

Bản án số: 371/2025/DS-PT

Ngày: 25 - 7-2025

V/v: Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời công trình kiến trúc và bồi thường thiệt hại.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thọ.

Các Thẩm phán:

Ông Võ Hoàng Khải

Bà Mạc Thị Chiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Lưu Thị Kim Chúc - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 134/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 5 năm 2025 về “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời công trình kiến trúc và bồi thường thiệt hại”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 120/2024/DS-ST ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 143/2025/QĐPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Liễu Uyên C

Địa chỉ: số I H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là số I H, phường T, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện hợp pháp:

1/ Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1985. Địa chỉ: số G H, khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là số G H, khu V, phường V, thành phố Cần Thơ) là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 09/8/2022) (có mặt tại phiên tòa).

2/ Ông Hoàng Long P, sinh năm 2000. Địa chỉ: Thôn K, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Thôn K, xã P, tỉnh Đồng Nai) là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 01/10/2024) (có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Liễu Uyên C:

1/ Ông Đào Xuân T.

2/ Ông Nguyễn Hoàng Minh T1.

Là Luật sư thuộc Công ty L1 – Đoàn luật sư Thành phố H (có đơn xin vắng mặt).

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần N2

Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ).

Tổ chức được giao quản lý tài sản theo Quyết định phá sản của Tòa án: Công ty H2 (gọi tắt là Công ty H2). Ông Nguyễn Phạm Đăng K là chuyên viên bộ phận quản lý, thanh lý tài sản được cử tham dự (có mặt tại phiên tòa).

Địa chỉ: số B, đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là số B, đường T, phường C, thành phố Cần Thơ).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Lê Trung Nguyên K1. Địa chỉ: số C, khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là số C, khu vực Y, phường C, thành phố Cần Thơ (xin vắng mặt).

2/ Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Thương mại Dịch vụ Lê Uyên

Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn Đ. Địa chỉ: số G H, khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là số G H, khu V, phường V, thành phố Cần Thơ) là đại diện theo ủy quyền (có mặt tại phiên tòa).

3/ Công ty TNHH Một thành viên S

Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Dương B - Phó giám đốc Công ty TNHH Một thành viên S là đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 15/10/2024) (có mặt tại phiên tòa).

4/ Ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Thu H

Cùng địa chỉ: số B, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là số B, đường M, phường T, thành phố Cần Thơ) (có mặt tại phiên tòa).

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thu H: Ông Nguyễn Văn R là đại diện theo ủy quyền.

5/ Bà Trần Thị Minh H1

Địa chỉ: số C - C L, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là số C - C L, phường C, thành phố Cần Thơ) (có mặt tại phiên tòa).

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Minh H1: Bà Nguyễn Thị Trang N. Địa chỉ: ấp N, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp N, xã V, tỉnh Cà Mau) là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 14/10/2024) (có mặt tại phiên tòa).

6/ Ngân hàng Thương mại Cổ phần X.

Địa chỉ: Tòa nhà V, số G L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa nhà V, số G L, phường S, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Đặng Anh T2 - Giám đốc Chi nhánh T5 là đại diện theo ủy quyền (xin vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn Công ty cổ phần N2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Trần Thị Minh H1, Công ty TNHH Một thành viên S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn bà Liễu Uyên C và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của Công ty Cổ phần N2 (viết tắt Công ty N2) mua của ông C1 sau đó đổi cho vợ chồng của ông R và bà H, đã thực hiện xong việc chuyển đổi và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 18/10/2017 bà có nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng ông R, bà H phần đất tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang tại các thửa 2091 diện tích 95m², 2092 diện tích 150m², 2692 diện tích 1.036m² và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/10/2017. Tuy nhiên phần đất nêu trên hiện do Công ty N2 đang quản lý và không giao lại cho bà nên phát sinh tranh chấp. Nay bà khởi kiện yêu cầu Công ty N2 phải di dời toàn bộ công trình kiến trúc trên đất để giao đất cho bà và yêu cầu bồi thường thiệt hại do bà không được sử dụng đất từ ngày 01/11/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 1,67%/tháng trên số tiền mua đất là 4.800.000.000 đồng.

Bị đơn Công ty N2 trình bày: Công ty N2 được Ủy ban nhân dân tỉnh H cho chủ trương lập dự án xây dựng khu nghỉ dưỡng sinh thái T, trong đó có phần đất tại thửa 1393 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn R cho Công ty Trách nhiệm Hữu hạn T6 (viết tắt Công ty T6) thuê làm trạm xăng dầu. Phía Công ty N2 cùng với ông R và Công ty T6 có thỏa thuận với nhau, theo đó Công ty N2 mua đất của ông Nguyễn Văn C1 để đổi đất với ông R, đồng thời di dời trạm xăng của Công ty T6 sang phần đất của ông C1 do đó giữa Công ty N2 với ông R chưa bàn giao đất cho nhau nên đối với yêu cầu khởi kiện của bà C thì phía Công ty N2 không đồng ý.

Ngày 01/11/2023 Công ty N2 bị phá sản theo Quyết định số 01/2023/QĐ-TBPS của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang. Công ty H2 (viết tắt Công ty H2) được chỉ định quản lý thanh lý tài sản của Công ty N2 trình bày: Công ty N2 đã bị tuyên bố phá sản nên không còn tài sản theo các văn bản của Tòa án, Cơ quan thi hành án. Do đó có yêu cầu xem xét cập nhật phù hợp đối với trường hợp bà Trần Thị Minh H1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ việc trên. Đối với yêu cầu di dời trạm xăng, trả mặt bằng đề nghị đảm bảo quyền lợi bên kế thừa (có quyền tài sản) phù hợp là Công ty TNHH Một thành viên S (viết tắt Công ty S). Đối với yêu cầu hoàn trả số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và lãi phát sinh, đề nghị lấy ý kiến, làm rõ liên quan bà Trần Thị Minh H1 để đảm bảo quyền lợi bên liên quan phù hợp như trên. Các vấn đề liên quan khác cập nhật, ý kiến trong phạm vi phù hợp theo quy định pháp luật phá sản liên quan doanh nghiệp quản lý, thanh lý tài sản, tránh ảnh hưởng quyền lợi các bên. Phía công ty H2 sẽ tiếp tục rà soát, cập nhật bổ sung (nếu có) liên quan Công ty N2 trong phạm vi vấn đề được đề cập phù hợp.

Ông Nguyễn Dương B đại diện Công ty S trình bày: Vào năm 2018 Công ty S đã trúng đấu giá tài sản của Công ty Cổ phần N2 theo hợp đồng mua bán tài sản số 08/2018/HĐ-MB ngày 05/10/2018 được công chứng tại Văn phòng C3, số công chứng 194 quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/02/2019. Phần đất này hiện tại do Công ty T6 đang quản lý và kinh doanh xăng dầu do bà Liễu Uyên C làm chủ. Nay phía Công ty S có yêu cầu bà C và Công ty T6 có trách nhiệm di dời tài sản để trả lại phần đất cho Công ty S sử dụng theo quy định.

Ông Nguyễn Văn R trình bày: Trước đây giữa vợ chồng ông và Công ty N2 có thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng và chuyển đổi phần đất theo đó giữa vợ chồng ông, bà Liễu Uyên C (đang thuê để kinh doanh xăng dầu) và Công ty N2 thống nhất giao phần đất phía sau diện tích 1.232m² cho Công ty N2 sử dụng để thực hiện dự án, phía Công ty N2 trả cho ông số tiền 1.848.000.000 và tự thỏa thuận với bà C về việc hỗ trợ phần tiền hoa lợi phát sinh trong thời gian thuê còn lại. Phần đất còn lại 1.281m² là chuyển đổi với đất ông C1, Công ty N2 nhận chuyển nhượng đất từ ông C1 (Công ty T7) để đổi phần đất với vợ chồng ông. Đối với phần đất nhận chuyển nhượng từ phía ông C1, Công ty N2 giao ông trực tiếp đứng tên chuyển nhượng (ông đứng tên quyền sử dụng nhưng đất thực tế do Công ty N2 quản lý), phần ông cũng đã chuyển tên phần đất của mình cho Công ty N2 xong. Phần đất ông nhận chuyển đổi đã sang nhượng lại cho bà Liễu Uyên C vào năm 2017 nên không có tranh chấp gì. Đối với tài sản trên đất lúc bàn giao đất thì trên phần đất có sẵn hàng rào ranh đất và một số cây trồng mọc hoang, sau này ông được biết phía Công ty N2 và bà C có thỏa thuận xây dựng thêm phần nhà làm việc trên đất, ông không có đầu tư hoặc xây dựng gì trên phần đất này. Đối với việc tranh chấp giữa Công ty N2 với bà C ông không có ý kiến.

Bà Trần Thị Minh H1 trình bày: Nguyên trước đây bà là đại diện theo pháp luật của Công ty N2 có chuyển cho bà Liễu Uyên C số tiền 1.000.000.000 đồng để bà C, Công ty T6 di dời tài sản và bà giao mặt bằng cho Công ty N2. Số tiền này là tiền cá nhân của bà chuyển cho bà C không phải là tiền của Công ty N2, do bà C vi phạm cam kết và hiện nay Công ty N2 đã phá sản nên bà có yêu cầu bà C phải có trách nhiệm trả lại cho bà số tiền đã nhận là 1.000.000.000 đồng và tính lãi phát sinh từ ngày 27/8/2010 cho đến khi xét xử tạm tính với số tiền là 1.680.986.301 đồng. Ngoài ra đối với các tài sản trên phần đất mà bà Liễu Uyên C yêu cầu di dời là tài sản từ nguồn tiền của bà nên bà đề nghị giải quyết đảm bảo quyền lợi cho bà.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

- Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn rút lại yêu cầu bồi thường thiệt hại chỉ yêu cầu đòi lại phần đất và di dời tài sản, công trình trên đất.

- Công ty H2 yêu cầu ghi nhận ý kiến và xem xét yêu cầu của Công ty S và bà Trần Thị Minh H1 để đảm bảo quyền lợi các bên có liên quan.

Tại bản án sơ thẩm số 120/2024/DS – ST ngày 02/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A đã tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Liễu Uyên C về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, tháo dỡ, di dời công trình kiến trúc trên đất.

Ổn định cho bà L Uyên Chi được tiếp tục sử dụng phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01173, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00478 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00014 do ông Nguyễn Văn R đứng tên chủ sử dụng quyền sử dụng đất đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý ngày 31/10/2017 sang cho bà Liễu Uyên C.

Buộc Công ty cổ phần N2 do Công ty H2 là đại diện hợp pháp phải thực hiện tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng trên đất (ngoại trừ cây trồng và tường ranh) để giao lại phần đất cho bà Liễu Uyên C. Các tài sản sau khi tháo dỡ, di dời Công ty H2 quản lý và cập nhật xử lý phù hợp theo Quyết định phá sản số 01/2023/QĐ-TBPS ngày 01/11/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang. Phần tường ranh và cây trồng trên đất giao cho bà L Uyên Chi được quản lý, sử dụng.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà Liễu Uyên C đối với Công ty cổ phần N2.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần N2 về việc yêu cầu bà Liễu Uyên C, Công ty trách nhiệm hữu hạn T6 di dời tài sản, giao trả lại phần đất tại thửa 1393, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 197, tờ bản đồ số 21) do Công ty cổ phần N2 đứng tên chủ sử dụng. Bà Liễu Uyên C được tiếp tục sử dụng phần đất cho đến khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng số 01/HĐTQSDĐ/2007 ngày 07/5/2007.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần N2 về việc yêu cầu bà Liễu U Chi trả số tiền 1.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 27/8/2010 cho đến khi xét xử sơ thẩm với lãi suất 12%/năm tương đương số tiền 1.692.000.000 đồng

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền thỏa thuận thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/10/2024, bà Trần Thị Minh H1 có đơn kháng cáo và ngày 07/11/2024 có đơn kháng cáo bổ sung. Nội dung kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H1. Buộc bà Liễu Uyên C, Công ty T6 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng và lãi phát sinh từ ngày 27/8/2010. Về tài sản trên đất, trường hợp phải di dời thì giao trả tài sản cho bà và phải hỗ trợ chi phí di dời.

Ngày 14/10/2024, Công ty S có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty S về việc yêu cầu bà Liễu Uyên C và bên liên quan Công ty T6 di dời trạm xăng để giao thửa đất 1393 cho Công ty S.

Ngày 15/10/2024, Công ty N2 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị xem xét lại số tiền 1.000.000 đồng, không đồng ý bù trừ, bồi thường 1.000.000.000 đồng vào hoa lợi, lợi tức. Không đồng ý di dời tài sản theo yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị xác định lại chủ thể.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Công ty H2 quản lý tài sản của Công ty N2 sau khi phá sản trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của Công ty N2 vì số tiền 1.000.000.000 đồng là của cá nhân bà H1, số tiền này Công ty N2 giao cho bà C nhận để bà C và Công ty T6 di dời trạm xăng. Các tài sản trên các thửa đất bà C yêu cầu di dời là tài sản của bà H1. Bà H1 cũng đã có yêu cầu độc lập trong vụ án. Cấp sơ thẩm buộc Công ty N2 do Công Ty H2 quản lý tài sản phải di dời các tài sản trên đất là không đúng chủ thể di dời tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị Minh H1 trình bày: Các tài liệu chứng cứ được cung cấp trong hồ sơ đã xác định được tài sản trên phần đất tranh chấp và số tiền 1.000.000.000 đồng là của bà H1. Đề nghị bà C và Công ty T6 có trách nhiệm trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng và bồi thường các tài sản trên đất cho bà H1. Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty S xin được rút yêu cầu kháng cáo, đồng ý để trạm xăng thuê để hết hợp đồng.

Đại diện theo ủy quyền cho bà Liễu Uyên C và Công ty T6, ông Trần Văn Đ trình bày: Không đồng ý đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty N2 do Công Ty H2 quản lý tài sản và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị

Minh H1. Công ty H2 xác định tài sản trên phần đất tranh chấp và số tiền 1.000.000.000 đồng không phải của Công ty N2, Công ty H2 không quản lý các tài sản trên nên bà C được quản lý phần đất. Bà H1 cho rằng tài sản trên là của bà H1 nhưng bà không có yêu cầu độc lập nên cũng không có quyền kháng cáo trong vụ án này. Nếu bà H1 có yêu cầu thì đề nghị giải quyết trong vụ án khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm do có vi phạm về tố tụng nghiêm trọng làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn Công ty N2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Minh H1 và Công ty S kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty N2 do Công ty H2 quản lý tài sản, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Minh H1 về việc yêu cầu xem xét số tiền 1.000.000.000 đồng và tài sản trên phần đất tranh chấp với bà Liễu Uyên C tại các thửa 2091, 2092, 2692 Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Xuất phát từ mục đích xây dựng khu nghỉ dưỡng sinh thái T đã được Ủy ban nhân dân tỉnh H chấp thuận chủ trương cho đầu tư trước đó. Vào năm 2010, giữa Công ty N2 và vợ chồng ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Thu H tiến hành đổi đất cho nhau, theo đó ông R, bà H đổi cho Công ty N2 một phần tại thửa đất 1393 theo biên bản thỏa thuận diện tích khoảng 1.435m² đo đạc thực tế diện tích đổi là 1.281m², Công ty N2 đổi cho ông R, bà H các thửa đất 2091 diện tích 95m², 2092 diện tích 150m², 01 thửa 2692 diện tích 1036m². Phần đất đổi cho nhau hai bên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Tuy nhiên tại phần đất của ông R, bà H trước khi đổi đất cho Công ty N2 đã được ông R, bà H cho Doanh nghiệp Tư nhân L2 thuê kinh doanh xăng dầu theo hợp đồng hai bên đã ký kết số 01/2007. Do thời hạn thuê 22 năm kể từ năm 2007. Vì vậy trước khi chuyển đổi đất cho nhau thông qua hình thức chuyển nhượng thì Công ty N2, ông R và Doanh nghiệp Tư nhân L2 đã có thỏa thuận thống nhất với nhau và cùng ký tên vào biên bản, cụ thể tại biên bản thỏa thuận bồi thường ngày 19/8/2010, Công ty N2 sẽ bồi thường cho Công ty TNHH T6 số tiền 2.052.000.000 đồng nếu công ty TNHH T6 thành viên Lê U1 mua đất khác để di dời cây xăng và để lại phần đất ông R đổi cho T3 do tiếp tục cho Tây

Đ1 sử dụng đến hết thời hạn thuê, còn nếu di dời cây xăng qua phần đất của ông R đổi cho Công ty N2 thì công ty N2 sẽ bồi thường 1.026.000.000 đồng.

Ngày 21/8/2010, Công ty N2, vợ chồng ông R và Công Ty TNHH T6 tiếp tục có biên bản giải quyết trao đổi diện tích đất giữa Công ty N2 với ông R, tại biên bản này, Công ty T6 đồng ý chuyển địa điểm kinh doanh cũ sang phần đất ông R nhận chuyển nhượng (đổi) của ông ty T, đồng nghĩa với lựa chọn phương án Công ty N2 sẽ bồi thường cho Công ty TNHH Một thành viên T6 số tiền 1.026.000.000 đồng.

Như vậy sau khi có việc thống nhất giữa 03 bên, Công ty N2 và vợ chồng ông R tiến hành đổi đất cho nhau. Ông R đã được đứng tên quyền sử dụng đất tại 03 thửa 2091, 2092, 2692 vào ngày 28/4/2011, ngược lại công Ty T cũng đã đứng tên thửa 1393.

[2.3] Xét thấy mặc dù các bên đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa giao đất trên thực tế cho nhau, Công ty TNHH T6 chưa di dời trạm xăng theo thỏa thuận của các bên nên Công ty N2 tiếp tục quản lý các thửa 2091, 2092, 2692. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ xác định các bên đã phát sinh tranh chấp trong việc di dời tài sản nên không thể giao đất được cho nhau nhưng Ông R bà H lại chuyển nhượng thửa 2091, 2092, 2692 cho bà Liễu Uyên C vào năm 2017.

Nay bà C căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được đứng tên bà C tại các thửa 2091, 2092, 2692 để khởi kiện yêu cầu Công ty N2 di dời các tài sản trên đất, giao đất cho bà C.

[2.4] Xét thấy tài sản trên thửa đất bà C yêu cầu gồm có nhà và công trình trên đất được tạo lập trước thời điểm bà C nhận chuyển nhượng đất. Phần đất mặc dù do Công ty N2 quản lý nhưng năm 2023, Công Ty N2 phá sản theo quyết định của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang đã xác định Công ty N2 không còn tài sản. Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm cụ thể tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 29/8/2024, Công ty H2 được giao quản lý tài sản cho C2 tây Đ1 cũng xác định Công ty L3 không quản lý tài sản nào của Công ty N2 và đề nghị đưa bà Trần Thị Minh H1 tham gia tố tụng để đảm bảo quyền lợi của bà H1 vì tài sản trên liên quan đến bà H1 xây dựng đồng thời số tiền 1.000.000.000 đồng giao cho bà C nhận, khi thực hiện thủ tục phá của Công ty N2 cũng đã xác định là tiền của cá nhân bà H1.

[2.5] Bà H1 đã có đơn yêu cầu độc lập trong vụ án đề ngày 29/8/2024, nội dung đề nghị bà C, Công ty T6 phải trả số tiền 1.000.000.000 đồng và lãi suất phát sinh vì đây là tiền cá nhân của bà đã giao cho bà C và Công ty T6 vào ngày 27/8/2010 nhưng bà C, Công ty T6 không di dời trạm xăng. Đồng thời xem xét tài sản trên đất bà C yêu cầu di dời là tài sản của bà H1 để đảm bảo quyền lợi cho bà H1. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý giải quyết đơn yêu cầu

độc lập của bà H1 mà ngày 04/9/2024 đã ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử trong khi yêu cầu độc lập của bà H1 liên quan đến yêu cầu của nguyên đơn (tài sản trên đất nguyên đơn yêu cầu di dời), liên quan đến yêu cầu phản tố của bị đơn (yêu cầu trả số tiền 1.000.000.000 đồng) nên cần phải giải quyết cùng vụ án mới chính xác. Hơn nữa, mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu độc lập của bà H1 nhưng giải quyết buộc Công ty N2 do Công ty H2 đại diện phải tháo dỡ di dời chính các tài sản trên đất bà H1 đang xác định là của bà để trả lại đất cho bà C là không những không đúng chủ thể có quyền và nghĩa vụ đối với tài sản phải di dời mà còn làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H1.

[2.6] Mặt khác giải quyết yêu cầu của đương sự có liên quan về nội dung thỏa thuận trao đổi đất và hợp đồng thuê đất giữa ông R, bà H, Doanh nghiệp tư nhân L2 và Công ty Tây Đ1. Tuy nhiên xét thấy, Doanh nghiệp tư nhân L2, sau đổi thành Công ty TNHH Một thành viên T6 và công ty TNHH T6 là hai công ty khác nhau, có mã số số thuế, địa chỉ, ngành nghề kinh doanh cũng khác nhau. Khi ký hợp đồng thuê đất của ông R là Doanh nghiệp tư nhân L2, tại bản vẽ hoàn công thể hiện chủ đầu tư là Doanh nghiệp tư nhân L2 với công trình xây dựng Chi nhánh C4. Tại thời điểm thỏa thuận đổi đất và di dời trạm xăng thì công ty T6 tham gia, theo các giao dịch và thỏa thuận thì tài sản không phải của Công ty TNHH T6, quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm, Công ty TNHH T6 không có gì chứng minh trạm xăng đầu và thiết bị đầu tư trên đất của Doanh nghiệp tư nhân L2 đã chuyển quyền sở hữu sang cho Công ty TNHH T8 Do đó cấp sơ thẩm chỉ đưa Công ty TNHH T6 mà không đưa Doanh N1 tư nhân Lê Uyên 1 nay chuyển đổi Công ty TNHH Một thành viên T6 tham gia tố tụng và tuyên cho cá nhân bà L Uyên Chi được tiếp tục sử dụng phần đất thửa 1393 cho đến hết hợp đồng thuê số 01/HĐTQSDĐ/2007 ngày 07/5/20007 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, tuyên không đúng chủ thể ký giao dịch thuê đất và chủ thể có tài sản trên đất.

[2.7] Với những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng nội dung vụ án, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần chấp nhận theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa. Hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2.8] Tuy nhiên việc đưa thiếu người tham gia tố tụng do các đương sự trong đó chính nguyên đơn cũng không phân biệt được Công ty TNHH Một thành viên T6 và Công ty TNHH T6 là khác nhau dẫn đến cấp sơ thẩm có sự nhầm lẫn.

[2.9] Đối với số tiền 1.000.000.000 đồng, Công ty T6 đã nhận và ký xác nhận tại biên bản thỏa thuận nhận bồi thường ngày 19/8/2010, cấp sơ thẩm xác định đây là khoản tiền Công ty N2 hỗ trợ *“phần hoa lợi có thể phát sinh trong*

thời gian thuê đất đối với phần diện tích đất mà C đã bàn giao cho Công ty N2” là không phù hợp với chứng cứ trong hồ sơ nên cần được xem xét lại để đảm bảo quyền lợi cho đương sự.

[3] Về án phí sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Hủy bản án sơ thẩm số 120/2024/DS -ST ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng: Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Bị đơn Công ty Cổ phần N2 do Công ty H2 được giao quản lý tài sản được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0004781 ngày 16/10/2024; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Một thành viên S được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0004789 ngày 17/10/2024; Bà Trần Minh H1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0004849 ngày 08/11/2024 (tất cả các biên lai của cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành A nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 14).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 25 tháng 7 năm 2025.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 14, thành phố Cần Thơ
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thọ

