

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VINH PHÚC**

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

Bản án số: 42/2020/DS-PT

Ngày 07 - 12 - 2020

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và
chấm dứt hành vi cản trở quyền sử
dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VINH PHÚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Sơn và bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc: Bà Lê Thị Huệ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Trong các ngày 03 và 07 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 49/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 9 năm 2020, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất”. Do bản án Dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố V có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 60/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH K

Địa chỉ: Số xx đường N, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Văn Đ, sinh năm 1971 – Cán bộ Văn phòng Công ty TNHH K là đại diện theo ủy quyền của Giám đốc Công ty (Văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 4 năm 2020), (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Tạ Thị M, sinh năm 1961- Luật sư Công ty luật TNHH T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Phúc; địa chỉ: xã Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Duy H, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1968; đều cư trú tại: Tổ dân phố x, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc, (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông H, bà T: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1974 là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01 tháng 02 năm 2020); địa chỉ: phố H, phường N, quận T, thành phố Hà Nội, (Vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Hoàng Anh T1 – Luật sư Công ty luật TNHH B thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: phố H, phường N, quận T, thành phố Hà Nội, (Có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân tỉnh V

Địa chỉ: Đường N, phường Đa, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Văn Đ1 – Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền của Chủ tịch UBND tỉnh Vĩnh Phúc), (Vắng mặt).

3.2. Ngân hàng C

Địa chỉ: Số xx, đường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trương Quang K – Phó phòng Tổng hợp Ngân hàng C - Chi nhánh Vĩnh Phúc là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 564/UQ-HĐQT-NHCT 18 ngày 06 tháng 6 năm 2019 của Chủ tịch Hội đồng quản trị); địa chỉ: Số xx đường N, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, (Vắng mặt).

- Bà Nghiêm Thị Đ2, sinh năm 1970; nơi cư trú: Khu hành chính x, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, (Vắng mặt).

4. *Người làm chứng:* Ông Đường Ngọc S, sinh năm 1957; nơi cư trú: Thôn x, xã K, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc, (Có mặt).

5. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn H1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

6. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân thành phố V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16 tháng 01 năm 2020 và những lời khai tiếp theo nguyên đơn trình bày:

Công ty TNHH K (Viết tắt là Công ty K) được thành lập và đăng ký doanh nghiệp lần đầu do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Vĩnh Phú cấp ngày 08/2/1992. Năm 1992, Công ty K nhận chuyển nhượng của Chi cục thuế thừa đất số xxx, tờ bản đồ số xx diện tích 1002 m² đất ở và làm nhà xưởng, địa chỉ thửa đất số xx đường N, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, và đã được UBND thị xã V tỉnh Vĩnh Phúc (nay là UBND thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc)

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: A371003, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00168QSDĐ/NQ ngày 22/12/1992). Từ đó đến nay, thửa đất này đã được Công ty K sử dụng để hoạt động kinh doanh hợp pháp và đóng thuế đầy đủ theo đúng quy định của Nhà nước.

Trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty gặp một số khó khăn nên đã đề nghị UBND thị xã V cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Theo đó, UBND thị xã V và UBND tỉnh Vĩnh Phúc đã có các văn bản quyết định sau:

Quyết định số 1560/1998/QĐ-UB ngày 16/6/1998 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc ban hành quy định về quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh để thực hiện theo Nghị định 91/CP của Chính Phủ và trên cơ sở đó Công ty K đã có văn bản đề nghị chia lô khu nhà ở số xx đường N; ngày 16/3/2000 UBND thị xã V đã có tờ trình số 113/TT-UB gửi UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết chia lô khu nhà ở tự xây xx đường N, thị xã V. Ngày 05/9/2000, Chủ tịch UBND tỉnh Vĩnh Phúc đã ra quyết định thành lập tổ công tác tư vấn, giúp việc cho UBND tỉnh thực hiện giải quyết lô đất số xx đường N, thị xã V. Ngày 11/6/2001, UBND tỉnh đã ban hành văn bản số 788/HC-UB, đồng ý trình tự các bước tiến hành giải quyết lô đất số xx đường N do Tổ tư vấn đề xuất. Ngày 07/9/2001, UBND tỉnh Vĩnh Phúc ban hành quyết định số 2336/QĐ-UB về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết chia lô khu nhà ở tự xây dựng tại lô đất số xx phường N, thị xã V. Sau khi tiến hành định giá sàn các lô đất tại số xx đường N, ngày 05/8/2002 UBND tỉnh ra quyết định số 2851/QĐ-UB với nội dung: toàn bộ số tiền thu được do bán đấu giá (tiền sử dụng đất và tiền bán tài sản) chuyển nộp ngay vào tài khoản (tiền quản lý và giữ hộ) số tài khoản 780Axxxxxx mở tại Chi nhánh Ngân hàng C.

Sau khi chia lô tại khu đất xx đường N, các thành viên Công ty K và ông Nguyễn Duy H và bà Nguyễn Thị Bích T đã nộp tiền tại Ngân hàng C Vĩnh Phúc. Ngày 18/12/2002, ông Nguyễn Duy H nộp số tiền cho lô đất số 10 tương ứng là: 172.800.000 đồng và bà Nguyễn Thị Bích T đã nộp số tiền cho lô đất số 01 tương ứng là: 122.510.000 đồng tại Ngân hàng C Vĩnh Phúc. Tuy nhiên, do có sự thay đổi về chủ trương và phương hướng giải quyết lô đất số xx đường N, phía Ngân hàng đã trả lại số tiền trên cho ông Nguyễn Duy H và bà Nguyễn Thị Bích T cùng các thành viên khác của Công ty.

Về phía Công ty K, từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu đất số xx đường N, Công ty chưa hề chuyển nhượng lô đất này cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào, Công ty luôn quản lý, đóng thuế đầy đủ và có quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 21/7/2009, Công ty thế chấp bằng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số xx đường N với Ngân hàng TMCP Đại Dương theo hợp đồng số công chứng 2479 quyền số 01/2009/TP-CC-

SCC/HĐGD ngày 16/7/2009. Ngày 28/3/2018, Công ty K đã xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 21/7/2009 theo mã hồ sơ số 000037.XC.003.

Trong quá trình sử dụng thửa đất trên vào năm 2001 xuất phát từ tình cảm cá nhân, ông Đường Ngọc S lúc đó là giám đốc Công ty K đã tự ý cho vợ chồng ông H, bà T mượn nhà kho khoảng 200 m² của thửa đất nói trên để sử dụng làm chỗ ở tạm thời, việc này chỉ thể hiện bằng miệng đây là 02 gian nhà kho hướng ra đường Trần Quốc Toàn, phường Ngô Quyền thành phố V có diện tích 133 m². Khoảng năm 2010 Công ty K có kế hoạch sử dụng đất để kinh doanh đã yêu cầu ông H, bà T trả lại diện tích đất nêu trên nhưng ông H, bà T cho rằng đã nhận chuyển nhượng số diện tích đất này nên không trả, đồng thời có hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất số xx đường N, phường N, cụ thể: Khởi kiện tranh chấp đất với Công ty K ở Tòa án sau đó lại rút đơn, gửi đơn đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ngăn cản quyền sử dụng thửa đất nêu trên của Công ty K, vẫn để lại toàn bộ tài sản cá nhân nhưng đóng cửa bỏ đi đối phần diện tích đất có 02 gian nhà mà Công ty K cho mượn để ở tạm, hành vi của ông H và bà T khiến Công ty K mất nhiều thời gian đi theo vụ kiện và không thực hiện được các dự án kinh doanh của mình đối với thửa đất nêu trên. Trước hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông H, bà T ngày 14/01/2019, Công ty TNHH K đã mời cơ quan Thừa phát lại thành phố V đến kiểm đếm tài sản của ông H và bà T đồng thời một lần nữa yêu cầu vợ chồng ông bà tự di chuyển các tài sản cá nhân để trả lại mặt bằng cho Công ty nhưng không có kết quả. Cho đến nay vợ chồng ông H, bà T chiếm giữ trái phép 133 m² đất trong tổng số 1002 m² đất của Công ty K đồng thời có hành vi gây khó khăn, cản trở quyền sử dụng đất hợp pháp đối với toàn bộ thửa đất nêu trên của Công ty K.

Nay Công ty K khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc buộc ông Nguyễn Duy H và bà Nguyễn Thị Bích T trả lại Công ty K toàn bộ diện tích đất mà ông H, bà T sử dụng trái phép qua đo đạc thẩm định thực tế là 133 m², đồng thời chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn K đối với toàn bộ thửa đất số xxx, tờ bản đồ số xx, địa chỉ thửa đất ở số xx, đường N, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Duy H và bà Nguyễn Thị Bích T trình bày:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty K: Năm 1992 UBND thị xã V đồng ý cho Công ty T thanh lý bán nhà và giao toàn bộ diện tích 1002m² đất ở số xx đường N, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc cho Công ty K. Ngày 22/12/ 1992 Công ty K được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích thửa đất trên. Do có nhu cầu vay vốn kinh doanh Công ty K đã thế chấp toàn bộ thửa đất trên cho Ngân hàng C chi nhánh Vĩnh Phúc, do đến hạn không thanh toán được khoản nợ nên ngày 05/7/1999 Công ty K gửi văn bản đến các

cơ quan có thẩm quyền xin bán tài sản là quyền sử dụng thửa đất ở số xx đường N để trả nợ Ngân hàng. Tuy nhiên do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp không đúng thẩm quyền nên không thể xử lý tài sản theo hợp đồng thế chấp. Để khắc phục vấn đề này UBND tỉnh Vĩnh Phúc thực hiện việc bán đất để trả tiền Ngân hàng và phần còn lại trả cho Công ty K (Như vậy UBND tỉnh Vĩnh Phúc là bên chuyển nhượng). Vấn đề này được nêu trong báo cáo của đơn vị chuyên môn “Tổ tư vấn” do Chủ tịch UBND tỉnh Vĩnh Phúc thành lập để xử lý lô đất.

Ngày 16/11/2001, UBND tỉnh Vĩnh Phúc ban hành văn bản số 788/HC – UB với nội dung đồng ý trình tự các bước tiến hành giải quyết lô đất số xx đường N do tổ tư vấn đề xuất cụ thể như sau:

+ Ngày 07/9/2001, UBND tỉnh Vĩnh Phúc ban hành quyết định số 2336/QĐ – UB phê duyệt quy hoạch chia lô khu nhà ở tự xây tại số xx phường N, trong đó bố trí diện tích thửa đất trên thành 12 lô đất có vị trí, kích thước cụ thể được thể hiện trên bản vẽ mặt bằng hiện trạng và mặt bằng quy hoạch ký hiệu QH – VY số 57, tỷ lệ 1/250 do phòng quản lý quy hoạch nhà và công trình đô thị Sở xây dựng lập có ý kiến của UBND thị xã V, UBND phường Ngô Quyền, Sở xây dựng, Sở địa chính và được UBND tỉnh phê duyệt.

+ Ngày 27/12/2001, Chủ tịch UBND tỉnh Vĩnh Phúc ban hành quyết định số 3780 phê duyệt thành lập hội đồng đền bù định giá các lô đất ở số xx đường N, phường N, thành phố V; đến ngày 14/6/2002 Hội đồng đã tiến hành định giá các ô đất trên diện tích thửa đất số xx đường N, kết quả định giá có sự thống nhất của Công ty K do ông Đường Ngọc S là người đại diện hợp pháp.

+ Ngày 05/8/2002, UBND tỉnh Vĩnh Phúc ban hành quyết định 2851/QĐ – UB quy định giá sàn các lô đất tại khu đất số xx đường N và chỉ định tài khoản để người mua đất nộp tiền vào tài khoản số 780Axxxxx tại Ngân hàng C chi nhánh Vĩnh Phúc, việc xử lý tiền do UBND tỉnh Quyết định.

Ngày 05/8/2002, UBND thị xã V ban hành văn bản số 588 đề nghị UBND tỉnh Vĩnh Phúc đồng ý theo đề nghị của Công ty K trên cơ sở giá đất từng lô được quy định tại Quyết định 2851/QĐ – UB ngày 05/8/2002 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc, toàn bộ số tiền sau khi chi trả còn lại được nộp vào ngân sách Nhà nước.

+ Ngày 15/10/2002, Công ty K có văn bản số 50/ ĐN, trong đó đề nghị UBND tỉnh Vĩnh Phúc và UBND thị xã V cho phép sáng lập viên và người góp vốn của Công ty được mua lại 12 lô đất tại số xx đường N.

Ngày 28/11/2002, UBND tỉnh Vĩnh Phúc ban hành văn bản số 2166/ HC – UB về việc chuyển nhượng tài sản và quyền sử dụng đất đối với thửa đất ở số xx đường N, theo đó đồng ý với văn bản số 588 ngày 05/8/2002 của UBND thị

xã V, chỉ đạo đơn đốc các đối tượng nhận chuyển nhượng nộp tiền trước ngày 15/12/2002 vào tài khoản để trả nợ Ngân hàng.

Ngày 18/12/2002, theo giấy giới thiệu của Công ty K vợ chồng ông H, bà T đã nộp tiền mua đất ô số 10 với giá 172.800.000đ và ô số 01 với giá 125.510.000đ, số tiền mua đất đã được thanh toán xong theo giấy nộp tiền số 21 và 20 tại Ngân hàng C chi nhánh Vĩnh Phúc.

Với những thủ tục pháp lý nêu trên do UBND tỉnh Vĩnh Phúc thực hiện, và việc nộp tiền theo giấy giới thiệu của Công ty K theo quan điểm của người đại diện hợp pháp cho vợ chồng ông H, bà T thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 ô đất nêu trên giữa UBND tỉnh Vĩnh Phúc và vợ chồng ông H bà T đã được xác lập hoàn toàn hợp pháp tại thời điểm ngày 18/12/2002. Hơn nữa ngày 18/3/2003 Công ty K có gửi giấy mời những người đã nộp tiền vào tài khoản của Ngân hàng công thương theo giấy giới thiệu của giám đốc Công ty K đến nhận mốc giới tại khu đất số xx đường N đã xác nhận vợ chồng ông H, bà T là chủ sử dụng hợp pháp 02 ô đất nêu trên. Từ khi được giao đất vợ chồng ông H bà T đã sử dụng ổn định vì vậy việc Công ty K khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H, bà T trả lại 02 ô đất nói trên cũng như yêu cầu ông H, bà T chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất nêu trên là không có căn cứ, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

2. Về yêu cầu phản tố: Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình ông H và bà T có yêu cầu phản tố, cụ thể:

Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H, bà T với UBND tỉnh Vĩnh Phúc ngày 18/12/2002 đối với 02 ô đất số 01 và số 10 nêu trên; Công nhận quyền sử dụng hợp pháp 02 lô đất số 01 và số 10 thuộc khu đất số xx đường N, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc cho ông Nguyễn Duy H, bà Nguyễn Thị Bích T; buộc Công ty K chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng hợp pháp của ông H, bà T đối với 02 lô đất số 01 và số 10 thuộc khu đất số xx đường N, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

3. Đề nghị đưa người tham gia tố tụng: Ngày 01/11/2018 vợ chồng ông H, bà T đã thỏa thuận chuyển nhượng 02 ô đất nêu trên ở số xx đường N, phường Ngô Quyền cho vợ chồng ông Trần Hoài V và bà Nguyễn Kim T2 với giá 14 tỷ đồng. Tuy nhiên do chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ mới làm thủ tục đặt cọc, theo đó vợ chồng ông V, bà T2 đặt cọc mua 02 ô đất trên của vợ chồng ông H bà T số tiền 6 tỷ đồng với mục đích để giao kết và thực hiện hợp đồng khi được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 31/01/2020 hai bên ký biên bản thỏa thuận thống nhất gia hạn đặt cọc hết ngày 31/12/2021. Do đó việc giải quyết vụ án có liên quan đến vợ chồng ông V, bà T2 để đảm bảo quyền và lợi ích của các bên đương sự đề nghị Tòa án đưa

vợ chồng ông Trần Hoài V và bà Nguyễn Kim T2 tham gia tố tụng theo quy định.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc trình bày:

Công ty K được UBND thị xã V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/1992 với diện tích 1.002 m², mục đích sử dụng là đất ở và nhà xưởng, thời hạn sử dụng đất lâu dài là chưa phù hợp với Luật đất đai năm 1988 (Điều này được nêu rõ tại Báo cáo số 01/BC ngày 26/10/2000 của tổ công tác liên ngành tỉnh), sau đó Công ty K thế chấp toàn bộ lô đất này để vay vốn tại Ngân hàng Công Thương Việt Nam chi nhánh Vĩnh Phúc. Do làm ăn thua lỗ không có khả năng trả nợ nên Công ty K làm văn bản đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép xử lý tài sản là lô đất tại số xx đường N để trả nợ.

Trên cơ sở đề nghị của Công ty K và UBND thị xã V, UBND tỉnh Vĩnh Phúc đã thành lập tổ công tác tư vấn cho UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc giải quyết đối với lô đất tại số xx đường N của Công ty K. Ngày 16/11/2001 UBND tỉnh Vĩnh Phúc ban hành văn bản số 788/HC – UB với nội dung đồng ý trình tự các bước tiến hành giải quyết lô đất số xx đường N do tổ tư vấn đề xuất gồm các bước cụ thể như sau:

- + Giao Sở xây dựng phối hợp với UBND thị xã V hoàn chỉnh quy hoạch chia lô đất số xx đường N trình UBND tỉnh Vĩnh Phúc quyết định

- + UBND tỉnh ra quyết định thu hồi chuyển mục đích sử dụng lô đất số xx đường N theo quy hoạch được duyệt.

- + Thành lập hội đồng đền bù tiến hành định giá tài sản còn lại tiền đất và giá đất, tính toán giá trị chi trả cho Công ty TNHH K khi thu hồi chuyển mục đích sử dụng đất.

- + Tiến hành định giá xây dựng giá sàn cho từng lô đất theo quy hoạch trình UBND tỉnh phê duyệt.

- + Thành lập hội đồng bán đấu giá tiến hành bán đấu giá theo quy định (Có xem xét đến việc ưu tiên bán lại cho các sáng lập viên theo đề nghị của Công ty K).

Trên cơ sở đó Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc ban hành quyết định số 2336/QĐ – UB ngày 07/9/2001 phê duyệt quy hoạch chia lô khu nhà ở tự xây tại số xx phường N; ngày 27/12/2001 Chủ tịch UBND tỉnh Vĩnh Phúc ban hành quyết định số 3780 phê duyệt thành lập hội đồng đền bù định giá các lô đất ở số xx đường N, phường N, thành phố V; ban hành quyết định số 2851 ngày 05/8/2002 quy định giá sàn đối với các lô đất tại số xx đường N, phường N, thành phố V và ban hành văn bản số 2166 ngày 28/11/2002 đồng ý chủ trương chuyển nhượng tài sản và quyền sử dụng đất tại lô số xx đường N (Giao cho

UBND thị xã V phối hợp với cơ quan chức năng hướng dẫn triển khai việc chuyển nhượng). Tuy nhiên cho đến nay UBND tỉnh chưa có quyết định thu hồi và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; chưa có quyết định bán đấu giá và công nhận kết quả bán đấu giá của UBND tỉnh Vĩnh Phúc (là cơ quan có thẩm quyền). Mặt khác, các hộ nộp tiền theo giá sàn do UBND tỉnh quy định nhưng chưa được UBND thành phố V giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự bán đấu giá tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất. Hiện tại Công ty K vẫn là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và là người trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất này.

Về yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Duy H và bà Nguyễn Thị Bích T quan điểm của UBND tỉnh Vĩnh Phúc như sau:

Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc không ký kết, xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2002 với ông Nguyễn Duy H và bà Nguyễn Thị Bích T mà đây chỉ là giấy nộp tiền của ông H, bà T vào Ngân hàng C chi nhánh Vĩnh Phúc ngày 18/12/2002, có con dấu xác nhận của Ngân hàng. Do vậy việc ông H và bà T căn cứ vào 02 giấy nộp tiền này để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố V công nhận quyền sử dụng đất là không đủ căn cứ pháp luật.

Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng C trình bày: Ngày 18/12/2002 ông Nguyễn Duy H và bà Nguyễn Thị Bích T có đến tại Ngân hàng C - Chi nhánh tỉnh Vĩnh Phúc nộp tiền vào tài khoản số 780Axxxxx với nội dung đăng ký mua lô đất số 01 và số 10 thuộc khu đất số xx đường N, V cụ thể như sau: Ông H nộp số tiền 172.800.000đ, bà T nộp 122.510.000đ việc nộp tiền này Ngân hàng có cấp phiếu thu cho ông H, bà T. Số tiền ông H, bà T nộp trực tiếp vào tài khoản của ông, bà mở tại ngân hàng theo phương thức “Tiền quản lý và giữ hộ”. Do Ngân hàng chuyển đổi hệ thống phần mềm quản lý khách hàng ngày 26/12/2008 số tiền 122.510.000đ được chuyển sang số tài khoản 119000211036 mang tên bà Nguyễn Thị Bích T; địa chỉ: Thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Ngày 22/11/2017 bà T đã rút toàn bộ số tiền 122.500.000đ trên, hiện tại tài khoản này không còn tiền của bà T.

Đối với số tiền 172.800.000đ của ông Nguyễn Duy H đã được chuyển vào số tài khoản 118000211037 mang tên ông Nguyễn Duy H; địa chỉ: Thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc, số tiền hiện còn lại là 172.576.000đ, do bị trừ phí duy trì tài khoản cá nhân của ông H. Hiện nay số tiền trên Ngân hàng C- Chi nhánh tỉnh Vĩnh Phúc vẫn lưu giữ hộ ông H tại số tài khoản trên và từ đó đến nay ông H không thực hiện một giao dịch nào liên quan đến việc rút hay chuyển khoản cho cá nhân khác.

Quan điểm của Ngân hàng là Ngân hàng chỉ là bên giữ hộ tiền cho khách hàng (cụ thể là ông H nộp tiền vào tài khoản trong trường hợp này) số tiền này

là tài sản của ông H, do đó ông H có toàn quyền sử dụng định đoạt số tiền này khi nào ông H có yêu cầu rút tiền hoặc chuyển khoản số tiền trên cho cá nhân, tổ chức khác thì Ngân hàng thực hiện theo đúng quy định của Ngân hàng.

Đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa Công ty K và ông Nguyễn Duy H và bà Nguyễn Thị Bích T liên quan đến số tiền gửi trong Ngân hàng C – Chi nhánh Vĩnh Phúc, Ngân hàng không liên quan đến tranh chấp giữa hai bên, Ngân hàng chỉ liên quan đến số tiền giữ hộ cho ông H nộp tiền vào tài khoản mở tại Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nghiêm Thị Đ2 trình bày: Chồng bà là Kiều Quốc B vốn là công nhân của Công ty K, sau đó do Công ty K gặp khó khăn nên chồng bà xin nghỉ về làm nghề lao động tự do. Đến năm 2013 chồng bà bị bệnh đột quỵ dẫn đến di chứng bị liệt, kinh tế gia đình gặp nhiều khó khăn vì vậy bà có đến Công ty K nhờ giúp đỡ và được Công ty K cho mượn tạm khu vực vỉa hè đường T, phường N, thành phố V để bán hàng bánh mì, đến năm 2015 vợ chồng ông Nguyễn Duy H, bà Nguyễn Thị Bích T tranh chấp với Công ty K đối với ô đất số xx đường T nơi bà bán hàng thấy thế bà có hỏi mượn phần sân phía trước ngôi nhà 02 gian ông H, bà T đang ở và được Công ty K đồng ý vì vậy bà có làm một chiếc lán bán hàng bằng tôn diện tích 91 m², nay Công ty K khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H, bà T trả lại 02 ô đất trong đó có ô đất số xx ở đường T, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc bà không có ý kiến gì. Nếu sau này ô đất này thuộc quyền quản lý sử dụng của ai bà xin tự tháo dỡ phần mái tôn bà đã làm, không yêu cầu bồi thường theo quy định.

Người làm chứng ông Đường Ngọc S trình bày: Ông là người đại diện theo pháp luật của Công ty K từ năm 1996 đến năm 2004. Năm 2001 do có mối quan hệ thân tình với vợ chồng ông H, bà T nên ông có cho ông H, bà T mượn 02 gian nhà kho trên diện tích khoảng 200 m² đất trong tổng số 1002 m² thuộc thửa đất số xxx, tờ bản đồ số xx địa chỉ thửa đất ở số xx đường N, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc để ở, việc này chỉ nói bằng miệng không có văn bản hay giấy tờ gì. Việc cho mượn này xuất phát từ ý chí của ông không phải là ý kiến của tập thể Ban giám đốc Công ty K. Đến năm 2004 vì lý do cá nhân ông không còn là người đại diện theo pháp luật của Công ty K nữa. Nay Công ty K khởi kiện ông đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông H, bà T trả lại nhà đất cho Công ty K theo quy định.

Với nội dung trên, Tòa án nhân dân thành phố V đã căn cứ các điều 26, 35 và 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 163, 164, 166, 169 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, Điều 173, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTV- QH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty K về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Duy H và bà Nguyễn Thị Bích T.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Duy H và bà Nguyễn Thị Bích T về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Duy H, bà Nguyễn Thị Bích T với UBND tỉnh Vĩnh Phúc ngày 18/12/2002; yêu cầu công nhận quyền sử dụng hợp pháp 02 lô đất số 01 và số 10 thuộc khu đất số xx đường N, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc cho ông Nguyễn Duy H, bà Nguyễn Thị Bích T và buộc Công ty TNHH K chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng hợp pháp của ông H, bà T đối với 02 lô đất số 01 và số 10 thuộc khu đất số xx đường N, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

3. Buộc ông Nguyễn Duy H và bà Nguyễn Thị Bích T phải di dời toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của mình bao gồm các tài sản cá nhân và vật dụng sinh hoạt đã được mô tả chi tiết tại Vi bằng số 01/VB - TPLVY ngày 14/01/2019 của Văn phòng Thừa phát lại V (Có Vi bằng kèm theo) để trả lại cho Công ty K 133 m² đất ở và làm nhà xưởng, phần đất này có diện tích theo chỉ giới 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 = 133 m²; trong đó cạnh 1-2 giáp đất Công ty K = 16,91m; cạnh 2-3 giáp đường Trần Quốc Toản = 4,39 m; cạnh 3-4 giáp trạm biến thế = 7,68 m; cạnh 4-5 giáp trạm biến thế = 7,17m; cạnh 5-6 giáp hộ ông Đồng = 5,17m; cạnh 6-7 giáp hộ ông Đồng = 1,56m; cạnh 7-8 giáp hộ ông Đồng = 1,34m; cạnh 8-9 giáp hộ ông Trí, bà Ngâm = 2,0m; cạnh 9-10 giáp hộ ông Trí, bà Ngâm = 4,52m; cạnh 10-11 giáp hộ ông Trí, bà Ngâm = 3,29m; cạnh 11-12 giáp hộ ông Trí, bà Ngâm = 0,94m; cạnh 12-1 giáp hộ ông Trí, bà Ngâm = 1,96 m (Có sơ đồ đo đạc ngày 08/5/2020 kèm theo).

4. Ông Nguyễn Duy H và bà Nguyễn Thị Bích T phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đối với thửa đất số xxx, tờ bản đồ số xx diện tích 1002m² (Qua đo đạc thực tế là 1.091 m²), địa chỉ thửa đất ở số xx đường N, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc thuộc quyền quản lý sử dụng của Công ty K.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự, quyền thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 21/8/2020, người đại diện hợp pháp của bị đơn có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm đặc biệt nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và làm trái pháp luật về nội dung để ra bản án trái pháp luật.

Ngày 29/7/2020, Viện kiểm sát nhân dân thành phố V ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 320/QĐKNPT-VKS-DS, đề nghị cấp phúc thẩm

hủy bản án sơ thẩm do vi phạm trong việc thu thập, xác định, đánh giá tài liệu chứng cứ và vi phạm trong việc xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngày 02 tháng 12 năm 2020, Viện kiểm sát nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 496/QĐ-VKS-DS về việc rút toàn bộ quyết định kháng nghị phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn tuy vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì không đưa ông Nguyễn Hoài V và bà Nguyễn Kim T2 tham gia tố tụng; bản án sơ thẩm có nội dung trái pháp luật do thụ lý giải quyết yêu cầu của người không có quyền khởi kiện, tài sản là nhà và đất đã xác lập quyền sở hữu của bị đơn thông qua việc nhận chuyển nhượng với UBND tỉnh Vĩnh Phúc, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích nhà đất bị đơn đang sử dụng tại lô số xx có thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty K hay không nhưng đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là trái pháp luật. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; các đương sự đã được thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận quyết định rút toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố V. Đối với kháng cáo của bị đơn, sau khi phân tích nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án số 05/2020/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1 được làm trong hạn luật định, đơn hợp lệ nên được chấp nhận để xem xét.

Tại phiên tòa, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND tỉnh Vĩnh Phúc và bà Nghiêm Thị Đ2 vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

Ngày 29 tháng 7 năm 2020, Viện kiểm sát nhân dân thành phố V ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 320/QĐKNPT-VKS-DS, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Ngày 02 tháng 12 năm 2020, Viện kiểm sát nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 496/QĐ-VKS-DS về việc rút toàn bộ quyết định kháng nghị phúc thẩm. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc giữ nguyên quyết định rút toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố V và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận quyết định rút toàn bộ kháng nghị. Căn cứ Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố V.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Đối với kháng cáo không đưa ông Nguyễn Hoài Văn và bà Nguyễn Kim Thúy tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án ông H, bà T, người đại diện hợp pháp của ông H bà T và những người khác có đơn đề nghị đưa ông Trần Hoài V, bà Nguyễn Kim T2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan do ông H, bà T đã xác lập Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 01/11/2018 và Biên bản thỏa thuận về việc gia hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 31/01/2010. Tuy nhiên, xét Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 01/11/2018 giữa các bên thấy rằng: Tại văn bản trên có sự không rõ về người đặt cọc, cụ thể: Phía trên phần họ tên người đặt cọc ghi là ông Trần Hoài V, bà Nguyễn Kim T2, phía dưới phần nội dung ghi điều khoản cam kết lại ghi “Khi nhận được giấy chứng nhận chúng tôi sẽ chuyển nhượng cho ông H3, bà T3 với giá 14.000.000.000đ”, tiếp đến phần giảng buộc nghĩa vụ lại ghi “chúng tôi cam kết hoàn trả lại số tiền 6.000.000.000đ mà chúng tôi nhận đặt cọc của ông H3, bà K1, ngoài ra chúng tôi sẽ chịu nộp phạt thêm 6.000.000.000đ cho ông H3, bà K1”. Như vậy trong văn bản này chưa xác định được người đặt cọc, từ thời điểm đặt cọc đến nay ông H, bà T chưa phải là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp về tài sản. Mặt khác việc không đưa những người này tham gia tố tụng cũng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của họ, nếu sau này quyền và lợi ích của họ bị xâm phạm thì họ có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Hoài V và bà Nguyễn Kim T2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

[2.2] Đối với kháng cáo về việc bản án sơ thẩm ban hành trái pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét toàn bộ nội dung vụ án, thấy rằng:

Công ty TNHH K (viết tắt là: Công ty K) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu ngày 08 tháng 02 năm 1992. Năm 1992, Công ty K mua lại nhà đất cũ của Chi cục thuế (nhà cửa hàng ăn trung tâm) và ngày 22/12/1992 được UBND thị xã V, tỉnh Vĩnh Phú (nay là UBND thành phố

V, tỉnh Vĩnh Phúc) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số hiệu A 371003, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐCS 00168 QSDĐ, đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 1; diện tích 1002 m²; hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng là đất ở và nhà xưởng, thời hạn sử dụng đất lâu dài, địa chỉ tại số xx, đường N, phường Ngô Quyền, thị xã V, tỉnh Vĩnh Phú.

Quá trình sản xuất kinh doanh Công ty K đã thế chấp toàn bộ nhà và đất trên để vay vốn tại Ngân hàng Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Phúc (viết tắt là Ngân hàng). Do làm ăn thua lỗ không có khả năng trả nợ nên Công ty K và Ngân hàng làm văn bản đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép xử lý tài sản đã thế chấp để trả nợ Ngân hàng.

Trên cơ sở đề nghị của Công ty K, của Ngân hàng và UBND thị xã V, ngày 05/9/2000 Chủ tịch UBND tỉnh Vĩnh Phúc đã ban hành Quyết định số 1755/QĐ-CT về việc thành lập tổ công tác tư vấn, giúp việc cho UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc giải quyết đối với lô đất tại số xx đường N của Công ty K.

Ngày 26/10/2000, Tổ Công tác tư vấn lập Báo cáo về việc đề xuất phương án giải quyết lô đất tại số nhà xx phường N, thị xã V của Công ty K.

Ngày 16/11/2001, UBND tỉnh Vĩnh Phúc ban hành văn bản số 788/HC – UB với nội dung đồng ý trình tự các bước tiến hành giải quyết lô đất số xx đường N do tổ tư vấn đề xuất, sau đó các cơ quan có thẩm quyền ban hành các văn bản, quyết định cụ thể như sau:

Ngày 07/9/2001, UBND tỉnh Vĩnh Phúc ban hành Quyết định số 2336/QĐ – UB về việc phê duyệt quy hoạch chia lô khu nhà ở tự xây tại số xx phường N;

Ngày 27/12/2001, Chủ tịch UBND tỉnh Vĩnh Phúc ban hành quyết định số 3780/QĐ-UB về việc phê duyệt thành lập hội đồng đền bù định giá các lô đất ở số xx đường N, thị xã V, tỉnh Vĩnh Phúc;

Ngày 05/8/2002, UBND tỉnh Vĩnh Phúc ban hành quyết định số 2851/QĐ-UB về việc quy định giá sàn đối với các lô đất tại số xx đường N, thị xã V;

Ngày 30/10/2002, UBND thị xã V có Công văn số 588/CV-UB gửi UBND tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị cho các sáng lập viên của Công ty K được mua lại các lô đất theo quy hoạch được duyệt tại khu đất số xx đường N, thị xã V;

Ngày 28/11/2002, UBND tỉnh Vĩnh Phúc ban hành văn bản số 2166/HC-UB về việc đồng ý chủ trương đề nghị của UBND thị xã V chuyển nhượng tài sản và quyền sử dụng đất tại lô số xx đường N. Đồng thời giao cho UBND thị xã V phối hợp với cơ quan chức năng hướng dẫn triển khai việc chuyển nhượng đúng quy định hiện hành.

Ngày 18/12/2002, ông Nguyễn Duy H nộp số tiền 172.820.000đ với nội dung nộp tiền đất ô số 10 khu đất xx đường N; bà Nguyễn Thị Bích T nộp số

tiền 122.510.000đ với nội dung nộp tiền đất ô số 1 khu đất xx đường N vào trực tiếp tài khoản của ông H, bà T theo phương thức “Tiền quản lý và giữ hộ”, mở tại Ngân hàng C - Chi nhánh Vĩnh Phúc. Ngoài ông H, bà T thì còn có 09 cá nhân khác cũng nộp tiền vào tài khoản theo phương thức “Tiền quản lý và giữ hộ” với nội dung nộp tiền đất của các ô đất còn lại được quy hoạch theo Quyết định của UBND tỉnh Vĩnh Phúc và số tiền của 11 cá nhân nộp (trong đó có ông H, bà T) đều theo giá sàn của UBND tỉnh Vĩnh Phúc và đều không phải là các sáng lập viên của Công ty K.

Sau đó Công ty K đã tìm được nguồn tài chính trả nợ cho Ngân hàng nên không phải bán tài sản để trả nợ cho Ngân hàng như phương án dự kiến ban đầu.

Ngày 31/12/2002, UBND tỉnh Vĩnh Phúc ban hành Công văn số 2366/HC-UB về việc tạm dừng việc xử lý khoản tiền do các cá nhân nộp vào tài khoản tiền quản lý và giữ hộ của Ngân hàng.

Ngày 09/8/2007, Sở tài chính có Công văn số 500/STC-TCDN về việc xử lý khoản tiền tạm giữ tại “Tài khoản quản lý và giữ hộ” của Chi nhánh Ngân hàng C Vĩnh Phúc của các cá nhân nộp tiền để mua tài sản và cấp quyền sử dụng đất lô số xx đường N – V.

Ngày 15/8/2007, UBND tỉnh Vĩnh Phúc ban hành văn bản số 2891/UBND-KT2 về việc xử lý khoản tiền tạm giữ của Công ty K tại Chi nhánh Ngân hàng C Vĩnh Phúc, theo đó UBND tỉnh Vĩnh Phúc giao Chi nhánh Ngân hàng C Vĩnh Phúc căn cứ quy chế hoạt động của Ngân hàng, các chứng từ thu nộp tiền và các quy định hiện hành thực hiện việc trả lại số tiền đã thu theo đề nghị của người nộp.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh Vĩnh Phúc, Ngân hàng đã thông báo cho 11 cá nhân nộp tiền tại Ngân hàng, mọi người đều rút tiền về chỉ còn vợ chồng ông H, bà T không thực hiện. Do Ngân hàng chuyển đổi hệ thống phần mềm quản lý khách hàng ngày 26/12/2008 số tiền 122.510.000đ được chuyển sang số tài khoản 119000211036 mang tên bà Nguyễn Thị Bích T; địa chỉ: Thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Ngày 22/11/2017 bà T đã rút toàn bộ số tiền 122.500.000đ trên, hiện tại chỉ còn số tiền 172.800.000đ của ông Nguyễn Duy H đã được chuyển vào số tài khoản 118000211037 mang tên ông Nguyễn Duy H.

Ngày 21/7/2009, Công ty K đã thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 530, tờ bản đồ số 1 tại Ngõ Quyền, V với Ngân hàng TMCP Đại Dương để vay vốn. Ngày 28/3/2018, đã xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 21/7/2009.

Ngày 08/5/2020, Tòa án nhân dân thành phố V tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số xxx, tờ bản đồ số xx, địa chỉ thửa đất tại số xx đường N, phường N đã được UBND thị xã V cấp GCNQSDĐ số vào sổ

00168QSDĐ/NQ ngày 22/12/1992 cho Công ty K với diện tích là 1002 m². Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích thực tế Công ty K đang sử dụng là 1.091 m², tăng 89 m² so với GCNQSDĐ. Qua xác minh, UBND phường Ngô Quyền cung cấp: Theo bản đồ địa chính quản lý đất đai tại địa phương thì hình thể thửa đất số xxx, tờ bản đồ số xx, địa chỉ thửa đất số xx đường N, phường N, thành phố V đã được cấp GCNQSDĐ cho Công ty K phù hợp với hiện trạng thẩm định đo đạc ngày 08/5/2020; giữa Công ty K và các hộ liền kề từ trước đến nay không có tranh chấp về mốc giới, Công ty K vẫn quản lý toàn bộ thửa đất này theo đúng thực trạng.

Như vậy, kể từ thời điểm Công ty K được UBND thị xã V công nhận quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ cấp ngày 22/12/1992 thì chưa có cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào ra quyết định thu hồi quyền sử dụng đất; hủy bỏ GCNQSDĐ; quyết định thu hồi và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất cấp cho Công ty K; cũng chưa có quyết định bán đấu giá, tiến hành bán đấu giá, công nhận kết quả bán đấu giá theo quy định của pháp luật đối với các ô đất theo Quyết định quy hoạch của UBND tỉnh Vĩnh Phúc. Mặt khác, từ trước đến nay Công ty K không thực hiện bất kỳ một giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào. Tại biên bản xác minh ngày 15/5/2020, UBND phường Ngô Quyền cung cấp: Công ty K vẫn đứng tên trong GCNQSDĐ và sử dụng ổn định từ năm 1992 đến nay, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, không thực hiện chuyển nhượng với bất kỳ tổ chức hay cá nhân nào, không bị Nhà nước thu hồi diện tích nào trong tổng diện tích của thửa đất số xx, đường N, phường N, thành phố V, cho nên Công ty K có quyền sử dụng hợp pháp đối thửa đất số 530, tờ bản đồ số 1 cùng tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ xx đường N – V theo quy định của pháp luật. Do đó, Công ty K có quyền thực hiện quyền tài sản của mình đối với thửa đất 530, tờ bản đồ số 1 trong đó có quyền khởi kiện đòi lại tài sản do người khác chiếm giữ bất hợp pháp và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất.

Đối với ông H, bà T cho rằng việc ông bà nộp tiền vào tài khoản “Tiền gửi và giữ hộ” ngày 18/12/2002 theo Giấy nộp tiền số 20 và 21 là việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với UBND tỉnh Vĩnh Phúc nên ông H, bà T đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Tuy nhiên, các giấy nộp tiền của ông H, bà T là do ông bà tự nộp vào tài khoản “Tiền gửi và giữ hộ” tại Ngân hàng, ngoài các giấy tờ này, ông H, bà T không có chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu của mình. Hơn nữa, kể từ thời điểm ông H, bà T nộp tiền vào tài khoản thì ông H, bà T chưa có bất kể một Quyết định nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc công nhận cho ông H, bà T được quyền sử dụng đối với ô số 01 và số 10 theo Quyết định phê duyệt quy hoạch chia lô khu nhà ở tự xây tại số xx phường N của UBND tỉnh Vĩnh Phúc nên Tòa

án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, bà T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận cho ông H, bà T có quyền sử dụng đối với ô đất số 01 và số 10 theo đề nghị của ông H, bà T là có căn cứ.

Năm 2001 ông Đường Ngọc S (Giám đốc Công ty K từ năm 1997 đến 2004) có cho vợ chồng ông H, bà T mượn 02 gian nhà kho của Công ty K để ở, theo quy hoạch chia lô khu nhà ở tự xây tại số xx phường N, được thể hiện trên bản vẽ mặt bằng hiện trạng và mặt bằng quy hoạch ký hiệu QH – VY số 57, tỷ lệ 1/250 do phòng quản lý quy hoạch nhà và công trình đô thị Sở xây dựng lập có ý kiến của UBND thị xã V, UBND phường Ngô Quyền, Sở xây dựng, Sở địa chính và được UBND tỉnh phê duyệt, thì diện tích đất cho mượn thuộc ô số xx, diện tích 133 m². Sau khi được ông S cho mượn đất vợ chồng ông H, bà T đã đến ở và có đăng ký tạm vắng tạm trú theo quy định. Từ năm 2010 Công ty K có yêu cầu ông H, bà T trả lại thửa đất nêu trên nhưng ông H, bà T không trả mà cho rằng ông bà mới là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất này nên ông bà luôn có hành vi cản trở quyền sử dụng đất của Công ty K như khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với Công ty K sau đó lại rút đơn khởi kiện, liên tục có đơn gửi đến các cơ quan chức năng ngăn cản quyền sử dụng thửa đất nêu trên của Công ty K khiến Công ty K không hiện được các phương án kinh doanh, làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty K, hành vi này của ông H, bà T là trái pháp luật, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty K, buộc ông H, bà T phải trả lại diện tích 133m² thuộc thửa đất số xxx, tờ bản đồ số xx và yêu cầu ông H, bà Thuý chấm dứt các hành vi cản trở quyền sử dụng đất tại thửa đất số xxx, tờ bản đồ số xx, địa chỉ tại số xx đường N, V của Công ty K là có căn cứ.

Trong thời gian Công ty K đòi đất, ông H bà T không hợp tác, khóa cửa nhà bỏ đi gây khó khăn đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất của Công ty K, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình Công ty K đã mời Thừa phát lại thành phố V đến mở khóa, lập vi bằng số 01/VB - TPLVY ngày 14/01/2019 để mô tả chi tiết các tài sản và vật dụng có trong nhà của ông H, bà T. Ngày 08/5/2020 Tòa án nhân dân thành phố V tiến hành xem xét thẩm định xác định toàn bộ vật dụng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông H, bà T không có gì thay đổi so với vi bằng số 01/VB - TPLVY ngày 14/01/2019 của Văn phòng Thừa phát lại V. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H, bà T di dời toàn bộ tài sản theo mô tả tại vi bằng 01/VB - TPLVY ngày 14/01/2019 của Văn phòng Thừa phát lại V để trả lại diện tích đất nêu trên cho Công ty K là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và quan điểm của

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc về giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 320/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/7/2020 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1 là người đại diện hợp pháp của bị đơn. Giữ nguyên Bản án số 05/2020/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Căn cứ các Điều 163, 164, 166, 169 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, Điều 173, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTV- QH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH K về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Duy H và bà Nguyễn Thị Bích T đối với Công ty TNHH K.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Duy H và bà Nguyễn Thị Bích T về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Duy H, bà Nguyễn Thị Bích T với UBND tỉnh Vĩnh Phúc ngày 18/12/2002; yêu cầu công nhận quyền sử dụng hợp pháp 02 lô đất số 01 và số 10 thuộc khu đất số xx đường N, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc cho ông Nguyễn Duy H, bà Nguyễn Thị Bích T và buộc Công ty TNHH K chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng hợp pháp của ông H, bà T đối với 02 lô đất số 01 và số 10 thuộc khu đất số xx đường N, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

3. Buộc ông Nguyễn Duy H và bà Nguyễn Thị Bích T phải di dời toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của mình bao gồm các tài sản cá nhân và vật dụng sinh hoạt đã được mô tả chi tiết tại Vi bằng số 01/VB - TPLVY ngày 14/01/2019 của Văn phòng Thừa phát lại V (Có Vi bằng kèm theo) để trả lại cho Công ty

TNHH K 133 m² đất ở và làm nhà xưởng thuộc thửa đất số 530, tờ bản đồ 1 tại phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc đã được UBND thị xã V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00168/QSDĐ ngày 22 tháng 12 năm 1992 có chỉ giới 1- 2- 3- 4- 5- 6-7-8-9-10- 11- 12-1; trong đó cạnh 1-2 giáp đất Công ty K = 16,91m; cạnh 2-3 giáp đường Trần Quốc Toản = 4,39 m; cạnh 3-4 giáp trạm biến thế = 7,68 m; cạnh 4-5 giáp trạm biến thế = 7,17m; cạnh 5-6 giáp hộ ông Đồng = 5,17m; cạnh 6-7 giáp hộ ông Đồng = 1,56m; cạnh 7-8 giáp hộ ông Đồng = 1,34m; cạnh 8-9 giáp hộ ông Trí, bà Ngâm = 2,0m; cạnh 9-10 giáp hộ ông Trí, bà Ngâm = 4,52m; cạnh 10-11 giáp hộ ông Trí, bà Ngâm = 3,29m; cạnh 11-12 giáp hộ ông Trí, bà Ngâm = 0,94m; cạnh 12-1 giáp hộ ông Trí, bà Ngâm = 1,96 m (Có sơ đồ đo đạc ngày 08/5/2020 kèm theo).

4. Ông Nguyễn Duy H và bà Nguyễn Thị Bích T phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đối với thửa đất số xxx, tờ bản đồ số xx diện tích 1002m² (Qua đo đạc thực tế là 1.091 m²), địa chỉ thửa đất ở số xx đường N, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc thuộc quyền quản lý sử dụng của Công ty K.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Trả lại Công ty TNHH K 19.000.000đ (Mười chín triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2017/0006701 ngày 17/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V.

Ông Nguyễn Duy H, bà Nguyễn Thị Bích T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án dân sự sơ thẩm và 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí do yêu cầu phản tố của mình không được chấp nhận, tổng cộng là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/0006759 ngày 02/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V. Ông H, bà T còn phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Duy H, bà Nguyễn Thị Bích T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/0007036 ngày 31/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì 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 thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- VKSND thành phố V
- TAND thành phố V;
- Chi cục THADS thành phố V;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu Hà