

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

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

Bản án số: 568/2020/DS-PT

Ngày 28/10/2020

V/v “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng
đền bù quyền sử dụng đất và hoa màu
trên đất*”

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: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Phạm Văn Công

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – 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 Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 10 năm 2020, tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 664/2019/DS-PT ngày 25/12/2020, về việc “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng đền bù quyền sử dụng đất và hoa màu trên đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2019/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3655/2020/QĐPT ngày 30 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị M, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 22/22, tổ 72, khu 8 đường B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng O, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Số 18, khu phố C, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 19 tháng 01 năm 2017).

2. Bị đơn: Ông Chang Hsin T, sinh năm 1946 (vắng mặt).

Địa chỉ mới: Dong 6th RD, 232 NO, 3F Kao Hsiung Citi, Kusan, Lungsuei, Mei Su, Taiwan (địa chỉ cũ: No 46, 43 Lin, Ling Yun Tsuen, Long Tan Shiang, Tao Yuan, Taiwan.R.O.C.)

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn: Ông Từ K, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Số 34/42 đường L, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 31 tháng 7 năm 2017);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đỗ Hòa - Luật sư của Chi nhánh Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Thiên Hòa - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn L; địa chỉ: Khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn L: Bà Trương Thị Kim L, tổng giám đốc; địa chỉ: Khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn L: Ông Đỗ Hòa - Luật sư của Chi nhánh Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Thiên Hòa - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.2. Ông Chin Heng M, sinh năm 1949; địa chỉ: Số 22/22, tổ 72, khu 8 đường B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (địa chỉ liên hệ: Số 18, khu phố C, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương); vắng mặt.

3.3. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương: Ông Vũ Dương L, chức vụ: Phó Chi cục trưởng Chi cục Quản lý đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (Văn bản ủy quyền ngày 03 tháng 11 năm 2017) vắng mặt.

3.4. Ủy ban nhân dân phường B.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân phường B: Ông Nguyễn Văn Xuân, cán bộ tư pháp phường B (văn bản ủy quyền ngày 06 tháng 07 năm 2018) vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Lê Thị M, ông Chin Heng M

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thị M và người đại diện hợp pháp của bà M trình bày:

Bà Lê Thị M được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 97/QSDĐ-BC ngày 26-9-1997, diện tích 10.111m², tại Khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Ngày 03-5-2001, ông Chang Shin Tsai ký hợp đồng đền bù quyền sử dụng đất và hoa màu trên đất nêu trên với bà M để thành lập Công ty Trách nhiệm hữu hạn L. Sau khi ký hợp đồng, bà M đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông Chang Shin Tsai; ông Chang Shin Tsai giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Từ K trước đây là giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn L. Trên hợp đồng có xác nhận bà

M đã nhận số tiền 1.516.650.000 đồng nhưng thực tế bà M chưa nhận tiền vì đây chỉ là thỏa thuận ban đầu, khi chưa có ý kiến của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc có cho hai bên tự thỏa thuận đền bù đất để cấp phép thành lập Công ty Trách nhiệm hữu hạn L thực hiện dự án hay không.

Do đó, bà M yêu cầu hủy hợp đồng đền bù quyền sử dụng đất và hoa màu trên đất giữa bà M với ông Chang Shin Tsai. Buộc ông Chang Shin Tsai và ông Từ K giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trả lại diện tích đất 10.111m² cho bà M.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bà M yêu cầu Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án chờ kết quả giải quyết của Công an thị xã T về đơn của ông Nguyễn Hoàng O tố giác những người xin phép đầu tư Công ty Trách nhiệm hữu hạn L do ông Từ K là người đại diện theo pháp luật có dấu hiệu phạm tội làm giả tài liệu, chữ ký của chủ đầu tư Công ty, mục đích hoàn thiện hồ sơ xin cấp phép đầu tư Công ty Trách nhiệm hữu hạn L và mục đích để Sở Tài nguyên và Môi trường thu hồi thửa đất diện tích 10.111m² tại khu phố Bình Quới B, phường B, thị xã T của bà Lê Thị M cấp cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn L thuê.

Bị đơn ông Chang Hsin T trình bày:

Ngày 03-5-2001 bà Lê Thị M và ông Chang Hsin T (hợp đồng ghi Chang Shin Tsai) ký hợp đồng đền bù quyền sử dụng đất và hoa màu trên đất đối với các thửa đất số 286, 385, 386, 387, 525, 401, 400, 402, 467, tờ bản đồ B1, diện tích đất 10.111m², tại Khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương, đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 97/QSĐĐ-BC ngày 26-9-1997 cho bà M. Bà M đã nhận đủ số tiền 1.516.650.000 đồng và đã giao cho ông Từ K với tư cách là đại diện cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn L giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ bà M sang Công ty Trách nhiệm hữu hạn L; Sở địa chính tỉnh Bình Dương yêu cầu phải làm lại hợp đồng thỏa thuận nói trên theo mẫu mới của Sở Địa chính phát hành, khi đó bà M không đồng ý ký lại hợp đồng. Do đó, Sở Địa chính không làm thủ tục sang tên từ bà M cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn L. Hiện tại Công ty Trách nhiệm hữu hạn L đang quản lý đất. Ông Chang Hsin T qua Việt Nam thành lập Công ty Trách nhiệm hữu hạn L và Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp phép đầu tư cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn L. Bà M đã nhận tiền đền bù của ông Chang Hsin T, hợp đồng đã thực hiện xong nên không đồng ý hủy hợp đồng đền bù quyền sử dụng đất và hoa màu trên đất và không đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 31-7-2017, ông Chang Hsin T trình bày thêm, hiện ông Chang Hsin T không còn sinh sống tại địa chỉ No 46, 43 Lin, Ling Yun Tsuen, Long Tan Shiang, Tao Yuan, Taiwan.R.O.C. mà đã chuyển sang địa chỉ Dong 6th RD, 232 NO, 3F Kao Hsiung Citi, Kusan, Lungsuei, Mei Su, Taiwan. Lý do ghi tên của ông Chang Hsin T tại hợp đồng đền bù quyền sử dụng đất không đúng là do phát âm của ông Chang Hsin T được ông Từ K đánh

máy trong bản hợp đồng bị nhầm. Công ty Trách nhiệm hữu hạn L được ông Chang Hsin T thành lập tại Việt Nam chứ tại Đài Loan ông Chang Hsin T không thành lập công ty này. Hiện nay ông Chang Hsin T đã rút vốn đầu tư và không còn liên quan đến Công ty Trách nhiệm hữu hạn L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn L trình bày:

Hiện nay, Công ty Trách nhiệm hữu hạn L đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị M. Quyền sử dụng đất của bà Lê Thị M đã được ông Chang Hsin T đền bù, hiện tại là tài sản của Công ty Trách nhiệm hữu hạn L. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp phép đầu tư, xây dựng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn L. Do đó, Công ty Trách nhiệm hữu hạn L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chin Heng M (có yêu cầu độc lập) trình bày:

Ông Chin Heng M là chồng của bà Lê Thị M có đăng ký kết hôn. Quá trình chung sống, ông Chin Heng M và bà M có mua phần đất diện tích 10.111m² nêu trên. Do ông Chin Heng M là người nước ngoài nên ngày 26-9-1997, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Thuận An đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 97/QSDĐ-BC đứng tên bà Lê Thị M. Ông Chin Heng M xác định tài sản trên là tài sản chung của ông Chin Heng M và bà M tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Tuy nhiên, bà M tự ý ký hợp đồng đền bù quyền sử dụng đất và hoa màu trên đất với ông Chang Hsin T vào ngày 03-5-2001 mà không thông qua ý kiến của ông Chin Heng M là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Chin Heng M. Do đó, ông Chin Heng M có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đền bù quyền sử dụng đất và hoa màu trên đất vào ngày 03-5-2001 giữa bà Lê Thị M với ông Chang Hsin T, xác định giao dịch trên bị vô hiệu ½ đối với tài sản của ông Chin Heng M; buộc ông Chang Hsin T trả lại cho ông Chin Heng M ½ diện tích đất 10.111m² nói trên.

Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (do Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn L thành lập theo Giấy phép đầu tư số 141/GP-BD do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp ngày 29-6-2001. Nhà đầu tư đồng thời là Chủ tịch kiêm Tổng giám đốc là ông Chang Hsin T. Đến ngày 30-3-2007, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận đầu tư lần đầu, người đại diện theo pháp luật là ông Từ K và chứng nhận thay đổi lần 02 ngày 30-12-2014, người đại diện theo pháp luật là bà Trương Thị Kim L.

+ Về việc triển khai dự án: Sau khi Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản số: 486/UBND-HTTH ngày 03-3-2011 chấp thuận cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn L chuyển đổi ngành nghề kinh doanh. Đến ngày 16-5-2014, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 16-5-2014 về việc thu

hồi đất của bà Lê Thị M, cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn L thuê đất trả tiền hàng năm tại phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương với tổng diện tích khu đất 10.111m² (mục đích sử dụng: đất cơ sở sản xuất, kinh doanh), thời hạn sử dụng đến ngày 29-6-2051. Đồng thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BO 579872 ngày 13-8-2014. Trường hợp Công ty không đưa đất vào sử dụng và không triển khai dự án thì trên cơ sở việc kiểm tra triển khai dự án, căn cứ Điều 66 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014, khoản 12 Điều 2 Nghị định số: 01/2017/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh cho gia hạn thời gian đưa đất vào sử dụng, sau thời gian gia hạn Công ty vẫn chưa đưa đất vào sử dụng Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ thu hồi đất theo quy định. Đến nay Công ty chưa triển khai dự án do có tranh chấp. Do đó Sở tài nguyên và Môi trường chưa có cơ sở xử lý.

Ủy ban nhân dân phường B trình bày:

Bà Lê Thị M được cấp quyền sử dụng diện tích đất 10.111 m² thuộc thửa 286, 385, 386, 387, 525, 400, 401, 402, 467, tờ bản đồ B1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 940858 cấp ngày 26-9-1997. Ngày 03-5-2001, ông Chang Hsin T (hợp đồng ghi Chang Shin Tsai) và bà Lê Thị M thỏa thuận thống nhất giá đền bù đất và hoa màu trên đất và lập văn bản đưa đến Ủy ban nhân dân xã Bình Chuẩn ký tên. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Bình Chuẩn thay mặt Ủy ban ký xác nhận chữ ký của các bên, chứ không xác nhận nội dung hợp đồng đền bù đất và hoa màu trên đất. Việc ký xác nhận chữ ký để cho các bên có cơ sở thực hiện hợp đồng đền bù đất theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự số 16/2019/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

Căn cứ Điều 26, 37, 147, 153, 157, 165 và 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 7, 131, 132, 830, 831 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M đối với ông Chang Hsin T, về việc: Yêu cầu hủy hợp đồng đền bù quyền sử dụng đất và hoa màu trên đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Chin Heng M. Buộc bà Lê Thị M bồi thường cho ông Chin Heng M $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản chung của diện tích đất 10.111m² số tiền là 20.222.000.000 (hai mươi tỷ hai trăm hai mươi hai triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Chin Heng M về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hoặc hủy hợp đồng đền bù quyền sử dụng đất, hoa màu trên đất và buộc ông Chang Hsin T trả lại cho ông Chin Heng M $\frac{1}{2}$ diện tích đất 10.111m².

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/10/2019 bà Lê Thị M, ông Chin Heng M nộp đơn kháng cáo, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị M. Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 22/2019/QĐKNPT-VKS-DS ngày 18/10/2019 của Viện trưởng-Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đối với Bản án dân sự số 16/2019/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng ông Chang Hsin T và bà Lê Thị M bồi thường cho ông Chin Heng M $\frac{1}{2}$ giá trị đất là 20.222.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà M giữ nguyên kháng cáo và cho rằng hợp đồng đền bù quyền sử dụng đất và hoa màu trên đất giữa bà M và ông Chang Hsin T là không có thật, không có bồi thường, bà M chưa nhận tiền của ông Chang Hsin T. Nội dung kháng cáo ghi rất cụ thể tại bản trình bày bổ sung đơn kháng cáo nên đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo của bà M, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M. Tuy nhiên, hiện nay bà M đang khiếu nại đến UBND tỉnh Bình Dương và Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thị xã T về việc cấp Giấy chứng nhận đầu tư và Giấy đăng ký kinh doanh cho Công ty TNHH Long Life nên đề nghị Hội đồng xét xử ra Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án, chờ các Cơ quan có liên quan giải quyết khiếu nại.

Bản trình bày của ông Chin Heng M gửi cho Hội đồng xét xử phúc thẩm có nội dung như sau: Hợp đồng đền bù quyền sử dụng đất và hoa màu trên đất giữa bà M và ông Chang Hsin T do UBND xã Bình Chuẩn ký nhận ngày 04/5/2001 không đúng quy định của Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ quy định về công chứng, chứng thực; không đúng với quy định về thủ tục thuê đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam nên bị vô hiệu.

Bà M và ông Chang Hsin T ký hợp đồng nhưng đây là tài sản chung của Ông M và bà M hình thành trong thời kỳ hôn nhân. Bà M tự định đoạt là vi phạm Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 nên Ông M được nhận lại $\frac{1}{2}$ diện tích đất để sản xuất theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu của Ông M nhưng buộc bà M phải trả bằng tiền là 20.222.000.000 đồng là không đúng đơn yêu cầu của Ông M. Nay Ông M yêu cầu sửa án sơ thẩm trả lại đất cho Ông M.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Chang Hsin T và người bảo vệ quyền lợi cho ông Chang Hsin T và Công ty TNHH Long Life cho rằng bà M yêu cầu hủy hợp đồng và Ông M yêu cầu được nhận $\frac{1}{2}$ diện tích đất là tài sản chung giữa bà M và Ông M, để Ông M sử dụng. Tuy nhiên, Ông M là người

nước ngoài, quốc tịch Đài Loan nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 10.111m² đứng tên bà M là đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng đền bù quyền sử dụng đất và hoa màu trên đất giữa bà M và ông Chang Hsin T đã ký kết, thực hiện đúng quy định của pháp luật, hai bên đã giao tiền và đất cho nhau xong, hợp đồng đã hoàn thành nên bà M yêu cầu hủy hợp đồng là không có căn cứ. Ông M yêu cầu được nhận đất sử dụng là không phù hợp vì Ông M hiện vẫn là người nước ngoài nên không được đứng tên quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Việt Nam. Hơn nữa, bà M tự ký hợp đồng và nhận tiền đền bù, không thông báo và không giao tiền cho Ông M nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà M phải trả tài sản và bồi thường thiệt hại bằng giá trị tiền cho Ông M là đúng với Quyết định giám đốc thẩm của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, đề nghị bác đơn kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau: Về thủ tục tố tụng, người tiến hành tố tụng và các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung tranh chấp, ông Chang Hsin T là đối tượng người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam nên phải tuân thủ theo quy định hướng dẫn của địa phương; Ông M là người Đài Loan nên bà M đứng tên quyền sử dụng đất và ký hợp đồng đền bù với ông Chang Hsin T là đúng quy định pháp luật; Ông M và bà M là vợ chồng nhưng khi ký hợp đồng đền bù và nhận tiền bà M không báo và không giao tiền cho Ông M là lỗi của bà M. Do đó, bản án sơ thẩm xét xử đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm; chấp nhận quyết định rút kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương. Đại diện theo ủy quyền của bà M yêu cầu tạm đình chỉ giải quyết vụ án, không có liên quan đến nội dung tranh chấp giữa hai bên nên đề nghị không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Tòa án nhận định như sau:

- Đơn kháng cáo của bà Lê Thị M, ông Chin Heng M đúng theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1]. Theo đơn khởi kiện của bà Lê Thị M, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ dân sự về việc: “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng đền bù quyền sử dụng đất và hoa màu trên đất” là đúng quan hệ tranh chấp; đất tọa lạc tại tỉnh Bình Dương, có yếu tố nước ngoài nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, được quy định khoản 3 Điều 26, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Xét kháng cáo của bà Lê Thị M yêu cầu hủy hợp đồng đền bù, trả lại đất cho bà Lê Thị M:

[2.1]. Theo Công văn số 2591/STNMT-CCQLĐĐ ngày 19/8/2013 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thì hồ sơ thuê đất của tổ chức nước

ngoài để thực hiện dự án, phải được UBND tỉnh chấp thuận chọn vị trí, địa điểm; hợp đồng thỏa thuận đền bù của tổ chức nước ngoài cho cá nhân trong nước do hai bên tự thỏa thuận... (BL: 141).

[2.2]. Ngày 03/5/2001, bà Lê Thị M và ông Chan Shin Tsai (Chang Hsin T) ký hợp đồng đền bù quyền sử dụng đất và hoa màu trên đất, ông Chang Hsin T đền bù cho bà Lê Thị M diện tích đất 10.111m², đơn giá đền bù 150.000 đồng/m² với tổng số tiền đền bù là 1.516.650.000 đồng, giá đền bù do hai bên tự thỏa thuận. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Bình Chuẩn xác nhận, cuối bản hợp đồng bà Lê Thị M ký xác nhận đã nhận số tiền đền bù là 1.516.650.000 đồng (BL: 122).

Bà Lê Thị M không thừa nhận việc viết, ký nhận, lặn tay trên hợp đồng đền bù và nhận tiền của ông Chang Hsin T. Tuy nhiên, tại Kết luận giám định số 304/GĐ-PC 54 ngày 02/4/2013 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương kết luận chữ ký, chữ viết họ tên trên hợp đồng đền bù quyền sử dụng đất nêu trên là của bà Lê Thị M (BL: 125). Tại Đơn khiếu nại gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương vào ngày 02/12/2010, bà Lê Thị M cũng thừa nhận đã nhận số tiền hơn 1,5 tỷ đồng tiền đền bù đất của ông Chang Hsin T (BL: 354, 355, 356). Sau khi nhận tiền, bà Lê Thị M đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất 10.111m² cho ông Chang Hsin T (nay do Công ty Trách nhiệm hữu hạn L quản lý). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đền bù giữa bà Lê Thị M và ông Chang Hsin T ký kết ngày 03/5/2001 và được UBND xã Bình Chuẩn xác nhận ngày 04/5/2001 đã thực hiện xong là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 2 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; Điều 7 Bộ luật dân sự năm 1995. Do đó, người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị M cho rằng hợp đồng đền bù quyền sử dụng đất và hoa màu trên đất là không có thật, bà Lê Thị M không nhận tiền của ông Chang Hsin T là không phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ nên không có căn cứ chấp nhận.

[2.3]. Tại Điều III của hợp đồng đền bù quyền sử dụng đất và hoa màu trên đất lập ngày 03/5/2001, bà Lê Thị M cam kết bàn giao toàn bộ đất đền bù, để nhà nước cho ông Chang Hsin T thuê đất. Thực tế ngày 29/6/2001 UBND tỉnh Bình Dương đã cấp Giấy phép đầu tư số 141/GP-BD cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn L, do ông Chang Hsin T làm Chủ tịch kiêm Tổng giám đốc. Đến ngày 30/3/2007, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận đầu tư lần 01, người đại diện theo pháp luật là ông Từ K và chứng nhận thay đổi lần 02 ngày 30/12/2014, người đại diện theo pháp luật là bà Trương Thị Kim L. Do đó, ông Chang Hsin T không còn là người đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn L.

Mặt khác, ngày 16/5/2014 UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 1101/QĐ-UBND, về việc thu hồi 10.111m² đất của bà Lê Thị M, giao cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn L thuê đất trả tiền hàng năm, thời hạn sử dụng đất đến ngày 29/6/2051. Đồng thời UBND tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BO 579872 ngày 13/8/2014 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn L. Đến nay, Quyết định thu hồi đất của bà Lê Thị M và Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn L đang tồn tại và có hiệu lực nên diện tích đất trên không còn thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị M.

Diện tích đất trên, hiện UBND tỉnh Bình Dương vẫn cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn L thuê. Do bà Lê Thị M và ông ông Chang Hsin T tranh chấp hợp đồng đền bù nên Công ty Trách nhiệm hữu hạn L không triển khai thực hiện được dự án là do nguyên nhân khách quan ngoài ý muốn.

[2.4]. Nay ông Nguyễn Hoàng O - người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị M cung cấp một số tài liệu khiếu nại gửi cho UBND tỉnh Bình Dương và Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thị xã T về việc cấp Giấy chứng nhận đầu tư và Giấy đăng ký kinh doanh cho Công ty TNHH Long Life nên đề nghị Hội đồng xét xử ra Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án, chờ các Cơ quan có liên quan giải quyết trước. Hội đồng xét xử thấy việc cấp Giấy chứng nhận đầu tư và Giấy đăng ký kinh doanh cho Công ty TNHH Long Life thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh Bình Dương và các Cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Bình Dương; không liên quan đến việc “Tranh chấp hợp đồng đền bù quyền sử dụng đất và tài sản trên đất” giữa bà Lê Thị M và ông Chang Hsin T nên không thuộc trường hợp phải tạm đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 214 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, không được chấp nhận yêu cầu tạm đình chỉ giải quyết vụ án của ông Nguyễn Hoàng O.

[2.5]. Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất trên không còn thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị M, không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị M về việc hủy hợp đồng đền bù quyền sử dụng đất và hoa màu trên đất giữa bà Lê Thị M và ông Chang Hsin T ký kết ngày 03/5/2001 là có căn cứ.

[3]. Xét kháng cáo của ông Chin Heng M yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng trả lại đất cho vợ chồng ông:

[3.1]. Diện tích 10.111m² đất do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị M ngày 26/9/1997 là tài sản chung của vợ chồng bà Lê Thị M và ông Chin Heng M.

[3.2]. Do diện tích đất trên là đất nông nghiệp nên Ủy ban nhân dân huyện Thuận An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân bà Lê Thị M (người Việt Nam, có nhu cầu sử dụng đất) là đúng quy định tại khoản 1 Điều 73 Luật đất đai năm 1993.

[3.3]. Như phân tích tại [2.2] thì hợp đồng đền bù quyền sử dụng đất và hoa màu trên đất, giữa bà Lê Thị M và ông Chang Hsin T ký kết ngày 03/5/2001 đã thực hiện xong. Ông Chin Heng M cho rằng hợp đồng đền bù giữa hai bên được UBND xã Bình Chuẩn xác nhận là không đúng quy định tại Nghị Định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ quy định về công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, xét thấy hợp đồng đền bù quyền sử dụng đất và hoa màu trên đất là do hai bên tự thỏa thuận, pháp luật không quy định buộc phải công chứng, chứng thực nên việc xác nhận của UBND xã Bình Chuẩn không phải là

căn cứ để dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Ông Chin Heng M cho rằng khi ký kết, thực hiện hợp đồng bà Lê Thị M không báo cho ông biết nên lỗi thuộc về bà Lê Thị M là có căn cứ. Nay ông Chin Heng M yêu cầu đòi lại phần quyền sử dụng đất của ông nhưng do ông Chin Heng M là người nước ngoài, không được quyền đứng tên sử dụng đất nông nghiệp nên Tòa án cấp sơ thẩm tính giá trị $\frac{1}{2}$ của diện tích 10.111m² đất và buộc bà Lê Thị M là người ký kết, thực hiện hợp đồng và có lỗi phải bồi thường giá trị đất hiện nay cho ông Chin Heng M là phù hợp.

Do đó, kháng cáo của ông Chin Heng M yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, đề chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M và trả lại $\frac{1}{2}$ diện tích đất cho ông Chin Heng M là không có căn cứ.

[4]. Xét yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của bà Lê Thị M và ông Chin Heng M, Hội đồng phúc thẩm, xét thấy cấp sơ thẩm không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như đơn trình bày kháng cáo nên không chấp nhận.

[5]. Ngày 21/9/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định số 04/QĐ-VKS-DS rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 22/2019/QĐKNPT-VKS-DS ngày 18/10/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 04/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Việc rút kháng nghị phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 289, khoản 1 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

[6]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7]. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Do đó, bác toàn bộ đơn kháng cáo của người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Lê Thị M là người cao tuổi nên được miễn án phí. Ông Chin Heng M không thuộc trường hợp được miễn án phí nên phải chịu án phí sơ thẩm và phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289, khoản 1 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Thị M, ông Chin Heng M; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 37, Điều 147, Điều 148, Điều 153, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 73, Điều 81, Điều 82, Điều 83 Luật Đất đai năm 1993; Căn cứ Điều 7, Điều 830, Điều 831 Bộ luật Dân sự năm 1995; điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M đối với ông Chang Hsin T, về việc: Yêu cầu hủy hợp đồng đền bù quyền sử dụng đất và hoa màu trên đất.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Chin Heng M. Buộc bà Lê Thị M bồi thường cho ông Chin Heng M $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản chung của diện tích đất 10.111m² số tiền là 20.222.000.000đ (hai mươi tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

1.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Chin Heng M về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hoặc hủy hợp đồng đền bù quyền sử dụng đất, hoa màu trên đất và buộc ông Chang Hsin T trả lại cho ông Chin Heng M $\frac{1}{2}$ diện tích đất 10.111m².

1.4. Chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Lê Thị M phải chịu chi phí ủy thác tư pháp số tiền 4.955.000 đồng và chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản số tiền 1.200.000 đồng, bà Lê Thị M đã nộp đủ.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí cho bà Lê Thị M (sinh năm 1959), Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương trả lại cho bà Lê Thị M số tiền 200.000 đồng tại Biên lai thu số 04109 ngày 09/9/2011. Ông Chin Heng M phải chịu án phí 200.000 đồng, khấu trừ số tiền 12.000.000 đồng tại Biên lai thu số 0002707 ngày 14/12/2015, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương phải hoàn trả lại cho ông Chin Heng M 11.800.000 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị M được miễn. Ông Chin Heng M phải chịu 300.000 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi

hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 28/10/2020).

Nơi nhận:

- TANDTC (1)
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND Bình Dương (1);
- VKSND tỉnh Bình Dương (1);
- Cục THADS tỉnh Bình Dương (1);
- Đường sự (6)
- Lưu VP (6), HS (1), (18b PTHH)

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

Đặng Văn Ý