

Bản án số: 282/2020/DS-PT

Ngày: 06 - 8 - 2020

V/v: Tranh chấp đòi đất cho mượn,
yêu cầu bồi thường giá trị tài sản, yêu
cầu hủy các quyết định hành chính có
liên quan.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu

Ông Phan Đức Phương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Bùi Minh Nghĩa - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 08 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 148/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2020 về việc: “Tranh chấp đòi đất cho mượn, yêu cầu bồi thường giá trị tài sản, yêu cầu hủy các quyết định hành chính có liên quan”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2019/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1275/2020/QĐ-PT ngày 14 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Cái Hoàng M, sinh năm 1956;

- Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1957;

Cùng địa chỉ: Số 146, Ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Số 01, Ấp Rừng Dầu, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Được ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 12 tháng 10 năm 2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Kiều Đại

Bảng – Văn phòng Luật sư Toàn Cơ - Thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần N.

Địa chỉ trụ sở: Khu công nghiệp X, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh H, Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần N.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh M, sinh năm: 1969;

Địa chỉ: Số 47/21 Đường Q, phường T, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền số 10/UQ.18 ngày 18 tháng 10 năm 2018).

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

- Công ty Cổ phần may T.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 59/1E Đường P, Phường 14, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty: Ông Văn Hoàng H

- Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sơn O.

Địa chỉ: Lô LA4-LA5, đường số 1, Khu công nghiệp X, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ninh Trọng B – Tổng Giám đốc.

- Công ty TNHH Sản xuất Thương mại H.

Địa chỉ: Lô LA2, đường số 1, Khu công nghiệp X, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Bà Hồ Thu T – Giám đốc.

- Công ty TNHH Thủy sản Nam TBD.

Địa chỉ: Lô LA1, đường số 1, Khu công nghiệp X, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị S – Giám đốc.

- Công ty TNHH V.

Địa chỉ: Lô LA3, đường số 1, Khu công nghiệp X, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Tuấn A, Giám đốc.

- Công ty TNHH Một thành viên TM SX Kỹ Nghệ V (Công ty Kỹ Nghệ V).

Địa chỉ: Lô LB1-LB12, Khu công nghiệp X, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Ông Quách Công Tr, Giám đốc.

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1968;
- Bà Trần Kim H, sinh năm 1968;
- Anh Nguyễn Hoàng Ph, sinh năm 1993;
- Chị Trương Thị P1, sinh năm 1993;
- Nguyễn Thị Tường V, sinh năm 2017;

Người đại diện hợp pháp của Nguyễn Thị Tường V: Anh Nguyễn Hoàng Ph, chị Trương Thị P1.

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

- Ủy ban nhân dân tỉnh Long An.

Địa chỉ trụ sở: Số 61, Đường N Phường 1, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An: Ông Võ Văn C, Phó Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 7 năm 2012).

- Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

Địa chỉ trụ sở: Ô 5, Khu B, thị trấn H, huyện Đ, Long An.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện Đ: Ông Trần Văn L – Chủ tịch.

4. Người làm chứng:

- Ông Trịnh B, sinh năm: 1950;

Địa chỉ: Phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Ngô Lý K, sinh năm: 1973;

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

- Ông Lê Văn H2, sinh năm: 1958;

Địa chỉ: Số 239, Ấp R, xã M, huyện Đ, Long An.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Cái Hoàng M và bà Nguyễn Thị Ng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 11 tháng 5 năm 2012, các đơn yêu cầu, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án tỉnh Long An, nguyên đơn ông Cái Hoàng M, bà Nguyễn Thị Ng cũng như người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, người đại diện hợp pháp của ông Cái Hoàng M là ông Nguyễn Phước T trình bày:

Vào ngày 05 tháng 8 năm 2001, vợ chồng ông Cái Hoàng M và bà Nguyễn Thị Ng có ký hợp đồng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn N (nay là Công ty Cổ phần N) do Ông Trịnh B làm Tổng giám đốc mượn 45.000m² thuộc các thửa đất số 477, 484, 533, 637 thuộc tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại Ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời mà Ủy ban nhân

dân xã M cấp cho ông Cái Hoàng M ngày 01 tháng 7 năm 1991 để lập văn phòng trụ sở của Công ty N. Mục đích của việc ông M cho Công ty N mượn đất là để chờ nhà nước phê duyệt phương án đền bù. Ông M nhận tạm ứng 02 lần từ Công ty với tổng số tiền là 270.000.000 đồng, lần thứ nhất nhận 250.000.000 đồng theo giấy nhận tiền để giao đất đền bù mặt lộ 9 ngày 21 tháng 10 năm 2001, lần thứ hai nhận số tiền 20.000.000 đồng nhưng không ghi biên nhận số tiền này mà ghi phiếu chi số 139 ngày 05 tháng 12 năm 2001 với số tiền 270.000.000 đồng trong đó bao gồm 250.000.000 đồng nhận lần thứ nhất và 20.000.000 đồng nhận lần thứ hai chứ không phải là nhận hai lần tổng cộng là 520.000.000 đồng. Các bên có thỏa thuận khi nào nhận tiền đền bù thì trừ số tiền đã nhận tạm ứng vào số tiền đền bù.

Sau khi ký kết xong hợp đồng mượn đất thì hai bên đo đạc lại thực tế diện tích các thửa đất Công ty N mượn xác định diện tích là 32.033m² đất (cụ thể thửa 484: 9983m², thửa 447: 9040m², thửa 533: 5660m², thửa 637: 7350m²) theo bản đồ tỉ lệ 1/5000 do Trung tâm Kỹ thuật Đo đạc địa chính thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đo đạc năm 2001.

Ngày 27 tháng 6 năm 1997, ông Cái Hoàng M được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 217869 đối với các thửa đất số 304, 306, 359, 360 thuộc tờ bản đồ số 35 và thửa 234, 269, 286, 484 thuộc tờ bản đồ số 36. Đối với thửa đất số 637 do vượt quá hạn điền nên ông M không được cấp quyền sử dụng đối với thửa đất này.

Hiện nay Công ty N đã sử dụng toàn bộ diện tích 32.033m² mượn của ông M bà Ng nên ông M bà Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty N trả cho ông M bà Ng 32.033m² đất đã mượn.

Trong quá trình giải quyết việc tranh chấp hợp đồng mượn đất nêu trên thì ông M, bà Ng mới biết được Ủy ban nhân dân huyện Đ đã ban hành Quyết định số 1219/QĐ-UB ngày 16 tháng 4 năm 2004 thu hồi của gia đình ông M 22.636m² đất thuộc các thửa đất số 286, 269, 91 (mpt), 154 tờ bản đồ số 37 nhưng Ủy ban chưa giao quyết định này cho gia đình ông M và cũng chưa làm các thủ tục bồi thường cho gia đình ông M. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 217869 ngày 27 tháng 6 năm 1997 của ông M vẫn chưa bị Ủy ban thu hồi.

Năm 1997, ông Cái Hoàng M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1993 theo mẫu trung ương đối với 04 thửa đất thuộc tờ bản đồ số 36 trong đó có 03 thửa 269, 286, 484 tại vị trí mà các bên đang tranh chấp, riêng thửa 234 tờ bản đồ số 36 thì nằm ở vị trí khác không có liên quan. Thực tế ông M có sử dụng một phần diện tích đất tại thửa 637 nhưng không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mẫu trung ương do vượt hạn điền nhưng được Ủy ban nhân dân xã M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời năm 1991 và khi lập hợp đồng cho mượn ông M có cho Công ty N mượn thửa 637.

Hiện nay, toàn bộ diện tích 32.033m² Công ty N mượn của ông M thì Ủy ban nhân dân tỉnh Long An đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V

675778 ngày 25 tháng 6 năm 2002 cho Công ty N tại thửa đất số 22 thuộc tờ bản đồ số 37 trong đó có một phần quyền sử dụng đất Công ty N đã cho các Công ty Nam TBD, Công ty H (nhận chuyển nhượng từ Công ty KCS), Công ty V (nhận chuyển nhượng từ Công ty A), Công ty Sơn O, Công ty T thuê lại và các công ty này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong đơn khởi kiện ngày 11 tháng 5 năm 2012 ông M, bà Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cho mượn đất giữa ông Cái Hoàng M, bà Nguyễn Thị Ng với Công ty TNHH N; buộc Công ty N trả lại 32.033m², trường hợp không trả lại được quyền sử dụng đất thì yêu cầu trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường; buộc Công ty N bồi thường giá trị cây trồng trên đất; buộc Công ty trả tiền thuê đất từ năm 2004 đến ngày xét xử sơ thẩm; hủy Quyết định số 1219/QĐ-UB ngày 16 tháng 4 năm 2004 của Ủy ban nhân dân huyện Đ; hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty Sơn O, Công ty Nam TBD, Công ty H.

Trong quá trình thu thập chứng cứ và hòa giải, tại biên bản hòa giải ngày 15 tháng 10 năm 2018, ngày 19 tháng 10 năm 2018 và các biên bản hòa giải ngày 14 tháng 12 năm 2018, ngày 27 tháng 3 năm 2019, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Phước T yêu cầu Tòa án căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH đo đạc nhà đất HP ngày 30 tháng 12 năm 2016 và Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH Thẩm định và Tư vấn Việt yêu cầu Công ty N bồi thường giá trị quyền sử dụng đất đối với các phần diện tích đất mượn của ông M bà Ng đã cho các Công ty thứ cấp thuê lại được Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn đối với phần diện tích đất hiện Công ty N đang quản lý thì yêu cầu Công ty N trả lại và đồng thời hủy quyết định cấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trả lại, cụ thể như sau:

Thứ nhất yêu cầu di dời tài sản vật kiến trúc trên đất gồm văn phòng, căn tin, nhà vệ sinh, nhà bảo vệ trả lại diện tích 10.768m² đất cho ông M bà Ng thuộc khu 7 diện tích 1.078 m², khu 8 diện tích 4.120 m², khu 9 diện tích 773 m² và khu 10 diện tích 4.797 m² trong trích đo bản đồ địa chính được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An phê duyệt ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất HP; trong đó văn phòng diện tích 831m²; căn tin diện tích 194m²; nhà vệ sinh diện tích: 58,7m²; nhà bảo vệ diện tích 10,9m². Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 675778 ngày 25 tháng 6 năm 2002 của Công ty N đối với diện tích 10.768m² thuộc thửa đất số 22; hủy một phần Quyết định số 1219/QĐ-UB ngày 16 tháng 4 năm 2004 của Ủy ban nhân dân huyện Đ thu hồi đất của gia đình ông M đối với phần diện tích đất này. Đối với số tiền thuế mà Công ty N đã nộp chuyển mục đích quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất mà nguyên đơn yêu cầu Công ty trả lại đất thì nguyên đơn sẽ trả lại cho Công ty N là 4.420.822.000đồng.

Thứ hai, yêu cầu bồi thường giá trị quyền sử dụng đất đối với các phần đất mà Công ty N đã cho các công ty thứ cấp thuê lại và các Công ty này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các công ty hiện tại như Công ty

Nam TBD, Công ty H (nhận chuyển nhượng từ Công ty KCS), Công ty V (nhận chuyển nhượng từ Công ty A), Công ty Sơn O, Công ty T, không yêu cầu trả đất cũng rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các công ty này. Cụ thể như sau:

Công ty N phải bồi thường cho ông Cái Hoàng M và bà Nguyễn Thị Ng số tiền giá trị quyền sử dụng đất gồm năm phần:

Một là: Giá trị đất một phần khu 15 nằm trong 50m đầu đường tỉnh 824:

$$905 \text{ m}^2 \times 3.541.189 \text{ đ/m}^2 = 3.204.776.045 \text{ đồng.}$$

Hai là: Giá trị đất thuộc một phần khu 15 và khu 14 và một phần khu 13 thuộc từ mét thứ 51 đến mét thứ 100 đầu đường 824:

$$855 \text{ m}^2 \times 2.950.991 \text{ đ/m}^2 = 2.523.097.305 \text{ đồng.}$$

Ba là: Giá trị đất thuộc ngoài 100m đường tỉnh 824:

$$1.170 \text{ m}^2 + 188 \text{ m}^2 + 1.733 \text{ m}^2 + 1.276 \text{ m}^2 + 812 \text{ m}^2 - (905 \text{ m}^2 + 855 \text{ m}^2) = 3.419 \text{ m}^2;$$

$$3.419 \text{ m}^2 \times 1.803.383 \text{ đ/m}^2 = 6.165.766.477 \text{ đồng}$$

Gồm diện tích đường số 1 trừ đi 100 mét đầu.

Bốn là: Giá trị diện tích 50m đầu đường số 1 là:

$$9.275 \text{ m}^2 \times 2.295.215 \text{ đ/m}^2 = 21.288.119.125 \text{ đồng}$$

Gồm: Khu 1 = 3.060 m²; Khu 2 = 622,5 m²; Khu 3 = 852,5 m²; Khu 4 = 1.352,5 m²; Khu 5 = 1.572,5 m²; Khu 6 = 1.815 m²;

Năm là: Giá trị diện tích đất từ vị trí mét thứ 51 đến 100 mét đường số 1

$$7073 \text{ m}^2 \times 1.803.383 \text{ đ/m}^2 = 12.755.327.959 \text{ đồng}$$

Gồm khu 1 = 2.645 m²; khu 2 = 511,5 m²; khu 3 = 679,5 m²; khu 4 = 1.018,5 m²; khu 5 = 1.089,5 m²; khu 6 = 1.129 m²

Tổng số tiền yêu cầu bồi thường là 45.937.086.911 đồng.

Đối với giá trị các cây trồng trên đất mà các Công ty xây dựng trụ sở ngoài phần đất nguyên đơn yêu cầu Công ty N trả đất thì nguyên đơn không yêu cầu. Đối với yêu cầu trả tiền thuê đất từ năm 2004 đến ngày xét xử sơ thẩm thì nguyên đơn cũng không yêu cầu do đã khấu trừ số tiền tạm ứng đã nhận trước đây là 270.000.000 đồng.

Đối với cây trồng trên đất theo mục số 01 đến 19 phụ lục 3 của Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH Thẩm định và Tư vấn Việt mà nguyên đơn yêu cầu Công ty trả đất thì yêu cầu Công ty di dời.

Tất cả các khoản tiền bồi thường và nền tái định cư Công ty N cho rằng đã bồi thường tiền và giao nền tái định cư cho ông Cái Hoàng M là đối với phần đất khác không liên quan đến phần đất tranh chấp.

Ngày 08 tháng 4 năm 2019 Tòa án tỉnh Long An ra quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa ngày 24 tháng 5 năm 2019, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Trần Xuân Hùng yêu cầu Tòa án cho ngừng phiên tòa để tiến hành định giá lại tài sản, do thời gian định giá lâu nên Hội đồng xét xử đã ngừng phiên tòa cho trưng cầu cơ quan chuyên môn định giá. Sau khi có kết quả định giá, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã đưa ra yêu cầu khởi kiện khác đó là yêu cầu Công ty N di dời tài sản văn phòng, căn tin, nhà vệ sinh, nhà bảo vệ với tổng diện tích là 10.768m² để trả phần diện tích đất Công ty N đang sử dụng cho ông M bà Ng, còn các phần diện tích khác Công ty N đã cho các công ty thứ cấp thuê nên yêu cầu Công ty N bồi thường theo chứng tư thẩm định của Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ Hồng Đức diện tích yêu cầu bồi thường là 21.527m² đất với tổng số tiền là 106.190.637.000đồng, đồng thời phía nguyên đơn không yêu cầu Tòa án tiến hành hòa giải lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án và trong các biên bản hòa giải, bị đơn Công ty Cổ phần N do ông Nguyễn Thanh M đại diện trình bày:

Vào ngày 05 tháng 8 năm 2001 Công ty N đã ký hợp đồng mượn đất chờ nhà nước phê duyệt giá đền bù chính thức với ông Cái Hoàng M đối với 04 thửa 447, 484, 533, 637. Ông Cái Hoàng M đã giao cho Công ty N 03 thửa đất số 484, 533, thửa 447 tổng diện tích là 22.636m² không phải là 45.000m² như hợp đồng đã ghi nhận. Riêng thửa 637 ghi nhận trong hợp đồng thì căn cứ vào các bản đồ địa chính và các tài liệu có liên quan thì không có thửa đất này.

Công ty N không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì Công ty N là chủ đầu tư Khu công nghiệp X tại xã M, huyện Đ, Long An, dự án này được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt bằng Quyết định số 944/TTg ngày 08 tháng 11 năm 1997 về việc thành lập và phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Đ II, tỉnh Long An (nay là Khu công nghiệp X), Quyết định số 844/QĐ-TTg ngày 06 tháng 7 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc cho Công ty N thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Đ II (nay là Khu công nghiệp X); được Ủy ban nhân dân tỉnh Long An phê duyệt quy hoạch chung, phê duyệt các phương án bồi thường, phương án tái định cư khu công nghiệp và dân cư Đức Hòa II (nay là Khu công nghiệp X và khu dân cư, khu tái định cư Xuyên Á) bằng các Quyết định: Quyết định số 157/QĐ-UB ngày 15 tháng 01 năm 2001, Quyết định số 884/QĐ-UB ngày 15 tháng 3 năm 2002, Quyết định số 665/QĐ-UB ngày 11 tháng 3 năm 2004; Quyết định số 736/QĐ-UB ngày 22 tháng 3 năm 2004, Quyết định số 2938/QĐ-UB ngày 24 tháng 8 năm 2004.

Với cơ sở pháp lý nêu trên, Công ty N đã tiến hành bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho các hộ dân có đất trong quy hoạch Khu công nghiệp X đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Công tác bồi thường dựa trên cơ sở phương án bồi thường và đơn giá bồi thường được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, và đồng thời có sự thỏa thuận với các hộ dân được sự chấp thuận chủ trương của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 546/CP-NN

ngày 07 tháng 5 năm 2001 và Văn bản số 837/CV-UB ngày 09 tháng 4 năm 2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An.

Ngày 16 tháng 4 năm 2004 Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 1219/QĐ-UB thu hồi 22.636m² đất của ông Cái Hoàng M tại các thửa 286, 269, 91 (mpt), 154 thuộc tờ bản đồ số 37 giao cho Công ty N. Trong đó diện tích đất tại vị trí 0-50m đầu TL824 là 3.001m², diện tích đất từ 51-100m TL824 là 3.596 m², diện tích đất từ 101m TL824 là 16.039 m². Công ty Cổ phần N đã tiến hành chi trả tiền bồi thường cho hộ ông Cái Hoàng M và bà Nguyễn Thị Ng tất cả năm đợt như sau: Đợt 1 chi 250.000.000đồng vào ngày 21 tháng 10 năm 2001; đợt 2 chi 270.000.000đồng vào ngày 05 tháng 12 năm 2001 bằng phiếu chi số 139; đợt 3 chi 100.000.000đồng vào ngày 09 tháng 01 năm 2002 bằng phiếu chi số 18; đợt 4 chi 300.000.000đồng vào ngày 28 tháng 01 năm 2002 bằng phiếu chi số 01; đợt 5 chi 50.000.000đồng vào ngày 13 tháng 5 năm 2002 bằng phiếu chi số 107, tổng cộng là 970.000.000đồng.

Căn cứ vào Văn bản số 617/CV-UB ngày 17 tháng 02 năm 2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An (đính kèm theo Quyết định số 665/QĐ-UB ngày 11 tháng 3 năm 2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An về phê duyệt phương án bồi thường giải tỏa mặt bằng công trình Khu công nghiệp của Công ty N), thì giá trị bồi thường theo đơn giá được phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An của ông Cái Hoàng M và bà Nguyễn Thị Ng được bồi thường với tổng số tiền là 758.770.000đồng, trong đó diện tích đất từ 0-50m đầu TL824 là 3.001m², đơn giá 110.000đồng, thành tiền là 330.110.000đồng; diện tích đất từ 51-100m TL824 là 3.596m², đơn giá 30.000đồng, thành tiền là 107.880.000đồng, diện tích đất từ 101m TL824 là 16.039m², đơn giá 20.000đồng, thành tiền là 320.780.000đồng. Như vậy Công ty N đã chi trả cho ông Cái Hoàng M và bà Nguyễn Thị Ng vượt với số tiền là bồi thường là 211.230.000đồng.

Về chính sách tái định cư: Căn cứ vào Quyết định số 2938/QĐ-UB ngày 24 tháng 8 năm 2004 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về phê duyệt phương án tái định cư trong dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp – Khu dân cư Xuyên Á, ông Cái Hoàng M và bà Nguyễn Thị Ng đã ký nhận trực tiếp 04 nền tái định cư và đại diện ký nhận 06 nền tái định cư.

Từ những cơ sở nêu trên, Công ty N đã thực hiện đầy đủ chính sách đền bù và hỗ trợ tái định cư được duyệt theo quy định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Ngày 25 tháng 6 năm 2002 Ủy ban nhân dân tỉnh Long An ban hành Quyết định số 2223/QĐ-UB cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty N. Ngày 25 tháng 6 năm 2002 Công ty N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 675778, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00016 QSDĐ/0715-LA trong đó có diện tích đất có nguồn gốc được thu hồi từ ông Cái Hoàng M và bà Nguyễn Thị Ng tại thửa 22. Công ty N cũng được bàn giao mặt bằng sử dụng đất bằng Biên bản số 330/BB.ĐC về việc bàn giao mốc khu đất

ngoài thực địa cho Công ty N theo Quyết định số 2223/QĐ-UB ngày 25 tháng 6 năm 2002.

Ngày 16 tháng 01 năm 2014 người đại diện hợp pháp của Công ty N là ông Nguyễn Kim Quát có làm đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Cái Hoàng M được cấp tại các thửa đất số 269, 286 và 484 tờ bản đồ số 36, tuy nhiên do các thửa đất này đã bị thu hồi cấp cho Công ty N nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông M các thửa đất này không còn giá trị nên Công ty N rút lại yêu cầu này.

Hiện trạng hiện nay phần đất mà ông M bà Ng tranh chấp yêu cầu bồi thường Công ty N đã cho một số công ty thứ cấp thuê lại và các công ty này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm: Công ty Nam TBD, Công ty H (nhận chuyển nhượng từ Công ty KCS), Công ty V (nhận chuyển nhượng từ Công ty A), Công ty Sơn O, Công ty T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Trong văn bản số 3082/UBND-NC ngày 12 tháng 10 năm 2012, trong văn bản ngày 19 tháng 10 năm 2012, văn bản số 2456/UBND-NC ngày 25 tháng 7 năm 2013; văn bản số 1351/UBND-NC ngày 13 tháng 02 năm 2018 và văn bản số 2232/UBND-NC ngày 21 tháng 3 năm 2018, trong đơn xin vắng mặt ngày 02 tháng 10 năm 2018, Ủy ban nhân huyện Đ trình bày:

Ngày 06 tháng 7 năm 2001 Thủ tướng Chính phủ ban hành quyết định 844/QĐ-TTg cho Công ty TNHH N thuê đất đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Đ II (giai đoạn 1) tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Ngày 16 tháng 4 năm 2004 Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành quyết định số 1219/QĐ-UB thu hồi đất đối với hộ ông, (bà) Cái Hoàng M, đất tọa lạc tại xã M, huyện Đ để giao cho Công ty N với diện tích 22.636m² tại các thửa đất số 286, 269, 91 (mpt), 154 tờ bản đồ số 37 để Công ty N đầu tư xây dựng dự án trên.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 6 năm 1997 thì ông Cái Hoàng M được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp quyền sử dụng đất diện tích 31.224m² gồm các thửa đất số 304, 306, 359, 360, 234, 269, 286, 484 tờ bản đồ số 35, 36 tọa lạc tại xã M. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cái Hoàng M thì không có tổ chức đo đạc thực tế, số liệu chỉ dựa vào bản đồ địa chính do Ủy ban nhân dân xã M quản lý. Tại thời điểm Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành quyết định thu hồi đất đối với ông Cái Hoàng M, về diện tích đất thu hồi là căn cứ vào trích lục bản đồ địa chính do cán bộ địa chính xã M lập, được Phòng Nông nghiệp – Địa chính kiểm duyệt. Theo xác định của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thì vị trí thửa 553 tương đương với thửa 286; vị trí thửa 484 tương đương với thửa 269 và vị trí thửa 447 tương đương với một phần thửa 91, các phần diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Cái Hoàng M đã giao cho Công ty N là không còn giá trị pháp lý. Riêng thửa đất số 637 phía nguyên đơn xác định có vị trí thuộc một phần thửa 418 là không có căn cứ, vì dựa trên Sổ mục kê ngày 14 tháng 12 năm 2001 và Bản đồ địa chính lập ngày 30 tháng 10 năm 1998 do Ủy ban nhân dân xã M

đang quản lý không xác định có thửa đất số 637 nên không thể xác định rõ thửa đất số 637 cũ là thuộc phần của thửa đất nào.

Quan điểm của Ủy ban nhân dân huyện Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M bà Ng yêu cầu hủy quyết định thu hồi đất số 1219/QĐ-UB ngày 16 tháng 4 năm 2004 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, vì quyết định này căn cứ vào Quyết định phê duyệt phương án của Thủ tướng Chính phủ số 844/QĐ-TTg ngày 06 tháng 7 năm 2001 và Quyết định số 736/QĐ-UB ngày 22 tháng 3 năm 2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An về việc phân cấp cho Ủy ban nhân dân huyện Đ ra quyết định thu hồi đất và bồi thường thiệt hại cho từng hộ dân ở Khu công nghiệp X của Công ty N, đồng thời Ủy ban nhân dân huyện Đ yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt đại diện của Ủy ban trong suốt quá trình tố tụng.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh Long An do Ông Võ Văn C đại diện trình bày trong biên bản hòa giải ngày 20 tháng 11 năm 2012 cho rằng:

Việc thu hồi phần diện tích đất của ông Cái Hoàng M do Ủy ban nhân dân huyện tiến hành, Ủy ban nhân dân tỉnh không quản lý. Ủy ban nhân dân tỉnh không có ý kiến gì đối với quyết định Số 1219/QĐ-UB ngày 16 tháng 4 năm 2004 của Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân tỉnh cấp cho Công ty N đối với phần diện tích đất đã thu hồi của ông Cái Hoàng M và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các Công ty do Công ty N cho thuê lại, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An có văn bản số 768/STNMT-Ttra ngày 30 tháng 7 năm 2012 như sau:

Ngày 06 tháng 7 năm 2001, Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 844/QĐ-TTg về việc cho Công ty N thuê đất để xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Đ II (nay là Khu công nghiệp X) giai đoạn 1 với nội dung thu hồi 50ha đất tại xã M, huyện Đ và cho Công ty N thuê toàn bộ diện tích thu hồi trên để đầu tư xây dựng khu công nghiệp Đ II. Thời hạn thuê đất là 50 năm, kể từ ngày ký quyết định cho thuê đất. Ngày 15 tháng 3 năm 2002, Ủy ban nhân dân tỉnh Long An có Quyết định số 884/QĐ-UB phê duyệt phương án bồi thường thiệt hại để thu hồi đất giao cho Công ty N thuê xây dựng Khu công nghiệp X. Khi có quyết định thu hồi đất và cho thuê đất của Thủ tướng Chính phủ, địa phương đã tổ chức việc thu hồi của từng hộ và bồi thường thiệt hại về đất do bị thu hồi. Sau khi đã thực hiện việc bồi thường thiệt hại cho người có đất bị thu hồi. Ủy ban nhân dân tỉnh Long An đã giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty N với diện tích đất thuê là 50.000m².

Ngày 02 tháng 11 năm 2006 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường nhận hồ sơ đăng ký cho thuê lại quyền sử dụng đất đối với Công ty TNHH N cho Công ty TNHH TBD thuê lại quyền sử dụng đất với diện tích 5.605m². Sau khi Công ty TNHH TBD thực hiện nghĩa vụ tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH TBD diện tích 5.605m², thời hạn đến năm 2051.

Ngày 18 tháng 3 năm 2010 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường nhận hồ sơ đăng ký cho thuê lại quyền sử dụng đất đối với Công ty TNHH N cho Công ty TNHH Sản xuất-Thương mại H thuê lại quyền sử dụng đất với diện tích 2.387m². Sau khi Công ty TNHH Sản xuất-Thương mại H thực hiện nghĩa vụ tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Sản xuất-Thương mại H diện tích 2.387m², thời hạn đến năm 2051.

Ngày 17 tháng 3 năm 2011 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường nhận hồ sơ đăng ký cho thuê lại quyền sử dụng đất đối với Công ty TNHH N cho Công ty TNHH Sản xuất-Thương mại O thuê lại quyền sử dụng đất với diện tích 10.000m². Sau khi Công ty TNHH Sản xuất-Thương mại O thực hiện nghĩa vụ tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Sản xuất-Thương mại O diện tích 10.000m², thời hạn đến năm 2051.

Quan điểm của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An căn cứ vào Điều 105, Điều 111 và Điều 128 Luật Đất đai việc cấp quyền sử dụng đất cho ba Công ty trên là hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH N với ba Công ty. Việc cấp quyền sử dụng đất là đúng, cho nên kiến nghị xét xử bác bỏ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Cái Hoàng M và bà Nguyễn Thị Ng.

3. Trong biên bản lấy lời khai ngày 05 tháng 02 năm 2018, trong văn bản xin vắng mặt gửi đến Tòa án ngày 14 tháng 12 năm 2018 ông Nguyễn Văn T, bà Trần Kim H, anh Nguyễn Hoàng Ph, chị Trương Thị P1, đồng thời anh Phương và chị Phương đại diện cho Nguyễn Thị Tường V trình bày:

Trên phần diện tích đất mà nguyên đơn và bị đơn tranh chấp hợp đồng cho mượn có một căn nhà tạm do ông Cái Hoàng M xây dựng, do thấy hoàn cảnh của vợ chồng ông Tuấn bà Hoa khó khăn nên ông M cho gia đình ông Tuấn bà Hoa thuê để ở từ tháng 10-2016, tiền thuê mỗi tháng là 600.000đồng. Hiện trong nhà gồm ông Tuấn bà Hoa cùng con trai là Nguyễn Hoàng Ph, con dâu là Trương Thị P1 cùng cháu là Nguyễn Thị Tường V sinh sống. Trước yêu cầu khởi kiện tranh chấp của các bên ông Tuấn bà Hoa anh Phương và chị Phương không có ý kiến cũng như không có tranh chấp gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và tuân thủ theo quyết định của Tòa án, đồng thời do bận đi làm nên các đương sự yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

4. Trong biên bản hòa giải ngày 14 tháng 12 năm 2018, ngày 27 tháng 3 năm 2019, Công ty Cổ phần may T do Ông Văn Hoàng H đại diện trình bày:

Công ty Cổ phần may T thuê lại đất của Khu công nghiệp X từ việc nhận chuyển nhượng quyền thuê đất từ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sơn O với diện tích 4.444m² thông qua Công ty Cổ phần N và Công ty T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 465922 ngày 03 tháng 6 năm 2014 đúng theo quy định của pháp luật. Công ty T yêu cầu tiếp tục thực hiện việc thuê đất và sử dụng đất. Trước yêu cầu khởi kiện tranh chấp giữa ông Cái Hoàng M, bà Nguyễn Thị Ng cùng với Công ty Cổ phần N, đại diện Công ty T đề nghị Tòa

án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt đại diện của Công ty T.

5. Trong biên bản làm việc ngày 24 tháng 02 năm 2017, trong đơn xin vắng mặt ngày 11 tháng 6 năm 2018, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại H do Bà Hồ Thu T đại diện trình bày:

Công ty TNHH Sản xuất Thương mại H thuê đất của Công ty Cổ phần N từ năm 2009 đã thanh toán đủ tiền và đã xây dựng nhà xưởng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất đúng quy định của pháp luật. Công ty H đề nghị được tiếp tục sử dụng đất. Việc kiện giữa ông M bà Ng và Công ty Cổ phần N, Công ty H không có ý kiến và không có tranh chấp gì đồng thời xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

6. Trong văn bản ngày 15 tháng 10 năm 2018 Công ty TNHH Thủy sản Nam TBD do ông Mai Kỳ N đại diện trình bày:

Công ty TNHH Thủy sản Nam TBD thuê lại đất của Công ty Cổ phần N đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đúng quy định của pháp luật. Công ty TNHH Thủy sản Nam TBD đề nghị được tiếp tục sử dụng đất. Việc kiện giữa ông M bà Ng và Công ty Cổ phần N, Công ty TNHH Thủy sản Nam TBD không có ý kiến và không có tranh chấp gì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt Công ty trong toàn bộ quá trình tố tụng.

7. Trong văn bản ngày 11 tháng 6 năm 2018 Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sơn O do Ông Ninh Trọng B đại diện yêu cầu xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án và không có ý kiến gì đối với nội dung tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

8. Trong văn bản số 02/2019/CV ngày 14 tháng 6 năm 2019 Công ty TNHH V do Ông Trần Tuấn A đại diện có văn bản vắng mặt không tham gia, không có ý kiến trong việc tranh chấp giữa ông Cái Hoàng M, bà Nguyễn Thị Ng và Công ty N, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời ông Anh có ý kiến xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

9. Trong biên bản làm việc ngày 17 tháng 4 năm 2019 Công ty Kỹ Nghệ V do Ông Quách Công Tr là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Theo Mảnh trích đo địa chính số 03-2018 ngày 15 tháng 3 năm 2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An thì có một phần diện tích đất thuộc thửa 229 diện tích 273m² được chú thích là của Công ty TNHH Z, tuy nhiên hiện nay Công ty TNHH Z đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 229 cho Công ty Kỹ Nghệ V và Công ty Kỹ Nghệ V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 229 diện tích 50.165m² nên Công ty TNHH Z không còn liên quan gì đến phần diện tích đất này nữa. Công ty Kỹ Nghệ V nhận được thông báo thụ lý vụ án về việc tranh chấp giữa ông Cái

Hoàng M bà Nguyễn Thị Ng và Công ty Cổ phần N, tuy nhiên phía Công ty Kỹ Nghệ V không có tranh chấp cũng như không có yêu cầu gì trong vụ án nên không tham gia trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án không yêu cầu Tòa án hòa giải vụ án có mặt của Công ty Kỹ Nghệ V và yêu cầu vắng mặt khi Tòa án xét xử vụ án.

Trong biên bản xác minh ngày 16 tháng 8 năm 2013 người làm chứng Ông Trịnh B trình bày:

Từ năm 1991 cho đến năm 1995 ông làm Giám đốc của Công ty N. Trong thời gian đó ông có đại diện cho Công ty ký hợp đồng mượn đất của ông M để mở văn phòng, diện tích khoảng 30.000m². Ông M có nhận của ông một số tiền nhưng ông không nhớ là bao nhiêu. Ngoài hợp đồng mượn này ra không còn hợp đồng nào khác. Khi ông M ứng tiền có làm văn bản ứng tiền bằng các phiếu chi (tạm ứng). Sau khi ông không còn làm Giám đốc Công ty, ông đã bàn giao hết lại cho người kế nhiệm. Ông không có ý kiến gì trong việc tranh chấp giữa các bên, sự việc tranh chấp giữa các bên không còn liên quan đến ông, ông đề nghị Tòa án không triệu tập và xin vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Trong biên bản làm việc ngày 29 tháng 8 năm 2017 người làm chứng ông Lê Văn H2 trình bày:

Từ năm 1984 cho đến năm 1987 ông là Phó Chủ tịch, từ năm 1987 đến 1997 ông là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã M huyện Đ, từ năm 1997 cho đến nay ông công tác tại Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Trước đây toàn bộ khu vực phía Đông và phía Bắc xã M trong đó có đất của ông Cái Hoàng M giáp Tỉnh lộ 9 (khu vực phía Đông) là khu vực trồng bùng bàng, đưng và năng ông hoang hóa, gồm đất có chủ sử dụng và đất hoang, vùng này có nhiều phèn không thể canh tác trồng cây được nên người dân có nhu cầu đào kênh để xả phèn. Lúc này xã M còn hình thức tập đoàn nên tiến hành họp, tập đoàn thống nhất đào kênh xả phèn, người dân nộp tiền đào kênh trên cơ sở diện tích đất của mình. Ủy ban xã chỉ quản lý về mặt nhà nước còn tập đoàn thì thuê người đào kênh. Chính vì vậy, Ủy ban xã cấp giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng đất của những người đang trực tiếp canh tác để xác định số tiền họ phải nộp tương ứng diện tích đất đào kênh. Việc cấp giấy chứng nhận tạm thời này dựa trên cơ sở kê khai diện tích của người dân không có tiến hành đo đạc kiểm tra diện tích, số thửa do địa chính xác định. Người xác định lúc này là địa chính Ngô Văn R, sau đó thay thế ông Ngô Lý K. Trình tự, thủ tục thu hồi đất để xây dựng Khu công nghiệp X ông không biết chính xác, vì lúc này ông đã chuyển công tác nên việc bồi thường ông không biết được.

Trong biên bản làm việc ngày 12 tháng 9 năm 2017 người làm chứng ông Ngô Lý K trình bày:

Ông là cán bộ địa chính của xã M giai đoạn 1993-2001. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mẫu tạm năm 1991 thì ông chưa về công tác tại xã M. Giai đoạn này Ủy ban nhân dân huyện Đ có chủ trương đào kênh để xả phèn nên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời để xác định diện tích

tương ứng với số tiền mỗi người phải nộp, số thửa được ghi trong giấy chứng nhận tạm thời được ghi từ đâu thì ông không biết, cụ thể số thửa đất mà ông Cái Hoàng M được cấp gồm 484, 447, 533, 637 thì ông không xác định được căn cứ để từ đó Ủy ban xã dựa vào cho số thửa đất này. Đối với việc thu hồi đất để làm Khu công nghiệp X thì có hai hình thức bồi thường là tạm ứng tiền bồi thường hoặc là trả tiền bồi thường toàn bộ. Việc thương lượng bồi thường cho các hộ dân do các Công ty tự thương lượng không thông qua Ủy ban xã M. Việc ông Cái Hoàng M tạm ứng và quyết toán như thế nào thì ông không biết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 61/2019/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 39, 147, 228, 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 31, 32 Luật Tổ tụng hành chính; Điều 40 Luật Đất đai năm 2003; Điều 42 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; Điều 130, 138 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 155, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 2 Luật Người cao tuổi; Điều 12, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cái Hoàng M về tranh chấp hợp đồng cho mượn đất với Công ty Cổ phần N.

Vô hiệu hợp đồng cho mượn đất được xác lập ngày 05 tháng 8 năm 2001 giữa ông Cái Hoàng M bà Nguyễn Thị Ng và Công ty TNHH N.

Bác yêu cầu của ông M bà Ng yêu cầu Công ty N trả lại quyền sử dụng 10.768m² đất thuộc một phần thửa đất số 22 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty N.

Bác yêu cầu khởi kiện của ông M bà Ng yêu cầu Công ty N bồi thường số tiền 106.190.637.000 đồng.

Bác yêu cầu của ông M bà Ng yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 675778 ngày 25 tháng 6 năm 2012 của Công ty N đối với phần diện tích 10.768m² đất yêu cầu trả lại và bác yêu cầu của ông M bà Ng yêu cầu hủy toàn bộ Quyết định số 1219/QĐ-UB ngày 16 tháng 4 năm 2004 thu hồi của gia đình ông M 22.636m² đất thuộc các thửa đất số 286, 269, 91 (mpt), 154 tờ bản đồ số 37.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông M bà Ng yêu cầu Công ty N bồi thường cây trồng trên đất.

Công ty N bồi thường giá trị cây trồng hiện đang quản lý, cho ông M bà Ng là 46.510.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên

được thi hành án khoản tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Đình chỉ giải quyết yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An thừa ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp cho các Công ty TNHH Thủy sản TBD (Nam TBD), Công ty TNHH Sản xuất Thương mại H, Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sơn O do nguyên đơn rút đơn khởi kiện.

4. Chấp nhận việc rút yêu cầu phản tố của phía bị đơn. Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần N yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 217869 ngày 27 tháng 6 năm 1997 mà ông Cái Hoàng M được cấp tại các thửa đất số 269, 286 và 484 tờ bản đồ số 36.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về biện pháp khẩn cấp tạm thời, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/11/2019 nguyên đơn các ông/bà Cái Hoàng M, Nguyễn Thị Ng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Cụ thể: yêu cầu bị đơn bồi thường toàn bộ thiệt hại về diện tích đất và tài sản khác có trên đất do đã bị UBND huyện Đ, tỉnh Long An thu hồi đất để giao cho bị đơn theo Quyết định 1219/QĐ-UBND ngày 16/4/2014 với số tiền là 106.190.637.000 đồng; buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích đất còn lại của thửa 637 theo giấy chứng nhận tạm thời do UBND xã M, huyện Đ, tỉnh Long An đã cấp cho nguyên đơn vào năm 1991 mà bị đơn đã mượn của nguyên đơn vào ngày 05/8/2001.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn có ý kiến: Tòa sơ thẩm chưa làm rõ căn cứ xác định giấy CNQSDĐ số L217869 ngày 27/6/1997 UBND huyện Đ và GCNQSDĐ tạm thời cấp ngày 01/7/1991 cấp cho ông Cái Hoàng M có nguồn gốc do đâu mà có. Ông M thu hồi diện tích 25.120m² tại 04 thửa 234, 269, 286, 484 nhưng tòa án sơ thẩm xác định ông M bị thu hồi diện tích 03 thửa 286, 269, một phần thửa 91 như vậy diện tích cấp và thu hồi khác nhau về số thửa, tờ bản đồ nhưng chưa được làm rõ. Diện tích còn lại 2.484m² hiện nay ai quản lý sử dụng chưa được làm rõ. Các thửa 234, 484 tờ bản đồ 36 của ông M thuộc vị trí nào, ai quản lý sử dụng chưa được làm rõ. Căn cứ nào xác định ông M có một phần thửa 91, tờ bản đồ số 37. Tòa án căn cứ văn bản 90/CV-TTKT ngày 06/4/2011 của trung tâm kỹ thuật TNMT tỉnh để xác định diện tích phù hợp trích đo ngày 28/5/2001 và 21/7/2003 là không đúng với lịch sử của thửa đất đã được xác định trước đó. Về giá đất bồi thường: Có 4 mức 20.000 đồng, 30.000 đồng, 54.000 đồng, 110.000 đồng cần kiểm tra tài liệu doanh nghiệp căn cứ vào cơ sở nào để xác định giá bồi thường trên. Cần làm rõ số tiền ông M nhận 270 triệu 2 lần là số tiền tạm ứng giai đoạn 2. Đối với các phiếu chi 5 chứng từ chỉ nói ông M đã nhận chưa được làm rõ nhưng không ghi thửa đất gì, số tiền làm gì. Lý do tại sao Công ty N trả thừa nhưng không quyết toán đề yêu

cầu ông M trả lại. Ngoài ra, bên PC03, ban nội chính và thanh tra cũng mời ông M lên làm việc nên chưa cung cấp được biên bản làm việc của thanh tra. Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 310 của Luật tố tụng dân sự hủy bản án để xét xử lại.

Đại diện của Công ty N tranh luận: Tổng số tiền bên Công ty N chi cho ông M các phiếu chi ghi nội dung tạm ứng là phù hợp với hợp đồng. Hợp đồng mượn đất có thời hiệu cho đến khi thực hiện xong đền bù đất. Thửa 637 ủy ban cũng trả lời không có trong dự án Khu công nghiệp X. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Hoài tranh luận: Khi ông M khiếu nại cấp xã hòa giải ghi nhận có hợp đồng mượn, năm 2009 ông Trường – Tổng giám đốc thừa nhận có mượn đất ông M. Nhưng từ sau năm 2009 công ty chưa bồi thường cho ông M, Công ty N dựa vào cơ sở nào nói đã bồi hoàn cho gia đình ông M

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua diễn biến sự việc và xâu chuỗi các chứng cứ thì thấy yêu cầu đòi lại đất của nguyên đơn vì đã cho bị đơn mượn đất, thấy rằng, bản chất không phải cho mượn như nguyên đơn trình bày mà là giao đất để nhận tiền đền bù. Do vậy yêu cầu đòi lại đất của nguyên đơn là không có cơ sở.

Đối với diện tích đất và giá trị đền bù: Thì thấy, nguyên đơn căn cứ vào Quyết định cấp đất tạm vào năm 1991 là 32.033 m², nhưng tại phiên tòa và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại các văn bản trả lời của cơ quan có thẩm quyền thì khi cấp giấy chứng nhận tạm thời vào năm 1991 không có tiến hành đo đạc. Căn cứ vào các công văn cử các cơ quan có thẩm quyền thì xác định đất của ông M đưa vào khu công nghiệp là 21.884 m². Tuy nhiên, bị đơn chấp nhận bồi thường cho nguyên đơn diện tích 22.636 m² như Quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền là có lợi cho nguyên đơn và có căn cứ. Nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về diện tích đất.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn thửa 637. Theo xác nhận của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì đất của nguyên đơn không có thửa 637. Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông M về yêu cầu này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe lời phát biểu của luật sư, đại diện Viện kiểm sát, đương sự.

[1] Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật tranh chấp, về thẩm quyền, về thời hiệu, về xác định tư cách đương sự, về việc xét xử vắng mặt các đương sự đã được Tòa án cấp sơ thẩm nhận định theo quy định tại Điều 34; khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 là có căn cứ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, tổng cộng 106.190.637.000 đồng, thì thấy:

+ Căn cứ đề nguyên đơn yêu cầu khởi kiện là:

Giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng đất của UBND xã M cấp ngày 01/7/1991, gồm các thửa 484, 447, 533, 637 với diện tích là 32.033 m².

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/6/1997 do UBND huyện Đ cấp gồm các thửa 234 diện tích 1.54 m², thửa 269 diện tích 8.835 m², thửa 286 diện tích 4.761 m², thửa 484 diện tích 9.983 m².

Hợp đồng cho mượn đất vào ngày 05/8/2001 giữa nguyên đơn với bị đơn. Theo hợp đồng nguyên đơn cho bị đơn mượn các thửa đất 484, 477, 533, 637 để bị đơn lập văn phòng trụ sở thực hiện dự án khu công nghiệp. Hợp đồng có giá trị đến khi hai bên thực hiện xong giá đền bù đất.

Nguyên đơn thừa nhận chỉ nhận của bị đơn số tiền tổng cộng là 270.000.000 đồng.

+ Bị đơn cho rằng: Trong quá trình chờ Nhà nước duyệt giá đền bù chính thức với nguyên đơn, bị đơn có lập hợp đồng mượn đất ngày 05/8/2001 như nguyên đơn trình bày. Thế nhưng khi giao đất thì nguyên đơn chỉ giao 03 thửa 484, 477, 533 tổng diện tích là 22.636 m², không có thửa 637 vì căn cứ vào bản đồ địa chính và các tài liệu có liên quan không có thửa 637.

+ Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 08/11/1997 Thủ tướng Chính phủ phê duyệt bằng Quyết định số 944/TTg v/v thành lập và phê duyệt dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Đ II, tỉnh Long An (nay là Khu công nghiệp X)

Ngày 19/4/2001 Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 487/QĐ-TTg điều chỉnh chủ đầu tư của dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Đ II là Công ty N.

Ngày 06/7/2001 Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 844/QĐ-TTg thu hồi 50 ha đất tại xã M, huyện Đ và cho Công ty N thuê toàn bộ đất thu hồi để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Đ II.

Ngày 7/5/2001 Thủ tướng Chính phủ có Văn bản số 546/CP-NN cho chủ trương về đền bù cho các hộ dân trong đó có hộ của nguyên đơn.

Ngày 15/01/2001 UBND tỉnh Long An ban hành Quyết định 157/QĐ-UB; Ngày 15/3/2002 ban hành Quyết định 884/QĐ-UB; Ngày 11/3/2004 ban hành Quyết định 665/QĐ-UB; Ngày 22/3/2004 ban hành Quyết định 736/QĐ-UB; Ngày 24/8/2004 ban hành Quyết định 2938/QĐ-UB phê duyệt quy hoạch chung, phê duyệt các phương án bồi thường, phương án tái định cư khu công nghiệp và dân cư Đ II.

Như vậy có cơ sở xác định Công ty N là chủ đầu tư được Nhà nước giao đất và có quyền thoả thuận với người dân trong trường hợp người dân có đất bị

thu hồi thông qua quy định của UBND tỉnh Long An về chủ trương thu hút đầu tư.

Căn cứ vào các Quyết định trên, thì thấy, thời điểm nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng mượn đất thì Công ty N đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất để làm khu công nghiệp; căn cứ vào quy định của Luật đất đai, Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ thì quyền sử dụng đất của ông M thuộc đối tượng thu hồi và bồi thường, không thuộc đối tượng các bên thực hiện hợp đồng cho mượn. Cho nên, việc bị đơn khai rằng trong quá trình chờ đợi nhà nước duyệt giá đền bù chính thức, do nhu cầu cần thiết phải xây dựng tạm thời văn phòng công ty tại địa điểm trên để thuận tiện tiến hành các bước thực hiện dự án nên tạm thời ký hợp đồng mượn đất với nguyên đơn, nhưng bản chất là nguyên đơn giao đất trước, tạm nhận tiền bồi thường chờ giá đền bù chính thức là có cơ sở. Bởi lẽ, chứng minh cho vấn đề này là:

- Theo diễn biến quá trình các cơ quan có thẩm quyền ban hành các Quyết định phê duyệt dự án, phê duyệt chủ đầu tư... Thời điểm đó, để đảm bảo dự án được triển khai nhanh chóng, Công ty N đã tạm nhận đất của các hộ dân và đã tạm trả tiền trước cho nguyên đơn để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật là đúng thực tế.

- Tại phiên tòa nguyên đơn không lý giải được vì sao lại nhận tiền tạm ứng của bị đơn, là tiền gì? Tiền cho thuê? Hay tiền cho mượn đất? Nếu tiền cho thuê đất thì vì sao không lập hợp đồng thuê đất? Còn tiền cho mượn thì tại sao phải ghi trong hợp đồng thời hạn hiệu lực của hợp đồng là đến khi hai bên thực hiện xong giá đền bù đất.

Do vậy, có căn cứ để xác định việc nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng mượn đất bản chất là giao đất trước cho bị đơn, đồng thời nhận tiền tạm ứng đền bù đất trong khi chờ giá đền bù chính thức như lời trình bày của nguyên đơn là có căn cứ.

* Vấn đề còn lại cần xác định là giá trị và diện tích mà các bên phải trao trả như thế nào?

Nguyên đơn cho rằng tổng diện tích của nguyên đơn là 32.033 m² (theo giấy chứng nhận tạm vào năm 1991) bao gồm cả thửa 637. Bị đơn cho rằng thực tế khi nhà nước thu hồi diện tích của nguyên đơn chỉ là 22.636 m² (Quyết định thu hồi đất).

1. Xét yêu cầu của nguyên đơn về thửa 637:

- Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 217869 ngày 27 tháng 6 năm 1997 thì ông M được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp quyền sử dụng thửa đất số 234 diện tích 1541m², thửa số 269 diện tích 8835m², thửa số 286 diện tích 4.761m², thửa số 484 diện tích 9.983m² cùng tờ bản đồ số 36. Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện Đ tại văn bản số 2232/UBND-NC ngày 21 tháng 3 năm 2018 thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M là dựa vào bản đồ địa chính không tổ chức đo đạc. Đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Cái Hoàng M và Quyết định số 1219/QĐ-UB thu hồi

22.636m² đất thuộc thửa đất số 286, 269, 91 (1p) tờ bản đồ số 37 của ông Cái Hoàng M theo văn bản số 90/CV-TTKT-PNV ngày 06 tháng 4 năm 2011 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An thì vị trí thửa đất số 533 tương đương với thửa số 286, vị trí thửa đất số 484 tương đương với thửa số 269, vị trí thửa đất số 447 tương đương một phần thửa 91. Xác nhận này phù hợp với trích đo bản đồ địa chính Khu công nghiệp Đ II, tờ số 01, tỷ lệ 1/5000 do Sở Địa chính tỉnh Long An xác lập ngày 28 tháng 5 năm 2001 và trích đo ngày 21 tháng 7 năm 2003. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày cho rằng trong trích đo bản đồ địa chính được phê duyệt ngày 28 tháng 5 năm 2001 có một khoảng trống giữa thửa số 447 của ông Cái Hoàng M và thửa 418 của bà Trần Bích Th, đây chính là thửa 637 của ông M không được cấp quyền sử dụng đất. Vấn đề này cũng được Trung tâm Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An xác định tại văn bản số 398/TTDV-DDBĐ ngày 17 tháng 5 năm 2019 là giữa các thửa đất không có khoảng trống, đường thẳng cắt ngang hai thửa đất không xác định nhằm mục đích gì, đồng thời cũng không thể căn cứ vào tài liệu đo kê biên đất do Sở Địa chính tỉnh Long An do ông Nguyễn Thế Tr đo năm 1999 đến năm 2000 tổng thể Khu công nghiệp X để xác định ông M bà Ng có thửa đất 637 vì tài liệu này được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An xác định tại văn bản số 199/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 13 tháng 3 năm 2019 và cá nhân ông Nguyễn Thế Tr xác nhận là số thửa 637 không phải do ông Tr ghi, Sở Tài nguyên và Môi trường hiện không lưu giữ bản chính của tài liệu này, đó chỉ là bản nháp ghi sơ bộ số liệu không phải là bản thống kê chính thức được cấp có thẩm quyền phê duyệt nên không có giá trị pháp lý. Xác nhận này phù hợp với các văn bản của Ủy ban nhân dân huyện Đ, của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An là quyền sử dụng đất của ông M không bao gồm thửa 637. Do vậy, kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại thửa đất thửa đất số 637 là không được chấp nhận.

- Xét về diện tích đất của nguyên đơn đưa vào dự án:

Hội đồng xét xử xét thấy rằng, diện tích theo giấy chứng nhận tạm thời không tiến hành đo đạc, số thửa 637 không xác định, mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH đo đạc nhà đất HP chưa trừ ra diện tích ở các thửa của những hộ dân khác gồm bà Ngô Thị Ánh H, ông Huỳnh Văn Tr, bà Trần Bích Th, ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Thị Ch và bà Huỳnh Thị Mai Ch đã nhận tiền đền bù, được sự thừa nhận của họ trong các biên bản lấy lời khai ngày 30 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và thể hiện tại các văn bản đền bù có liên quan bao gồm các quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân huyện Đ, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các phiếu chi nhận tiền, nếu căn cứ vào số liệu này thì có những phần diện tích đất sẽ được bồi thường 2 lần. Còn Quyết định số 1219/QĐ-UB ngày 16 tháng 4 năm 2004 ghi các thửa đất của ông M trong đó có thửa 154 được thể hiện trong bảng tổng hợp danh sách xác nhận diện tích, loại đất của các hộ dân trong Khu công nghiệp X, giai đoạn I và bảng thống kê vị trí diện tích các hộ dân Khu công nghiệp X, giai đoạn 1 của Trung tâm KTĐĐ-Địa chính ngày 03 tháng 9 năm 2003 là một phần

thửa của ông Nguyễn Văn X, trong khi các bảng tổng hợp này đồng thời xác định diện tích đất của ông M bị thu hồi là 22.636m² tại các thửa 286, 269 và 91 (1 phần), các cơ quan chức năng đã không thẩm định chính xác diện tích đất mà ông M bị thu hồi, chính vì vậy Hội đồng xét xử không căn cứ vào các tài liệu này để xác định diện tích đất của ông M bà Ng đưa vào Khu công nghiệp X giai đoạn I mà xem xét diện tích đất thực tế của ông M bà Ng được Công ty N đang sử dụng và cho các công ty thứ cấp thuê lại sau khi trừ đi diện tích của các hộ dân đã được nhận đền bù được xác nhận của những người này. Căn cứ vào mảnh trích đo địa chính số 03-2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An được xác nhận giá trị pháp lý của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Long An tại Văn bản số 36/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 14 tháng 01 năm 2019 sau khi trừ các thửa đất số 317, 319, 310, 241, 226, 288, 111 cùng tờ bản đồ số 36 của bà Ngô Thị Ánh H, ông Huỳnh Văn Tr, bà Trần Bích Th, bà Huỳnh Thị Mai Ch, Ủy ban nhân dân xã; thửa đất số 75, 134 cùng tờ bản đồ số 37 của ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Thị Ch và 02 thửa đất số 285, 287 tờ bản đồ số 36 là loại đất thổ không thuộc quyền sử dụng đất của ông Cái Hoàng M. Như vậy diện tích đất ông M bà Ng đưa vào Khu công nghiệp X được xác định tại 3 thửa 286, 269 và 91 là 21.884m² (2977+ 1342+ 1324+ 7434+ 8807). Tuy nhiên đại diện phía Công ty N đồng ý bồi thường cho ông M bà Ng diện tích 22.636m² theo các văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên tòa án cấp sơ thẩm lấy số liệu này làm căn cứ bồi thường là có lợi cho ông M, bà Ng.

2. Xét số tiền mà nguyên đơn đã nhận bồi thường:

Nguyên đơn cho rằng số tiền nguyên đơn nhận của bị đơn chỉ là 270.000.000 đồng.

Bị đơn cho rằng số tiền nguyên đơn nhận của bị đơn bao gồm 5 phiếu chi với tổng số tiền là 970.000.000 đồng. Cụ thể:

- + Một biên nhận ông M nhận 250.000.000 đồng.
- + Phiếu chi ngày 05/12/2001 với số tiền 270.000.000 đồng.
- + Phiếu chi ngày 09/01/2002 số tiền 100.000.000 đồng.
- + Phiếu chi ngày 28/01/2002 số tiền 300.000.000 đồng.
- + Phiếu chi ngày 23/5/2002 số tiền 50.000.000

Hội đồng xét xử xét thấy, đất của ông M bị thu hồi đưa vào Khu công nghiệp X gồm 2 giai đoạn:

Giai đoạn 1: bao gồm diện tích đất 22.636 m².

Giai đoạn 2: là phần đất ở vị trí khác với vị trí của các thửa đất ở giai đoạn 1 với diện tích 2ha. Đối với diện tích đất của ông M ở giai đoạn 2 thì ông M đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty N nên số tiền nhận chuyển nhượng đã thể hiện rõ trong các biên nhận đối với giai đoạn 2. Do vậy, các phiếu chi mà bị đơn đã xuất trình trên không nhằm lẫn với các phiếu chi tiền mà ông M đã nhận ở giai đoạn 2.

Xét thấy, đối với phiếu chi ngày 05/12/2001 với số tiền 270.000.000 đồng, ông M giải trình sở dĩ có phiếu chi này là do ngày 21/10/2001 ông có ký nhận 250.000.000 đồng, sau đó nhận thêm 20.000.000 đồng nên bị đơn mới ghi phiếu là 270.000.000 đồng. Xét, đây chỉ là lời trình bày của ông M, ông không có chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình. Bởi vì, nếu chỉ ứng 270.000.000 đồng như lời trình bày của ông M thì khi ghi phiếu chi trên ông yêu cầu bị đơn phải trả lại cho ông biên nhận của số tiền 250.000.000 đồng mà ông đã nhận vào ngày 21/10/2011 hoặc đề nghị ghi rõ số tiền trên bao gồm cả 2 lần nhận 250.000.000 đồng và 20.000.000 đồng. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận lời trình bày của ông M.

Đối với 3 phiếu chi còn lại vào các ngày 13/5/2002, 09/01/2002, 28/01/2002 nội dung đều thể hiện là ứng tiền đất. Hội đồng xét xử xét thấy, đối chiếu sổ sách của Công ty N theo quy định khoản 7 Điều 4 Luật kế toán năm 2003 không quy định các chứng từ kế toán phải bắt buộc là các hóa đơn tài chính và đối chiếu nội dung ứng tiền đều là ứng tiền đất thì không thể nhầm lẫn với các phiếu chi tiền chuyển nhượng của giai đoạn 2 được. Vì vậy, 3 phiếu chi trên của Công ty N là hợp lệ. Tại phiên tòa ông M cho rằng đối với diện tích đất 2 ha trong Khu công nghiệp X giai đoạn 2 được thể hiện bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/2/2001 với giá tiền là 80.000.000 đồng (đã có các phiếu chi ghi trả hợp đồng chuyển nhượng đất) nên 3 phiếu chi trên không liên quan đến phiếu chi đối với việc công ty chi trả tiền cho ông M khi nhận đất trong dự án ở 2 giai đoạn. Do đó, có cơ sở chấp nhận trình bày của bị đơn là đã chi trả cho ông M bà Ng số tiền bồi thường đất giai đoạn 1 là 970.000.000 đồng.

Căn cứ Quyết định số 665/QĐ-UB ngày 11 tháng 3 năm 2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An về phê duyệt phương án bồi thường giải tỏa mặt bằng khu công nghiệp, khu dân cư với chủ đầu tư là Công ty N, Công văn số 617/CV-UB ngày 17 tháng 02 năm 2004 thì tổng số tiền bồi thường mà ông M bà Ng được nhận bồi thường đối với 22.636m² đất là 772.878.000 đồng như tòa sơ thẩm nhận định là có cơ sở.

Trong hợp đồng cho mượn đất hai bên có thỏa thuận việc nhận tạm ứng cho đến khi Nhà nước ban hành giá đền bù chính thức, do các bên đã phát sinh tranh chấp nên đã không quyết toán số tiền ông M bà Ng được nhận, như vậy số tiền ông M bà Ng nhận đã vượt quá số tiền được bồi thường nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện về bồi thường giá trị quyền sử dụng đất của phía nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thống nhất đề nghị của đại diện Viện kiểm sát không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Cái Hoàng M, bà Nguyễn Thị Ng giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với tài sản tranh chấp tại diện tích 32.033m² thuộc thửa số 533, 484, 447, 637 tờ bản đồ 37 tại Ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm

thời số 05/2016/QĐ-BPKCTT ngày 01/6/2016 cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp theo yêu cầu của bị đơn và quyết định số 11/2017/QĐ-BPKCTT ngày 08/6/2017 để cấm chuyển dịch về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn. Như đã phân tích ở trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, việc tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời là không cần thiết nên cần thiết hủy quyết định nêu trên. Đối với tài sản đảm bảo số tiền của Công ty N là 2.000.000 đồng và số tiền của ông Cái Hoàng M là 500.000.000 đồng được trả lại cho các bên.

[4] Các Quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Cái Hoàng M và bà Nguyễn Thị Ng được miễn án phí.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

I. Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Cái Hoàng M và bà Nguyễn Thị Ng;

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 39, 147, 228, 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 31, 32 Luật Tổ tụng hành chính; Điều 40 Luật Đất đai năm 2003; Điều 42 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; Điều 130, 138 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 155, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 2 Luật Người cao tuổi; Điều 12, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cái Hoàng M về tranh chấp hợp đồng cho mượn đất với Công ty Cổ phần N.

Vô hiệu hợp đồng cho mượn đất được xác lập ngày 05 tháng 8 năm 2001 giữa ông Cái Hoàng M bà Nguyễn Thị Ng và Công ty TNHH N.

Bác yêu cầu của ông M bà Ng yêu cầu Công ty N trả lại quyền sử dụng 10.768m² đất thuộc một phần thửa đất số 22 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty N.

Bác yêu cầu khởi kiện của ông M bà Ng yêu cầu Công ty N bồi thường số tiền 106.190.637.000 đồng.

Bác yêu cầu của ông M bà Ng yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 675778 ngày 25 tháng 6 năm 2012 của Công ty N đối với phần diện tích 10.768m² đất yêu cầu trả lại và bác yêu cầu của ông M bà Ng yêu cầu hủy toàn bộ Quyết định số 1219/QĐ-UB ngày 16 tháng 4 năm 2004 thu

hồi của gia đình ông M 22.636m² đất thuộc các thửa đất số 286, 269, 91 (mpt), 154 tờ bản đồ số 37.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông M bà Ng yêu cầu Công ty N bồi thường cây trồng trên đất.

Công ty N bồi thường giá trị cây trồng hiện đang quản lý, cho ông M bà Ng là 46.510.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Đình chỉ giải quyết yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An thừa ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp cho các Công ty TNHH Thủy sản TBD (Nam TBD), Công ty TNHH Sản xuất Thương mại H, Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sơn O do nguyên đơn rút đơn khởi kiện.

4. Chấp nhận việc rút yêu cầu phản tố của phía bị đơn. Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần N yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 217869 ngày 27 tháng 6 năm 1997 mà ông Cái Hoàng M được cấp tại các thửa đất số 269, 286 và 484 tờ bản đồ số 36.

5. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2016/QĐ-BPKCTT ngày 01/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Công ty Cổ phần N được nhận lại số tiền gửi tài sản đảm bảo là 2.000.000 đồng tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Long An.

6. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp số 11/2017/QĐ-BPKCTT ngày 8/6/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Ông Cái Hoàng M được nhận lại số tiền gửi tài sản đảm bảo là 500.000.000 đồng tại Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Long An, Phòng giao dịch C.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Cái Hoàng M và bà Nguyễn Thị Ng được miễn án phí.

III. Các Quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP. Hồ Chí Minh; (1)
- VKSND TP. Hồ Chí Minh; (1)
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh; (1)
- Các đương sự (11);
- Lưu: VP (3), HS (3) 22b (MTTT)

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Huỳnh Thanh Duyên