

Bản án số: 371/2024/DS-PT

Ngày: 26-4-2024

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Uông Văn Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Tường

Ông Phạm Hồng Giảng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:* Bà Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong hai ngày 23 và 26 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 113/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 435/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1047/2024/QĐ-PT ngày 29/02/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3749/2024/QĐ-HPT ngày 26/3/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Võ Thị Quỳnh V - Doanh nghiệp tư nhân S.

Địa chỉ: C ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Ông Nguyễn Sỹ T, sinh năm 1987 (có mặt);

Địa chỉ: Số G đường số A, khu nhà ở N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà V: Luật sư Lê Xuân L - Công ty TNHH V1 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

Bị đơn: Ông Dương Vương H, sinh năm 1946 (có mặt).

Địa chỉ: E C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: H T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Tiến C, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: 2 đường N - T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Huỳnh Viết H1, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: C T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Hoàng Thị H2, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: 2 đường N - T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Lê Thị N, sinh năm 1946.

Địa chỉ: E C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: H T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Công ty Cổ Phần L1.

Địa chỉ: C2, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Trọng T2, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: H4, ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Nguyễn Tiến C – Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Tiến C (vắng mặt);

Địa chỉ: Số C đường T ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Võ Thị Quỳnh V – Chủ Doanh nghiệp tư nhân S có ông Nguyễn Sỹ T đại diện trình bày:

Phần đất có diện tích 1.191,2m² thuộc một phần các thửa số 496 và 497, Tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại địa chỉ số C ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 105329/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 15/7/2019 của Trung Tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H) thuộc quyền sử dụng của bà Võ Thị Quỳnh V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 71/QSDĐ ngày 27/6/2003 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà Hà Thị C1, cập nhật biến động sang tên Doanh nghiệp tư nhân S (viết tắt là Doanh nghiệp tư nhân S) ngày 06/02/2015.

Phần đất có diện tích 1.191,2m² thuộc các Thửa số 496 và 497 do Công ty TNHH V1 (viết tắt là Công ty V1) hoàn vốn cho bà Võ Thị Quỳnh V bằng quyền sử dụng đất theo Biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty V1 ngày 07/11/2009. Tuy nhiên, ông Ngô Quang T3 chuyển nhượng diện tích 1.191,2m² cho ông Dương Vương H, sau đó ông H tiến hành xây dựng công trình trái phép trên đất. Hiện nay ông H chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Tiến C quản lý, sử dụng. Việc ông T3 chuyển nhượng cho ông H, sau đó ông H chuyển nhượng cho ông C là trái pháp luật xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà V. Do

đó, bà V yêu cầu Tòa án xem xét:

Hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 07/02/2018; Giấy thỏa thuận bổ sung nhà, xưởng lập ngày 19/5/2018; Biên bản bàn giao nhà xưởng lập ngày 25/4/2018; Văn bản thỏa thuận lập ngày 21/5/2018 giữa ông Dương Vương H và ông Nguyễn Tiến C về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Buộc ông H, ông C và những người có liên quan chấm dứt việc chiếm dụng quyền sử dụng đất, tháo dỡ di dời các vật kiến trúc trên đất, trả lại diện tích 1.191,2m² cho bà Võ Thị Quỳnh V - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn nhận thấy: Giấy thỏa thuận về chuyển nhượng đất ngày 31/12/2008 giữa ông Ngô Quang T3 và ông Dương Vương H có nội dung: Ông Hải ứng cho ông T3 số tiền 850.000.000 đồng (PC 42/01 ngày 09/01/2006 chi tiền đất 500.000.000 đồng; PC6/9 ngày 01/09/2006 thanh toán tiền đất 150.000.000 đồng; PC130/11 ngày 24/11/2006 thanh toán tiền sang nhượng đất 200.000.000 đồng), ông T3 đồng ý trả cho cá nhân ông H diện tích khoảng 1.200m² thuộc các Thửa 496 và 497 liền kề khu đất ông T3 giao cho Nhà máy V2. Tuy nhiên, bên nhận chuyển nhượng đất là Nhà máy bia Vinaken Công ty TNHH V1 (viết tắt là Công ty V1) do ông Dương Vương H làm đại diện ký tên đóng dấu Công ty V1. Do đó, Giấy thỏa thuận về chuyển nhượng đất ngày 31/8/2008 giữa cá nhân ông Ngô Quang T3 với ông Dương Vương H hay Công ty V1.

Vì bằng 365/2015/VB-TPL.TĐ Văn phòng Thừa phát lại quận T lập ngày 10/10/2015 không có nội dung nào thể hiện bà Võ Thị Quỳnh V phải chuyển nhượng cho ông Dương Vương H diện tích 1.191,2m² thuộc các Thửa số 496 và 497. Do đó, bà V không đồng ý tách thửa, chuyển quyền sử dụng diện tích 1.191,2m² sang tên ông H.

Bị đơn ông Dương Vương H có ông Trần Văn T1 đại diện trình bày:

Năm 2006 ông Dương Vương H có ứng cho ông Ngô Quang T3 số tiền 850.000.000 đồng để hùn vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây Nhà máy bia Vinaken Công ty TNHH V1. Cụ thể bằng 3 phiếu thu: Phiếu thu ngày 09/01/2006 là 500.000.000đ; Phiếu thu ngày 01/09/2006 là 150.000.000 đồng; Phiếu thu ngày 21/11/2006 là 200.000.000 đồng.

Sau đó, ông Ngô Quang T3 muốn tham gia góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào Công ty V1 để xây dựng Nhà máy bia Vinaken mới nên giữa ông H với ông T3 lập Giấy thỏa thuận về chuyển nhượng đất ngày 31/12/2008, có nội dung: Số tiền 850.000.000 đồng ông H ứng cho ông T3, ông T3 đồng ý trả cho cá nhân ông H diện tích đất là 1.200 m² thuộc các Thửa số 496 và 497 liền kề với khu đất ông T3 giao cho Nhà máy V2. Hai bên sẽ xác định ranh đất và vẽ sơ đồ kèm theo giấy thỏa thuận này. Thực hiện thỏa thuận, ông T3 đã giao đất cho ông H xây nhà xưởng sử dụng.

Ngày 13/10/2012 bà Bùi Thị H3 là nhân viên hành chính của Công ty V1 đã giao cho bà Võ Thị Quỳnh V 04 giấy chứng nhận, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 910422, thửa số 488, diện tích 3.469m² do ông Huỳnh

Văn T4 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 099852, thửa số 128, diện tích 3.225,6m² do ông Ngô Quang T3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 910467, thửa số 500, diện tích 3.358m², thửa số 499, diện tích 5.153m² do ông Trịnh Hoàng K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 966182, thửa số 496, diện tích 3.430m², thửa số 497, diện tích 3.938m², thửa số 169, diện tích 3.813m², thửa số 170, diện tích 3.526m² do bà Hà Thị C1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà V làm thủ tục sang tên Công ty V1 với diện tích 13.000m² và tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất diện tích 1.200m² sang tên ông Dương Vương H theo Giấy thỏa thuận về chuyển nhượng ngày 31/12/2008 giữa ông H và ông T3. Nhưng do các thửa đất này nằm trong Khu công nghiệp 18ha thuộc quy hoạch của Công ty V1 nên bà V không làm thủ tục tách thửa được.

Sau thời gian chờ Ủy ban nhân dân Thành phố H thanh tra Công ty V1, phía bà V không biết bằng cách nào kết hợp với Công ty V1 làm thủ tục sang tên các thửa đất nêu trên cho Doanh nghiệp tư nhân S, nhưng không làm thủ tục tách thửa sang tên cho Công ty V1 và ông Dương Vương H.

Ngày 10/10/2015 ông Dương Vương H đại diện Công ty V1 và bà Võ Thị Quỳnh V là đại diện Doanh nghiệp tư nhân S có lập Vi bằng số 365/2015/VB-TPL.TĐ Văn phòng Thừa phát lại quận T, có nội dung: Ông Dương Vương H và bà Võ Thị Quỳnh V ký Bản xác nhận, thỏa thuận và cam kết ngày 10/10/2015 về việc thỏa thuận xác nhận tài sản liên quan đến bất động sản tọa lạc tại xã B, huyện H, theo đó:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 71QSDĐ ngày 27/06/2001, thửa số 497, có tổng diện tích 3.938m² trong đó: Công ty V1 được quyền sử dụng 1.178,2 m². Doanh nghiệp tư nhân S được quyền sử dụng 2.759,8m²;

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 68 (48) QSDĐ/25Q1 ngày 06/11/1999, thửa số 498, diện tích 2.505 m² trong đó: Công ty V1 được quyền sử dụng 1.323,3m². Doanh nghiệp tư nhân S được quyền sử dụng 2.507,7m²;

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 6892/QSDĐ/Q4 ngày 16/11/1998, thửa số 488, có tổng diện tích 3.469m² trong đó: Công ty V1 được quyền sử dụng 63,5m². Doanh nghiệp tư nhân S được quyền sử dụng 3.406m²;

4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 587/QSDĐ/Q3 ngày 16/11/1998, số thửa số 499, diện tích 4.153m² trong đó: Công ty V1 được quyền sử dụng 12,5m². Doanh nghiệp tư nhân S được quyền sử dụng 4.140,5m².

Ông Dương Vương H sẽ giao 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng nêu trên cho bà Võ Thị Quỳnh V để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên Doanh nghiệp tư nhân S. Sau khi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Doanh nghiệp tư nhân S làm thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất sang tên Công ty V1 với tổng diện tích là 2.610,7m².

Riêng diện tích 1.200m² thuộc các Thửa 496 và 497 (đã xây dựng nhà xưởng với diện tích ngang 20m x dài 36m = 720m², xung quanh là đất trồng đã

có tường rào kiên cố bao quanh và nhà bảo vệ) bà V hứa sẽ làm thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất sang tên ông Dương Vương H.

Nay ông Dương Vương H yêu cầu bà V - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S tách thửa chuyển quyền sử dụng diện tích 1.200m² thuộc một phần Thửa 496 và 497 sang tên ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến C và bà Hoàng Thị H2 có bà Phạm Thị Bích N1 đại diện thống nhất với lời trình bày của bị đơn. Giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông Nguyễn Tiến C với ông Dương Vương H được xác lập trước khi bà V khởi kiện vụ án. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp cần thiết thì phía ông Nguyễn Tiến C và bà Hoàng Thị H2 sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự khác. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N có ông Trần Văn T1 đại diện thống nhất với lời trình bày của của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty Cổ phần L1, người đại diện theo pháp luật ông Đỗ Trọng T2 vắng mặt không lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Tiến C là Chủ Doanh nghiệp Nguyễn Tiến C vắng mặt không lý do.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 435/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Quỳnh V - chủ doanh nghiệp tư nhân S.

Hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 07/02/2018; Giấy thỏa thuận bổ sung nhà, xưởng lập ngày 19/5/2018; Biên bản bàn giao nhà xưởng lập ngày 25/4/2018; Văn bản thỏa thuận lập ngày 21/5/2018 giữa ông Dương Vương H, bà Lê Thị N và ông Nguyễn Tiến C;

Buộc ông Dương Vương H, ông Nguyễn Tiến C và những người có liên quan chấm dứt việc chiếm dụng quyền sử dụng đất theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 105329/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 16/7/2019 do Trung Tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập, tháo dỡ di dời các vật kiến trúc trên đất, trả lại quyền sử dụng đất là các Thửa đất số 496, 497 thuộc quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 71/QSD Đ/1 do UBND huyện H cấp ngày 27/6/2001 và đăng ký thay đổi chủ sử dụng 06/02/2015 Chủ doanh nghiệp tư nhân S cho phía nguyên đơn theo đúng quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dương Vương H về việc:

Yêu cầu bà Võ Thị Quỳnh V - chủ Doanh nghiệp tư nhân S tách thửa, sang tên 1.200 m² thuộc một phần thửa 496, 497 mà ông H đã xây dựng công trình kiến trúc trên đất tranh chấp theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 105329/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 16/7/2019 do Trung Tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập.

3. Cần tiếp tục duy trì các quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: quyết định số 23/2018/QĐ-BPKCTT ngày 26/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn; quyết định số 45/2019/QĐ-BPKCTT ngày 02/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/8/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn kháng nghị bản án sơ thẩm.

Ngày 08/8/2023, ông Trần Văn T1 đại diện cho ông Dương Vương H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 01/11/2023, ông Nguyễn Tiến C kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Trần Văn T1 đại diện cho ông H, đồng thời đại diện cho bà Lê Thị N cho rằng ông T3 chuyển nhượng đất cho ông H trước thời điểm Công ty V1 hoàn vốn cho bà V bằng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Ngô Quang T3 (thừa kế ông Ngô Quang T3) và Công ty V1 vào tham gia tố tụng để làm rõ thực chất là cá nhân ông T3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay Công ty V1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H là chưa xem xét, đánh giá tình tiết khách quan, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm.

- Ông Huỳnh Viết H1 trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm hủy Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Vương H với ông Nguyễn Tiến C nhưng không xem xét hậu quả pháp lý của hợp đồng là không đảm bảo quyền lợi của ông Nguyễn Tiến C, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm.

- Luật sư Lê Xuân L trình bày: Yêu cầu khởi kiện của bà V và yêu cầu phản tố của ông H không liên quan đến quyền và nghĩa vụ của ông T3, Công ty V1. Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù được Tòa án giải thích nhưng ông H và ông C không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng, theo đại diện ông H và ông C thì sẽ khởi kiện bằng vụ án khác, Tòa án cấp sơ thẩm dành cho ông H và ông Công quyền khởi kiện vụ án dân sự khác. Để tránh kéo dài thời gian giải quyết vụ án, ảnh hưởng đến quyền lợi của bà V, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H và ông C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Phần đất có diện tích 1.191,2m² thuộc các Thửa số 496 và 497, Tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại địa chỉ số C ấp T, xã B, huyện H có nguồn gốc

là của Công ty V1 nhận chuyển nhượng của bà Hà Thị C1, sau đó Công ty V1 hoàn vốn cho bà V bằng quyền sử dụng đất. Ngày 06/02/2015, Văn phòng Đ1 – Chi nhánh H5 đã xác nhận cập nhật sang tên Doanh nghiệp tư nhân S trên giấy chứng nhận.

Cá nhân ông Ngô Quang T3 chuyển nhượng cho ông Dương Vương H phần đất có diện tích 1.200m^2 (thực tế là $1.191,2\text{m}^2$) thuộc các Thửa số 496 và 497, Tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại địa chỉ số C ấp T, xã B, huyện H là trái pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 07/02/2018; Giấy thỏa thuận bổ sung nhà, xưởng lập ngày 19/5/2018; Biên bản bàn giao nhà xưởng lập ngày 25/4/2018; Văn bản thỏa thuận lập ngày 21/5/2018 giữa ông Dương Vương H, bà Lê Thị N và ông Nguyễn Tiến C; Đồng thời buộc ông H, ông C tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất để giao trả đất cho bà V – Chủ Doanh nghiệp tư nhân S là có căn cứ.

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của bà V và yêu cầu phản tố của ông H không liên quan đến quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T3, Công ty V1. Quá trình giải quyết vụ án, ông H không và ông C không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm dành cho ông H và ông C được quyền khởi kiện vụ án dân sự khác. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H và ông C giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát rút kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Hoàng Thị H2 và ông Đỗ Trọng T2 đại diện Công ty Cổ phần L1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nguồn gốc diện tích $1.191,2\text{m}^2$ thuộc một phần các thửa 496, 497, Tờ bản đồ số 2, tọa lạc địa chỉ số C ấp T, xã B, huyện H.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự có cơ sở xác định Công ty TNHH V1 là Công ty trách nhiệm hữu hạn V1 có hai thành viên trở lên, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102001756 đăng ký lần đầu ngày 27/7/2000 đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 04/6/2003. Người đại diện theo pháp luật là ông Ngô Quang T3.

Ngày 08/02/2008 bà Võ Thị Quỳnh V và Công ty V1 ký Hợp đồng góp vốn kinh doanh số 09/HĐGVKD/2009, với nội dung bà V góp vốn đầu tư vào khu đất nông nghiệp 5.2758ha do Công ty V1 làm chủ đầu tư với số tiền 72.000.000.000 đồng. Thực hiện thỏa thuận, vào các ngày 11/5/2009,

14/5/2009, 04/7/2009 và 15/8/2009 bà Võ Thị Quỳnh V – Chủ Doanh nghiệp tư nhân S đã chuyển khoản và nộp tiền mặt cho Công ty V1 tổng số tiền 64.000.000.000 đồng để thực hiện đền bù giải tỏa, giải phóng mặt bằng.

Đến tháng 9/2009, bà V có yêu cầu rút vốn. Ngày 07/11/2009 Hội đồng quản trị Công ty V1 họp thống nhất: Đồng ý đề nghị rút vốn của bà V hoàn vốn tại dự án 5ha2758 với số tiền 40.000.000.000 đồng và hoàn vốn bằng quyền sử dụng đất và hạ tầng cơ sở với diện tích khoảng 154.000m² gồm các thửa 496, 497, 540, 498, 538, 537, 532, 531, 499, 500, 501, 502, 489, 485, 484, 483, 480, 481, 486, 557, 488, 463, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 474, 475, 525, 526, 523, 522, 521, 519, 520, 517, 516, 510, 515, 514, 511, 473, 471 và một phần thửa 528, 527, 105, 512, Tờ bản đồ số 2 và số 3 Bộ địa chính xã B, huyện H. Các thửa đất nêu trên đã đền bù cho các hộ dân. Bà Võ Thị Quỳnh V được quyền thừa hưởng và chịu trách nhiệm với các thửa đất nêu trên.

Theo Công văn số 3107/TB-PC 46 (Đ8) ngày 21/8/2014 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Thành phố H: Qua làm việc với Cơ quan Điều tra và Đối chiếu công nợ với bà Võ Thị Quỳnh V, ông Ngô Quang T3 xác nhận Công ty V1 có nhận từ bà Võ Thị Quỳnh V và Doanh nghiệp tư nhân S số tiền vốn góp đầu tư vào dự án của Công ty V1 và đã hoàn vốn cho bà Võ Thị Quỳnh V bằng quyền sử dụng đất; ông Ngô Quang T3 đã bàn giao cho bà Võ Thị Quỳnh V quyền sử dụng đất các thửa đất như sau: Thửa số 496, 497 540, 498, 538, 537, 532, 531, 499, 500, 501, 502, 489, 485, 484, 483, 480, 481, 486, 557, 488, 463, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 474, 475, 525, 526, 523, 522, 521, 519, 520, 517, 516, 510, 515, 514, 511, 473, 471 và một phần thửa 528, 527, 105, 512 thuộc Tờ bản đồ số 2 và số 3 Bộ địa chính xã B, huyện H.

Ngày 06/02/2015, Văn phòng Đ1 – Chi nhánh H5 đã xác nhận cập nhật sang tên Doanh nghiệp tư nhân S trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc xác nhận cập nhật sang tên Doanh nghiệp tư nhân S trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Như vậy, có cơ sở xác định diện tích 1.191,2m² thuộc một phần các Thửa 496 và 497, Tờ bản đồ số 2 tọa lạc địa chỉ số C ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Võ Thị Quỳnh V - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S.

[4] Xét Vi bằng số 365/2015/VB-TPL.TĐ Văn phòng Thừa phát lại quận T ngày 10/10/2015 giữa ông Dương Vương H đại diện Công ty V1 và bà Võ Thị Quỳnh V không có nội dung nào thể hiện bà Võ Thị Quỳnh V có thỏa thuận về việc chuyển nhượng cho ông Dương Vương H phần đất có diện tích 1.191,2m² 2m² thuộc một phần các Thửa 496 và 497, Tờ bản đồ số 2 tọa lạc địa chỉ số C ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Xét Giấy thỏa thuận về chuyển nhượng đất ngày 31/12/2008, có nội dung: Ông Hải ứng cho ông T3 số tiền 850.000.000 đồng (PC 42/01 ngày 09/01/2006 chi tiền đất 500.000.000 đồng; PC6/9 ngày 01/09/2006 thanh toán tiền đất 150.000.000 đồng; PC130/11 ngày 24/11/2006 thanh toán tiền sang nhượng đất 200.000.000 đồng), ông T3 đồng ý trả cho cá nhân ông H bằng điện

tích đất khoảng 1.200 mét vuông, thuộc Thửa 496 và 497 liền kề khu đất ông T3 giao cho nhà máy V2. Tuy nhiên, Giấy thỏa thuận về chuyển nhượng đất ngày 31/12/2008 là cá nhân ông Ngô Quang T3 ký kết với Nhà máy bia Vinaken Công ty TNHH V1 do ông Dương Vương H đại diện. Do đó, Giấy thỏa thuận về chuyển nhượng đất ngày 31/12/2008 là thỏa thuận giữa cá nhân ông Ngô Quang T3 với Công ty V1.

[6] Thỏa thuận về chuyển nhượng đất ngày 31/12/2008 giữa ông Ngô Quang T3 với cá nhân ông Dương Vương H hay Công ty V1 không có liên quan đến bà Võ Thị Quỳnh V - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S. Cá nhân ông Dương Vương H hay Công ty V1 nếu thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm thì có thể khởi kiện ông Ngô Quang T3 bằng vụ án khác.

[7] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2005 có chứng nhận của Ủy ban nhân dân xã B thì bà Hà Thị C1 chuyển nhượng cho Công ty V1 toàn bộ diện tích 14.725m², loại đất 2L, Thửa số 169, 170, 496 và 497, Tờ bản đồ số 2 thuộc một phần các Thửa 496 và 497, Tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại địa chỉ số C ấp T, xã B, huyện H.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Văn T1 đại diện ông Dương Vương H thừa nhận diện tích 1.191,2m² thuộc một phần các Thửa 496 và 497, Tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại địa chỉ số C ấp T, xã B, huyện H là của Công ty V1 nhận chuyển nhượng của bà Hà Thị C1.

[9] Do đó, cá nhân ông Ngô Quang T3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Dương Vương H là trái với quy định của pháp luật.

[10] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn - ông Dương Vương H yêu cầu bà Võ Thị Quỳnh V - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất sang tên ông Dương Vương H là không có cơ sở chấp nhận.

[11] Xét, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Vương H và bà Lê Thị N với ông Nguyễn Tiến C, Hội đồng xét xử xét thấy tại thời điểm chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Tiến C, ông Dương Vương H và bà Lê Thị N không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích 1.191,2m² thuộc một phần các Thửa 496, 497, Tờ bản đồ số 2, tọa lạc địa chỉ số C ấp T, xã B, huyện H mà bà Võ Thị Quỳnh V - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S mới là chủ sử dụng hợp pháp. Việc ông Dương Vương H và bà Lê Thị N chuyển nhượng nhà đất cho ông Nguyễn Tiến C là trái với quy định tại các Điều 117, Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[12] Khoản 1 Điều 12 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Nghiêm cấm hành vi lấn, chiếm, hủy hoại đất đai*”.

[13] Khoản 5 Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Người sử dụng đất được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình*”.

[14] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 07/02/2018; Giấy thỏa thuận bổ sung nhà, xưởng lập ngày 19/5/2018;

Biên bản bàn giao nhà xưởng lập ngày 25/4/2018; Văn bản thỏa thuận lập ngày 21/5/2018 được ký kết giữa ông H với ông C là đúng với quy định của pháp luật.

[15] Bà Võ Thị Quỳnh V - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S là chủ sử dụng hợp pháp diện tích 1.191,2m² thuộc một phần các Thửa 496 và 497, Tờ bản đồ số 2, tọa lạc địa chỉ số C ấp T, xã B, huyện H, có đơn khởi kiện yêu cầu ông Dương Vương H, ông Nguyễn Tiến C cùng những người có liên quan chấm dứt việc chiếm dụng quyền sử dụng đất và tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trái phép trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Quỳnh V - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S.

Theo Công văn số 1827/UBND ngày 23/6/2021 của Ủy ban nhân dân xã B: Công trình nhà xưởng trên một phần Thửa đất số 496 và 497, Tờ bản đồ số 02 (Tài liệu 02) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 105329/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 16/7/2019 của Trung Tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H được xây dựng khoảng giữa tháng 4, tháng 5 năm 2009, không có giấy phép xây dựng. Căn cứ Điều 15, Điều 74 của Luật Đất đai 2003 thì công trình nhà xưởng nêu trên không được phép tồn tại.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Dương Vương H, ông Nguyễn Tiến C và những người có liên quan chấm dứt việc chiếm dụng quyền sử dụng đất và tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trái phép trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Quỳnh V - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S là có căn cứ và phù hợp với quy định theo quy định tại khoản 5 Điều 11 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[16] Xét, trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù được Tòa án giải thích về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nhưng người đại diện theo ủy quyền của ông C không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu; theo người đại diện theo ủy quyền của ông C, nếu cần thiết ông C sẽ khởi kiện ông H bằng vụ án khác (Biên bản hòa giải ngày 26/3/2021 tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã dành cho ông C và ông H được quyền khởi kiện vụ án khác là phù hợp với quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy việc hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại sẽ kéo dài thời gian giải quyết vụ án, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Võ Thị Quỳnh V – Chủ doanh nghiệp tư nhân S.

[17] Về yêu cầu đưa Công ty V1 và ông Ngô Quang T3 vào tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà Võ Thị Quỳnh V – Chủ Doanh nghiệp tư nhân S yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 07/02/2018; Giấy thỏa thuận bổ sung nhà, xưởng lập ngày 19/5/2018; biên bản bàn giao nhà xưởng lập ngày 25/4/2018; Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà đất ngày 21/5/2018 giữa ông Dương Vương H và ông Nguyễn Tiến C. Đồng thời yêu cầu Tòa án buộc ông H, ông C và những người có liên quan chấm dứt việc chiếm dụng quyền sử dụng đất, tháo dỡ di dời các vật kiến trúc trên đất, trả lại đất.

Bị đơn ông Dương Vương H có đơn phản tố yêu cầu bà V tách thửa,

chuyển quyền sử dụng diện tích 1.191,2m² thuộc một phần Thửa 496 và 497 tọa lạc tại địa chỉ số C ấp T, xã B, huyện H sang tên ông Dương Vương H. Ngoài ra, ông H không có yêu cầu nào khác.

Như trên đã nhận định, Giấy thỏa thuận về chuyển nhượng đất ngày 31/12/2008 do cá nhân ông Ngô Quang T3 ký kết với Công ty V1 do ông Dương Vương H đại diện ký tên đóng dấu Công ty V1. Do đó, ông T1 đại diện theo ủy quyền của ông H đề nghị hủy bản án sơ thẩm để đưa Công ty V1 và ông Ngô Quang T3 vào tham gia tố tụng, từ đó làm rõ cá nhân ông T3 hay Công ty V1 là bên chuyển nhượng đất là không cần thiết.

[18] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông H, ông C là không có căn cứ chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[19] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử đình chỉ đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 15, Điều 74 của Luật Đất đai 2003;

Căn cứ các Điều 12; Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 8, Điều 11 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Dương Vương H và ông Nguyễn Tiến C, giữ nguyên bản án sơ thẩm như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Quỳnh V - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S.

Hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 07/02/2018; Giấy thỏa thuận bổ sung nhà, xưởng lập ngày 19/5/2018; Biên bản bàn giao nhà xưởng lập ngày 25/4/2018; Văn bản thỏa thuận lập ngày 21/5/2018 giữa ông Dương Vương H và bà Lê Thị N với ông Nguyễn Tiến C.

Buộc ông Dương Vương H, ông Nguyễn Tiến C và những người có liên quan chấm dứt việc chiếm dụng quyền sử dụng đất và tháo dỡ, di dời các công trình kiến trúc trên đất, trả lại diện tích 1.191,2m² thuộc một phần các Thửa 496 và 497, Tờ bản đồ số 2 tọa lạc địa chỉ số C ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 105329/TTĐĐBĐ-CNHM

ngày 16/7/2019 của Trung Tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H) cho bà Võ Thị Quỳnh V – Chủ Doanh nghiệp tư nhân S.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dương Vương H về việc: Yêu cầu bà Võ Thị Quỳnh V - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S tách thửa, sang tên diện tích 1.200m² (thực tế 1.191,2m²) thuộc một phần các Thửa 496 và 497, Tờ bản đồ số 2 tọa lạc địa chỉ số C ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 105329/TTĐDBĐ-CNHM ngày 16/7/2019 của Trung Tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H).

3. Đình chỉ xét xử đình chỉ đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 23/2018/QĐ-BPKCTT ngày 26/6/2018 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 45/2019/QĐ-BPKCTT ngày 02/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

5. Về án phí:

Miễn án phí cho ông Dương Vương H.

Ông Nguyễn Tiến C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền ông Đ đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2022/0004349 ngày 15/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, ông C đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà Võ Thị Quỳnh V - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0018702 ngày 25/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

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

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Hóc Môn;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS thành phố huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Uông Văn Tuấn