1962, cư trú tại: Khu phố RS, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt, có ủy quyền)

+ Bà Võ Thị Trinh N1, sinh năm 1964, cư trú tại: khu phố 4, Phường 2, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

+ Ông Võ Quốc Q, sinh năm 1965, cư trú tại: khu phố TB C, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

+ Bà Võ Thị Phương T3, sinh năm 1968, cư trú tại: khu phố 4, Phường 2, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt, có ủy quyền)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị L, ông Võ Hoài T2, bà Võ Thị Diệu L2, ông Võ Quốc D, bà Võ Thị Trinh N1, ông Võ Quốc Q, bà Võ Thị Phương T3: Bà Nguyễn Thị Phương T4, sinh năm 1974, cư trú tại: Phường 12, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị L: Luật sư Trương Thị Minh T5, của Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên TMT, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

+ Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Z.

Địa chỉ trụ sở: Phường 8, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lư Thanh N4, Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lư Thanh Nhã: Ông Trần Ngọc N5, là Cố vấn Ban Tổng giám đốc. (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:*

+ Bà Trần Thị L, là bị đơn.

+ Ông Võ Hoài T2, bà Võ Thị Diệu L2, ông Võ Quốc D, bà Võ Thị Trinh N1, ông Võ Quốc Q, bà Võ Thị Phương T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên 30-4 Tây Ninh và người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Quốc T1 trình bày:

Nông trường cao su Bời Lời là đơn vị sản xuất, kinh doanh do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng (nay là thị xã TB) thành lập. Ngày 13-11-1997, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số: 417/1997/QĐ-UB, sáp nhập Nông trường cao su Bời Lời vào Công ty Cao su 30-4 Tây Ninh, sau

đó Công ty Cao su 30-4 Tây Ninh đổi tên thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Cao su 30-4 Tây Ninh, nay là Công ty A (sau đây viết tắt là Công ty 30-4).

Vào ngày 26-5-1995, Nông trường cao su Bời Lời ký với ông Võ Văn P3 Hợp đồng số: 03/HĐ-NT, nội dung: *Nông trường giao cho ông P3 thuê 38,5 ha đất sản xuất cây nông nghiệp hàng năm, tọa lạc tại: Ấp Bến Kinh, xã Đôn Thuận, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, thời hạn thuê 10 năm, kể từ tháng 9-1995 đến tháng 5-2005. Ông P3 giao cho Nông trường cao su Bời Lời giá trị mặt bằng đất 4.000.000 đồng/01ha/10 năm, với tổng số tiền là 154.000.000 đồng (4.000.000 đồng x 38,5 ha), thời gian thanh toán như sau: Đầu tháng 6 năm 1995 thanh toán 50%, ngày 30-8-1995 T2 toán 50% còn lại. Hàng năm ông P3 phải nộp thuế sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định pháp luật và nộp lệ phí nước tưới tiêu theo quy định của cơ quan thủy nông. Sau mười năm trả lại toàn bộ đất cho bên Nông trường cao su Bời Lời không có điều kiện.*

Tuy trong hợp đồng ghi diện tích đất cho thuê là 38,5 ha nhưng thực tế ông P3 sử dụng 42,8274 ha.

Khi đến hạn trả đất theo hợp đồng thì Nông trường cao su Bời Lời đã sáp nhập vào Công ty Cao su 30-4 Tây Ninh.

Công ty đã nhiều lần mời ông P3 và vợ ông P3 là bà Trần Thị L đến để T2 lý hợp đồng, bàn giao đất nhưng ông P3, bà L không thực hiện, cố tình trì hoãn, kéo dài thời gian sản xuất. Ngày 10-3-2008, ông P3 chết, bà L và con bà L tiếp tục canh tác, sử dụng.

Ngày 24-10-2018, Ủy ban nhân dân thị xã TB đã ban hành Quyết định số: 4963/QĐ-UBND, thu hồi 57,2785 ha đất để thực hiện dự án Khu L2 hợp Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời (bước 2, giai đoạn 2), trong đó có 36,9296 ha đất cho ông P3 thuê.

Diện tích còn lại, bà L và con bà L vẫn canh tác, qua đo đạc thực tế là 58.756,5 m², gồm các thửa: 94, 97, 109, 114, tờ bản đồ số 32 (bản đồ năm 2005), tương ứng các thửa: 76, 81, 109, 110, tờ bản đồ số 18 (bản đồ năm 1999).

Bà L ngưng trả tiền thuê đất từ năm 2009, Công ty 30-4 đã nộp tiền thuê đất cho Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh từ ngày 01-01-2009 đến nay là 1.333.730.453 đồng.

Vì vậy, Công ty 30-4 khởi kiện bà L và những người thừa kế của ông P3, yêu cầu như sau:

- + Phải trả lại 58.756,5m² đất như đã nêu trên.
- + Phải tự thanh lý tài sản trên đất, di chuyển ra khỏi khu vực đất phải trả.
- + Phải trả cho Công ty 30-4 tiền thuê đất từ ngày 01-01-2009 đến nay là 1.333.730.453 đồng.

- Bị đơn bà Trần Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ L2 quan, gồm: Ông Võ Hoài T2, bà Võ Thị Diệu L2, ông Võ Quốc D, bà Võ Thị Trinh N1, ông Võ Quốc Q, bà Võ Thị Phương T3 do bà Nguyễn Thị Phương T4 đại diện theo ủy quyền, trình bày:

Bà Trần Thị L là vợ ông Võ Văn P3; bà L và ông P3 có 06 người con, gồm: Ông Võ Hoài T2, bà Võ Thị Diệu L2, ông Võ Quốc D, bà Võ Thị Trinh N1, ông Võ Quốc Q, bà Võ Thị Phương T3.

Ông P3 thuê đất của Nông trường cao su Bời Lời nên bà L và các con hoàn toàn không biết gì về Công ty Cao su 30-4 Tây Ninh, Công ty Ahay Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên 30-4 Tây Ninh.

Công ty A hay Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên 30-4 Tây Ninh đều không có quyền khởi kiện.

Bà L và các con của bà L không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bản án Dân sự sơ thẩm số: 117/2022/DS-ST ngày 13 tháng 10 năm 2022, của Tòa án nhân dân thị xã TB, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty A đối với bà Trần Thị L, ông Võ Hoài T2, bà Võ Thị Diệu L2, ông Võ Quốc D, bà Võ Thị Trinh N1, ông Võ Quốc Q, bà Võ Thị Phương T3 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản”.

Buộc bà Trần Thị L, ông Võ Hoài T2, bà Võ Thị Diệu L2, ông Võ Quốc D, bà Võ Thị Trinh N1, ông Võ Quốc Q, bà Võ Thị Phương T3 phải giao trả cho Công ty A diện tích đất, đo đạc thực tế là 58.756,5 m², gồm các thửa: 94, 97, 109, 114, tờ bản đồ 32 (bản đồ 2005), tương ứng các thửa 76, 81, 109, 110, tờ bản đồ 18 (bản đồ 1999), tọa lạc tại: Ấp Bến Kinh, xã Đôn Thuận, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh, theo sơ đồ kèm theo bản án.

Buộc bà Trần Thị L, ông Võ Hoài T2, bà Võ Thị Diệu L2, ông Võ Quốc D, bà Võ Thị Trinh N1, ông Võ Quốc Q, bà Võ Thị Phương T3 phải di chuyển toàn bộ tài sản trên diện tích đất 58.756,5 m² để giao quyền sử dụng đất cho Công ty A.

Nếu người có tài sản không di chuyển tài sản hoặc tài sản không thể di chuyển được thì tài sản đó phải bị tháo dỡ, cắt bỏ. Trường hợp người có tài sản không tự nguyện di chuyển tài sản thì bị xử lý theo quy định tại Điều 113 của Luật thi hành án dân sự.

Buộc bà Trần Thị L, ông Võ Hoài T2, bà Võ Thị Diệu L2, ông Võ Quốc D, bà Võ Thị Trinh N1, ông Võ Quốc Q, bà Võ Thị Phương T3 phải L2 đới trả lại cho Công ty A số tiền là 1.333.730.453 (một tỷ ba trăm ba mươi ba triệu bảy trăm ba mươi nghìn bốn trăm năm mươi ba) đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Công ty A không phải chịu.

+ Bà Trần Thị L, ông Võ Hoài T2, bà Võ Thị Diệu L2, ông Võ Quốc D là người cao tuổi được miễn.

+ Bà Võ Thị Trinh N1, ông Võ Quốc Q, bà Võ Thị Phương T3, mỗi người phải chịu 3.736.500 đồng.

Về chi phí tố tụng khác: Bà Trần Thị L, ông Võ Hoài T2, bà Võ Thị Diệu L2, ông Võ Quốc D, bà Võ Thị Trinh N1, ông Võ Quốc Q, bà Võ Thị Phương T3 có nghĩa vụ L2 đới trả lại cho Công ty A số tiền 198.000.000 chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

- ***Yêu cầu kháng cáo:*** Ngày 25-10-2022, bà Trần Thị L, ông Võ Hoài T2, bà Võ Thị Diệu L2, ông Võ Quốc D, bà Võ Thị Trinh N1, ông Võ Quốc Q, bà Võ Thị Phương T3 kháng cáo, yêu cầu như sau:

+ Hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án vì nguyên đơn không có tư cách khởi kiện.

+ Nếu không đình chỉ giải quyết vụ án thì yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do sai thẩm quyền giải quyết vì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp tỉnh.

- ***Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm:***

+ Người đại diện theo ủy quyền của bên bà L cung cấp các tài liệu, chứng cứ, gồm:

Biên bản thỏa thuận về việc chi tạm ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao đất thực hiện dự án Khu liên hợp Phước Đông - Bời Lời (bước 2, giai đoạn 2), ghi ngày 10-9-2018, trong đó nội dung: *Bà Trần Thị L đồng ý nhận tạm ứng của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Z tiền hỗ trợ công sức san lấp, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất phần diện tích 34,5 ha, với giá 300.000.000 đồng/01ha, tương ứng số tiền 10.350.000.000 đồng; tài sản và cây trồng trên đất bà L đồng ý nhận tiền bồi thường theo dự thảo phương án bồi thường của địa phương, cụ thể là do Trung tâm Phát triển quỹ đất Tây Ninh, Chi nhánh Trảng Bàng trực tiếp thực hiện. Bà L đồng ý di dời tài sản, xử lý cây trồng và giao đất chậm nhất là ngày 10-01-2019, nếu bà L không thực hiện đúng thì Chủ đầu tư được toàn quyền xử lý để thực hiện dự án.*

Biên bản thỏa thuận ngày 04-11-2021, nội dung tương tự như trên, đối với 4.000 m² đất, trong 58.871.1 m² mà Công ty 30-4 đang khởi kiện trong vụ án này, cũng với giá 300.000.000 đồng/ 01ha, thời hạn giao đất chậm nhất là ngày 01-6-2022. Diện tích còn lại là 18.871.1 m² bà L và con bà L cho rằng đất của gia đình mình khai phá nên không nhận bồi thường theo giá như Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Z (sau đây viết tắt là Công ty Z) đã bồi thường.

+ Ngày 31-5-2023, Công ty Z và bà Trần Thị L, ông Võ Hoài T2, bà Võ

Thị Diệu L2, ông Võ Quốc D, bà Võ Thị Trinh N1, ông Võ Quốc Q, bà Võ Thị Phương T3 thỏa thuận bằng văn bản, nội dung như sau:

Trong toàn bộ diện tích đất của gia đình bà L tại Khu liên hợp Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời, giữa Công ty Z và gia đình bà L đã thỏa thuận về việc Công ty Z hỗ trợ tiền công sức san lấp, tôn tạo đất, cụ thể như sau:

Năm 2018, đã thỏa thuận xong 345.000 m^2 (trong hợp đồng thuê đất ghi là khu Bắc kinh và khu Nam kinh) theo Biên bản thỏa thuận ngày 10-9-2018, gia đình bà L đã nhận tiền và chấp nhận giao đất.

Còn lại $58.977,6 \text{ m}^2$ (là khu Đông kinh) thì vào năm 2021 đã thỏa thuận xong 40.000 m^2 theo Biên bản thỏa thuận ngày 04-11-2021, gia đình bà L đã nhận tiền hỗ trợ công san lấp, tôn tạo và chấp nhận giao đất.

Tài sản trên phần đất 345.000 m^2 và 40.000 m^2 đã thỏa thuận được như nêu trên thì gia đình bà L thống nhất để Trung tâm Phát triển quỹ đất, Chi nhánh Trảng Bàng thực hiện bồi thường. Còn lại $18.977,6 \text{ m}^2$ gia đình bà L không chấp nhận thỏa thuận, nay thống nhất thỏa thuận như sau:

Công ty Z hỗ trợ cho bà L và con bà L theo giá $300.000.000 \text{ đồng}/01\text{ha}$, tức là $30.000 \text{ đồng}/01 \text{ m}^2$.

Diện tích $58.977,6 \text{ m}^2$ ở khu Đông kinh như nêu trên là diện tích ghi theo Trích đo địa chính khu đất, do Công ty Cổ phần Đo đạc địa chính Tây Ninh lập vào năm 2016; diện tích Trung tâm Phát triển Quỹ đất sử dụng để kiểm kê tài sản trên đất là $58.871,1 \text{ m}^2$, diện tích đo đạc thực tế khi tranh chấp trong vụ án này là $58.756,5 \text{ m}^2$. Công ty Z hỗ trợ theo diện tích $58.871,1 \text{ m}^2$ để có lợi cho gia đình bà L nên số tiền hỗ trợ là $30.000 \text{ đồng} \times 18.871,1 \text{ m}^2 = 566.133.000$ (năm trăm sáu mươi sáu triệu một trăm ba mươi ba nghìn) đồng. Tài sản trên đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất, Chi nhánh Trảng Bàng bồi thường theo quy định của pháp luật, không liên quan đến Công ty Z.

Toàn bộ $58.756,5 \text{ m}^2$ đất nêu trên gia đình bà L chưa bàn giao, phải giao đất khi phương án bồi thường tài sản trên đất của bà L được Ủy ban nhân dân thị xã TB phê duyệt.

Phương thức giao đất: Sau khi nhận số tiền $566.133.000 \text{ đồng}$ hộ bà L phải giao trả $58.756,5 \text{ m}^2$ đất nêu trên cho Công ty Cao su 30-4 để Công ty Cao su 30-4 bàn giao cho Nhà nước để Công ty Z thực hiện dự án và không được thắc mắc, khiếu nại gì khác.

Gia đình bà L, gồm: Bà Trần Thị L, ông Võ Hoài T2, bà Võ Thị Diệu L2, ông Võ Quốc D, bà Võ Thị Trinh N1, ông Võ Quốc Q, bà Võ Thị Phương T3 thống nhất nhận tiền và giao trả đất theo phương án của Công ty Z nêu như trên, cam kết không thắc mắc, khiếu nại gì khác.

+ Ngày 01-6-2023, bà L và con bà L gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến, nội dung: Chấp nhận trả tiền thuê đất cho Công ty 30-4 theo giá thuê và diện tích đất đã ghi trong Hợp đồng thuê đất ngày 26-5-1995, thời gian tính từ năm 2009 đến ngày Công ty Z và gia đình bà L thỏa thuận việc bồi thường và giao đất lần thứ nhất là ngày 10-9-2018. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại nghĩa vụ chịu tiền chi phí đo đạc, thẩm định, định giá đất và tài sản trên đất vì bà L và con bà L không có lỗi nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc phải chịu là không có căn cứ.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Z tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông Trần Ngọc N4 là người đại diện theo ủy quyền, có văn bản trình bày như sau:

Công ty Z đã được Ban quản lý các khu công nghiệp Tây Ninh (nay là Ban quản lý Khu kinh tế Tây Ninh) cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho dự án Đầu tư Khu công nghiệp thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời, theo Giấy chứng nhận đầu tư số: 45221000126 ngày 29-12-2008. Trước đó, Khu liên hợp Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời đã được Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt điều chỉnh, bổ sung các khu công nghiệp của tỉnh Tây Ninh vào quy hoạch phát triển các khu công nghiệp ở Việt Nam tại Công văn số: 595/TTg-KTN ngày 23-04-2008 và đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 tại Quyết định số: 384/QĐ-UBND ngày 10-3-2009.

Ngày 29-12-2008, Công ty Z được Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận đầu tư và phê duyệt phương án đền bù.

Năm 2009, bắt đầu đền bù để các hộ dân giao đất, thực hiện dự án, đã tiến hành theo các giai đoạn như sau:

+ Giai đoạn 1: Đền bù 1.250 ha, trong số này không có hộ bà L, thực hiện đến năm 2013 kết thúc giai đoạn 1.

+ Giai đoạn 2: Tiếp tục thực hiện hỗ trợ bồi thường, trong đó có hộ bà L, đã thỏa thuận xong 345.000 m² theo Biên bản thỏa thuận ngày 10-9-2018, có cung cấp cho Tòa án, hộ bà L đã nhận đủ tiền hỗ trợ về đất với giá 300.000.000 đồng/ 01ha và ký thỏa thuận chấp nhận giao đất cho Nhà nước để Công ty Z thực hiện dự án.

Ngày 04-11-2021, thỏa thuận được 40.000 m², có lập biên bản, hộ bà L ký giao đất.

Còn lại 18.756,5 m² đã thỏa thuận xong theo Biên bản thỏa thuận ngày 31-5-2023.

Toàn bộ 58.756,5 m² đất tranh chấp trong vụ án này bà L chưa bàn giao do chưa xong phần bồi thường tài sản trên đất, phải giao đất khi phương án bồi

thường tài sản trên đất được Ủy ban nhân dân thị xã TB phê duyệt, để Công ty Z thực hiện dự án, bà L và con bà L không được thắc mắc, khiếu nại gì khác.

Tài sản trên đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất, Chi nhánh Trảng Bàng bồi thường theo quy định của pháp luật, không liên quan đến Công ty Z.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

+ *Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị L:*

Việc bà L và các con bà L thỏa thuận với Công ty Z là do họ tự thỏa thuận, Luật sư không có ý kiến nhưng theo Luật sư thì Biên bản thỏa thuận ngày 31-5-2023 giữa Công ty Z và gia đình bà L là trái pháp luật vì ghi trả đất cho Công ty Cao su 30-4 là không đúng, Công ty Cao su 30-4 hiện nay đã chuyển tên gọi thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên 30-4.

Luật sư vẫn giữ nguyên đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì Công ty 30-4 không có quyền khởi kiện; Tòa án nhân dân thị xã TB đã vi phạm thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Tòa án cấp huyện không có thẩm quyền giải quyết vì cần phải đưa Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh và một số ngành có liên quan vào tham gia tố tụng, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp tỉnh.

+ *Ý kiến của bà Nguyễn Thị Phương T4 là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị L, ông Võ Hoài T2, bà Võ Thị Diệu L2, ông Võ Quốc D, bà Võ Thị Trinh N1, ông Võ Quốc Q, bà Võ Thị Phương T3:*

Việc thỏa thuận và yêu cầu của bà L, ông T2, bà L2, ông D, bà Nương, ông Q, bà Thu trong giai đoạn xét xử phúc thẩm có khác so với giai đoạn xét xử sơ thẩm là ý chí của họ nên tôn trọng và thực hiện theo. Luật sư bảo vệ quyền lợi của bà L cho rằng phải hủy bản án sơ thẩm với các lý do đã nêu tôi thống nhất.

+ *Ý kiến của ông Võ Quốc Q:* Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo thỏa thuận giữa gia đình ông cùng Công ty Z, và theo các yêu cầu của gia đình ông trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, về việc Luật sư yêu cầu hủy bản án sơ thẩm ông không có ý kiến.

+ *Ý kiến của bà Võ Thị Trinh N1:* Giữ nguyên sự thỏa thuận và yêu cầu của gia đình bà trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, về việc Luật sư bảo vệ quyền lợi của bà L yêu cầu hủy bản án sơ thẩm thì thống nhất theo ý kiến của Luật sư.

+ *Ý kiến của bà Võ Thị Diệu L2:* Sự việc đã kéo dài nhiều năm, gia đình bà cũng đã chấp nhận giao trả đất và nhận tiền đền bù như thỏa thuận với Công ty Z, thực tế chỉ còn 18.871,1 m² chưa nhận tiền đền bù nhưng đã thỏa thuận xong vào ngày 31-5-2023 nên đề nghị không hủy bản án sơ thẩm mà giải quyết theo thỏa thuận của gia đình bà; đất hiện tranh chấp là do bà quản lý, tài sản và cây trồng trên đất là của bà, bà chấp nhận thực hiện theo phương án đền bù của Nhà nước, trực tiếp là Trung tâm Phát triển quỹ đất, Chi nhánh Trảng Bàng,

không tranh chấp trong vụ án này; về tiền thuê đất và chi phí tố tụng, yêu cầu giải quyết theo Đơn đề nghị ghi ngày 01-6-2023 của mẹ bà và anh chị em bà.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của Công ty 30-4; Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty 30-4 trình bày:* Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bên bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung:

Về đất, các bên đã thỏa thuận được với nhau, về tài sản và cây trồng trên đất gia đình bà L thống nhất thực hiện theo phương án bồi thường của Trung tâm Phát triển quỹ đất, Chi nhánh Trảng Bàng nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Công ty 30-4 đòi gia đình bà L phải trả 1.333.730.453 đồng tiền thuê đất từ năm 2009 đến khi xét xử sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận, gia đình bà L chấp nhận trả theo hợp đồng thuê đất vào năm 1995 và thời gian tính từ năm 2009 đến khi Công ty Z thỏa thuận hỗ trợ bồi thường, gia đình bà L chấp nhận giao đất vào năm 2018 là có căn cứ nên ghi nhận.

Về yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của người đại diện theo ủy quyền của bà L và con bà L, của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L là không có căn cứ.

Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng khác, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Bà Trần Thị L, ông Võ Hoài T2, ông Võ Quốc D, bà Võ Thị Phương T3 vắng mặt nhưng người đại diện theo ủy quyền có mặt; ông Trần Ngọc N4 là người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Z có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 26-5-1995, Nông trường cao su Bời Lời ký với ông Võ Văn P3 Hợp đồng số: 03/HĐ-NT, nội dung:

Nông trường cao su Bời Lời giao cho ông P3 thuê 38,5 ha đất sản xuất cây nông nghiệp hàng năm, tọa lạc tại: Ấp Bến Kinh, xã Đôn Thuận, huyện Trảng Bàng (nay là thị xã TB), tỉnh Tây Ninh, thời hạn thuê 10 năm, kể từ tháng 9 năm 1995 đến tháng 5 năm 2005.

Ông P3 trả cho Nông trường cao su Bời Lời tiền thuê đất 4.000.000 đồng/01ha/10 năm, với tổng số tiền là 154.000.000 đồng (4.000.000 đồng x 38,5ha). Thời gian thanh toán là: Đầu tháng 6 năm 1995 T2 toán 50%, ngày 30-8-1995 T2 toán 50% còn lại.

Hàng năm ông P3 phải nộp thuế sử dụng đất theo quy định pháp luật và nộp lệ phí nước tưới tiêu theo quy định của Cơ quan thủy nông.

Sau 10 năm trả lại toàn bộ đất cho bên Nông trường cao su Bời Lời không có điều kiện.

Khi giao đất cho ông P3, Nông trường cao su Bời Lời không đo đạc, chỉ ghi tứ cận và diện tích theo 03 vị trí, gồm: Khu vực Nam kinh 13,5 ha; khu vực Bắc kinh 21 ha; khu vực Đông kinh 04 ha.

Ngày 13-11-1997, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số: 417/1997/QĐ-UB, sáp nhập Nông trường cao su Bời Lời vào Công ty Cao su 30-4 Tây Ninh, thuộc Ban Tài chính Tỉnh ủy Tây Ninh.

Do chuyển loại hình hoạt động nên đổi tên thành Công ty A và sau đó đổi tên là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên 30-4 Tây Ninh.

Công ty Cao su 30-4 Tây Ninh nhận bàn giao đất theo Biên bản bàn giao ngày 15-5-1998.

Năm 1999, Công ty 30-4 yêu cầu Sở Địa chính Tây Ninh đo đạc lập bản đồ đất để quản lý, trong đó đất ông P3 canh tác tại 03 vị trí, có diện tích như sau: Khu vực Nam kinh gồm 09 thửa, thuộc tờ bản đồ số 17, diện tích 14, 6496 ha (diện tích ghi trong hợp đồng thuê là 13,5 ha); khu vực Bắc kinh gồm 07 thửa, thuộc tờ bản đồ số 17, diện tích 20,1728 ha (diện tích ghi trong hợp đồng thuê là 21 ha); khu vực Đông kinh gồm 04 thửa, thuộc tờ bản đồ số 18, diện tích 5,5661 ha (diện tích ghi trong hợp đồng thuê là 04 ha).

Ngày 07-11-2001, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số: 1063/QĐ-CT, giao cho Công ty 30-4 diện tích 512,6 ha đất tại Nông trường cao su Bời Lời, có sơ đồ đất kèm theo, trong đó có đất cho ông P3 thuê.

Năm 2002, Công ty 30-4 được Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 30-9-2009, Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số: 2027/QĐ-UBND, thu hồi của Công ty 30-4 diện tích 510,4704 ha tại khu vực này để thực hiện dự án Khu liên hợp Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước

Đông - Bời Lồi, trong đó có đất cho ông P3 thuê. Chỉ giữ lại cho Công ty 30-4 hơn 02 ha để quy hoạch khu tái định cư cho công nhân.

Ông P3 trả tiền thuê đất và nộp thuế sử dụng đất đến năm 2008 thì ông P3 chết, vợ ông P3 là bà Trần Thị L cùng các con tiếp tục nộp tiền thuê đất đến năm 2009. Từ đó đến nay Công ty 30-4 không thông báo cho bên bà L nộp tiền thuê đất.

Sau khi Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định thu hồi đất từ Công ty 30-4 vào năm 2009, đất vẫn do bà L và các con canh tác nên Công ty 30-4 đã khởi kiện đòi đất, đòi tiền thuê đất.

Vụ án đã được xét xử sơ thẩm, phúc thẩm và cuối cùng là Quyết định giám đốc thẩm số: 288/2012/DS-GĐT ngày 26-6-2012, của Tòa Dân sự, Tòa án nhân dân tối cao, hủy bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm, lý do:

+ Cấp sơ thẩm giải quyết phần diện tích ngoài hợp đồng và buộc thanh toán giá trị là không đúng; cấp phúc thẩm tách ra nhưng buộc tháo dỡ di dời là không đúng.

+ Trong quá trình sử dụng đất thuê, ông P3 có san lấp và yêu cầu thanh toán chi phí nhưng chưa xác minh phần san lấp có nằm trong đất thuê hay không, nếu có thì phải thanh toán công sức cho ông P3.

+ Tuyên số tiền 20.000.000 đồng Công ty 30-4 hỗ trợ cho ông P3 không rõ là tiền công khai phá hay hỗ trợ di dời.

Sau khi thụ lý lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng đình chỉ giải quyết vụ án vì lý do đất đã bị thu hồi, Công ty 30-4 không có quyền khởi kiện.

Ngày 10-8-2016, Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số: 2115/QĐ-UBND, cho Công ty 30-4 được chuyển sang thuê đất để khai thác cao su, diện tích 136,2 ha theo Trích đo địa chính khu đất số: 72/S Đ- ĐC do Công ty Cổ phần Đo đạc địa chính Tây Ninh lập ngày 16-6-2016, trong đó có 58.756,5 m² đang tranh chấp trong vụ án này (diện tích ghi trong Trích đo số: 72/S Đ- ĐC là 58.977,5 m²).

Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh ký hợp đồng cho thuê đất với Công ty 30-4. Ngày 29-4-2021, hợp đồng được ký kết, nội dung Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh cho Công ty 30-4 thuê đất, thời hạn thuê kể từ ngày 10-8-2016; tiền thuê đất được tính từ ngày Quyết định số: 2115/QĐ-UBND có hiệu lực là ngày 10-8-2016.

Ngày 28-9-2021, Công ty 30-4 khởi kiện bà L đòi lại 58.977,5 m² đất thuộc khu Đông kinh trong hợp đồng thuê đất năm 1995; yêu cầu gia đình bà L phải tự thanh lý tài sản trên đất, di chuyển ra khỏi khu vực đất phải trả; phải trả

lại cho Công ty 30-4 số tiền 1.333.730.453 đồng tiền thuê đất mà công ty đã nộp cho Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh từ ngày 01-01-2009 đến nay.

Tòa án nhân dân thị xã TB xét xử sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty 30-4.

Bà L và 06 người con của bà L và P3, gồm: Ông Võ Hoài T2, bà Võ Thị Diệu L2, ông Võ Quốc D, bà Võ Thị Trinh N1, ông Võ Quốc Q, bà Võ Thị Phương T3 kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo của bà Trần Thị L, ông Võ Hoài T2, bà Võ Thị Diệu L2, ông Võ Quốc D, bà Võ Thị Trinh N1, ông Võ Quốc Q, bà Võ Thị Phương T3, thấy rằng:

3.1. Việc bà L, ông T2, bà L2, ông D, bà Nương, ông Q, bà Thu và Luật sư bảo vệ quyền lợi của bà L cho rằng Công ty A không có quyền khởi kiện là không có căn cứ, bởi vì:

Khi ký hợp đồng cho ông P3 thuê đất là vào năm 1995, lúc bấy giờ là đất do Nông trường cao su Bời Lời quản lý, Nông trường cao su Bời Lời là đơn vị kinh tế Đảng, thuộc Huyện ủy Trảng Bàng. Việc sáp nhập Nông trường cao su Bời Lời vào Công ty Cao su 30-4 Tây Ninh, thuộc Ban Tài chính Tỉnh ủy Tây Ninh không ảnh hưởng đến quyền của bên cho thuê và quyền lợi của người thuê đất. Việc đổi tên từ Công ty Cao su 30-4 Tây Ninh thành Công ty Asau đó là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên 30-4 Tây Ninh là chuyển đổi theo cơ cấu và theo loại hình hoạt động của công ty, không ảnh hưởng đến quyền của bên cho thuê đất.

Việc thu hồi đất vào năm 2009 và chuyển sang hình thức cho thuê vào năm 2016 đối với Công ty 30-4 thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định của Luật Đất đai. Công ty 30-4 được thực hiện quyền của người sử dụng đất trong đó có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 166 của Luật Đất đai và Điều 186 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3.2. Luật sư bảo vệ quyền lợi của bà L yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do không đưa Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh vào tham gia tố tụng là không cần T4ết, bởi vì: Việc điều chỉnh của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh và Công ty 30-4 là sự điều chỉnh giữa cơ quan Nhà nước và bên được Cơ quan Nhà nước giao đất, cho thuê đất là Công ty 30-4, không liên quan đến quyền và nghĩa vụ của gia đình bà L trong việc thực hiện hợp đồng thuê đất đối với Công ty 30-4.

3.3. Xét kháng cáo về việc không chấp nhận bản án sơ thẩm buộc gia đình bà L trả đất, tự thanh lý tài sản trên đất, thấy rằng:

Năm 2009, Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành quyết định thu hồi đất từ Công ty 30-4 là để thực hiện dự án Khu liên hợp Công nghiệp - Đô thị -

Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời, dự án này do Chính Phủ phê duyệt và Công ty Z là chủ đầu tư.

Ngày 29-12-2008, Công ty Z được Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận đầu tư.

Ngày 10-3-2009, Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số: 384/QĐ-UBND phê duyệt Đề án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu liên hợp Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời, trong đó có nội dung: Chủ đầu tư là Công ty Z phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng chi trả bồi thường và bố trí tái định cư theo quy định pháp luật.

Công ty Z thực việc hỗ trợ tiền công san lấp, tôn tạo đất để người dân chấp nhận giao đất, đã thực hiện 02 giai đoạn, trong đó gia đình bà L có 385.000 m² đã giải quyết xong.

Trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, tuy các bên đương sự không trình bày những vấn đề này nhưng căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, đất Công ty 30-4 kiện đòi trong vụ án này là một phần trong tổng diện tích đất gia đình bà L sử dụng theo hợp đồng thuê năm 1995 và thuộc đất triển khai thực hiện dự án Khu liên hợp Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời từ năm 2009 mà chủ đầu tư là Công ty Z, đã giải quyết xong 40.000 m².

Còn lại 18.756,5 m² là phần diện tích lớn hơn diện tích ghi trong hợp đồng thuê, bà L cho rằng là đất bà L khai phá nên phải được bồi thường theo giá thực tế.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng toàn bộ 58.756,5 m² ở khu vực Đông kinh tuy có diện tích lớn hơn diện tích trong hợp đồng thuê là 18.756,5 m² nhưng vẫn nằm trong phạm vi đất cho thuê thì lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải đưa Công ty Z tham gia tố tụng làm rõ để gia đình bà L được nhận tiền hỗ trợ của Công ty Z đối với 18.756,5 m² theo giá 300.000.000 đồng/01ha như đã chi hỗ trợ cho 38,5 ha đã chi trước đây, nhưng không làm rõ mà tuyên buộc giao trả đất là làm mất quyền lợi cho gia đình bà L.

Tuy nhiên, vấn đề này đã được khắc phục trong giai đoạn xét xử phúc thẩm. Công ty Z và gia đình bà L đã thỏa thuận được theo Biên bản thỏa thuận ngày 31-5-2023 nên không phải hủy bản án sơ thẩm vì lý do này.

Về cây trồng và các tài sản khác trên đất:

Căn cứ theo Công văn số: 2304/UBND-KTN ngày 17-8-2016, Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ủy quyền cho Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng thu hồi đất để thực hiện dự án.

Ngày 24-10-2018, Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng ban hành Quyết định số: 4963/QĐ-UBND, thu hồi đất của Công ty 30-4, trong đó có đất gia đình bà L đang sử dụng, giao Trung tâm Phát triển quỹ đất, Chi nhánh Trảng Bàng

lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định và tổ chức chi trả bồi thường sau khi phương án chi trả bồi thường được phê duyệt.

Theo các tài liệu, chứng cứ do Trung tâm Phát triển quỹ đất, Chi nhánh TB cung cấp cho Tòa án cấp phúc thẩm thể hiện cây trồng và các tài sản khác trên toàn bộ đất của gia đình bà L sẽ được Nhà nước bồi thường theo quy định và đã thực hiện xong việc kiểm đếm, thống kê và đang lập phương án bồi thường, giá trị tài sản trên đất rất lớn, gia đình bà L đã nhận 1.800.000.000 đồng tiền tạm ứng chờ phương án bồi thường được phê duyệt, trong đó có tài sản trên 58.756,5 m² đang tranh chấp, Trung tâm Phát triển quỹ đất đã kiểm đếm theo Biên bản ngày 22-4-2021 để lập phương án bồi thường nhưng phương án chưa hoàn thành, chưa được phê duyệt.

Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ mà tuyên buộc gia đình bà L xử lý cây trồng và tài sản để giao trả đất là không đảm bảo quyền lợi về tài sản trên đất cho gia đình bà L. Tuy nhiên, vấn đề này Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục được. Gia đình bà L, Công ty Z đã thống nhất theo Biên bản kiểm đếm ngày 22-4-2021 và chấp nhận việc bồi thường do Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện, gia đình bà L không yêu cầu gì đối với Công ty 30-4 và Công ty Z, thống nhất cho gia đình bà L giao đất khi phương án đền bù tài sản trên đất được phê duyệt. Vì vậy, không cần thiết phải đưa Ủy ban nhân dân thị xã TB hay Trung tâm Phát triển quỹ đất vào tham gia tố tụng.

3.4. Xét kháng cáo về việc bản án sơ thẩm buộc bà L và con bà L phải trả 1.333.730.453 đồng tiền thuê đất mà Công ty A đã nộp cho Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh, tính từ năm 2009 đến khi xét xử sơ thẩm, thấy rằng:

Hợp đồng thuê đất giữa Nông trường cao su Bời Lời và ông P3 đã kết thúc từ năm 2005, Công ty 30-4 cho rằng khi hết hạn hợp đồng có yêu cầu ông P3, bà L giao trả đất nhưng không có chứng cứ chứng minh, bà L không thừa nhận. Thực tế thì Công ty 30-4 vẫn cho gia đình ông P3 tiếp tục trả tiền thuê đất đến hết năm 2008, việc ngừng thu tiền thuê đất là do có quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh thu hồi đất, trong đó có đất cho ông P3 thuê. Công ty Z đã được cấp phép làm chủ đầu tư và bắt đầu triển khai thực hiện dự án từ năm 2009.

Do dự án thực hiện theo từng giai đoạn nên giữa gia đình bà L và Công ty Z đã thỏa thuận 02 lần vào năm 2018 và năm 2021, gia đình bà L đã ký tên chấp nhận giao trả 385.000 m² trong tổng diện tích 403.756,6 m², chỉ còn 18.756,5 m² chưa ký thỏa thuận là vì bà L cho rằng đất của mình tự khai phá.

Kể từ năm 2009, giữa Công ty 30-4 và gia đình bà L không còn thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng thuê đất, Công ty 30-4 không còn là chủ sử dụng đất cho thuê mà đã chuyển sang đất thực hiện dự án. Việc gia đình bà L vẫn sử dụng đất đến nay là do chủ đầu tư chưa yêu cầu giao đất trên

thực tế. Ngoài hợp đồng thuê đất vào năm 1995 ra, giữa Công ty 30-4 và gia đình bà L không có thỏa thuận nào khác, Công ty 30-4 cũng không có thông báo hay văn bản gì yêu cầu gia đình bà L trả tiền thuê đất.

Vì vậy, không có căn cứ buộc gia đình bà L phải trả tiền thuê đất theo yêu cầu của Công ty 30-4.

Bà L và con bà L cho rằng từ năm 2009 đến năm 2018 chưa phát sinh việc hỗ trợ bồi thường của Công ty Z, chưa ký biên bản giao trả đất nên tự nguyện trả tiền thuê đất theo giá như hợp đồng đã ký năm 1995 nên ghi nhận. Thời gian từ đầu năm 2009 đến ngày thỏa thuận với Công ty Z về việc giao đất thực hiện dự án (ngày 10-9-2018) là 10 năm, số tiền cụ thể là: 400.000 đồng x 38,5 ha x 10 năm = 154.000.000 đồng.

[4]. Xét đề nghị của người đại diện theo ủy quyền của bà L và con bà L, của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L về việc hủy bản án sơ thẩm, thấy rằng:

Lý do đề nghị hủy bản án do Công ty 30-4 không có quyền khởi kiện, do không đưa Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh và các đơn vị có liên quan vào tham gia tố tụng là không có căn cứ như đã phân tích nêu trên.

Luật sư cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, vấn đề này đã được giải quyết bằng Quyết định giải quyết khiếu nại của Chánh án Tòa án nhân dân thị xã TB và sau đó là Quyết định giải quyết khiếu nại số: 08/2022/QĐ-GQKN ngày 13-6-2023, của Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, không chấp nhận khiếu nại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư cho rằng Biên bản thỏa thuận ngày 31-5-2023 giữa Công ty Z và gia đình bà L là trái pháp luật vì ghi trả đất cho Công ty Cao su 30-4 là không đúng vì Công ty Cao su 30-4 hiện nay đã chuyển tên gọi thành Công ty A. Hội đồng xét xử xét thấy việc thỏa thuận ngày 31-5-2023 là trên cơ sở tự nguyện và phù hợp với kế hoạch hỗ trợ đền bù của Công ty Z để thực hiện dự án, đảm bảo quyền lợi cho gia đình bà L, việc ghi tên Công ty 30-4 không chính xác không phải là trái pháp luật và không làm ảnh hưởng quyền lợi của các bên thỏa thuận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L2 yêu cầu giải quyết theo thỏa thuận và theo Đơn đề nghị của gia đình bà L ghi ngày 01-6-2023. Luật sư đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ, không đúng theo ý chí và thỏa thuận của gia đình bà L, nhất là bà L và người trực tiếp sử dụng đất, có tài sản trên đất là bà L2.

[5] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty 30-4 đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là không đúng.

[6] Về chi phí tố tụng khác:

Căn cứ theo hợp đồng đo đạc và hợp đồng định giá thì chi phí gồm: Đo đạc 66.000.000 đồng, định giá 99.000.000 đồng, tổng cộng 165.000.000 (một trăm sáu mươi lăm triệu) đồng, ngoài ra không có chi gì khác và các đương sự trong vụ án cũng không nộp khoản tiền nào khác nhưng bản án sơ thẩm xác định chi phí 198.000.000 (một trăm chín mươi tám triệu) đồng là không đúng.

Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng:

+ Việc đòi đất của Công ty A là có căn cứ nên gia đình bà L phải chịu chi phí thẩm định, đo đạc đất theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự, với số tiền 66.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm buộc gia đình bà L phải chịu là có căn cứ.

+ Về chi phí định giá:

Trong 58.756,5 m² đất Công ty A kiện đòi, gia đình bà L đã ký cam kết giao trả 40.000 m² theo Biên bản thỏa thuận với Công ty Z vào ngày 04-11-2021, chỉ không chấp nhận giao trả 18.756,5 m² nhưng Công ty 30-4 không tìm hiểu vấn đề này mà yêu cầu định giá toàn bộ 58.756,5 m² là không cần thiết.

Về tài sản trên đất: Theo dự án bồi thường hỗ trợ tái định cư đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh phê duyệt và theo Công văn số: 310/TTPTQĐ ngày 08-11-2021 của Trung tâm Phát triển quỹ đất, Chi nhánh TB, công văn này do Công ty A cung cấp cho Tòa án, thể hiện việc bồi thường tài sản trên đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất, Chi nhánh TB trực tiếp thực hiện, gia đình bà L không thắc mắc khiếu nại, không yêu cầu Công ty 30-4 bồi thường. Tài sản trên đất đã được Trung tâm Phát triển quỹ đất, Chi nhánh TB khảo sát, kiểm đếm vào ngày 22-4-2021 nên không cần phải định giá, gia đình bà L không thuộc trường hợp phải chịu chi phí định giá theo quy định tại Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm tuyên buộc gia đình bà L phải chịu là không đúng. Do Công ty A yêu cầu nên phải chịu chi phí này, với số tiền 99.000.000 đồng.

[7] Về án phí sơ thẩm:

Do yêu cầu đòi lại đất của Công ty A được Tòa án chấp nhận nên gia đình bà L phải chịu 300.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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. Do bà L, ông T2, bà L2, ông D là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH nên bà N1, ông Q, bà T3 phải liên đới chịu.

Yêu cầu đòi lại tài sản là số tiền nộp tiền thuê đất của Công ty 30-4 không được Tòa án chấp nhận nên Công ty 30-4 phải chịu 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14.

Bản án sơ thẩm tuyên Công ty A không phải chịu; bà N1, ông Q, bà T3 mỗi người phải chịu 3.736.500 đồng là không đúng.

Riêng đối với số tiền 566.133.000 đồng Công ty Z tự nguyện hỗ trợ cho gia đình bà L, không phải là nghĩa vụ nên không phải chịu án phí sơ thẩm.

[8] Đề nghị của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa là có căn cứ.

[9] Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của gia đình bà L về việc hủy bản án sơ thẩm. Có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của gia đình bà L về số tiền thuê đất mà bản án sơ thẩm buộc trả cho Công ty A, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận giữa gia đình bà L, Công ty Z và Công ty 30-4 về việc hỗ trợ bồi thường tiền công san lấp, tôn tạo làm tăng giá trị đất và thời hạn giao trả đất, sửa bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng khác và án phí.

[10] Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm theo yêu cầu kháng cáo nên theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH bà L và con bà L không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 khoản 2 Điều 26, khoản 1 khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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. Không chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị L, ông Võ Hoài T2, bà Võ Thị Diệu L2, ông Võ Quốc D, bà Võ Thị Trinh N1, ông Võ Quốc Q, bà Võ Thị Phương T3 về việc hủy bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị L, ông Võ Hoài T2, bà Võ Thị Diệu L2, ông Võ Quốc D, bà Võ Thị Trinh N1, ông Võ Quốc Q, bà Võ Thị Phương T3 về số tiền thuê đất mà bản án sơ thẩm tuyên buộc trả cho Công ty A.

3. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 117/2022/DS-ST ngày 13 tháng 10 năm 2022, của Tòa án nhân dân thị xã TB, như sau:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty A.

Buộc bà Trần Thị L, ông Võ Hoài T2, bà Võ Thị Diệu L2, ông Võ Quốc D, bà Võ Thị Trinh N1, ông Võ Quốc Q, bà Võ Thị Phương T3 phải giao trả cho Công ty A diện tích 58.756,5 m² đất, tọa lạc tại: Ấp Bến Kinh, xã Đôn Thuận, thị

xã TB, tỉnh Tây Ninh, theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do Công ty Trắc địa bản đồ Miền Nam lập ngày 15-4-2022, kèm theo bản án. Thời gian giao trả là ngay sau khi phương án bồi thường tài sản trên 58.756,5 m² đất được Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3.2. Công nhận sự thỏa thuận giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Z và bà Trần Thị L, ông Võ Hoài T2, bà Võ Thị Diệu L2, ông Võ Quốc D, bà Võ Thị Trinh N1, ông Võ Quốc Q, bà Võ Thị Phương T3, về việc: Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Z hỗ trợ tiền đền bù công sức san lấp, tôn tạo làm tăng giá trị đối với 58.756,5 m² đất nêu trên, cụ thể như sau: Đã nhận 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng phần diện tích 40.000 m² vào ngày 10-9-2018; còn lại 566.133.000 đồng của diện tích 18.756,5 m² sẽ giao khi phương án bồi thường tài sản trên đất được Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3.3. Về tài sản trên đất:

Ghi nhận bà Trần Thị L, ông Võ Hoài T2, bà Võ Thị Diệu L2, ông Võ Quốc D, bà Võ Thị Trinh N1, ông Võ Quốc Q, bà Võ Thị Phương T3 thống nhất nhận bồi thường theo phương án bồi thường của Cơ quan có thẩm quyền, do Trung tâm Phát triển quỹ đất, Chi nhánh TB triển khai thực hiện, không yêu cầu Công ty TB và Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Z bồi thường.

Bà Trần Thị L, ông Võ Hoài T2, bà Võ Thị Diệu L2, ông Võ Quốc D, bà Võ Thị Trinh N1, ông Võ Quốc Q, bà Võ Thị Phương T3 phải xử lý, thu dọn toàn bộ tài sản trên đất để giao trả đất cho Công ty A ngay sau khi phương án bồi thường tài sản trên đất được Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3.4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty A về việc đòi 1.333.730.453 (một tỷ ba trăm ba mươi ba triệu bảy trăm ba mươi nghìn bốn trăm năm mươi ba) đồng tiền thuê đất, tính từ năm 2009 đến khi xét xử sơ thẩm.

Ghi nhận bà Trần Thị L, ông Võ Hoài T2, bà Võ Thị Diệu L2, ông Võ Quốc D, bà Võ Thị Trinh N1, ông Võ Quốc Q, bà Võ Thị Phương T3 tự nguyện trả 154.000.000 (một trăm năm mươi bốn triệu) đồng tiền thuê đất.

3.5. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

Công ty A phải chịu 99.000.000 (chín mươi chín triệu) đồng, ghi nhận đã nộp xong.

Bà Trần Thị L, ông Võ Hoài T2, bà Võ Thị Diệu L2, ông Võ Quốc D, bà Võ Thị Trinh N1, ông Võ Quốc Q, bà Võ Thị Phương T3 phải liên đới chịu 66.000.000 (sáu mươi sáu triệu) đồng, nộp trả cho Công ty A.

3.6. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa giao đủ số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án tiền lãi do chậm thực

hiện nghĩa vụ, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3.7. Về án phí sơ thẩm:

Công ty A phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào 21.848.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 00026253 ngày 19-10-2021, của Chi cục thi hành án dân sự thị xã TB, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho Công ty A 21.548.000 (hai mươi một triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 00026253.

Bà Trần Thị L, ông Võ Hoài T2, bà Võ Thị Diệu L2, ông Võ Quốc D được miễn.

Bà Võ Thị Trinh N1, ông Võ Quốc Q, bà Võ Thị Phương T3 phải L2 đới chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

4. Về án phí phúc thẩm:

Bà Trần Thị L, ông Võ Hoài T2, bà Võ Thị Diệu L2, ông Võ Quốc D, bà Võ Thị Trinh N1, ông Võ Quốc Q, bà Võ Thị Phương T3 không phải chịu.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp như sau: Hoàn trả cho bà Võ Thị Trinh N1 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số: 0026855; hoàn trả cho ông Võ Quốc Q 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số: 0026856; hoàn trả cho bà Võ Thị Phương T3 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số: 0026857, ghi cùng ngày 28-10-2022, của Chi cục T4 hành án dân sự thị xã TB, tỉnh Tây Ninh.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 T4 hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật T4 hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TTN;
- TAND thị xã TB;
- Chi cục THADS thị xã TB ;
- Phòng KTNV&THA TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP TAT./.

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

Đặng Thị Đồng

