

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 41/2021/DS-PT

Ngày: 20 – 4 – 2021

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Lệ Kiều

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Danh
Ông Lê Thanh Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Trung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
Bà Trần Hồng Thắm – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 147/2020/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2020 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn T

Trụ sở: Số A, N, Phường 1, Quận 3, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Q, chức vụ: Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Qu: Ông Lê Hữu V, chức vụ: Phó Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T. Địa chỉ: Số B, đường số 04, Khóm 1, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Tạ Nguyệt T, là Luật sư của Công ty Luật hợp doanh Tạ Nguyệt T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- Bị đơn: Ông Ngô Văn S, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số C, T, Phường 15, Quận T, Thành phố H (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ngô Văn S: Luật sư Lê Trạch G, là Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn quốc tế A, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lâm Văn C, sinh năm 1955 (có mặt)

Địa chỉ: Khu dân cư giáp khu tái định cư B, Khóm 1, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

2. Bà Lâm Thị Tường V, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3. Ông Trương Văn T, sinh năm 1948 (vắng mặt)

4. Bà Chung Ngọc L, sinh năm 1954 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ HKTT: Số 226, đường T, Khóm 2, Phường 5, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Cùng chỗ ở hiện nay: Khóm 4, Phường 5, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

5. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu

Trụ sở: Số 12, đường T, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Kim T, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

6. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam

Trụ sở: Số 02, đường L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Hoàng S, sinh năm 1989, chức vụ: Phó trưởng Phòng Tín dụng kiêm cán bộ Pháp chế Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh H. Địa chỉ: Số 12, đường L, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn T và bị đơn ông Ngô Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Hữu V trình bày:

Vào năm 2009, Công ty T được Ủy ban nhân dân (gọi tắt là UBND) tỉnh Bạc Liêu giao đầu tư xây dựng Dự án khu dân cư giáp khu tái định cư Bến xe – Bộ đội biên phòng đến đường tránh Quốc lộ 1A (gọi tắt là Dự án KDC Tràng An) tại Khóm 1, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Ngày 27/12/2010, UBND thành phố B ban hành quyết định số 778/QĐ-UBND thu hồi 5.029,4m² đất của hộ ông Trương Văn T nằm trong quy hoạch làm đường và công viên. Tuy nhiên, gia đình ông T cho rằng tổng diện tích đất 6.452,3m², chỉ thu hồi 5.029,4m² phía trước nên gia đình ông không đồng ý giao đất. Xét tính cần thiết phải giải quyết theo yêu cầu của gia đình ông T, nên Ban bồi thường giải phóng mặt bằng các dự án đầu tư xây dựng tỉnh Bạc Liêu và Công ty T đã lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hộ ông T, tổng diện tích đất 6.452,3m², tăng 1.422,9m² so với quyết định thu hồi đất số 778/QĐ-UBND ngày 27/12/2010; đồng thời xin chuyển đổi khu đất theo quy hoạch hiện hữu từ công viên sang đất ở. Theo Quyết định số 778/QĐ-UBND ngày 27/12/2010 và Quyết định số 378/QĐ-UBND ngày 19/7/2011 của UBND thành phố B về việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho ông T là 1.822.783.660 đồng cho diện tích đất thu hồi 5.029,4m²; gia đình ông T yêu cầu phải nhận hết đất nên Công ty T phải chi trả thêm cho gia đình ông T số tiền 5.699.759.140 đồng, tổng số tiền Công ty T chi trả cho gia đình ông T là 7.522.542.800 đồng. Sau khi nhận tiền đền bù xong, gia đình ông T bàn giao diện tích đất 6.452,3m², trong đó có 5.029,4m² đất bị thu hồi theo Quyết định thu hồi đất số 778/QĐ-UBND ngày 27/12/2010; do phần diện tích đất còn lại 1.422,9m² không được giao cho Công ty T đứng tên, vì nằm ngoài quy hoạch được phê duyệt, nên Công ty T, chi nhánh B lập thủ tục nhờ ông Ngô Văn S đứng tên hộ Công ty T 14 thửa đất gồm 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 896, 897 UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận cho ông Ngô Văn S ngày 02/02/2015.

Để thực hiện dự án nhà ở xã hội, ngày 06/8/2013 Công ty T ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Cảng B để xây 06 căn nhà mẫu tại phần đất đã thu hồi của ông T; ngày 11/11/2013 Công ty Cổ phần Cảng B đã hoàn thành công trình, quyết toán nhận 1.705.760.000 đồng và bàn giao 06 căn nhà mẫu cho Công ty T, chi nhánh B quản lý, sử dụng.

Do tính chất đặc thù trước đây là sử dụng nguồn vốn của chủ đầu tư và nguồn vốn vay từ Ngân hàng MHB chi nhánh B. Khi đó, nếu hồ sơ đền bù xong, chủ đầu tư được cấp quyền sử dụng đất thì phải thế chấp lại các tài sản là quyền sử dụng đất cho Ngân hàng MHB để đảm bảo khoản vay bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng. Hội đồng thành viên và Ban giám đốc Công ty T thống nhất để ông Ngô Văn S đứng tên hộ Công ty T 11 thửa đất liền kề với 14 thửa đất thu hồi của ông T nằm ngoài Dự án KDC T, nên thủ tục bán và mua 11 nền đất thuộc Dự án KDC T được hai bên xác lập. Tất cả thủ tục nhờ ông S đứng tên hộ Công ty T 25 thửa đất được thực hiện trong cùng một thời điểm và UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận trong cùng một ngày 02/02/2015. Khi ký xong hợp đồng mua bán nền đất, ông S phát hành 11 hóa đơn với nội dung thu tiền chuyển nhượng 11 nền đất, nhưng do ông S đứng tên hộ Công ty T nên ông S không có nộp bất kỳ khoản tiền nào theo hợp đồng mua bán ngày 14/01/2015 cho Công ty T, chi nhánh B.

Ngày 27/4/2014, Công ty T, chi nhánh B lập hợp đồng chuyển nhượng căn nhà lô F16-03, thửa đất số 901, tờ bản đồ số 11, bao gồm 02 thửa số 2952, 893 (ông Sơn là người đại diện chi nhánh ký và đứng tên chủ sử dụng đất); người mua đất là bà Lý Thị L đã nộp đủ tiền nhà là 580.000.000 đồng cho chi nhánh Công ty; do chỉ đứng tên hộ cho Công ty T về quyền sử dụng đất này, nên ngày 21/01/2016 ông S phải lập thủ tục nộp lại cho Công ty T, chi nhánh B số tiền 580.000.000 đồng. Ngày 08/01/2015 Công ty T, chi nhánh B lập hợp đồng chuyển nhượng căn nhà lô F16-13, thửa đất số 900, tờ bản đồ số 11, bao gồm 02 thửa số 2953, 892; người mua là ông Lê Điền K đã nộp 06 lần với số tiền 589.000.000 đồng cho chi nhánh Công ty; do chỉ đứng tên hộ cho Công ty về quyền sử dụng đất này, nên ngày 21/01/2016, ngày 26/6/2016 ông S phải lập thủ tục nộp lại cho Công ty T chi nhánh B số tiền 589.000.000 đồng. Công ty T lập thủ tục thế chấp 20 thửa đất còn lại vay 04 tỷ đồng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh H ngày 09/02/2015.

Ngày 23/6/2016 Công ty T, chi nhánh B ký chuyển nhượng căn nhà lô F16-07, gồm 02 thửa đất số 2957 và 888 cho ông Lâm Văn C, ông C để con gái là Lâm Thị Tường V đứng tên theo hợp đồng số 05/HĐMBNM-TA ngày 03/01/2017, giá chuyển nhượng là 560.000.000 đồng. Bà V đã nộp số tiền 218.000.000 đồng cho chi nhánh Công ty, còn nợ lại số tiền 342.000.000 đồng. Ngày 09/3/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên cho ông Ngô Văn S. Do bà V chưa thanh toán đủ tiền nên Công ty chưa sang tên cho bà V.

Do ông S có vi phạm trong quá trình điều hành tại Công ty T, chi nhánh B, nên ngày 02/6/2016 Ban lãnh đạo Công ty đã miễn nhiệm chức danh Giám đốc chi nhánh của ông S. Sau khi được điều về công ty tại Thành phố Hồ Chí Minh, ông S phải giải trình cho Ban giám đốc, Hội đồng thành viên công ty về những sai phạm cũng như có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục pháp lý sang tên lại cho công ty toàn bộ 20 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông S không hợp tác. Đầu tháng 12/2016 ông S đã xin nghỉ việc tại Công ty T. Ngày 13/6/2018, ông S phát hành văn bản gửi Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh H và Công ty T để yêu cầu Ngân hàng thanh lý hợp đồng thế chấp, trả lại cho ông S 18 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đó là hành vi cố ý chiếm đoạt tài sản hợp pháp của Công ty T mà trong thời gian còn làm việc ông S được Công ty T tin tưởng giao đứng tên quyền sử dụng đất hộ từ năm 2014.

Công ty T yêu cầu giải quyết: Công nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T đối với 20 thửa đất gồm các thửa số: 883, 884, 885, 886, 887, 889, 890, 891, 894, 896, 897, 919 thuộc tờ bản đồ số 11 và các thửa số: 2951, 2954, 2955, 2956, 2958, 2959, 2960, 2961 thuộc tờ bản đồ số 03 tại Khu dân cư giáp khu tái định cư Bến xe – Bộ đội biên phòng đến đường tránh Quốc lộ 1A, Khóm 1, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Công ty T được quyền liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biên động đất đai thay đổi người sử dụng

đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định pháp luật.

Công ty T rút lại yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Ngô Văn S trả lại cho Công ty T 20 thửa đất gồm các thửa số 883, 884, 885, 886, 887, 889, 890, 891, 894, 896, 897, 919 thuộc tờ bản đồ số 11 và các thửa số 2951, 2954, 2955, 2956, 2958, 2959, 2960, 2961 thuộc tờ bản đồ số 03 tại khu dân cư giáp khu tái định cư Bến xe – Bộ đội biên phòng đến đường tránh Quốc lộ 1A, Khóm 1, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Ngô Văn S đối với các thửa đất nêu trên.

Bị đơn ông Ngô Văn S trình bày:

Về phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Năm 2010 Công ty T triển khai thực hiện việc đền bù giải phóng mặt bằng cho hộ ông T, thuộc Dự KDC giáp khu tái định cư Bến xe – Bộ đội biên phòng, với diện tích thu hồi là 5.029,4m²; nhưng gia đình ông T không đồng ý giao đất, vì cho rằng tổng diện tích đất là 6.452,3m², chỉ thu hồi 5.029,4m² phía trước nên gia đình ông không đồng ý, yêu cầu phải bồi thường hết toàn bộ diện tích đất. Tháng 3/2013, Công ty T đồng ý bồi thường toàn bộ phần diện tích đất 6.452,3m² cho gia đình ông T với số tiền là 7.522.542.800 đồng. Sau khi nhận đất từ ông T, triển khai thực hiện dự án, Công ty T đã làm tờ trình xin UBND tỉnh Bạc Liêu cho điều chỉnh mở rộng dự án bao gồm cả phần đất thu hồi thêm của ông T, nhưng UBND tỉnh Bạc Liêu không đồng ý.

Từ thực tế trên, lãnh đạo Công ty T nhất trí để ông S mua lại phần diện tích 1.422,9m² của ông T với giá trị đền bù là 1.390.955 đồng. Công ty xin điều chỉnh đổi một phần đất quy hoạch công viên sang đất thổ cư tại vị trí đất của ông T để kết nối đường vào. Năm 2014 Công ty T làm tờ trình xin đổi diện tích 557,8m² từ đất công viên sang đất ở tại vị trí đất giáp với đất ông T, đã được UBND tỉnh Bạc Liêu chấp nhận. Tháng 12/2014 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích 557,8m² cho Công ty T. Để đảm bảo cho phần đất ông S chuyển nhượng từ ông T có đường đi, vào tháng 01/2015 ông Sơn đã làm đơn xin mua 557,8m² đất của Công ty T để kết nối vào diện tích đất của ông S, lãnh đạo Công ty T đồng ý, đã được UBND thành phố B chuyển quyền sử dụng đất sang tên ông S.

Về phần nhà mẫu: Năm 2013 Công ty T có triển khai xây dựng 06 căn nhà mẫu để bán nhà ở xã hội, do dự án và mẫu nhà ở xã hội chưa được phê duyệt, để có mẫu nhà ở xã hội cho khách hàng xem, lãnh đạo Công ty T và ông S thống nhất xây tạm 06 căn nhà mẫu trên đất thu hồi của ông T ngoài Dự án KDC T, vì khu đất của Công ty T được quy hoạch là công viên cây xanh, chưa được tỉnh cho chuyển đổi sang đất thổ cư. Năm 2014 sau khi Công ty T xây dựng được một số nhà ở xã hội theo dự án được duyệt, do đó nhu cầu nhà mẫu không cần nữa, nên lãnh đạo Công ty T đồng ý để ông S bán số nhà mẫu của Công ty với giá bán 284.293.500 đồng/căn nhà, thu hồi tiền xây dựng cùng với

phần đất của ông S. Như vậy, tổng số tiền mua bán, chuyển nhượng nhà và đất của Công ty T và của ông T, ông S phải nộp cho Công ty T số tiền 3.641.297.355 đồng, ông S đã nộp về Công ty T số tiền 3.379.396.184 đồng, còn nợ Công ty số tiền 261.901.171 đồng.

Do đó, ông S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty T. Ông S có yêu cầu phản tố: Buộc Công ty T tháo dỡ toàn bộ nhà, công trình xây dựng trên đất trả lại cho ông 04 thửa đất số 2954, 2955, 2956, 2957, tờ bản đồ số 3, diện tích 165,2m², đất tọa lạc tại Khu dân cư giáp khu tái định cư Bến xe – Bộ đội biên phòng, Khóm 1, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam trình bày: Ngày 09/02/2015 ông S tự nguyện đem tài sản của mình là 20 quyền sử dụng đất tại các thửa đất gồm thửa số 2960, tờ bản đồ số 3; thửa số 2961, tờ bản đồ số 3; thửa số 885, tờ bản đồ số 11; thửa số 884, tờ bản đồ số 1; thửa số 883, tờ bản đồ số 11; thửa số 897, tờ bản đồ số 11; thửa số 2959, tờ bản đồ số 3; thửa số 886, tờ bản đồ số 11; thửa số 2958, tờ bản đồ số 3; thửa số 887, tờ bản đồ số 11; thửa số 2956, tờ bản đồ số 3; thửa số 889, tờ bản đồ số 11; thửa số 2955, tờ bản đồ số 3; thửa số 980, tờ bản đồ số 11; thửa số 2954, tờ bản đồ số 3; thửa số 891, tờ bản đồ số 11; thửa số 2951, tờ bản đồ số 3; thửa số 894, tờ bản đồ số 11; thửa số 888, tờ bản đồ số 11; thửa số 2957, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Khóm 1, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh H, để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty T. Theo hợp đồng thế chấp số 6140-LCL-20150024 ký ngày 09/02/2015, công chứng tại Văn phòng Công chứng T ngày 09/02/2015, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B, tỉnh Bạc Liêu ngày 10/02/2015. Quá trình thực hiện hợp đồng, Agribank chi nhánh H đã chấp thuận cho ông S và Công ty T rút 02 quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 888, tờ bản đồ số 11 và thửa đất số 2957, tờ bản đồ 03. Hiện Agribank chi nhánh H đang giữ 18 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại. Hiện nay nghĩa vụ bảo đảm của 18 quyền sử dụng đất nêu trên đã hết, Agribank chi nhánh Hóc Môn đề nghị bàn giao tài sản là 18 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang giữ cho cơ quan có thẩm quyền để giải quyết tranh chấp theo quy định pháp luật. Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Sơn và Công ty T, Agribank không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn C trình bày: Ngày 23/6/2016 ông C có ký hợp đồng mua đất và căn nhà trên đất của Công ty T. Sau đó ngày 03/01/2017 thanh lý hợp đồng, chuyển sang cho con gái ông là bà Lâm Thị Tường V đứng tên mua nhà và đất của Công ty T vào ngày 03/01/2017. Căn nhà bà V mua của Công ty T gắn liền với thửa đất số 888 và thửa 2957. Hiện nay bà V chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Tường V vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, nên không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T và bà Chung Ngọc L trình bày theo biên bản ghi lời khai ngày 11/9/2020: Vợ chồng ông T và bà L xác định không có giao dịch gì với cá nhân ông S. Ông T và bà L xác định ngày 27/12/2010, UBND thành phố B ban hành quyết định số 778/QĐ-UBND thu hồi 5029,4m² đất của ông bà. Ông bà không đồng ý giao đất, vì tổng diện tích đất của mình là 6.452,3m², chỉ thu hồi 5.029,4m² phía trước. Vì vậy, vợ chồng ông T đề nghị Công ty T phải thu hồi và bồi thường toàn bộ phần diện tích đất 6.452,3m² cho ông bà, thì mới đồng ý giao đất. Theo Quyết định thu hồi đất số 778/QĐ-UBND ngày 27/12/2010 và Quyết định số 378/QĐ-UBND ngày 19/7/2011 của UBND thành phố B về việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho ông T là 1.822.783.660 đồng cho diện tích đất thu hồi 5.029,4m². Sau khi ông T yêu cầu phải nhận hết đất và Công ty T phải chi trả thêm cho gia đình ông số tiền 5.699.759.140 đồng. Tổng số tiền Công ty T chi trả cho gia đình ông T là 7.522.542.800 đồng. Công ty T đồng ý và đã chi trả cho ông T số tiền đó. Sau khi nhận tiền đền bù xong, gia đình ông T bàn giao toàn bộ diện tích đất 6.452,3m² cho Công ty T, không có chuyển nhượng phần đất nào cho cá nhân ông S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố B vắng mặt, nên không có lời trình bày.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T đối với ông Ngô Văn S về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.248,9m², các thửa đất số 897, 896, 883, 884, 885, 886, 887, một phần thửa 919, thửa 889, 890, 891, 894, tờ bản đồ số 11, đất tại Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T đối với ông Ngô Văn S về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 479,6m², cụ thể các thửa đất 2960, 2961, 2959, 2958, một phần thửa 919, thửa 2956, 2955, 2954, 2951, đất tại đường số 11, số 4, khu dân cư Trảng An, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Ngô Văn S về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn T trả lại 04 thửa đất số 2954, 2955, 2956, 2957, tờ bản đồ số 3, diện tích 165,2m², đất tại đường số 4, Khu dân cư T, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Ngô Văn S về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn T tháo dỡ nhà trên các thửa đất số 2954, 2955, 2956, 2957, tờ bản đồ số 3, đất tại đường số 4, Khu dân cư T, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

3. Giao cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn T 20 thửa đất, diện tích 1.728,5m², cụ thể các thửa đất số 897, 896, 883, 884, 885, 886, 887, 919, 889, 890, 891, 894 tờ bản đồ số 11; các thửa đất số 2961, 2960, 2959, 2958, 2956, 2955, 2954, 2951 tờ bản đồ số 3, đất tại đường số 11, số 4, Khu dân cư T, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có tuyên tứ cạnh kèm theo).

Công ty Trách nhiệm hữu hạn T được quyền liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động đất đai thay đổi người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định pháp luật.

4. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T có trách nhiệm trả lại giá trị quyền sử dụng đất diện tích 479,6m², cụ thể các thửa đất 2960, 2961, 2959, 2958, một phần thửa 919 (thửa 2957), thửa 2956, 2955, 2954, 2951, đất tại đường số 4, 11 khu dân cư T, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cho ông Ngô Văn S với số tiền là 4.992.850.000 đồng.

5. Đình chỉ đối với yêu của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T về việc yêu cầu ông Ngô Văn S trả lại quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Ngô Văn S.

6. Buộc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam giao lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn T 18 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất số 897, 883, 884, 885, 886, 887, 889, 890, 891, 894 tờ bản đồ số 11; các thửa đất số 2961, 2960, 2959, 2958, 2956, 2955, 2954, 2951 tờ bản đồ số 3, đất tại đường số 11, số 4, Khu dân cư T, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và phí trích lục hồ sơ; lãi suất và quyền yêu cầu thi hành án trong giai đoạn thi hành án; và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/10/2020, bị đơn ông Ngô Văn S kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S, xem xét lại phần tuyên buộc ông bán lại quyền sử dụng đất mà ông đã mua của Công ty T cho Công ty T.

Ngày 15/10/2020, nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng tuyên Công ty trách nhiệm hữu hạn T không có trách nhiệm phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất diện tích 479,6m² cho ông Ngô Văn S với số tiền 4.992.850.000 đồng, công nhận quyền sử dụng đất diện tích 479,6m² đối với 09 thửa đất 2951, 2954, 2955, 2956 và một phần thửa 919 (thửa 2957 cũ), 2958, 2959, 2960 và 2961 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn T. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông T, ông S và Công ty T đều thống nhất xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của ông T, Nhà nước thu hồi của ông T diện tích đất 5.029,4m² để giao cho Công ty T thực hiện dự án khu dân cư và ông T chuyển nhượng cho Công ty T diện tích đất 1.422,9m². Lời khai của ông S trước sau không thống nhất, có lúc ông S khai chuyển nhượng đất của ông T, có lúc ông S khai Công ty T nhất trí chuyển nhượng đất cho ông S, có lúc ông S khai nhận chuyển nhượng của Công ty T, khi đối chất thì ông S lại xác định Công ty T chuyển nhượng đất cho ông, trong khi đó Công ty T và ông T đều xác định không có chuyển nhượng đất cho ông S. Mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông S, nhưng đất vẫn thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty T do năm 2015 ông S là Giám đốc Công ty T, chi nhánh B là người quản lý, điều hành chi nhánh nên giao cho ông S đứng tên.

Đất nằm ngoài dự án Công ty T không có quyền đứng tên, nên để cho ông S đứng tên hộ nằm trong 01 phần nền của dự án thuộc quyền của giám đốc công ty chứ không thuộc quyền của ông S. Ông S thế chấp 20 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho Công ty T vay vốn, Công ty T đã xây dựng một số căn nhà mẫu trên đất nằm ngoài dự án và bán cho một số hộ dân, như vậy Công ty T sử dụng đất tranh chấp, toàn quyền bán nhà mẫu, toàn bộ số tiền bán nhà đất thì ông S nộp về tài khoản của C.

Ông S là Giám đốc chi nhánh có nhiều sai phạm nên Công ty T cách chức giám đốc ngày 6/6/2016 và cho nghỉ việc vào tháng 10/2016; ông S bàn giao lại toàn bộ tài sản cho Công ty, từ khi nghỉ việc đến nay ông S không lần nào yêu cầu Công ty T trả lại đất, cho thấy, ông S chỉ đứng tên dùm cho Công ty. Cấp sơ thẩm buộc Công ty T trả cho ông S số tiền 4.992.850.000 đồng là không đúng, chưa đánh giá tổng thể chứng cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì thực hiện chưa đúng quy định. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 84/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu và áp dụng khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý

kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T và đơn kháng cáo của ông Ngô Văn S trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Bị đơn ông Ngô Văn S có kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm lần hai và có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do bận công việc không tham gia phiên tòa được, xét thấy lý do xin hoãn phiên tòa của ông Ngô Văn S không chính đáng theo quy định của pháp luật, do đó Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Văn S.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Lê Trạch G có mặt tại phiên tòa, tuy nhiên Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn xin hoãn phiên tòa của ông Ngô Văn S, nên Luật sư Lê Trạch G không tiếp tục tham gia phiên tòa, coi như là vắng mặt tại phiên tòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Tường V, ông Trương Văn T, bà Chung Ngọc L, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam là ông Võ Hoàng S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do, người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân thành phố B là bà Lê Kim T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Qua đo đạc thực tế, phần đất tranh chấp có tổng diện tích là 1.728,5m², thuộc 20 thửa đất gồm các thửa số 883, 884, 885, 886, 887, 889, 890, 891, 894, 896, 897, 919 thuộc tờ bản đồ số 11 và các thửa số 2951, 2954, 2955, 2956, 2958, 2959, 2960, 2961 thuộc tờ bản đồ số 03, đất tại Khu dân cư giáp khu tái định cư Bến xe – Bộ đội biên phòng đến đường tránh Quốc lộ 1A (gọi tắt là Khu dân cư T), tại Khóm 1, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Công ty T, ông Ngô Văn S, ông Trương Văn T đều thống nhất xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của ông T, bà L, Ủy ban nhân dân thành phố B thu hồi của ông T, bà L diện tích đất 5.029,4m² giao cho Công ty T đầu tư xây dựng Dự án khu dân cư T và Công ty T chuyển nhượng của ông T, bà L diện tích đất 1.422,9m² nằm ngoài dự án khu dân cư T, việc thu hồi và chuyển nhượng đất đã thực hiện xong, ông T, bà L đã giao đất cho Công ty T và Công ty T đã giao đủ tiền bồi thường và tiền chuyển nhượng đất cho ông T, bà L. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[3] Công ty T xác định diện tích đất 1.422,9m² Công ty T sau khi nhận chuyển nhượng của hộ ông T thì Công ty T lập thủ tục nhờ ông S đứng tên hộ Công ty T, tại 14 thửa đất gồm 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 896, 897, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất ngày 02/02/2015 cho ông S; hình thức để ông S đứng tên hộ là Công ty T làm tục để ông T, bà L chuyển nhượng diện tích đất 1.422,9m² cho ông S, tất cả các thủ tục đều do Công ty T thực hiện. Ông S không thừa nhận có sự việc nhờ đứng tên hộ như Công ty T trình bày, ông S xác định lãnh đạo Công ty T nhất trí để cá nhân ông S mua lại phần diện tích 1.422,9m² của ông T và số tiền chi trả cho ông T là do Công ty T cho ông S mượn để chi trả cho ông T, tuy nhiên, Công ty T không thừa nhận có sự việc này. Ông T xác định không có thực hiện giao dịch, không có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với cá nhân ông S, toàn bộ phần đất bao gồm diện tích đất Nhà nước thu hồi 5.029,4m² và diện tích đất nằm ngoài dự án 1.422,9m² ông đã giao cho Công ty T, không có giao cho ông S, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều do Công ty T thực hiện. Xét thấy, ông S không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh Công ty T nhất trí để cá nhân ông S mua lại phần diện tích đất 1.422,9m² của ông T và số tiền chi trả cho ông T là do Công ty T cho ông S mượn, trong khi đó Công ty T không thừa nhận. Đồng thời, trên các thửa đất này thì Công ty T đã xây dựng một số ngôi nhà mẫu để bán cho một số hộ dân, nguồn tiền xây dựng nhà mẫu là của Công ty T và nguồn tiền thu về sau khi bán nhà cho một số hộ dân ông S đều giao nộp về cho Công ty T. Do đó, cấp sơ thẩm công nhận các thửa đất số 883, 884, 885, 886, 887, 889, 890, 891, 894, 896, 897, 919, thuộc tờ bản đồ số 11, nằm ngoài Dự án khu dân cư T cho Công ty T là có căn cứ.

[4] Các thửa đất số 2951, 2954, 2955, 2956, 2957, 2958, 2959, 2960, 2961 thuộc tờ bản đồ số 03, thuộc Dự án khu dân cư T, Công ty T đã chuyển nhượng cho ông S và thửa đất số 2952, 2953 vào ngày 14/01/2015, hợp đồng được lập thành văn bản. Công ty T xác định việc chuyển nhượng này chỉ là hình thức, Công ty T nhờ ông S đứng tên hộ Công ty T. Ông S xác định ông nhận chuyển nhượng đất của Công ty T nhưng ông không chứng minh được ông có trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho Công ty Tràng An và toàn bộ 20 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông S đứng tên đã thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh H để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty T. Trong thời gian ông S làm giám đốc Công ty T, chi nhánh B có nhiều sai phạm nên ngày 06/6/2016 Ban giám đốc Công ty T cách chức Giám đốc chi nhánh của ông S và đến tháng 10 năm 2016 thì cho ông S nghỉ việc. Khi nghỉ việc ông S đã bàn giao toàn bộ tài sản lại cho Công ty T, từ khi ông S nghỉ việc đến nay thì toàn bộ diện tích các thửa đất do Công ty T quản lý, sử dụng thực hiện dự án khu dân cư T thì ông S không có ý kiến gì và cũng không có lần nào yêu cầu Công ty T trả lại đất cho ông, đến khi Công ty T khởi kiện thì ông S mới có yêu cầu phản tố đòi lại đất. Điều đó thấy rằng việc ông S nhận chuyển nhượng đất của Công ty T là không có diễn ra trên thực tế, lời trình bày của Công ty T xác định chuyển nhượng đất cho ông S chỉ là hình thức do thời điểm đó ông S là giám đốc của Công ty T, chi nhánh B là có căn cứ. Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông S được cấp để không công nhận các thửa đất này cho

Công ty T mà không xem xét đến quá trình sử dụng đất là đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, do đó có căn cứ sửa phần này của bản án sơ thẩm, công nhận các thửa đất số 2951, 2954, 2955, 2956, 2958, 2959, 2960, 2961 thuộc tờ bản đồ số 03, thuộc Dự án khu dân cư T cho Công ty T.

[5] Từ phân tích trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn T và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; chấp nhận một phần ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 84/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn T không phải chịu. Tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông Ngô Văn S đã nộp được sung vào công quỹ Nhà nước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn S. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 84/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 146, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, điểm c khoản 1 Điều 217 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật Đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T đối với ông Ngô Văn S.

Công nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn T đối với diện tích 1.728,5m², tại các thửa đất số 883, 884, 885, 886, 887, 889, 890, 891, 894, 896, 897, 919 tờ bản đồ số 11 và tại các thửa đất số 2951, 2954, 2955, 2956, 2958, 2959, 2960, 2961 tờ bản đồ số 3, đất tại đường số 11, số 4, Khu dân cư T, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Phần đất có vị trí cụ thể như sau:

- Thửa đất số 883, tờ bản đồ số 11, diện tích 115,1m²:

Hướng Bắc giáp thửa đất số 886, tờ bản đồ số 11, có số đo 4,75m.

Hướng Nam giáp đường số 11, có số đo 5,85m.

Hướng Đông giáp trạm điện, có số đo 19,24m.
 Hướng Tây giáp thửa đất số 884, tờ bản đồ số 11, có số đo 21,74m.
 - Thửa đất số 884, tờ bản đồ số 11, diện tích 108,7m²:
 Hướng Bắc giáp thửa đất số 886, tờ bản đồ số 11, có số đo 5m.
 Hướng Nam giáp đường số 11, có số đo 5m.
 Hướng Đông giáp thửa đất số 883, tờ bản đồ số 11, có số đo 21,74m.
 Hướng Tây giáp thửa đất số 885, tờ bản đồ số 11, có số đo 21,74m.
 - Thửa đất số 885, tờ bản đồ số 11, diện tích 96,2m²:
 Hướng Bắc giáp thửa đất số 886, tờ bản đồ số 11, có số đo 5m.
 Hướng Nam giáp đường số 11, có số đo 7,07m.
 Hướng Đông giáp thửa đất số 884, tờ bản đồ số 11, có số đo 21,74m.
 Hướng Tây giáp thửa đất số 2961, tờ bản đồ số 3, có số đo 16,74m.
 - Thửa đất số 886, tờ bản đồ số 11, diện tích 72,7m²:
 Hướng Bắc giáp thửa đất số 887, tờ bản đồ số 11, có số đo 14,52m.
 Hướng Nam giáp thửa đất số 885, 884, 883, tờ bản đồ số 11, có số đo 14,75m.
 Hướng Đông giáp trạm điện, có số đo 5m.
 Hướng Tây giáp thửa đất số 2959, tờ bản đồ số 3, có số đo 5m.
 - Thửa đất số 887, tờ bản đồ số 11, diện tích 71,9m²:
 Hướng Bắc giáp thửa đất số 888, tờ bản đồ số 11, có số đo 14,27m.
 Hướng Nam giáp thửa đất số 886, tờ bản đồ số 11, có số đo 14,52m.
 Hướng Đông giáp trạm điện, có số đo 5m.
 Hướng Tây giáp thửa đất số 2958, tờ bản đồ số 3, có số đo 5m.
 - Thửa đất số 889, tờ bản đồ số 11, diện tích 69,5m²:
 Hướng Bắc giáp thửa đất số 890, tờ bản đồ số 11, có số đo 13,78m.
 Hướng Nam giáp thửa đất số 888, tờ bản đồ số 11, có số đo 14,02m.
 Hướng Đông giáp trạm điện, có số đo 5m.
 Hướng Tây giáp thửa đất số 2956, tờ bản đồ số 3, có số đo 5m.
 - Thửa đất số 890, tờ bản đồ số 11, diện tích 61,5m²:
 Hướng Bắc giáp thửa đất số 891, tờ bản đồ số 11, có số đo 13,55m.
 Hướng Nam giáp thửa đất số 889, tờ bản đồ số 11, có số đo 13,78m.
 Hướng Đông giáp trạm điện, có số đo 4,5m.
 Hướng Tây giáp thửa đất số 2955, tờ bản đồ số 3, có số đo 4,5m.
 - Thửa đất số 891, tờ bản đồ số 11, diện tích 60,5m²:

Hướng Bắc giáp thửa đất số 892, tờ bản đồ số 11, có số đo 13,33m.
 Hướng Nam giáp thửa đất số 890, tờ bản đồ số 11, có số đo 13,55m.
 Hướng Đông giáp trạm điện, có số đo 4,5m.
 Hướng Tây giáp thửa đất số 2954, tờ bản đồ số 3, có số đo 4,5m.
 - Thửa đất số 894, tờ bản đồ số 11, diện tích 119,5m²:
 Hướng Bắc giáp thửa đất số 40, có số đo 13,20m.
 Hướng Nam giáp thửa đất số 893, tờ bản đồ số 11, có số đo 12,89m.
 Hướng Đông giáp trạm điện, có số đo 14,76m.
 Hướng Tây giáp thửa đất số 2951, tờ bản đồ số 3, có số đo 7,06m.
 - Thửa đất số 896, tờ bản đồ số 11, diện tích 149,3m²:
 Hướng Bắc giáp trạm điện, có số đo 67m.
 Hướng Nam giáp đường số 11, có số đo 67,65m.
 Hướng Đông giáp thửa đất số 897, tờ bản đồ số 11, có số đo 3,5m.
 Hướng Tây giáp thửa đất số 883, tờ bản đồ số 11, có số đo 2,5m.
 - Thửa đất số 897, tờ bản đồ số 11, diện tích 253,5m²:
 Hướng Bắc giáp trạm điện, có số đo 2,8m, 2,1m.
 Hướng Nam giáp đường số 11, có số đo 4,9m.
 Hướng Đông giáp thửa đất số 62, có số đo 52,53m.
 Hướng Tây giáp thửa đất số 896 tờ bản đồ số 11 và trạm điện, có số đo 3,50m, 47,50m, 1,40m.
 - Thửa đất số 919, tờ bản đồ số 11, diện tích 114,2m²:
 Hướng Bắc giáp thửa đất số 2956, tờ bản đồ số 3 và thửa đất số 889, tờ bản đồ số 11, có số đo 22.71m.
 Hướng Nam giáp thửa đất số 2958, tờ bản đồ số 3 và thửa đất số 887, tờ bản đồ số 11, có số đo 22,96m.
 Hướng Đông giáp trạm điện, có số đo 5m.
 Hướng Tây giáp đường số 4, có số đo 5m.
 - Thửa đất số 2960, tờ bản đồ số 3, diện tích 97,7m²:
 Hướng Bắc giáp thửa đất số 2959, tờ bản đồ số 3, có số đo 4,70m.
 Hướng Nam giáp đường số 11, có số đo 4,29m, 1,96m.
 Hướng Đông giáp thửa đất số 2961, tờ bản đồ số 3, có số đo 21,74m.
 Hướng Tây giáp đường số 4, có số đo 18,45m.
 - Thửa đất số 2961, tờ bản đồ số 3, diện tích 86,9m²:
 Hướng Bắc giáp thửa đất số 2959, tờ bản đồ số 3, có số đo 4m.

Hướng Nam giáp đường số 11, có số đo 4m.

Hướng Đông giáp thửa đất số 885, tờ bản đồ số 11, có số đo 21,74m.

Hướng Tây giáp thửa đất số 2960, tờ bản đồ số 3, có số đo 21,74m.

- Thửa đất số 2959, tờ bản đồ số 3, diện tích 43,5m²:

Hướng Bắc giáp thửa đất số 2958, tờ bản đồ số 3, có số đo 8,69m.

Hướng Nam giáp thửa đất số 2960, 2961, tờ bản đồ số 3, có số đo 8,69m.

Hướng Đông giáp thửa đất số 886, tờ bản đồ số 11, có số đo 5m.

Hướng Tây giáp đường số 4, có số đo 5m.

- Thửa đất số 2958, tờ bản đồ số 3, diện tích 43,5m²:

Hướng Bắc giáp thửa đất số 2957, tờ bản đồ số 3, có số đo 8,69m.

Hướng Nam giáp thửa đất số 2959, tờ bản đồ số 3, có số đo 8,69m.

Hướng Đông giáp thửa đất số 887, tờ bản đồ số 11, có số đo 5m.

Hướng Tây giáp đường số 4, có số đo 5m.

- Thửa đất số 2956, tờ bản đồ số 3, diện tích 43,5m²:

Hướng Bắc giáp thửa đất số 2955, tờ bản đồ số 3, có số đo 8,7m.

Hướng Nam giáp thửa đất số 2957, tờ bản đồ số 3, có số đo 8,69m.

Hướng Đông giáp thửa đất số 889, tờ bản đồ số 11, có số đo 5m.

Hướng Tây giáp đường số 4, có số đo 5m.

- Thửa đất số 2955, tờ bản đồ số 3, diện tích 39,1m²:

Hướng Bắc giáp thửa đất số 2954, tờ bản đồ số 3, có số đo 8,70m.

Hướng Nam giáp thửa đất số 2956, tờ bản đồ số 3, có số đo 8,70m.

Hướng Đông giáp thửa đất số 890, tờ bản đồ số 11, có số đo 4,5m.

Hướng Tây giáp đường số 4, có số đo 4,5m.

- Thửa đất số 2954, tờ bản đồ số 3, diện tích 39,1m²:

Hướng Bắc giáp thửa đất số 2953, tờ bản đồ số 3, có số đo 8,70m.

Hướng Nam giáp thửa đất số 2955, tờ bản đồ số 3, có số đo 8,70m.

Hướng Đông giáp thửa đất số 891, tờ bản đồ số 11, có số đo 4,5m.

Hướng Tây giáp đường số 4, có số đo 4,5m.

- Thửa đất số 2951, tờ bản đồ số 3, diện tích 42,8m²:

Hướng Bắc giáp thửa đất số 1268, tờ bản đồ số 3, có số đo 8,71m.

Hướng Nam giáp thửa đất số 2952, tờ bản đồ số 3, có số đo 8,70m.

Hướng Đông giáp thửa đất số 894, tờ bản đồ số 11, có số đo 5,13m.

Hướng Tây giáp đường số 4, có số đo 4,71m.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn T được quyền liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động đất đai thay đổi người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Ngô Văn S về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn T tháo dỡ nhà và trả lại 04 thửa đất số 2954, 2955, 2956, 2957, tờ bản đồ số 3, diện tích 165,2m², đất tại đường số 4, Khu dân cư T, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T về việc yêu cầu ông Ngô Văn S trả lại quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Ngô Văn S.

4. Buộc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam giao lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn T 18 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất số 897, 883, 884, 885, 886, 887, 889, 890, 891, 894 tờ bản đồ số 11; các thửa đất số 2961, 2960, 2959, 2958, 2956, 2955, 2954, 2951 tờ bản đồ số 3, đất tại đường số 11, số 4, Khu dân cư T, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

5. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp và phí trích lục hồ sơ là 3.200.000 đồng, ông Ngô Văn S phải chịu toàn bộ. Công ty Trách nhiệm hữu hạn T đã nộp số tiền 3.000.000 đồng, ông Ngô Văn S đã nộp số tiền 200.000 đồng. Buộc ông S nộp số tiền 3.000.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu để hoàn trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn T.

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Ông Ngô Văn S phải chịu 600.000 đồng. Ông S đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo lai thu số 0000025 ngày 24/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí, ông S còn phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn T không phải chịu. Công ty Trách nhiệm hữu hạn T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008284 ngày 19/6/2018 tại Chi Cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại đủ.

- Án phí phúc thẩm:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn T không phải chịu. Công ty Trách nhiệm hữu hạn T đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0007156 ngày 16/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại đủ.

Tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông Ngô Văn S đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0007128 ngày 12/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được sung vào công quỹ Nhà nước.

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

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thành phố B;
- CCTHADS thành phố B;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Lệ Kiều