

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 639/2023/DS-PT

Ngày: 25/12/2023

V/v: Tranh chấp kiện đòi
quyền sử dụng đất.

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hồng.

Các Thẩm phán:

1. Ông Đỗ Minh Hoàng;

2. Bà Nguyễn Thị Lan Anh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Đức - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Mai Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2023 và ngày 25 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 250/2022/TLPT-DS ngày 12 tháng 07 năm 2022, về việc tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất.

Do bản án sơ thẩm số 97/2021/DSST ngày 31/12/2021 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm 509/2023/QĐ-PT ngày 03/11/2023; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 523/2023/QĐHPT ngày 28/11/2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 736/2023/TB-DS ngày 06/12/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: **Công ty cổ phần M Việt Nam** (tên gọi cũ: Công ty TNHH M Việt Nam; sau đây gọi tắt là Công ty M); trụ sở: Số 12, ngách 1, ngõ 151A, phố TH, phường H, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. (địa chỉ cũ: Số 66, ngõ 49 K, phường H, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội). Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Việt H - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền:

1/ Bà Nguyễn Thị Thúy K, sinh năm 1977; địa chỉ liên hệ: Số 179 H, phường N, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội (theo giấy ủy quyền ngày 02/01/2020). 2/ Ông Nguyễn Trọng H, sinh năm 1963; địa chỉ liên hệ: Tập thể N, phường P, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội (theo giấy ủy quyền ngày 07/11/2019).

2/ Bị đơn:

2.1. **Công ty TNHH N** (sau đây gọi tắt là Công ty N); trụ sở: Số 2, ngách 21, ngõ 106, phố C, phường L, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T - Giám đốc.

2.2. Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1966;

2.3. Bà Trần Thị Kim D, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: Số 2, ngách 21, ngõ 106, phố C, phường L, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Nguyễn Đức T và Bà Trần Thị Kim D: Ông Bùi Việt A - Luật sư VPLS Quốc tế B.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH N, Ông Nguyễn Đức T và Bà Trần Thị Kim D: Bà Dương Thị H - VPLS Quốc tế B (theo Giấy ủy quyền ngày 14/9/2020 và Giấy ủy quyền số 119/2020/UQ-GĐ ngày 11/9/2020).

2.4. Anh **Nguyễn H T**, sinh năm 1991; địa chỉ: Phường X quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội; địa chỉ nơi bán hàng: Số 86 đường M, phường M, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Đỗ Đức T2**, sinh năm 1963.

3.2. Bà **Đỗ Thị T3**, sinh năm 1963.

3.3. Chị **Đỗ Thị Thanh T4**, sinh năm 1984.

3.4. Anh **Đỗ PH8 T5**, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Số 10, ngách 59/77, Tổ dân phố số 1 M Hạ, phường M, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (bà T3, chị T4, anh T5 ủy quyền cho ông T2 - Theo Giấy ủy quyền ngày 12/01/2021).

3.5. Ông **Cao Anh D2**, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 22 Trần Quốc Toản, phường H, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

3.6. Ông **Nguyễn H K3**, sinh năm 1940.

3.7. Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1947.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố số 1, M Hạ, phường M, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

3.8. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 38/14, Tổ dân phố số 2 M Hạ , phường M, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

3.9. **Văn phòng công chứng G**; trụ sở: Số E1, khu X1 đường P, phường M , quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn H - Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

3.10. **Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Nam Từ Liêm**. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến Q - Giám đốc.

3.11. Chị **Nguyễn Hoài T5**; địa chỉ nơi bán hàng: Số 86 đường M, phường M, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

3.12. Anh **Trương Đức H2**.

3.13. Chị **Lê Hải Y**.

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã , thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội. Hiện ở tại: Tổ dân phố số 2 phường P, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các ý kiến trong quá trình Toà án giải quyết vụ án; đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào các ngày 08/01/2019, 12/01/2019 Công ty M đã nhận chuyển nhượng các thửa đất của 04 hộ gia đình cụ thể: Vào ngày 08/01/2019, Công ty M nhận chuyển nhượng thửa đất của hộ gia đình bà Đỗ Thị T3 (gồm các thành viên là bà Đỗ Thị T3, ông Đỗ Đức T2, chị Đỗ Thị Thanh T4, anh Đỗ PH8 T5), thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ) số: R 8xx do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 29/12/2000, thửa đất nông nghiệp có địa chỉ tại xã M, huyện Từ Liêm (nay là phường M, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội), với diện tích là 121m² tại thửa đất số 91, tờ bản đồ số 06, thời hạn sử dụng từ ngày 29/12/2000. Công ty M đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 08/01/2019 bằng Hợp đồng công chứng số 158.2019/HĐCN, tại Văn phòng công chứng G - Thành phố Hà Nội. Sau đó, Công ty M đã thực hiện việc đăng ký biến động (sang tên) GCNQSDĐ tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận Nam Từ Liêm từ ngày 22/05/2019.

Cùng ngày 08/01/2019, Công ty M nhận chuyển nhượng thửa đất của hộ gia đình Bà Nguyễn Thị Đ gồm các thành viên là Bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn H T6, ông Nguyễn H T7, bà Nguyễn Thị H6, cùng trú tại: Xóm 2, thôn Hạ, xã M, huyện Từ Liêm (nay là phường M, quận Nam từ Liêm, Thành phố Hà Nội) diện tích 520 m² đất sản xuất nông nghiệp tại các thửa đất gồm: thửa đất số 16, tờ bản đồ 11, diện tích 288m²; Thửa đất số 25(2), tờ bản đồ 11, diện tích 232m², cùng có thời hạn sử dụng từ ngày 11/12/2000 tại địa chỉ xã M, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (nay

là phường M, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội) theo GCNQSDĐ số R 8xx do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 11/12/2000. Công ty M ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng G - Thành phố Hà Nội bằng hợp đồng số công chứng 157.2019/HĐCN; Quyền số 25/TP/CC-SCC/HĐGD ký kết ngày 08/01/2019.

Cùng ngày 08/01/2019, Công ty M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình bà Nguyễn Thị M gồm các thành viên là bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn H K3, ông Nguyễn H T8, ông Nguyễn H M thừa đất theo GCNQSDĐ số R 8xx do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 11/12/2000; với tổng diện tích là: 387m² tại các thửa đất là: Thửa đất số 15, tờ bản đồ 11, diện tích 136m²; thửa đất số 90, tờ bản đồ số 06, diện tích 251m² sử dụng từ ngày 11/12/2000. Công ty M nhận chuyển nhượng bằng Hợp đồng công chứng số 156.2019/HĐCN; Quyền số 25/TP/CC-SCC/HĐGD ký kết ngày 08/01/2019. Công ty M đã thực hiện đăng ký biến động (sang tên) tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hà Nội - Chi nhánh Nam Từ Liêm ngày 08/05/2019 và đã được đăng ký biến động.

Đến ngày 12/01/2019, Công ty M nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của hộ gia đình bà Nguyễn Thị L gồm các thành viên là bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn H Thung; trú tại: Tổ 2, M Hạ, phường M, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, theo GCNQSDĐ số R 8xx do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 15/09/2000, thửa đất số 25 (1), tờ bản đồ số 11, đất sản xuất nông nghiệp sử dụng từ ngày 15/09/2000 (đây là thửa đất đã bị thu hồi một phần là 438m² nay chỉ còn 158m² nên bán cho Công ty M 158m² còn lại này bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 275.2019/HĐCN, quyền số 25/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 12/01/2019 tại Văn phòng công chứng G - Thành phố Hà Nội. Ngay sau đó Công ty M thực hiện việc đăng ký biến động (sang tên) GCNQSDĐ vào ngày 22/05/2019 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hà Nội, chi nhánh quận Nam Từ Liêm.

Hiện nay toàn bộ những thửa đất này nguyên đơn đã được bàn giao và là đơn vị sử dụng đất hợp pháp. Việc Ông Nguyễn Đức T, Bà D và Công ty N và anh Nguyễn H T chiếm dụng đất của Công ty M như trên là trái pháp luật, đây là đất nông nghiệp nên việc xây dựng và kinh doanh trên đất nông nghiệp là trái pháp luật. Công ty M không cho họ thuê, không cho mượn, nên không có lí do gì bị đơn chiếm dụng đất của Công ty M. Nhiều lần nguyên đơn yêu cầu trả đất để công ty sử dụng, nhưng không được hợp tác. Công ty M cũng được hòa giải tại UBND phường M nhiều lần nhưng không được trả lại đất. Nay Công ty M khởi kiện đề nghị Tòa án buộc Ông Nguyễn Đức T, Bà D và Công ty N cùng vợ chồng anh T, chị T5 phải trả lại toàn bộ các thửa đất trên để nguyên đơn sử dụng.

Trong quá trình Tòa án giải quyết, bị đơn - ông Nguyễn Đức T6 và bà Trần Thị Kim Dung trình bày:

Từ năm 2004, khu đất tại đường M (hiện tại) bị bỏ hoang do các hộ gia đình không thể trồng cây, gia đình bị đơn đã cùng gia đình ông Đỗ Đức T2 cải tạo và đổ đất san nền trên phần đất nông nghiệp của hộ gia đình ông T2, bà T3. Những năm tiếp theo được sự đồng ý của gia đình ông Nguyễn H K3, ông T và bà D tiếp tục cải tạo và đổ đất san nền trên phần đất của gia đình ông K3, bà M. Đến năm 2008, ông bà có thuê phần đất nêu trên của hai hộ gia đình ông T2, bà T3 và ông K3, bà M để kinh doanh. Ban đầu, ông T và bà D cùng với anh Lâm gây dựng nhà hàng Lâm bia. Sau một thời gian làm ăn thua lỗ, anh Lâm đã bán lại phần đầu tư kinh doanh cho hai ông bà; ông T và bà D đã phải mua lại phần đầu tư và phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số công nợ mà anh Lâm còn nợ các nhà cung cấp với tổng số tiền khoảng 2.800.000.000đ (hai tỷ tám trăm triệu đồng). Sau đó, ông T và bà D đã phải đầu tư, xây dựng mới lại để kinh doanh, đổi tên thành Nhà hàng Ngân Sơn - Công ty TNHH N vào năm 2012.

Trong thời gian ông T, bà D thuê đất của hai hộ gia đình trên, ông bà trả tiền thuê đầy đủ, đúng hạn cho các gia đình. Đến hết năm 2019, các hợp đồng thuê đất của hai hộ vẫn chưa thanh lý; ông T, bà D vẫn trả tiền thuê đất hàng năm cho gia đình ông T2, bà T3 đến hết năm 2019 và một phần ứng trước của năm 2020. Trong thời gian sử dụng đất trên, một người bạn của ông T, bà D là anh N - làm bảo vệ đã mất vì lý do bảo vệ đất và tài sản trên đất nên ông bà cũng phải có trách nhiệm về tinh thần cũng như vật chất cho gia đình anh Nam.

Việc thanh toán tiền cho hộ gia đình ông Đỗ Đức T2 theo Hợp đồng là 3 tháng/lần nhưng cũng có thời điểm ông T2 cần tiền thì vợ chồng ông T và bà D vẫn thanh toán theo yêu cầu của gia đình ông T2. Từ năm 2016 đến nay, bị đơn không còn thanh toán tiền thuê đất cho gia đình ông K3 vì không thấy ông K3 đến thu tiền.

Ông T, bà D thuê một phần đất của gia đình Bà Nguyễn Thị Đ, khoảng 50m² tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 11, diện tích 232m²; ông bà có thanh toán tiền thuê đất là 20.000.000 đồng/năm (thời điểm thanh toán tiền cho Bà Đ thì ông bà không nhớ rõ. Từ năm 2017 cho đến nay vợ chồng ông bà không trả tiền cho Bà Đ). Thực tế vợ chồng ông T, bà D và Bà Đ không làm hợp đồng thuê đất, số tiền 20.000.000đ là vợ chồng ông T và bà D hỗ trợ cho Bà Đ.

Trong quá trình Tòa án giải quyết người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - bà Dương Thị H8 trình bày:

Bà nhất trí với các ý kiến và quan điểm của Ông Nguyễn Đức T, Bà D đưa ra trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bà vẫn giữ nguyên những ý kiến của mình như tại các buổi làm việc tại Tòa và tại phiên tòa ngày 29/3/2021, không bổ sung gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn H T trình bày:

Tháng 01/2020, anh có thuê lại phần đất và nhà tại số 86 đường M, phường M, Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội của vợ chồng anh Trương Đức H2 và chị Lê Hải Y, có ký hợp đồng, thời hạn thuê 01 năm kể từ 01/3/2020 giá thuê là 8.000.000đ/tháng. Đầu năm 2021, anh có ký lại hợp đồng thuê nhà dự kiến giá thuê là 9.000.000đ/tháng. Khi anh thuê nhà không biết nguồn gốc của thửa đất, anh chỉ làm việc với vợ chồng chị Y, anh H2 và cũng chỉ thanh toán tiền thuê nhà cho vợ chồng chị Y. Từ trước đến giờ chỉ làm việc với vợ chồng chị Y, anh H2 nên không biết và không liên quan gì đến việc kiện giữa 02 công ty trên, đề nghị Tòa làm việc với gia đình chị Y, anh H2. Nếu Tòa án có giải quyết vụ việc thì phải xem xét cho anh về phần chi phí anh bỏ ra xây dựng, sửa chữa, cải tạo lại gian hàng để làm kinh doanh. Khi anh thuê, trên đất đã có một nhà khung, lợp tôn; trước khi thuê đã sửa lại 1 lần, gần đây nhất anh cũng sửa thêm lần nữa; tổng cộng chi phí khoảng 45.000.000đ - 46.000.000đ; sửa lại chủ yếu chống nóng và sửa sang lại cho đỡ xuống cấp. Anh sẽ nộp lại cho Tòa án giấy tờ, hóa đơn sửa chữa mà anh còn giữ được, hợp đồng thuê nhà mới nhất. Anh T xin vắng mặt trong tất cả các buổi tố tụng tại Tòa.

Trong quá trình Tòa án giải quyết, người có quyền và nghĩa vụ liên quan - ông Cao Anh D2 trình bày:

Về Hợp đồng ủy quyền số 4940.2016/HĐUQ; Quyền số: 20/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/11/2016: Năm 2016, qua tìm hiểu ông D2 biết gia đình ông Đỗ Đức T2 có thửa đất nông nghiệp muốn nhượng lại cho người khác lấy tiền. Ông biết sẽ có người muốn nhận chuyển nhượng nên đã đến thỏa thuận với cả hộ gia đình ông T2 và vợ là bà Đỗ Thị T3 cùng hai người con là Đỗ Thị Thanh T4 và Đỗ PH8 T5 về việc cả bốn người sẽ ủy quyền cho ông D2 để tìm người mua thửa đất trên có đủ điều kiện để đứng tên trên GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật. Gia đình Ông T2 đã thống nhất giá bán thửa đất trên và các tài sản, hoa màu trên thửa đất đó với giá tiền là 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng). Cả bốn người trong gia đình ông T2 đã đồng ý là giao cho ông bán hộ với số tiền như trên, mọi khoản thuế, phí ... bên mua phải chịu trách nhiệm thanh toán, nếu ông trả tiền ngay cho gia đình ông T2 thì ông bán được bao nhiêu, lời ăn, lỗ phải chịu.

Ông D2 đã vay mượn trước khoản tiền 900.000.000đ đó trả trước cho 04 người trong gia đình ông T2 và cả 04 người đã làm hợp đồng ủy quyền công chứng cho ông với nội dung: “Hộ gia đình bà Đỗ Thị T3 có diện tích đất nông nghiệp còn lại theo GCNQSDĐ số R8xx do UBND huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/12/2000, diện tích 121m² chưa bị thu hồi vào dự án nào và gia đình vẫn đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai tại thửa đất số 91, tờ bản đồ số 6, mục đích sử dụng là sản xuất nông nghiệp, thời hạn sử dụng từ ngày 29/12/2000”.

Ngày 23/11/2016, ông D2 đã mời Công chứng viên Hoàng Văn H thuộc Văn phòng công chứng G - Thành phố Hà Nội tới ký kết hợp đồng ủy quyền giữa ông và 04 người trong gia đình ông T2 bằng Hợp đồng ủy quyền số 4940.2016/HĐUQ; Quyền số: 20/TP/CC-SCC/HĐGD. Cả gia đình ông T2 đã ký ủy quyền cho ông được toàn quyền thay mặt 4 đồng chủ sử dụng để thực hiện các công việc sau: *Toàn quyền quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật. Được toàn quyền ký các hợp đồng phát sinh trong quá trình quản lý, sử dụng phần diện tích đất còn lại nêu trên. Được toàn quyền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp, bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn theo các điều kiện, giá cả do tôi toàn quyền quyết định. Được toàn quyền thay mặt 04 đồng chủ sử dụng đất nhận tiền bồi Thường giải phóng mặt bằng. Được ủy quyền lại cho bên thứ ba. Được quyền ký kết văn bản, giấy tờ, nộp thuế, phí, lệ phí.* Ông D2 và gia đình ông T2 thỏa thuận, ủy quyền cho ông toàn quyền chuyển nhượng thửa đất và tài sản trên đất với số tiền 900.000.000đ.

Cũng tại thời điểm ký ủy quyền, cả 04 đồng sử dụng đất đã ký biên bản bàn giao đất và các tài sản, hoa màu trên đất cho ông và nhận của ông 900.000.000đ trước sự chứng kiến của ông Nguyễn NH (sinh năm 1974; có HKTT tại: Số 11 phố Đốc Ngừ, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội).

Sau đó, ông D2 được biết lô đất đó được Công ty M lập dự án đầu tư, nên ông đã chuyển nhượng lại lô đất đó cho Công ty M vào ngày 08/01/2019 bằng Hợp đồng công chứng số: 158.2019/HĐCN; Quyền số: 25/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng G thực hiện việc chứng thực hợp đồng theo quy định pháp luật. Giá ông chuyển nhượng cho Công ty M là 968.000.000đ. Ông D2 phải chịu toàn bộ chi phí liên quan đến công chứng ủy quyền, công chứng mua bán, sao y tài liệu giấy tờ, thu thập tài liệu giấy tờ và xác nhận của các cấp chính quyền để hoàn thiện hồ sơ ủy quyền và mua bán, chi phí liên quan đến tư vấn pháp luật, làm chứng, soạn T5 hợp đồng, phí, lệ phí ... cho việc chuyển nhượng và sang tên thửa đất trên.

Việc ủy quyền cho ông là hoàn toàn tuân thủ đúng pháp luật, đúng ý chí của hai bên, được Công chứng viên chứng thực đầy đủ, đúng pháp luật. Ông đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng. Ông T2 và vợ con đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất như thỏa thuận, đã ký biên bản giao nhận tiền, đất, tài sản dưới sự chứng kiến của ông Nguyễn NH là hoàn toàn đúng sự thật.

Nay ông T2 đòi hủy hợp đồng ủy quyền thể hiện sự lươn lẹo, lật lọng, lừa dối nhằm chiếm đoạt tiền của ông cũng như gây khó khăn, có ý vùi vĩnh Công ty M, ông không đồng ý việc này và sẽ tố cáo ông T2 với cơ quan Công an có thẩm quyền.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 158.2019/HĐCN; Quyền số: 25/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 08/01/2019, do Văn

phòng công chứng G thực hiện việc chứng thực hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Ông D2 và Công ty M đã ký kết và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Số tiền ông D2 nhận được của M thì đã trả trước cho ông T2 và vợ con ông 900.000.000đ, còn lại ông phải thực hiện các chi phí như thuê lập văn bản, thuê tư vấn, chi phí thu thập tài liệu giấy tờ để đủ điều kiện ký kết hợp đồng, phí, lệ phí công chứng, chứng thực, sao y...thuê người trông coi lô đất suốt từ tháng 11/2016 đến tháng 01/2019.

Ông D2 xin được vắng mặt trong các bước tố tụng của Tòa án.

Trong quá trình Tòa án giải quyết, người có quyền và nghĩa vụ liên quan - ông Đỗ Đức T2 trình bày:

Ông T3 và ông Cao Anh D2 không có mối quan hệ gì với nhau, mà do sự giới thiệu của anh Vận - Cán bộ địa chính phường M giới thiệu vào khoảng năm 2016, gia đình ông và ông D2 có ký hợp đồng ủy quyền sử dụng đất 121m² của hộ gia đình ông Đỗ Đức T2 và bà Đỗ Thị T3 (diện tích 1.736m² là Nhà nước đã thu hồi chỉ còn lại 121m²). Nay ông công nhận toàn bộ hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng G - Thành phố Hà Nội (công chứng tại gia đình nhà ông) là do gia đình ông tự nguyện ký.

Trước đó, khoảng năm 2002-2003, ông có cho Công ty N thuê diện tích đất 121m² và đến nay vẫn cho thuê mỗi tháng 11.000.000đ và Công ty N vẫn trả đầy đủ cho ông. Số tiền cho thuê là do các bên tự thỏa thuận, không lập thành văn bản là trả tiền theo quý hay tháng. Trong hợp đồng ủy quyền, để chuyển nhượng đất và tài sản trên đất (đất ruộng còn lại là 121m² không tính một khoảng mương), số tiền chuyển nhượng khoảng 800-900.000.000đ và gia đình ông đã nhận đủ. Tất cả mọi thủ tục là do ông D2 làm, ông chỉ ký và hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc gì. Việc ông D2 chuyển nhượng cho Công ty M là ông hoàn toàn không biết, đến khi đưa quyết định thu hồi thì ông mới biết. Nay Tòa án giải quyết vụ án dân sự kiện đòi tài sản của Công ty M và Công ty N, ông có ý kiến như sau: Ông đồng ý để hai bên công ty tự thỏa thuận và dàn xếp với nhau, nếu dàn xếp được thì ông đồng ý với hợp đồng ủy quyền đã ký với anh D2. Nếu không dàn xếp được ông xin tòa hủy hợp đồng ủy quyền, ông xin hoàn lại số tiền đã nhận của anh Cao Anh D2, lãi suất do hai bên thỏa thuận.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 11/11/2020, ông T2 trình bày: Ngày 17/09/2020, ông đã có đơn trình bày và đề nghị gửi đến TAND quận Nam Từ Liêm về việc đề nghị xác định và đưa ông Cao Anh D2 vào làm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và đưa ra một số các yêu cầu và đề nghị liên quan đến giao dịch chuyển nhượng đất của gia đình ông, theo những nội dung như ông đã trình bày trong đơn trình bày

và đề nghị và tại buổi làm việc với TAND quận Nam Từ Liêm ngày 10/11/2020. Cụ thể: Gia đình ông có mảnh đất tại đường M, được UBND huyện Từ Liêm cấp GCNQSDĐ số R 8xx ngày 29/12/2000 mang tên hộ gia đình bà Đỗ Thị T3. Do đô thị hóa nên mảnh đất trên gia đình ông không thể trồng cấy được nên gia đình ông đã cho thuê. Qua sự giới thiệu từ cán bộ địa chính phường M, ông D2 có gặp gia đình ông và đề cập đến việc muốn mua thửa đất nêu trên, đồng thời ông D2 sẽ chịu trách nhiệm làm toàn bộ giấy tờ và nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước. Tuy nhiên, trong quá trình hoàn thiện thủ tục giấy tờ, ông D2 lại tiến hành làm hợp đồng ủy quyền chứ không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như hai bên đã thỏa thuận trước đó với nhau. Sau đó ông D2 cùng đại diện Văn phòng công chứng G mang đến nhà ông một bản hợp đồng soạn sẵn, bảo ông ký vào, xuất thân nông dân, hiểu biết pháp luật kém, nên ông nghĩ là hợp đồng đó được Văn phòng công chứng G và ông D2 lập nhằm mục đích xác nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông và ông D2. Ngày 07/11/2018, ông được UBND phường M mời lên họp giải quyết vấn đề liên quan đến mảnh đất trên. Sau buổi làm việc, ông nhận thức việc ký kết hợp đồng ủy quyền là không đúng; ông chỉ bán mảnh đất trên cho ông D2. Ông không biết, không giao dịch với Công ty M. Ông D2 đã lợi dụng sự không hiểu biết của gia đình ông để làm một việc là trốn tránh nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước trong việc mua bán đất. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty M, ông D2 không thông báo cho ông. Mảnh đất trên gia đình ông cho Công ty N thuê cho đến khi nào Nhà nước thu hồi vào mục đích công cộng. Khi giao dịch mua bán đất với ông D2, các bên có thỏa thuận sau khi chuyển nhượng đất sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng cho thuê đất với Công ty N. Tuy nhiên, ông D2 không thực hiện mà chuyển quyền sử dụng đất sang cho Công ty M, trong khi đó hợp đồng thuê đất giữa gia đình ông với Công ty N chưa được thanh lý và vẫn đang thực hiện. Đồng thời, trong năm 2019 mặc dù các bên vẫn đang giải quyết tranh chấp với nhau về việc chuyển nhượng đất, nhưng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Nam Từ Liêm vẫn làm thủ tục để đăng ký biến động sang tên chủ sở hữu diện tích đất trên cho Công ty M; việc này vi phạm quy định của Luật đất đai. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông làm đơn này yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Cao Anh D2 và với Công ty M như sau: 1/ Đề nghị Tòa án xem xét và tuyên hợp đồng ủy quyền số chứng 4940.2016/HĐUQ ngày 23/11/2016 ký giữa gia đình ông và ông Cao Anh D2 là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại điều 124 Bộ luật dân sự. 2/ Xem xét và quyết định hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 158.2019/HĐCN giữa ông Cao Anh D2 với Công ty M. 3/ Xem xét và quyết định hủy xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 8xx, vào sổ cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số 1096 QSDĐ do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 29/12/2000 mang tên hộ gia đình bà Đỗ Thị T3.

Trong quá trình Tòa án giải quyết, người có quyền và nghĩa vụ liên quan - bà Đỗ Thị T3 trình bày:

Bà là vợ của ông Đỗ Đức T2. Bà không có mối quan hệ gì với ông Cao Anh D2, bà có biết ông D2 thông qua anh Vận - cán bộ địa chính phường M giới thiệu đến nhà bà và làm việc trực tiếp với ông T2 - chủ bà, mấy mẹ con bà chỉ ngồi đó nghe và không có ý kiến gì, mọi việc đều do ông T2 quyết định. Bà thừa nhận mình có ký tên trong hợp đồng ủy quyền sử dụng đất của gia đình bà với ông Cao Anh D2. Mấy mẹ con bà tự nguyện ký, không bị ai bắt buộc.

Nay có việc kiện giữa Công ty M và Công ty N, quan điểm của bà giống quan điểm của ông T2. Việc gia đình bà nhận bao nhiêu tiền thì bà cũng không nhớ. Sau này đề nghị Tòa không báo gọi mẹ con bà lên Tòa làm việc nữa, mẹ con bà đồng ý ủy quyền toàn bộ việc giải quyết vụ án cho ông T2 đứng ra giải quyết vụ việc.

Hiện nay mặc dù gia đình bà đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông Cao Anh D2 toàn quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (như ông T2 trình bày) và hiện nay ông T2 thu tiền của Công ty N như thế nào thì bà không biết.

Trong quá trình Tòa án giải quyết, người có quyền và nghĩa vụ liên quan - ông Đỗ PH8 T5 trình bày:

Gia đình anh có chuyển nhượng cho ông Cao Anh D2 mảnh ruộng 121m² chưa kê phát hoang, do ông Đỗ Đức Vận giới thiệu cho ông Cao Anh D2 vào mua và bố mẹ anh đã T5 luận với ông D2 số tiền là: 900.000.000đ. Sau khi đã thống nhất thì ông D2 có mời Văn phòng công chứng về để các bên ký giấy ủy quyền. Trong thời gian chuyển nhượng cho ông D2 gia đình anh Thảo vẫn đang thời gian thực hiện hợp đồng cho Công ty N thuê. Sau đó, gia đình anh có yêu cầu hai bên tự dàn xếp với nhau nhưng hai bên không dàn xếp được sau này anh biết ông D2 là người trực tiếp giao dịch với bố anh lại có chứng M mang tên Nguyễn Trọng Hòa, vì thế bố anh làm đơn xin hủy hợp đồng ủy quyền và làm rõ ông Cao Anh D2 và ông Nguyễn Trọng Hòa có phải một người hay không.

Trong quá trình Tòa án giải quyết, người có quyền và nghĩa vụ liên quan - chị Đỗ Thị Thanh T4 trình bày:

Trước đây qua anh Vận địa chính phường M có giới thiệu cho ông Cao Anh D2 vào mua mảnh đất của gia đình chị là 121m² đất nông nghiệp đường M. Sau đó, ông D2 đã làm việc và thỏa thuận với bố chị là chuyển nhượng mảnh đất trên và ủy quyền mang tên Cao Anh D2 số tiền là 900.000.000đ. Nay Công ty N và ông D2 không thể thỏa thuận được với nhau để bố chị phải đi lại nhiều. Theo nguyện vọng

của bố chị thì xin Tòa hiểu theo nguyện vọng của bố chị là hủy giấy ủy quyền, chuyển nhượng giữa gia đình chị và ông D2. Toàn bộ mọi sự việc nêu như trên chị xin phép được ủy quyền cho ông T3 vì bận đi làm ăn.

Trong quá trình Tòa án giải quyết, người có quyền và nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn H K3 trình bày:

Khoảng tháng 12/2016, gia đình ông K3, bà M có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 387m² đất thuộc thửa 15, tờ bản đồ 11 (136m²) và thửa 90 tờ bản đồ 06 (251m²) tại xã M, huyện Từ Liêm (nay là phường M, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội) cho anh Cao Anh D2 có địa chỉ hộ khẩu tại: Số 22 T, H, Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội với giá khoảng 4.000.000đ/m². Các bên đã hoàn tất thủ tục giấy tờ theo quy định và không có khiếu kiện, tranh chấp gì với nhau từ đó đến nay. Nay gia đình ông được biết phía Công ty M có đơn khởi kiện đối với Công ty N để đòi lại phần tài sản hợp pháp của Công ty M, do ông tuổi cao, sức khỏe yếu nên xin phép Tòa án cho ông được vắng mặt trong tất cả các bước tố tụng và giải quyết, xét xử của tòa án. Ông không có liên quan gì đến việc tranh chấp giữa hai công ty này.

Trong quá trình Tòa án giải quyết, người có quyền và nghĩa vụ liên quan - Bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Khoảng cuối năm 2016, gia đình bà gồm bà và cH6 bà - ông Nguyễn H T7 cùng các con có ủy quyền chuyển nhượng cho anh Cao Anh D2 ở phường H, Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội diện tích còn lại của thửa đất số 16, tờ bản đồ 11, diện tích 232m² tại M, Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Các bên đã làm thủ tục giấy tờ theo quy định của pháp luật và giữa hai bên mua - bán không có tranh chấp, khiếu kiện gì với nhau. Nay bà được biết có việc khởi kiện giữa hai Công ty M và Công ty N, bản thân bà và gia đình đã hoàn tất việc mua bán chuyển nhượng với anh D2 nên không còn liên quan đến việc này. Gia đình bà có được nghe nói lại là Công ty N có lấn chiếm một phần diện tích đất sang thửa đất mà gia đình bà chuyển nhượng cho anh D2. Vì không còn liên quan đến thửa đất đó nên bà đề nghị Tòa án không triệu tập bà lên Tòa. Bà xin phép được vắng mặt trong tất cả các bước tố tụng và xét xử của Tòa án.

Trong quá trình Tòa án giải quyết, ông Hoàng Văn H - Trưởng Văn phòng công chứng G trình bày:

Ngày 23/11/2016, tại nhà ông Đỗ Đức T2 (địa chỉ tổ dân phố số 1 M Hạ, phường M, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội) đã lập hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là hộ gia đình bà Đỗ Thị T3 và ông Đỗ Đức T2, chị Đỗ Thị Thanh T4, anh Đỗ PH8 T5 với bên được ủy quyền là ông Cao Anh D2. Nội dung của hợp đồng

ủy quyền đã được thể hiện trong Hợp đồng ủy quyền, số công chứng 4940.2016/HĐUQ quyền số 20/TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Hoàng Văn H ký. Hiện nay TAND quận Nam Từ Liêm đang thụ lý giải quyết vụ kiện đòi tài sản giữa nguyên đơn là Công ty M và bị đơn là Công ty N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là hộ gia đình ông T2. Trong đó, ông T2 có đơn yêu cầu đề nghị Tòa Án xem xét và tuyên hợp đồng ủy quyền (nêu trên) ký giữa gia đình ông T2 và ông D2 và hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất số công chứng 158.2019/HĐCN; quyền số 25/TP/CC-SCC/HĐGD. Quan điểm của phòng công chứng G là: Việc lập hai hợp đồng này là sự tự nguyện của các bên, Văn phòng công chứng G làm đúng theo quy định của pháp luật. Do tính chất công việc nên ông H không có thời gian tham gia các buổi làm việc tại Tòa án cũng như các phiên tòa xét xử (từ cấp sơ thẩm, phúc thẩm) nên ông xin vắng mặt trong tất cả các thủ tục tố tụng của Tòa án và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình Tòa án giải quyết, ông Nguyễn Tiến Quang - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - quận Nam Từ Liêm trình bày:

Ngày 22/05/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội quận Nam Từ Liêm đã đăng ký chuyển nhượng diện tích 121m² đất sản xuất nông nghiệp thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ 06 phường M, quận Nam Từ Liêm của hộ gia đình bà Đỗ Thị T3 (đại diện là ông Cao Anh D2 theo hợp đồng ủy quyền) cho bên mua là Công ty M để thực hiện Dự án nhà ở T5 mại M tại đường M là đúng theo quy định của pháp luật. Do tính chất công việc, nên ông H không thể tham gia các buổi làm việc tại Tòa án cũng như các phiên tòa xét xử (từ cấp sơ thẩm, phúc thẩm) nên ông Quang xin vắng mặt và đề nghị tòa án giải quyết và xét xử theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình Tòa án giải quyết, người có quyền và nghĩa vụ liên quan - chị Lê Hải Y trình bày:

Năm 2011, chị có thuê lại cửa hàng rửa xe ô tô của bà Hoàng Thị Kim Oanh tại địa chỉ: Số 86 đường M, phường M, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (bên cạnh quán bia Ngân Sơn); chị tiếp tục trả tiền thuê nhà hàng tháng cho ông T2. Đến ngày 14/5/2014, ông T2 đã bàn giao toàn bộ mảnh đất trên cho đến khi Nhà nước thu hồi để làm dự án và không có bất kỳ quyền sử dụng gì trên thửa đất đó. Đến tháng 01/2020, chị cho anh T thuê lại để mở cửa hàng bán bún chả và từ đó chị cũng không sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2023/DSST ngày 31/12/2021 về của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội đó quyết định như sau:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn là Công ty TNHH N và Ông Nguyễn Đức T, Bà Trần Thị Kim D, anh Nguyễn H T và hộ gia đình bà Đỗ Thị T3 phải trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH M Việt Nam (nay là Công ty cổ phần M Việt Nam) gồm các thửa đất sau:

+ Thửa đất có giấy chứng nhận số: R 8xx do UBND quận Nam Từ Liêm cấp ngày 29/12/2000, thửa đất nông nghiệp này có địa chỉ tại xã M, huyện Từ Liêm (nay là phường M, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội), với diện tích là 121m² tại tờ bản đồ số 6, thửa số 91, thời hạn sử dụng từ ngày 29/12/2000, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận Nam Từ Liêm từ ngày 22/05/2019.

+ Thửa đất nông nghiệp có giấy chứng nhận số R 8xx do UBND quận Nam Từ Liêm cấp ngày 15/09/2000 thửa đất số 25, tờ bản đồ số 11, đất sản xuất nông nghiệp sử dụng từ ngày 15/09/2000 (đây là thửa đất đã bị thu hồi một phần là 438m² nay chỉ còn 158m²) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 275.2019/HĐCN, quyền số 25/TP/CC - SCC - HĐGD ngày 12/01/2019 tại Văn phòng công chứng G - Thành phố Hà Nội và đăng ký biến động sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/05/2019 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hà Nội, chi nhánh quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

+ Thửa đất số 16, tờ bản đồ 11, diện tích 288m²; Thửa đất số 25(2), tờ bản đồ 11, diện tích 232m²; Thửa đất số 741(2), tờ bản đồ 12, diện tích 140m² cùng có thời hạn sử dụng từ ngày 11/12/2000 tại địa chỉ xã M, huyện Từ Liêm (nay là phường M, quận Nam Từ Liêm), Thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 8xx do UBND quận Nam Từ Liêm cấp ngày 11/12/2000.

+ Thửa đất theo giấy chứng nhận số R 8xx do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 11/12/2000 để nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 869, tờ bản đồ 12, diện tích 543m²; thửa số 15, tờ bản đồ 11, diện tích 136m²; thửa đất số 90, tờ bản đồ số 6, diện tích 251m² sử dụng từ ngày 11/12/2000.

[2]. Buộc bị đơn là Công ty TNHH N, Ông Nguyễn Đức T, Bà Trần Thị Kim D; ông Nguyễn H T và Hộ gia đình bà Đỗ Thị T3 phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng không phép và thu dọn toàn bộ tài sản trên 4 thửa đất trên, cụ thể:

+ Thửa đất có giấy chứng nhận số: R8xx do UBND quận Nam Từ Liêm cấp ngày 29/12/2000, thửa đất nông nghiệp này có địa chỉ tại xã M, huyện Từ Liêm (nay là phường M, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội) với diện tích là 121m², tại tờ bản đồ số 6, thửa số 91, thời hạn sử dụng từ ngày 29/12/2000. Sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - chi nhánh quận Nam Từ Liêm từ ngày 22/05/2019.

+ Thửa đất nông nghiệp có giấy chứng nhận số R 8xx do UBND quận Nam Từ Liêm cấp ngày 15/09/2000 thửa đất số 25, tờ bản đồ số 11, đất sản xuất nông nghiệp sử dụng từ ngày 15/09/2000 (đây là thửa đất đã bị thu hồi một phần là 438m² nay chỉ còn 158m²) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 275.2019/HĐCN, quyền số 25/TP/CC - SCC - HĐGD ngày 12/01/2019 tại Văn phòng công chứng G - Thành phố Hà Nội và đăng ký biến động sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/05/2019 tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội, chi nhánh quận Nam Từ Liêm - Hà Nội.

+ Thửa đất số 16, tờ bản đồ 11, diện tích 288m²; Thửa đất số 25(2), tờ bản đồ 11, diện tích 232m²; Thửa đất số 741(2), tờ bản đồ 12, diện tích 140m² cùng có thời hạn sử dụng từ ngày 11/12/2000 tại địa chỉ xã M, huyện Từ Liêm (nay là phường M, quận Nam Từ Liêm), Thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 8XX do UBND quận Nam Từ Liêm cấp ngày 11/12/2000.

+ Thửa đất theo giấy chứng nhận số R8xx do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 11/12/2000 để nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 869, tờ bản đồ 12, diện tích 543m²; thửa số 15, tờ bản đồ 11, diện tích 136m²; thửa đất số 90, tờ bản đồ số 6, diện tích 251m² sử dụng từ ngày 11/12/2000.

[3] Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Đức T2.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau phiên tòa sơ thẩm, ngày 10/01/2022, Tòa án sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo đề ngày 04/01/2022 của Công ty N, Công ty N đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Ngày 12/01/2022, Tòa án sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo đề ngày 04/01/2022 của ông Đỗ Đức T2. Ngày 28/04/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội có Quyết định chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 116/2022/QĐ-PT; ông T2 đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn - Công ty N, Ông Nguyễn Đức T, Bà Trần Thị Kim D là bà Dương Thị H8 trình bày:

Hiện nay, bà không rõ Giấy chứng nhận thay đổi đăng ký kinh doanh đang có hiệu lực của Công ty N là giấy nào. Tuy nhiên, bà cam đoan hiện nay Ông Nguyễn Đức T vẫn là người đại diện theo pháp luật của Công ty N.

Công ty N thuê đất của ông T2 và 03 hộ khác từ trước những năm 2010. Sau đó, Công ty N xây dựng quán Lâm Bia rồi mở thành nhà hàng. Hợp đồng thuê đất được ký lại hàng năm và hợp đồng lần cuối cùng là ngày 31/12/2015. Sau đó, giữa Công ty N và 04 hộ dân không ký lại hợp đồng nữa mà chỉ có thỏa thuận miệng.

Năm 2016, ông T2 và ba chủ đất cũ có thông báo cho Công ty N về việc

chuyển nhượng đất; tuy nhiên, không có văn bản giấy tờ gì cả. Người chủ cũ cũng như người mua mới không làm việc với Công ty N về việc đã mua bán cũng như giải quyết quyền lợi của Công ty N đối với công trình xây dựng trên đất như thế nào. Ba chủ đất khác từ năm 2016 đến nay không lấy tiền thuê đất nữa, chỉ có duy nhất ông T2 vẫn lấy tiền thuê đất sau khi bán đất cho Công ty M.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty M thì ngay từ cấp sơ thẩm, Công ty N đã đồng ý trả cho Công ty M phần đất thuộc đất thuê của gia đình ông K3 (bà M); của gia đình Bà Đ và của gia đình bà L. Công ty N không đồng ý trả phần đất 121m² của gia đình ông T2 (vì cho đến nay chưa thanh lý hợp đồng) và 50m² Công ty N đã mua riêng mà không thuộc đất của 04 hộ dân đã bán cho Công ty M. Đối với phần công trình xây dựng trên đất trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm Công ty N không có yêu cầu phản tố nên Công ty N không yêu cầu Công ty M bồi Thường; nếu cần T2 Công ty N sẽ xem xét khởi kiện các bên liên quan trong vụ kiện khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty N - ông Bùi Việt Anh - Luật sư VPLS Quốc tế Bình An trình bày quan điểm tranh luận:

Về tố tụng: Công ty TNHH N kháng cáo về mấy lý do sau:

Ngày 15/04/2021, Tòa án sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung buộc ông Nguyễn H T phải trả lại mặt bằng cho Công ty M, vượt quá khởi kiện ban đầu sau khi đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử là vi phạm quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Với yêu cầu của đại diện Viện kiểm sát quận Nam Từ Liêm về việc tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm một số chứng cứ như: Thỏa thuận của gia đình ông T2 là đã giao nhận 900.000.000đ là ủy quyền hay là chuyển nhượng; xác định tài sản trên đất là của các hộ gia đình hay của Công ty N; làm rõ phần diện còn lại ngoài 03 thửa 15, 90, 91 có liên quan đến UBND phường không. Tuy nhiên, Tòa sơ thẩm chỉ xác M với UBND phường về việc không liên quan đến diện tích 52m² hiện UBND phường đang quản lý. Có nhiều nghi vấn liên quan đến việc ông Cao Anh D2 và ông Nguyễn Trọng Hòa là 1 người.

Về nội dung:

Việc Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T2 là không đúng vì thực chất đây là giao dịch chuyển nhượng chứ không phải giao dịch ủy quyền. Tuy nhiên, giao dịch ủy quyền là giao dịch giả tạo theo Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2005 nên vô hiệu; giao dịch có dấu hiệu trốn thuế. Do vậy, giao dịch giữa ông Cao Anh D2 và Công ty M bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015. Việc sang tên Công ty M trong GCNQSDĐ khi các bên có tranh chấp là không đúng quy định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm tuyên Công ty N, Ông Nguyễn Đức T, Bà D, ông T, bà T3 phải trả đất mà không có kích T7ớc cụ thể sẽ không thể thi hành án được; tính

không đúng về án phí sơ thẩm.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Công ty N, hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Thúy K và ông Nguyễn Trọng Hòa trình bày:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Khi 04 chủ đất bán cho ông Cao Anh D2 đã có biên bản bàn giao hiện trạng, sau đó ông D2 bàn giao cho Công ty M. Trong số toàn bộ 04 GCNQSDĐ, hiện nay Công ty N còn chiếm dụng phần đất nằm trên 03 GCNQSDĐ. Một phần thuộc diện tích đất Công ty M đã nhận chuyển nhượng của hộ gia đình Bà Đ và hộ gia đình bà L hiện nay do Công ty M quản lý. Kết quả đo đạc lần thứ hai tăng do đo đạc bao gồm cả diện tích ông T quản lý là quán bún chả Tùng (mà ông H2 và Bà Y khai với toà sơ thẩm là thuê của ông T2 và cho ông T thuê lại) hiện không kinh doanh vì đã bị cắt điện nước. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty N và ông T2.

Ông Nguyễn Trọng Hòa và ông Cao Anh D2 là hai người khác nhau, ông D2 đã tham gia tố tụng và nộp giấy tờ nhân thân cho Tòa án sơ thẩm và là hai người; bên kháng cáo căn cứ vào một văn bản hợp hoà giải tại UBND phường M ghi tên cả hai ông “ông D2 (ông Hoà)” để cho rằng là một người là không có căn cứ.

Ông Đỗ Đức T2 trình bày:

Ông đã có đơn xin hoãn phiên tòa do ông bị sốt sốt huyết. Tuy nhiên, Tòa án vẫn tiến hành xét xử thì ông vẫn cố gắng có mặt để tham gia phiên tòa. Ông xác nhận trước năm 2016 ông có cho Công ty N thuê đất; hợp đồng cuối cùng ký vào năm 2015; không có thỏa thuận đền bù về tài sản. Ông xác nhận ông có chuyển nhượng cho ông Cao Anh D2 và có nhận số tiền 900.000.000đ của anh D2, có biên bản bàn giao tài sản. Sau đó, ông vẫn tiếp tục nhận tiền thuê đất từ Công ty N vì ông D2 đồng ý cho ông nhận. Ông vẫn giữ quan điểm nếu Công ty M và Công ty N đạt được thỏa thuận về việc bàn giao tài sản thì đất ông đã bán cho ông D2, ông D2 đã bán cho Công ty M vẫn có giá trị. Nếu hai bên cứ tranh chấp làm mất thời gian của ông thì ông đề nghị tuyên vô hiệu giao dịch giữa gia đình ông và ông D2. Ông sinh ngày 22/03/1963, là người cao tuổi nên ông đề nghị được miễn giảm án phí.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử vụ án.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận kháng cáo của Công ty N và ông Đỗ Đức T2; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty M,

không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đỗ Đức T2; ghi nhận Công ty N không yêu cầu giải quyết về việc Công trình xây dựng trên đất.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về kháng cáo:

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 31/12/2021, có mặt bà Dương Thị H8 và ông Bùi Việt Anh, ông Đỗ Đức T2. Ngày 10/01/2022, Tòa án sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo đề ngày 04/01/2022 của Công ty N, Công ty N đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Ngày 12/01/2022, Tòa án sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo đề ngày 04/01/2022 của ông Đỗ Đức T2, ông T2 đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm vào ngày 21/02/2022; tuy nhiên, không nộp ngay cho Tòa sơ thẩm biên lai nộp tạm ứng án phí. Ngày 28/04/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội có Quyết định chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 116/2022/QĐ-PT của ông T2. Do đó kháng cáo đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm: Các đương sự đều đã được tổng đạt hợp lệ lần thứ hai. Tại phiên toà hôm nay, có mặt bà Nguyễn Thị Thúy K, ông Nguyễn Trọng Hòa, bà Dương Thị H8 và ông Bùi Việt Anh, ông Đỗ Đức T2. Vắng mặt các đương sự khác; trong đó, Văn phòng Công chứng G có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử thấy cần xét xử vắng mặt các đương sự theo khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của Công ty N:

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Công ty N có ý kiến tự nguyện trả lại Công ty M toàn bộ phần đất nằm ngoài 171m² (121m² là đất trước đây của gia đình ông T2 do chưa thanh lý hợp đồng thuê và 50m² là Công ty N mua). Đối với phần đất thuê của ông T2 thì không yêu cầu giải quyết công trình xây dựng tài sản trên đất, nếu có sẽ giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác. Hội đồng xét xử thấy cần ghi nhận việc Công ty N tự nguyện trả lại Công ty M toàn bộ phần đất nằm ngoài diện tích 171m² không yêu cầu giải quyết về công trình xây dựng trên đất và chỉ giữ các kháng cáo liên quan đến 171m².

[2.1] *Xét kháng cáo của Công ty N về việc Tòa án sơ thẩm thụ lý bổ sung sau khi đã có Quyết định đưa vụ án ra xét xử:*

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 07/11/2019, Công ty M đã có yêu cầu Công ty N phải dừng ngay việc chiếm giữ đối với các diện tích thuộc quyền sử dụng hợp pháp

của Công ty M theo các GCNQSDĐ đã được cấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, một phần đất thuộc diện tích sử dụng hợp pháp của Công ty M do ông Nguyễn H T chiếm giữ nên Công ty M bổ sung yêu cầu khởi kiện. Việc bổ sung này là cần T2, không nằm ngoài phạm vi khởi kiện ban đầu cần phải thụ lý để giải quyết toàn diện và triệt để vụ án. Đối với nội dung này, không liên quan và không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty N; ông T cũng không có kháng cáo đối với phần này. Kể cả trong trường hợp không thuộc phạm vi khởi kiện ban đầu thì cũng không phải là vi phạm nghiêm trọng dẫn đến ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; không thuộc các trường hợp huỷ án theo quy định tại Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, cần xác định ông Nguyễn H T là bị đơn chứ không phải là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án; cần sửa bản án sơ thẩm về tư cách đương sự.

[2.2] Xét kháng cáo của Công ty N về việc tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Viện kiểm sát về việc tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm một số chứng cứ nhưng Tòa án sơ thẩm thực hiện không đầy đủ:

Hội đồng xét xử nhận thấy, đối với những nội dung về việc gia đình ông T2 đã nhận từ ông Cao Anh D2 số tiền khoảng 900.000.000đ để chuyển nhượng quyền sử dụng 121m² đất cho ông D2, không phải là hợp đồng ủy quyền đã được cả gia đình ông T2; ông D2 xác nhận trong quá trình giải quyết vụ án (bút lục 63, 228, 230). Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm và ngay tại phiên tòa phúc thẩm, đối với nội dung xác định tài sản trên đất là của Công ty N đã được Công ty M, Công ty N và ông T2 xác nhận. Đối với nội dung phần diện tích còn lại ngoài 03 thửa (thửa 15, thửa 90, thửa 91) có thuộc đất công do UBND phường quản lý hay không thì đã được UBND phường trả lời không liên quan đến diện tích đất công 52m² hiện do UBND phường đang quản lý. Do vậy, đây là các tình tiết đã được chứng M; không cần T2 phải thu thập thêm chứng cứ. Toà án sơ thẩm không ngừng phiên tòa để thu thập thêm là có căn cứ.

[2.3] Xét kháng cáo của Công ty N về việc nghi ngờ ông Cao Anh D2 và ông Nguyễn Trọng Hòa là một người:

Hội đồng xét xử nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm. Cả ông Cao Anh D2 và ông Nguyễn Trọng Hòa đều tham gia tố tụng và nộp bản sao giấy tờ nhân thân như Căn cước công dân và Hộ khẩu Thường trú. Hai người này có tên, tuổi, lý lịch, quê quán, nơi Thường trú và nơi cư trú khác nhau. Do vậy, không có căn cứ việc ông D2 và ông Hòa là một người.

[2.4] Xét kháng cáo của Công ty N về việc Hợp đồng ủy quyền, số công chứng 4940.2016/HĐUQ quyền số 20/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/11/2016 giữa hộ gia đình bà Đỗ Thị T3 (gồm các thành viên là bà Đỗ Thị T3, ông Đỗ Đức T2, chị Đỗ Thị

Thanh T4, anh Đỗ PH8 T5) với ông Cao Anh D2; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; số công chứng 158.2019/HĐCN ngày 08/01/2019 giữa ông Cao Anh D2 (đại diện theo uỷ quyền của hộ gia đình bà Đỗ Thị T3) với Công ty cổ phần M Việt Nam đều vô hiệu:

Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng uỷ quyền ngày 23/11/2016 giữa hộ gia đình bà Đỗ Thị T3 (gồm bà Đỗ Thị T3, ông Đỗ Đức T2, chị Đỗ Thị Thanh T4, anh Đỗ PH8 T5) và ông Cao Anh D2 được lập bằng văn bản, trên cơ sở tự nguyện của các bên, các điều khoản trong hợp đồng ghi rõ ràng và sau khi ký kết hợp đồng hai bên không thắc mắc gì về điều khoản của hợp đồng, đồng ý ký văn bản dưới sự làm chứng của Công chứng viên. Cho đến phiên tòa phúc thẩm, ông T2 vẫn xác nhận việc ký hợp đồng này là tự nguyện và đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng uỷ quyền nếu giữa Công ty M và Công ty N thỏa thuận được về nội dung vụ kiện. Do vậy, hợp đồng uỷ quyền phù hợp với Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 581, Điều 582, Điều 583, Điều 587 của Bộ luật dân sự năm 2005. Mục đích của Hợp đồng uỷ quyền các bên xác nhận là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đó người uỷ quyền đã nhận trước số tiền bán đất; Hội đồng xét xử nhận thấy đây là cách thức giao dịch không thuộc trường hợp giao dịch dân sự giả tạo theo quy định của Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005.

Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2019 giữa hộ gia đình bà Đỗ Thị T3 (gồm bà Đỗ Thị T3, ông Đỗ Đức T2, chị Đỗ Thị Thanh T4, anh Đỗ PH8 T5) do người đại diện theo uỷ quyền cho hộ gia đình là ông Cao Anh D2 (theo hợp đồng uỷ quyền số công chứng: 4940.2016/HĐUQ; Quyền số 20/TP/SCC/HĐGD đã được công chứng viên Văn phòng công chứng G, Thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 23/11/2016) là hợp đồng bằng văn bản, trên cơ sở tự nguyện, các điều khoản trong hợp đồng ghi rõ ràng và sau khi ký kết hợp đồng hai bên không thắc mắc gì về các điều khoản của hợp đồng phù hợp với Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Công ty M đã thực hiện việc sang tên ngày 22/05/2019 nên hợp đồng đã có hiệu lực theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với tài sản trên đất: Hội đồng xét xử nhận thấy, tại biên bản bàn giao mặt bằng giữa hộ gia đình ông Đỗ Đức T2 và ông Cao Anh D2 vào ngày 23/11/2016, hai bên đã tiến hành bàn giao tiền, các loại giấy tờ, toàn bộ tài sản, hoa màu. Tại Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 01/01/2012; ngày 25/08/2009 (bút lục 110); ngày 09/01/2011 (bút lục 111); ngày 14/08/2011 (bút lục 110); ngày 31/12/2015 (bút lục 108) giữa ông Đỗ Đức T2 và Công ty N có nội dung: *Thời hạn thuê: Dài hạn đến khi nào Nhà nước thu hồi sử dụng vào mục đích công cộng. Tại Điều 4 quy định: Trong trường hợp bên A (ông T2) vi phạm hợp đồng không cho bên B tiếp tục thuê*

thì bên A phải bồi Thường cho bên B (Công ty N) toàn bộ giá trị bên B đã đầu tư trên mặt bằng thuê.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Công ty N, sửa bản án sơ thẩm như nhận định trên.

[3] Xét kháng cáo của ông Đỗ Đức T2:

Tại phiên toà phúc thẩm Đỗ Đức T2 xác nhận gia đình ông có chuyển nhượng cho ông Cao Anh D2 diện tích 121m² đất và có nhận số tiền 900.000.000đ của anh D2 và ký hợp đồng uỷ quyền cho anh D2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như nhận định ở mục [2.4], Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2019 có hiệu lực. Ông T2 không đưa ra bất kỳ căn cứ nào chứng M cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ và hợp pháp nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T2.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn - Công ty cổ phần M Việt Nam về việc đòi quyền sử dụng 04 thửa đất được chấp nhận nên Công ty cổ phần M Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bị đơn gồm Công ty TNHH N, Ông Nguyễn Đức T, Bà Trần Thị Kim D, anh Nguyễn H T mỗi công ty/người phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ.

Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Đỗ Đức T2 không được chấp nhận nên ông Đỗ Đức T2 phải chịu 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với hai yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận. Ông Đỗ Đức T2 sinh ngày 22/03/1963, tại thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 31/12/2021 thì ông T2 không phải là người cao tuổi nên đề nghị được miễn giảm án phí của ông không có căn cứ chấp nhận.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên những người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều Điều 581, Điều 582, Điều 583, Điều 587 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 296; khoản 2 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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.

Xử:

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH N và ông Đỗ Đức T2; sửa số 97/2021/DSST ngày 31/12/2021 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội cụ thể như sau:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần M Việt Nam. Buộc Công ty TNHH N và Ông Nguyễn Đức T, Bà Trần Thị Kim D, anh Nguyễn H T và hộ gia đình bà Đỗ Thị T3 (gồm các thành viên là bà Đỗ Thị T3, ông Đỗ Đức T2, chị Đỗ Thị Thanh T4, anh Đỗ PH8 T5) phải trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần M Việt Nam gồm các thửa đất sau:

Thửa thứ nhất: Thửa đất nông nghiệp có giấy chứng nhận số: R 8xx do UBND huyện Từ Liêm (nay là quận Nam Từ Liêm) cấp ngày 29/12/2000, thửa đất nông nghiệp này có địa chỉ tại xã M, huyện Từ Liêm (nay là phường M, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội), với diện tích là 121m² tại thửa số 91, tờ bản đồ số 06, thời hạn sử dụng từ ngày 29/12/2000, đã đăng ký biến động sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - chi nhánh quận Nam Từ Liêm từ ngày 22/05/2019).

Thửa thứ hai: Thửa đất nông nghiệp có giấy chứng nhận số R 8xx do UBND do UBND huyện Từ Liêm (nay là quận Nam Từ Liêm) cấp ngày 15/09/2000 thửa đất số 25(1), tờ bản đồ số 11, đất sản xuất nông nghiệp sử dụng từ ngày 15/09/2000 (là thửa đất đã bị thu hồi một phần là 438m², còn lại 158m²), đã đăng ký biến động sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/05/2019 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hà Nội - Chi nhánh quận Nam Từ Liêm.

Thửa thứ ba: Thửa đất số 16, tờ bản đồ 11, diện tích 288m²; Thửa đất số 25(2), tờ bản đồ 11, diện tích 232m²; cùng có thời hạn sử dụng từ ngày 11/12/2000 tại địa chỉ xã M, huyện Từ Liêm (nay là phường M, quận Nam Từ Liêm) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 8xx do UBND huyện Từ Liêm (nay là quận Nam Từ Liêm) cấp ngày 11/12/2000, đã đăng ký biến động sang tên giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất vào ngày 08/05/2019 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hà Nội - Chi nhánh quận Nam Từ Liêm.

Thửa thứ tư: Thửa đất số 15, tờ bản đồ 11, diện tích 136m²; Thửa đất số 90, tờ bản đồ 06, diện tích 251m²; cùng có thời hạn sử dụng từ ngày 11/12/2000 tại địa chỉ xã M, huyện Từ Liêm (nay là phường M, quận Nam Từ Liêm) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 8xx do UBND huyện Từ Liêm (nay là quận Nam Từ Liêm) cấp ngày 11/12/2000, đã đăng ký biến động sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 08/05/2019 tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội - Chi nhánh quận Nam Từ Liêm.

[2] Buộc bị đơn là Công ty TNHH N, Ông Nguyễn Đức T, Bà Trần Thị Kim D; ông Nguyễn H T (người cho thuê là ông Trương Đức H2 và bà Lê Hải Y) và hộ gia đình bà Đỗ Thị T3 (gồm các thành viên là bà Đỗ Thị T3, ông Đỗ Đức T2, chị Đỗ Thị Thanh T4, anh Đỗ PH8 T5) và những người khác (nếu có) phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng không phép và thu dọn toàn bộ tài sản trên các thửa đất đang chiếm dụng thuộc 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

[3] Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH N trả lại Công ty cổ phần M Việt Nam toàn bộ phần đất nằm ngoài 171m² và không yêu cầu giải quyết về toàn bộ công trình xây dựng trên đất Công ty TNHH N đang quản lý tại các thửa đất trên.

[4] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Đức T2 về việc yêu cầu tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng ủy quyền, số công chứng 4940.2016/HĐUQ quyền số 20/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/11/2016 giữa hộ gia đình bà Đỗ Thị T3 (gồm các thành viên là bà Đỗ Thị T3, ông Đỗ Đức T2, chị Đỗ Thị Thanh T4, anh Đỗ PH8 T5) với ông Cao Anh D2; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; số công chứng 158.2019/HĐCN ngày 08/01/2019 giữa ông Cao Anh D2 (đại diện theo uỷ quyền của hộ gia đình bà Đỗ Thị T3) với Công ty cổ phần M Việt Nam. Hợp đồng uỷ quyền ngày 23/11/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2019 có hiệu lực pháp luật.

[5] Về án phí:

Công ty cổ phần M Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 43.095.000đ (bốn mươi ba triệu, không trăm chín mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai số AK/2010/0008970 ngày 13/12/2019 và 10.000.000đ (mười triệu đồng) theo biên lai số AA/2020/0033521 ngày 12/4/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Công ty TNHH N, Ông Nguyễn Đức T, Bà Trần Thị Kim D, anh Nguyễn H T mỗi công ty, mỗi người phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Đỗ Đức T2 phải chịu 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; không phải chịu án phí phúc thẩm. Được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông Đỗ Đức T2 đã nộp theo biên lai số AA/2018/0021024 ngày 30/11/2020 và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm ông Đỗ Đức T2 đã nộp theo biên lai số AA/2020/0034131 ngày 21/02/2022 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày Tòa tuyên án./

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:

- VKS NDTP Hà Nội;
- TAND quận Nam Từ Liêm;
- Chi cục THADS quận Nam Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thu Hồng

