

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Bản án số: 29/2024/DS-PT

Ngày: 12/03/2024.

V/v: Tranh chấp hợp đồng

chuyển nhượng quyền

sử dụng đất.

NHÂN DANH

NHÀ QUỐC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bằng Công Hiệp.

Các Thẩm phán: Ông Lê Quý My.

Ông Nguyễn Văn Quế.

Th-ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lương Thị Thúy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Hương Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 12/03/2024, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 81/2023/TLPT-DS ngày 06/10/2023, về việc “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, do có kháng cáo của người có quyền và nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 28/08/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 82/QĐ-PT ngày 22 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Đình L2, sinh năm 1975 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ A, phường T, TP T, tỉnh Thái Nguyên

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Vũ Văn C, ông Nguyễn Đức N- Luật sư - Công ty L4 – Đoàn Luật sư thành phố H (Có mặt luật sư C, vắng mặt luật sư N)

Địa chỉ: 3 đường B, Tổ E, phường H, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên

Bị đơn: Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên.

Địa chỉ: số D đường C, Tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đoàn Thị Đ – Chức vụ: Giám đốc (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Vũ Đình S, sinh năm 1956 (Vắng mặt)

Nơi cư trú: Số D đường C, Tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

2. Bà Vũ Thị H1, sinh năm 1968. (Có mặt)

3. Ông Nguyễn Khánh Đ1, sinh năm 1964 (Vắng mặt)
Đều trú tại: Tổ A, phường H, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.
Đại diện theo ủy quyền của Bà Vũ Thị H1 và ông Nguyễn Khánh Đ1: ông Triệu Văn Q1, sinh năm 1973.(Có mặt)
Địa chỉ: xóm V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.
4. Bà Phạm Thị Y, sinh năm 1979 (Có mặt)
5. Anh Trần Thanh T, sinh năm 2005 (Vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Tổ A, phường T, TP T, tỉnh Thái Nguyên
6. Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.
Đại diện theo ủy quyền: Bà Đinh Thị Bích L3 – Chấp hành viên (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn Trần Đình L2 trình bày: Ngày 17/06/2009 tôi có mua của Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên lô đất số 22 và $\frac{1}{2}$ lô số 21 diện tích 150m² nay là thửa 42 tờ bản đồ số 27 phường T, thành phố T có hợp đồng mua bán nhưng chưa qua chính quyền địa phương với giá 375.000.000^d (ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng chẵn), tôi đã thanh toán cho Công Ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên số tiền 95% = 356.000.000^d (ba trăm năm mươi sáu triệu đồng chẵn). Số tiền còn lại 5% tôi có trách nhiệm thanh toán cho bên A khi giao bì đồ là: 19.000.000^d (mười chín triệu đồng chẵn). Sau khi trả 95% số tiền cho Công Ty, Công ty đã giao chỉ giới đất tại thực địa có biên bản giao mốc giới kèm theo trích lục bản đồ, gia đình tôi đã nhận đất và làm nhà ở sử dụng từ năm 2010 cho đến nay không tranh chấp với ai. Tuy nhiên, trong suốt quá trình sử dụng phía Công ty CP B và nước giải khát Thái Nguyên vẫn chưa trả cho chúng tôi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận của các bên, chúng tôi nhiều lần đề nghị ông Vũ Đình S là giám đốc – người đại diện của công ty giải quyết nhưng chỉ nhận được lời hứa của ông S sẽ sớm giải quyết. Đến khi chúng tôi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì biết được diện tích đất trên của gia đình tôi đang bị Thi hành án kê biên để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án trong vụ án tranh chấp dân sự. Ngày 07/12/2022, tôi nhận được quyết định “về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” của Chi cục THADS thành phố T cưỡng chế kê biên thửa đất của gia đình tôi. Tôi đã làm đơn đề nghị Chi cục THADS không tiến hành kê biên tài sản của gia đình tôi và được THADS trả lời bằng công văn số 900/CV-CCTHADS ngày 13/12/2022 rằng không chấp nhận đề nghị của chúng tôi. Vì vậy, tôi đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Thái Nguyên giải quyết những yêu cầu sau:

Công nhận hợp đồng mua bán (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất) số 36/09 giữa ông Trần Đình L2 và Công ty CP B và nước giải khát Thái Nguyên có hiệu lực.

Công nhận thửa đất tại lô số 22 và $\frac{1}{2}$ lô số 21, diện tích 150m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 42 tờ bản đồ địa chính số 27 nay là thửa đất số

45 tờ bản đồ địa chính số B phường T, thành phố T thuộc quyền sử dụng đất của ông Trần Đình L2.

Yêu cầu Công ty CP B và nước giải khát Thái Nguyên cung cấp GCN QSDĐ để ông L2 thực hiện việc sang tên theo quy định pháp luật.

Bị đơn người đại diện theo pháp luật của công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên bà Đoàn Thị Đ trình bày: Năm 2019 tôi là Đoàn Thị Đ có vay tiền của bà Vũ Thị H1 số tiền là 4 tỷ, khi vay bà Vũ Thị H1 có giữ bìa đồ của công ty chúng tôi, đến năm 2022 bà H1 khởi kiện tôi đòi tiền, Tòa án thành phố Thái Nguyên đã giải quyết chúng tôi phải trả cho bà H1 số nợ, sự việc đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật, việc vay nợ không liên quan đến việc chuyển nhượng đất cho ông L2. Tôi yêu cầu bà H1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 866579 cấp ngày 01-3-2011 do UBND tỉnh T cấp để tôi làm các thủ tục cần thiết trả bìa đồ cho ông Trần Đình L2, vì trước đó công ty chúng tôi đã bán đất cho ông L2 từ năm 2009 ông L2 đã trả tiền cho công ty, công ty đã bàn giao đất cho ông L2. Đến nay ông L2 đã xây dựng nhà ở từ năm 2010. Do vậy tôi đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán giữa công ty với ông L2 có hiệu lực. Để giao đất cho ông L2, tiếp tục sử dụng. Còn về trách nhiệm trả nợ công ty chúng tôi có trách nhiệm trả nợ theo bản án đã xét xử, không liên quan đến vụ án này. Về phần tiền còn thiếu ông L2 nợ công ty chúng tôi là 19 triệu đồng chúng tôi không yêu cầu Tòa án xem xét mà để Công ty chúng tôi và ông L2 tự giải quyết.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị Y, (vợ ông L2), anh Trần Thanh T (con ông L2) có đồng quan điểm với ông L2.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đ1 chị H1 bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Từ tháng 8 đến tháng 10/2017, vợ chồng bà Vũ Thị H1 ông Nguyễn Khánh Đ1 cho Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên (Công ty) vay số tiền gốc là 5.200.000.000 đồng để kinh doanh, nhưng đến hạn không trả nợ cho vợ chồng bà H1. Do Công ty rất nhiều lần trì hoãn, không thanh toán nợ, để đảm bảo cho việc thanh toán nợ, trong các năm 2017, 2018 và 2019 Người đại diện theo pháp luật của Công ty là bà Đoàn Thị Đ - Giám đốc và bà Vũ Thị H1 lập "Văn bản xác nhận và thỏa thuận thanh toán nợ" tại Văn phòng C1. "Văn bản xác nhận và thỏa thuận thanh toán nợ" lập ngày 28/3/2019, nội dung cam kết giữa Bên cho vay (Bên A bà Vũ Thị H1) với Bên vay (Bên B Công ty) như sau: Tính đến ngày 28/3/2019 bên A cho bên B vay tổng số tiền là 5,2 tỷ đồng, Bên B cam kết và Bên A đồng ý cho Bên B thanh toán số nợ trên thành 3 kỳ, thời hạn kể từ ngày 28/3/2019: "Bên B cam kết và Bên A đồng ý cho Bên B thanh toán số nợ nêu trên thành nợ thành ba kỳ (Thời hạn kể từ ngày 28/3/2019), cụ thể như sau:

Kỳ thứ nhất: Ngày 28/4/2019 Bên B thanh toán cho Bên A Số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ, hai trăm triệu đồng), cộng với lãi suất theo Ngân hàng TMCP C2.

Kỳ thứ hai: Ngày 28/10/2019 Bên B thanh toán cho bên A số tiền nợ: 2.000 000 000 đồng (Hai tỷ đồng), cộng với lãi suất theo Ngân hàng TMCP C3.

Kỳ thứ ba: Ngày 28/4/2020 Bên B thanh toán cho Bên A số tiền nợ còn lại: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), cộng với lãi suất theo Ngân hàng TMCP C2". Với cam kết, "Nêu Bên B không thanh toán được nợ như đã thỏa thuận tại Văn bản này, Bên B dùng tài sản là hai thửa đất số 38 và 42, tờ bản đồ số 27 tại phường T, TP T, tỉnh Thái Nguyên của Công ty cổ phần bia và nước giải khát Thái Nguyên (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 866579 do UBND tỉnh T cấp ngày 01/3/2011 cho Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên) để trừ vào số tiền nợ nêu trên. Giá của hai thửa đất dùng để thanh toán nợ sẽ được hai bên bàn bạc và thỏa thuận riêng tại thời điểm thực hiện việc thanh toán nợ. Nếu Bên B không thanh toán tiền trả nợ đúng thỏa thuận theo Văn bản này thì Bên A sẽ khởi kiện yêu cầu cơ quan có thẩm quyền để giải quyết".

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2019/QĐST-DS ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, công nhận sự thỏa thuận giữa bà H1, ông Đ1 với Công ty CP B và nước giải khát Thái Nguyên và "Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan" là ông Vũ Đình S, nội dung: Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên, đại diện theo pháp luật bà Đoàn Thị Đ có nghĩa vụ thanh toán cho bà H1, ông Đ1 số tiền cam kết trả nợ kỳ thứ nhất ngày 28/4/2019 theo Văn bản xác nhận và thỏa thuận thanh toán nợ được Văn phòng C4 (số CC 930) ngày 28/3/2019, số tiền 1.200.000.000 đồng và 27.700.000 đồng tiền lãi suất (Quyết định đã có hiệu lực pháp luật).

Tại Bản án phúc thẩm số 52/2022/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Quyết định: Buộc Công ty CP B và nước giải khát Thái Nguyên trả cho bà H1, ông Đ1 số tiền thỏa thuận thanh toán kỳ thứ hai và kỳ thứ ba theo "Văn bản xác nhận và thỏa thuận thanh toán nợ" tại Văn phòng C4 ngày 28/3/2019, bao gồm: Tiền gốc 4.000.000.000 đồng và 788.492.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng là 4.788.492.000 đồng (Bản án đã có hiệu lực pháp luật). Sau khi các Quyết định, Bản án nêu trên có hiệu lực pháp luật. Bà H1 ông Đ1 có đơn yêu cầu thi hành án. Chi cục Thi hành án dân sự TP . đã ban hành Quyết định số 12/QĐ-CCTHADS ngày 07/12/2022 Cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ số 27 phường T, TP T có diện tích 150m² đất ở đô thị. Đất đã được cấp GCNQSDĐ số BA 866579 do UBND tỉnh cấp ngày 01/3/2011 mang tên Công ty CP B và nước giải khát Thái Nguyên. Địa chỉ trụ sở chính: Số nhà D, đường cách mạng tháng 8, tổ E phường T, TP T. Tài sản trên đất là một nhà xây cấp 4 mái lợp tôn. Tạm giao tài sản kê biên trên cho ông Trần Đình L2 quản lý, khai thác, sử dụng đến khi có Quyết định của cơ quan thi hành án dân sự T2. Ngày 21/12/2022 và ngày 09/01/2023, ông Trần Đình L2 có đơn khởi kiện công nhận đất là của ông L2 ông Đ1 bà H1 không nhất trí với các lý do:

Thứ nhất, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp cho Công ty CP B và nước giải khát Thái Nguyên (bản photo), Người đại diện theo pháp luật của Công ty là bà Đoàn Thị Đ – Giám đốc. Tuy

nhiên trong Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất Công ty ký kết với ông Trần Đình L2 ngày 17/6/2009, người ký Hợp đồng là ông Vũ Đình S với tư cách Giám đốc là không đúng

Thứ hai, Hợp đồng mua bán số 36/09 ngày 17/6/2009 giữa Công ty với ông Trần Đình L2, bản chất là việc ông L2 đặt cọc để mua 1/2 lô đất số 21 và lô đất số 22 không phải là việc chuyển nhượng QSD đất.

Thứ ba, đến năm 2011 được UBND tỉnh T cấp GGCNQSDĐ số BA 866579 đứng tên Công ty CP B và Nước giải khát Thái Nguyên cho một số lô đất, trong đó có các lô đất (lô số 22 và $\frac{1}{2}$ lô số 21) mà ông L2 đã đặt cọc (số vào sổ cấp GCN: CT 00457 đối với thửa đất số 38,39,40,41,42; tờ bản đồ số 27, phường T TP T). Từ năm 2018 vay tiền của vợ chồng bà H1 để kinh doanh, Công ty giao GCNQSDĐ nêu trên cho bà H1 giữ để đảm bảo cho số tiền vay, với cam kết nếu không thanh toán được nợ, dùng hai thửa đất số 38 và 42 để trừ nợ (số tiền 5.2 tỷ đồng) mà Công ty vay của vợ chồng bà H1. Như vậy Công ty đã vi phạm nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc.

Thứ tư, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, từ đó cho đến nay công ty và ông L2 không ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo quy định của pháp luật, không thực hiện bất kỳ thủ tục gì về việc chuyển quyền, đăng ký quyền sử dụng đất, do đó ông L2 không phải là chủ sử dụng hai lô đất nêu trên.

Với các lý do trên, Tôi không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn.

Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Thái Nguyên – Người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 07/12/2022, Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Thái Nguyên đã ban hành quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty Cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên đối với thửa đất số 42 tờ bản đồ số 27, phường T, thành phố T để đảm bảo cho khoản vay theo quyết định công nhận sự thỏa thuận số 21 ngày 16/07/2019; quyết định sửa chữa, bổ sung sơ thẩm số 19 ngày 25/12/2019 của TAND thành phố Thái Nguyên và bản án số 52/2022/DS-PT ngày 27/07/2022. Thi hành án dân sự thành phố T đã ra các quyết định cưỡng chế kê biên là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 28/08/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đã căn cứ Điều 26; Điều 147, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 100 Luật đất đai năm 2013. Điều 699, 702 BLDS 2005; khoản 2 Điều 129, 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của HĐTPTANDTC, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ban hành quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đã tuyên xử như sau:

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình L2.

1. Hợp đồng mua bán V/V chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 36/09 ngày 17/6/2009 giữa ông Trần Đình L2 và Công ty CP B và nước giải khát Thái Nguyên có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần Đình L2 và bà Phạm Thị Y được quyền sử dụng thửa đất số 22 và ½ lô số 21, diện tích 150m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 42 tờ bản đồ địa chính số 27 nay là thửa đất số 45 tờ bản đồ địa chính số B phường T, thành phố T theo kết quả đo hiện trạng sử dụng đất của công ty Cổ phần T3 và xây dựng số 6 (có bản trích đo hiện trạng kèm theo)

2. Ông L2 và bà Y có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

II. Chấp nhận yêu cầu độc lập kiện đòi lại tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên đối với ông Đ1 bà H1.

1. Buộc ông Nguyễn Khánh Đ1 và bà Vũ Thị H1 trả lại cho Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA866579 ngày 01/3/2011 do Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp cho Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên.

III. Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông L2 tự nguyện chịu toàn bộ (Đã thực hiện xong)

IV. Về Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty CP B và nước giải khát Thái Nguyên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung quỹ nhà nước.

Hoàn trả lại cho ông L2 1.000.000đ (một triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000578 ngày 11/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Ông Đ1 bà H1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách nhà nước.

Công ty CP B và nước giải khát Thái Nguyên không phải chịu án phí yêu cầu độc lập. Trả lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000325 ngày 27/6/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên cho Công ty CP B và nước giải khát Thái Nguyên.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án 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 các quy định tại điều 6,7a,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.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/9/2023, bà Vũ Thị H1 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình L2, tuyên bố hợp đồng mua bán (v/v chuyển nhượng QSD đất) số 36/09 ngày 17/6/2009 giữa ông Trần Đình L2 và Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên vô hiệu.

2. Bác yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên, kiện đòi lại tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 866579 do UBND tỉnh T cấp ngày 01/3/2011 cho Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên đối với bà Vũ Thị H1 và ông Nguyễn Khánh Đ1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Đình L2 và Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bà Vũ Thị H1 vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Vũ Thị H1 là hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định pháp luật của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án, phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thấy bản án dân sự sơ thẩm xét xử là có căn cứ và phù hợp pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị H1 giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa và nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến. Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa hôm nay vắng mặt bị đơn, và 04 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, nên Hội đồng xét xử vắng mặt đương sự theo Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1]. Đơn kháng cáo của bà Vũ Thị H1 đảm bảo về hình thức và làm trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về người tham gia tố tụng: quá trình Tòa án giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị T1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị H1 và ông Nguyễn Khánh Đ1. Tuy nhiên, tại giai đoạn phúc thẩm, bà Vũ Thị H1 và ông Nguyễn Khánh Đ1 chấm dứt hợp đồng với bà T1 và hợp đồng với ông Triệu Văn Q1 tham gia tố tụng là đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị H1 và ông Nguyễn Khánh Đ1. Nên Hội đồng xét xử đưa ông Triệu Văn Q1 tham gia tố tụng là người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị H1 và ông Nguyễn Khánh Đ1 theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét kháng cáo của bà Vũ Thị H1 thấy rằng:

[2.1]. Về yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình L2 đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 36/09 ngày 17/6/2009 giữa ông Trần Đình L2 và Công ty CP B và nước giải khát Thái Nguyên có hiệu lực pháp luật. Công nhận thửa đất tại lô số 22 và ½ lô số 21, diện tích 150m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 42 tờ bản đồ địa chính số 27 nay là thửa đất số 45 tờ bản đồ

địa chính số B phường T, thành phố T thuộc quyền sử dụng đất của ông Trần Đình L2.

Xét thấy:

Ngày 17/06/2009, Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên có chuyển nhượng cho ông Trần Đình L2 thửa đất số 22 và ½ lô số 21, diện tích 150m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 42 tờ bản đồ địa chính số 27 nay là thửa đất số 45 tờ bản đồ địa chính số B phường T, thành phố T với giá 375.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng, có biên bản bàn giao chỉ giới, ông L2 đã nhận đất làm nhà ở và đã thanh toán cho Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên số tiền 356.000.000 đồng (ba trăm năm mươi sáu triệu đồng chẵn), còn lại 19.000.000 đồng (mười chín triệu đồng) hai bên thỏa thuận khi Công ty bàn giao Giấy CNQSD đất thì trả nốt. Do Công ty không bàn giao Giấy CNQSD đất cho ông L2 nên ông L2 khởi kiện đến Tòa án yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên có hiệu lực, công nhận thửa đất tại lô số 22 và 1/2 lô số 21, diện tích 150m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 42 tờ bản đồ địa chính số 27 nay là thửa đất số 45 tờ bản đồ địa chính số 24 thuộc quyền sử dụng đất của ông Trần Đình L2. Quá trình Tòa án giải quyết, Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên nhất trí với yêu cầu của nguyên đơn.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông L2, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Công Ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên trước đây là Công ty TNHH H2 được thành lập ngày 02/2/2000. Quá trình hoạt động Công ty thay đổi loại hình doanh nghiệp từ Công ty TNHH H2 trở thành Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên, người đại diện theo pháp luật là ông Vũ Đình S - Giám đốc, sau nhiều lần thay đổi đến nay bà Đoàn Thị Đ (vợ ông S) làm Giám đốc và là người đại diện theo pháp luật. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Vũ Đình S làm Giám đốc và là người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên.

Căn cứ vào Quyết định số 2853/QĐ-UBND ngày 17/11/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh T phê duyệt cấp phép đầu tư dự án công trình xây dựng nhà ở khu dân cư S phường T, thành phố T cho chủ đầu tư là Công Ty bia và nước giải khát Thái Nguyên (B1 số 48), theo đó tại Điều 1 Quyết định có ghi: chủ đầu tư được phép xây dựng nhà ở để bán và cho thuê. Tại Điều 2 có ghi Ủy ban nhân dân thành phố T phối hợp với Sở T4 thực hiện cấp giấy chứng nhận cho các hộ riêng lẻ theo quy định của pháp luật.

Căn cứ Quyết định số 2400/QĐ-UBND ngày 11/10/2004 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết kèm theo bản đồ quy hoạch đối với Khu dân cư S phường T.(BL 122).

Căn cứ vào Trích lục chính lý bản đồ địa chính tờ bản đồ địa chính số 27 năm 2011 dự án xây dựng Khu dân cư S, phường T.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên ngày 01/3/2011 (B1 số 137).

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và bản đo vẽ của công ty Cổ phần T3 và xây dựng số 6.

Thấy rằng, Công Ty B và nước giải khát Thái Nguyên có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/06/2009 giữa Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên và ông Trần Đình L2 thì thấy: Hợp đồng được lập thành văn bản có chữ ký và con dấu của bên chuyển nhượng và chữ ký của bên nhận chuyển nhượng, sau khi ký hợp đồng ông Trần Đình L2 đã trả 95% số tiền cho Công ty, Công ty đã bàn giao đất cho ông Trần Đình L2, hiện tại ông L2 đã xây dựng nhà ở từ năm 2010 và sử dụng liên tục cho đến nay, không có tranh chấp. Do đó, căn cứ vào Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, hợp đồng trên có hiệu lực pháp luật. Trong quá trình giải quyết cả nguyên đơn và bị đơn đề nghị công nhận hợp đồng có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử thấy ý kiến của cả hai bên là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa hôm nay bà H1 và người đại diện theo ủy quyền của ông Đ1 và bà H1 không nhất trí với nguyên đơn và bị đơn và cho rằng hợp đồng giữa ông L2 và Công ty B và nước giải khát là hợp đồng đặt cọc, Công ty không có quyền bán đất, khi ký hợp đồng ông S không phải là Giám đốc nên không có quyền ký hợp đồng, tuy nhiên không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh do đó ý kiến của đại diện theo ủy quyền của ông Đ1 và bà H1 không có căn cứ chấp nhận. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Vũ Đình S là Giám đốc Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế, Đăng ký thay đổi lần thứ 2, ngày 25/5/2009 và Đăng ký thay đổi lần thứ 3, ngày 04/2/2010 là đúng.

Đối với số tiền 19.000.000đ ông L2 phải thanh toán nốt theo hợp đồng thỏa thuận cho phía Công Ty, trong quá trình giải quyết người đại diện theo pháp luật của Công ty không yêu cầu Tòa án giải quyết để hai bên tự giải quyết về số tiền này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Xét bản án dân sự sơ thẩm đã xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình L2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 36/09 ngày 17/6/2009 giữa ông Trần Đình L2 và Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên có hiệu lực pháp luật. Ông Trần Đình L2 và bà Phạm Thị Y được quyền sử dụng thửa đất số 22 và ½ lô số 21, diện tích 150m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 42 tờ bản đồ địa chính số 27 nay là thửa đất số 45 tờ bản đồ địa chính số B phường T, thành phố T theo kết quả đo hiện trạng sử dụng đất của công ty Cổ phần T3 và xây dựng số 6. (có bản trích đo hiện trạng kèm theo). Ông L2 và bà Y có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật là có căn cứ đúng pháp luật,

Xét kháng cáo của bà Vũ Thị H1 đề nghị cấp phúc thẩm: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình L2, tuyên bố hợp đồng mua bán (v/v chuyển nhượng QSD đất) số 36/09 ngày 17/6/2009 giữa ông Trần Đình L2 và Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận. Cần giữ nguyên án sơ thẩm là phù hợp.

[2.2]. Về yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên, kiện đòi lại tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 866579 do UBND tỉnh T cấp ngày 01/3/2011 cho Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên đối với bà Vũ Thị H1 và ông Nguyễn Khánh Đ1.

Xét thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án này, phía Công ty B và nước giải khát Thái Nguyên xác định khi vay tiền ông Đ1 và bà H1, Công ty có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ1 bà H1 giữ để làm tin, còn phía ông Đ1 và bà H1 xác định có giữ giấy chứng nhận số BA 866579 do Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp ngày 01/3/2011 của Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên để đảm bảo cho khoản vay nợ.

Thấy rằng, khi giải quyết vụ án vay tài sản năm 2019 và năm 2022 Tòa án mới chỉ giải quyết nghĩa vụ trả nợ mà chưa xem xét giải quyết đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Phía ông Đ1 và bà H1 thừa nhận có giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 866579 ngày 01/3/2011 do Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp cho Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên.

Xét thấy, việc Công ty Cổ phần bia và nước giải khát Thái Nguyên vay nợ bà Vũ Thị H1 và ông Nguyễn Khánh Đ1 đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2019/QĐST-DS ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, Bản án phúc thẩm số 52/2022/DS-PT ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên có hiệu lực pháp luật, đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà H1 ông Đ1 giữ chưa trả lại cho Công ty chưa được giải quyết.

Nên xét bản án dân sự sơ thẩm đã xử: Chấp nhận yêu cầu độc lập kiện đòi lại tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái nguyên đối với ông Đ1 bà H1. Buộc ông Nguyễn Khánh Đ1 và bà Vũ Thị H1 trả lại cho Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 866579 ngày 01/3/2011 do Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp cho Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên là phù hợp với quy định tại Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2015.

Xét kháng cáo của bà Vũ Thị H1 đề nghị cấp phúc thẩm: Bác yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên, kiện đòi lại tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 866579 do UBND tỉnh T cấp ngày 01/3/2011 cho Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên đối với bà Vũ Thị H1 và ông Nguyễn Khánh Đ1 là không có căn cứ chấp nhận. Cần giữ nguyên án sơ thẩm là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vũ Thị H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp sang theo biên lai thu số 0000502 ngày 14/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Vũ Thị H1. Giữ nguyên bản án dân sự số 30/2023/DS-ST ngày 28/08/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Căn cứ Điều 26; Điều 147, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 699, 702 BLDS 2005; khoản 2 Điều 129, 164, 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TANDTC; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ban hành quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình L2.

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 36/09 ngày 17/6/2009 giữa ông Trần Đình L2 và Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần Đình L2 và bà Phạm Thị Y được quyền sử dụng thửa đất số 22 và ½ lô số 21, diện tích 150m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 42 tờ bản đồ địa chính số 27 nay là thửa đất số 45 tờ bản đồ địa chính số B phường T, thành phố T theo kết quả đo hiện trạng sử dụng đất của Công ty Cổ phần T3 và xây dựng số 6. (có bản trích đo hiện trạng kèm theo)

2. Ông L2 và bà Y có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

II. Chấp nhận yêu cầu độc lập kiện đòi lại tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái nguyên đối với ông Đ1 bà H1.

Buộc ông Nguyễn Khánh Đ1 và bà Vũ Thị H1 trả lại cho Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 866579 ngày 01/3/2011 do Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp cho Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án 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 các quy định tại điều 6, 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.

III. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

IV. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vũ Thị H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã

nộp sang theo biên lai thu số 0000502 ngày 14/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

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

Nơi nhận:

- TAND thành phố Thái Nguyên.;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- THADS thành phố Thái Nguyên;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa án tỉnh.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Bằng Công Hiệp