

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 21/2024/DS-PT

Ngày 10-9-2024

“*V/v kiện tranh chấp QSDĐ*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Lương Văn Đài.*

*Các thẩm phán: 1. Ông Đặng Phi Long*

*2. Ông Trần Văn Nghĩa*

*- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Kim Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.*

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Quỳnh Anh - Kiểm sát viên.*

Ngày 10/9/2024 tại trụ sở Tòa án nhân, tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/TLPT-DS ngày 25/6/2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 21/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai do bị đơn có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1209/2024/QĐ-PT ngày 02/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1408/QĐ-PT ngày 23/8/2023 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn: Công ty TNHH một thành viên P.*

*Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T – Chức vụ: Giám đốc.*

*Địa chỉ: Thôn 2, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai (Có mặt)*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Công ty TNHH một thành viên P là ông Nguyễn Văn Đ- Luật sư, văn phòng Luật sư N, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Lào Cai (theo giấy giới thiệu ngày 28/01/2023). Địa chỉ: Số nhà 051, đường L, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai, (Có mặt).*

*2. Bị đơn: Ông Trần Công T1.*

*Địa chỉ: Tổ 29, phường Lào Cai, thành phố L, tỉnh Lào Cai.*

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Công T1 vừa là người đại diện theo ủy quyền cho Công ty M là ông Bùi Xuân D - Luật sư, văn phòng Luật sư Q, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Lào Cai. Địa chỉ: Số nhà 138, đường Trần Đăng N, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai, theo giấy ủy quyền, ngày 12/10 và 06/11/2023 (Có mặt).*

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Công ty M ; Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Công T1 – Chức danh: Giám đốc (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn 2, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Công ty M là ông Bùi Xuân D – Luật sư, văn phòng Luật sư Quốc Uy, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Lào Cai. Địa chỉ: Số nhà 138, đường Trần Đăng N, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai (theo giấy ủy quyền nêu trên, có mặt).

- Ông Phạm Duy K .

Địa chỉ: Ngõ 168, đường Trần P, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai, (Có mặt).

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai.

Địa chỉ: Khối 7, đường Trần Hưng Đạo, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Cao K – Chức vụ: Giám đốc sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Hồ Cao K là bà Nguyễn Thị Vi H - Chức vụ: Phó Giám đốc Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai, theo giấy ủy quyền số 84, ngày 12/3/ 2024 (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn Công ty trách TNHH một thành viên P (gọi tắt là: Công ty P có mặt.

Những người làm chứng được triệu tập gồm: Bà Ngô Thị Thu H; ông Phạm Ngọc C và ông Lục Xuân K (đều có mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn và diễn biến tại phiên toà sơ thẩm do người bảo vệ quyền lợi cho người đại diện theo pháp luật của Công ty P và cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Ngày 08/8/2017 Công ty M (gọi tắt là Công ty M) được thành lập, chuyển đổi từ Doanh nghiệp tư nhân M theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp CTTNHHMTV M lần thứ 07, do ông Phạm Duy K (chồng bà T) làm Giám đốc và là người đại diện theo pháp luật của Công ty M. Có vốn điều lệ đăng ký bằng tài sản của Công ty M là 5.600.000.000 VNĐ, gồm 03 thửa đất: Thửa đất số 00, tờ bản đồ P4-47, diện tích 540m<sup>2</sup>; thửa đất số 38, diện tích 243,87m<sup>2</sup>, tờ bản đồ P4-47 (Đất thương mại dịch vụ, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) mang tên Công ty TNHHMTVTMXNK M) và thửa đất số 36, diện tích 120m<sup>2</sup>, tờ bản đồ 49 (Đất ở, đã được cấp GCNQSDĐ mang tên ông Phạm Duy K và bà Nguyễn Thị T). Địa chỉ tại thôn G (thôn 2 cũ), xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai và tài sản trên đất.

Ngày 17/11/2022, ông K đại diện cho Công ty M và bà T, giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 100% vốn góp của Công ty M và quyền sử dụng đất (QSĐĐ) của ông K và bà T cho ông Trần Công T1. Trong hợp đồng đặt cọc có thoả thuận chuyển nhượng QSĐĐ là thửa đất số 36, tờ bản đồ 49 và thửa đất số 00, tờ bản đồ 00, địa chỉ tại thôn 2, xã Đ, TP Lào Cai, tỉnh Lào Cai. Bà T và ông K không chuyển nhượng thửa đất số 38, tờ bản đồ P4-47, diện tích 243,87m<sup>2</sup>, đất thương mại dịch vụ. Khi chuyển nhượng vốn góp

của Công ty TNHH M cho ông T1, bà T và ông K đã tách Công ty TNHH một thành viên M thành lập 01 công ty mới là Công ty TNHH một thành viên P và đã tách chuyển một phần tài sản vốn góp của Công ty M, sang Công ty P là thửa đất số 38, tờ bản đồ P4-47 (Giá trị tài sản là 500.000.000 đồng). Ngày 09/11/2022 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp GCNQSDĐ số DG 755787, mang tên Công ty TNHH P. Ông T1 sau khi nhận chuyển nhượng vốn góp, được đăng ký là người đại diện theo pháp luật của Công ty M đã lợi dụng các thửa đất số 00, 36 và 38 giáp nhau, ông T1 đã xây dựng nhà lán chiếm sử dụng sang toàn bộ thửa đất số 38, tờ bản đồ P4-47 của Công ty P. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Phương H, nay bà T đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai giải quyết buộc ông T1 phải tháo dỡ toàn bộ tài sản xây dựng trên đất trả lại cho Công ty P thửa đất số 38 có diện tích 243,87m<sup>2</sup>, đất thương mại dịch vụ, tại thôn 2, xã Đ, thành phố L.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Công T1 và là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH một thành viên thương mại xuất nhập khẩu M có bản khai và trình bày:* Tháng 02/2022, ông T1 được bà Ngô Thị Thu H (là người môi giới) giới thiệu nhận chuyển nhượng dự án khách sạn M của Công ty TNHH MTV thương mại xuất nhập khẩu M. Sau khi trao đổi, đến tháng 8/2022 bà H đưa ông T1 đến khách sạn M xem xét thực tế tình trạng tài sản của Công ty nhận chuyển nhượng. Bà H có trao đổi, tài sản chuyển nhượng là toàn bộ QSDĐ trong khuôn viên của khách sạn M đã được xây dựng tường bao bằng gạch và toàn bộ tài sản trên đất. Công ty M có 03 thửa đất, 02 thửa đất đã được cấp CNQSDĐ là thửa đất số 00, tờ bản đồ P4-47, đất thương mại dịch vụ, mang tên Công ty TNHH một thành viên thương mại xuất nhập khẩu M và thửa đất số 36, tờ bản đồ P4-47, đất ở, mang tên ông Phạm Duy K và bà Nguyễn Thị T (02 GCNQSDĐ *Đang thế chấp vay vốn tại ngân hàng*) và 01 thửa đất của dự án bếp ăn của khách sạn M đang hoàn thiện TT- GCNQSDĐ. Sau khi xem xét toàn bộ khu vực khách sạn M, ông T1 đã đồng ý nhận chuyển nhượng, thống nhất cùng bà H giá trị chuyển nhượng là 11.000.000.000 đồng. Ngày 17/9/2022 bà H lại đưa ông T1 đến gặp ông K và bà T là người có khách sạn M chuyển nhượng, để cùng trực tiếp thống nhất thủ tục chuyển nhượng với giá trị như đã đàm phán trước đó cùng bà H. Đến ngày 17/11/2022 các bên thống nhất giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện chuyển nhượng 100% vốn góp của Công ty M và chuyển nhượng QSDĐ của ông K, bà T cho ông T1. Nội dung các bên đã thống nhất thông qua người môi giới bà H là chuyển nhượng tài sản gồm toàn bộ QSD diện tích đất trong khuôn viên tường xây bao của khách sạn M kèm tài sản trên đất. Các bên thống nhất thực hiện theo hình thức chuyển nhượng toàn bộ tài sản 100% giá trị vốn góp của Công ty M từ vợ chồng ông K và bà T chuyển quyền sở hữu cho ông T1 là chủ sở hữu mới và là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH một thành viên thương mại xuất nhập khẩu M, theo đăng ký kinh doanh thay đổi lần 07 ngày 08/8/2017, có tổng giá trị vốn điều lệ là 5.600.000.000 đồng, giá trị chuyển nhượng là 11.000.000.000 VNĐ. Ông T1 thanh toán cho ông K và T số tiền là: 10.500.000.000 đồng đã trả vào 02 ngân hàng, để giải chấp lấy GCNQSDĐ ký các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Ông T1 giữ lại

số tiền 500.000.000VNĐ chờ để nhận GCNQSDĐ của thửa đất số 38, tờ bản đồ P4-47 (dự án bếp ăn khách sạn M có diện tích 243,87m<sup>2</sup> và thanh toán các khoản nợ thuế trước đây của Công ty M nếu có), từ khi bắt đầu đàm phán tháng 8/2022 ông K và bà T cho biết diện tích đất làm dự án bếp ăn khách sạn chưa có GCNQSDĐ nhưng đang xin cấp. Ông K thống nhất có trách nhiệm làm xong GCNQSDĐ mang tên Công ty M để thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định, nên trong hợp đồng đặt cọc chỉ ghi 02 thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ đang thế chấp vay tiền tại 02 ngân hàng.

Trên cơ sở của hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện chuyển nhượng vốn góp của Công ty M và chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 17/11/2022. Ngày 01/12/2022 ông Phạm Duy K và bà Nguyễn Thị T đã thực hiện bàn giao tài sản và toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất của khách sạn M cho ông Trần Công T1. Tại biên bản này các bên đã đo đạc xác định ranh giới, bàn giao mốc giới QSDĐ trên hiện trạng. Trong biên bản đã ghi rõ biên bản này là một phần không thể tách rời hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/11/2022, tài sản bàn giao có cả thửa đất số 38, tờ bản đồ P4-47, diện tích 243,87m<sup>2</sup> là dự án bếp ăn của khách sạn M, các bên đã ký xác nhận đầy đủ trong biên bản. Sau khi nhận bàn giao toàn bộ tài sản, ông T1 đã tiến hành ký kết hợp đồng số 01/2023/HĐGK ngày 02/12/2022 với ông Lưu Văn H xây dựng hạng mục cổng ra vào, hàng rào sắt và xây dựng công trình bếp ăn khách sạn M bằng nhà khung sắt lợp tôn, quá trình xây dựng các bên đều không có tranh chấp. Đến nay, Công ty P cho rằng đã được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 38 có diện tích 243.87m<sup>2</sup> để khởi kiện yêu cầu ông T1 phải trả lại là không đúng với thực tế nội dung giao kết chuyển nhượng vốn góp của Công ty M. Nội dung ông T1 đã thỏa thuận với ông K và bà T là nhận chuyển nhượng toàn bộ tài sản là 100% vốn góp của Công ty M, trong đó có thửa đất số 38 với diện tích đất 243.87m<sup>2</sup> là dự án bếp ăn của khách sạn M. Đây là sự lừa dối của ông K và bà T đối với ông T1, sau khi thống nhất được giá chuyển nhượng khách sạn M thông qua bà H là 11.000.000.000 đồng, ông K và bà T đã nhanh chóng thực hiện tách Công ty M để thành lập Công ty mới là Công ty Phương H. Tự tách tài sản báo giảm vốn điều lệ của Công ty M 500.000.000 đồng bằng giá trị của thửa đất số 38 có diện tích đất 243.87m<sup>2</sup> sang Công ty P là vi phạm Điều 9 của Hợp đồng đặt cọc các bên cam kết lập ngày 17/11/2022. Để bảo đảm quyền lợi của ông T1 và của Công ty M, ngày 22/4/2024 ông T1 và Công ty M có yêu cầu thay đổi phán tố đề nghị Toà án giải quyết:

Không chấp nhận khởi kiện của công ty TNHH MTV P.

Xác định Công ty TNHH một thành viên thương mại xuất nhập khẩu M có quyền sử dụng đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ P4 – 49, diện tích đất 243.87m<sup>2</sup>, đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai cấp GCNQSDĐ số DG 755787, ngày 09/11/2022 mang tên Công ty Phương H.

Đề nghị Toà án kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai thu hồi GCNQSDĐ số DG 755787, số vào sổ cấp CS 10717, cấp ngày 09/11/2022 mang tên Công ty Phương H. Công ty M được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 38, bản đồ số P4-47, diện tích đất 243.87m<sup>2</sup>, có địa chỉ nêu trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Duy K các bản tự khai trình bày:* Đầu năm 2022 ông K và bà T có hợp đồng nhờ bà Ngô Thị Thu H môi giới bất động sản để tìm người chuyển nhượng toàn bộ dự án khách sạn M, bà H thống nhất với ông K và bà T giá chuyển nhượng toàn bộ dự án khách sạn M là 11.000.000.000 đồng. Toàn bộ đất và tài sản trên đất của dự án khách sạn M là tài sản của Công ty TNHHMTV M, thống nhất chuyển nhượng toàn bộ QSDĐ và tài sản trên đất của dự án theo hình thức chuyển nhượng 100% vốn góp của Công ty M và QSDĐ của ông K và bà T cho người nhận chuyển nhượng là ông T1, theo đăng ký kinh doanh thay đổi lần 07, ngày 08/8/2017, tổng giá trị vốn điều lệ của Công ty M là 5.600.000.000 đồng (như ý kiến của bà T đã yêu cầu; Buộc ông T1 phải tháo dỡ tài sản trên thửa đất số 38 có diện tích 243,87m<sup>2</sup>) trả lại cho CT P.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai có văn bản trình bày:* Về nguồn gốc đất và hồ sơ pháp lý liên quan đến thửa đất số 38, tờ bản đồ số P4 -47, theo GCNQSDĐ số DG 755787, vào sổ cấp giấy CS 10717 do Sở Tài nguyên & Môi trường Lào Cai cấp ngày 09/11/2022 mang tên Công ty TNHHMTV P. *Diện tích đất này là dự án công trình nhà bếp ăn khách sạn M* (địa chỉ các đương sự trình bày); Dự án đất được phê duyệt tại Quyết định số 03/QĐ-DN ngày 28/12/2013. Để triển khai dự án, Doanh nghiệp tư nhân M đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông K (thửa đất số 38, tờ bản đồ số P4-47, mục đích SĐĐ là đất trồng cây lâu năm). Ngày 15/5/2014, UBND tỉnh Lào Cai ban hành Quyết định số 1282/QĐ-UBND về việc phê duyệt cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Doanh nghiệp tư nhân M đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số P4-47; mục đích sử dụng là đất *Xây dựng nhà bếp ăn khách sạn M theo dự án được duyệt*. Ngày 14/10/2022, Doanh nghiệp tư nhân M nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ do cũ, nát và chuyển đổi từ Doanh nghiệp tư nhân M thành Công ty TNHHMTV TMXNK M. Ngày 19/10/2022, Công ty M được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi Giấy chứng nhận số phát hành: DG 755750, số vào sổ cấp GCN: CS 10699.

Ngày 25/10/2022, Công ty TNHHMTV TMXNK M đã ban hành Quyết định số 01/2022/QĐ-Cty về việc chia tách doanh nghiệp. Trong đó Công ty TNHH một thành viên P là công ty mới được tách ra, được quản lý, sử dụng thửa đất số 38, tờ bản đồ số P4-47 đã được cấp Giấy chứng nhận số: DG 755750, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 19/10/2022 cho Công ty M. Ngày 26/10/2022, Công ty M nộp hồ sơ tách công ty, chia QSDĐ thửa đất số 38, tờ bản đồ số P4-47 cho Công ty Phương H. Đến ngày 09/11/2022, Công ty P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp Giấy chứng nhận số phát hành: DG 755787, số vào sổ cấp GCN: CS 10717 đối với đất số 38 có diện tích 243,87 m<sup>2</sup>. Như vậy, trình tự, thủ tục Sở Tài nguyên và Môi trường Lào Cai thực hiện đúng quy định tại Điều 85 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Quy trình số 18 của Quyết định số 2236/QĐ-UBND ngày 04/10/2022 của UBND tỉnh Lào Cai. Do vậy, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định.

Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 21/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai đã xử và quyết định:

Căn cứ khoản 1, Điều 147, khoản 1, Điều 157 BLTTDS; Điều 75, Điều 81, Điều 116, Điều 117, Điều 118 và Điều 119 Bộ luật dân sự; Điều 5, Điều 95, Điều 106, Điều 169, Điều 174 Luật Đất đai; Điều 74, Điều 75 Luật Doanh nghiệp và 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 và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty TNHH một thành viên P, về việc buộc ông Trần Công T1 phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất, trả lại cho Công ty TNHH một thành viên P quyền sử dụng thửa đất số 38, tờ bản đồ P4-47, diện tích 243,87m<sup>2</sup>, tại thôn 2, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Công T1 và yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Công ty TNHH một thành viên thương mại xuất nhập khẩu M.

Công ty TNHH một thành viên thương mại xuất nhập khẩu M có quyền sử dụng đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ P4-47, diện tích 243,87m<sup>2</sup>, tại thôn 2, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Hiện thửa đất số 38, tờ bản đồ P4-47, diện tích 243,87m<sup>2</sup>, tại thôn 2, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp GCNQSDĐ số DG 755787, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 10717, ngày 09/11/2022 mang tên Công ty TNHH một thành viên P.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai có trách nhiệm thu hồi GCNQSDĐ số DG 755787, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 10717, cấp ngày 09/11/2022 mang tên Công ty TNHH một thành viên P.

Công ty TNHH một thành viên thương mại xuất nhập khẩu M được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp lại GCNQSDĐ đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ P4-47, diện tích 243,87m<sup>2</sup>, tại thôn 2, xã Đ, thành phố L theo dự án công trình nhà bếp ăn khách sạn M đã được phê duyệt, theo quy định của pháp luật đất đai.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Ngày 09/10/2023 Nguyên đơn Công ty P do bà T là người đại diện theo pháp luật kháng cáo không đồng ý với bản án số 11/2024/DS-ST ngày 21/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai và tại phiên tòa phúc thẩm; Đề nghị sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T1 và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty M; buộc ông T1 tháo dỡ toàn bộ tài sản xây dựng trên thửa đất số 38 có diện tích 243,87m<sup>2</sup> để trả lại cho Công ty Phương H.

Tại phiên tòa, người kháng cáo và các bên không giao nộp tài liệu bổ sung và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Hội đồng xét xử, thư ký tòa án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, đơn kháng cáo là trong thời hạn nên được chấp nhận xem xét; Những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ và ý kiến các bên, người làm chứng được tranh tụng tại phiên tòa, có đủ căn cứ xác định ông K, bà T bán toàn bộ Công ty M, hình thức chuyển nhượng 100% vốn góp theo Điều lệ công ty (toàn bộ tài sản trong khuôn viên tường bao quanh của khách sạn và Công ty M) theo thỏa thuận cọc. Do vậy; Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 và Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí của Tòa án. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH một thành viên P do bà Nguyễn Thị T là người đại diện theo pháp luật. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 25/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai; Tuyên án phí theo quy định của pháp luật. Các phần quyết định khác trong bản án không có kháng cáo, kháng nghị cần giữ nguyên có hiệu lực thi hành.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định.

[1]. Về hình thức đơn kháng cáo: Nguyên đơn Công ty TNHH một thành viên P do bà Nguyễn Thị T là người đại diện theo pháp luật, kháng cáo có đầy đủ nội dung, nộp đúng thời hạn theo quy định, là căn cứ để Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2]. Về quyền tham gia tố tụng: Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không kháng cáo đã được Tòa án triệu triệu hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt (người kháng cáo, bị đơn, người bảo vệ cho nguyên đơn, người đại diện cho bị đơn đều có mặt) theo quy định tại Điều 227; 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử theo thủ tục chung là đúng quy định.

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền: Theo đơn khởi kiện và thông báo thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân thành phố L xác định vụ án: “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*” giải quyết tài sản trên đất, công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ P4-47, diện tích 243,87m<sup>2</sup>, tại thôn 2, xã Đ, thành phố L là của Công ty M; Đồng thời kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi văn bản là GCNQSDD số DG 755787 của Công ty P theo quy định; HĐXX phúc thẩm xét thấy, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật như vậy là chưa chính xác, đây là “*Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự*” theo quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật TTDS mới chính xác. Bởi lẽ, việc tranh chấp các bên phát sinh từ việc mua bán Công ty, hình thức chuyển nhượng 100% vốn công ty trong đó có tài sản là 03 thửa đất giá trị tài sản theo vốn điều lệ 5,6 tỷ theo đăng ký doanh nghiệp lần thứ 7.

Tuy nhiên, xét thấy, Tòa án nhân dân thành phố L khi thụ lý giải quyết đã đưa đủ, đúng tư cách 02 bên đương sự và những người liên quan để tham gia tố tụng. Quá trình giải quyết đã xác định đúng đối tượng, bản chất của tranh chấp, xác minh, thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ, thông báo và yêu cầu các bên thực hiện đúng, đủ các quyền, nghĩa vụ trong tố tụng (không có căn cứ thực hiện tố tụng gây thiệt hại cho các bên khi cấp sơ thẩm xác định chưa đúng quan hệ). Do vậy, để ổn

cho bản án, tránh kéo dài gây phiền hà, tổn về thời gian cho các bên, nên HĐXX phúc thẩm không sửa lại quan hệ, nhưng cần nêu để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[3]. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T; Đề nghị buộc ông T1 tháo dỡ tài sản đã xây dựng trên thửa đất số 38 diện tích 243,87m<sup>2</sup> để trả lại QSDĐ;

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử nhận thấy :

[3.1]. Về nguồn gốc, mục đích sử dụng diện tích đất tranh chấp:

Các bên đều thừa nhận Công ty M hoạt động đến thời điểm từ tháng 8 đến tháng 10 năm 2022 và trước ngày 09/11/2022 thửa đất số 38, tờ bản đồ P4-47, diện tích 243,87m<sup>2</sup> (địa chỉ nêu trên là đất nằm toàn bộ trong tường xây bao của khách sạn). Nguồn gốc để thực hiện dự án xây dựng công trình nhà bếp ăn khách sạn M; Được UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt cấp GCNQSDĐ theo Quyết định số 1282/QĐ-UBND ngày 15/5/2014 cho Doanh nghiệp tư nhân M để (*Xây dựng nhà bếp ăn khách sạn M*) được sở XD duyệt ngày 14/10/2022. Đến ngày 19/10/2022 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp GCNQSDĐ số DG 755750, số vào sổ cấp GCN: CS 10699 đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ P4-47, diện tích 243,87m<sup>2</sup> cho Công ty M; (Ông K và bà T và ông T1 còn thừa nhận đến ngày 28/3/2024 Công ty M vẫn nộp đủ thuế của số vốn góp 100% theo vốn điều lệ là 5,6 tỷ. Nghĩa vụ thuế đất đến ngày 05/4/2024 vẫn nộp đủ thuế của 03 thửa đất thuộc Công ty M theo quy định (bút lục: 512-516); (Tài liệu chứng cứ này không phải chứng minh theo quy định Điều 92 Luật TTDS)

[3.2]. Xét nội dung Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ:

- Về hợp đồng đặt cọc: Tại các bản khai của ông K , bà T đều thừa nhận cuối năm 2021 do điều kiện dịch bệnh Covid-19 nên kinh doanh gặp khó khăn, có hợp đồng và nhờ bà Ngô Thị Thu H làm nghề môi giới bất động sản để bán, chuyển nhượng toàn bộ Công ty M. Tại các bản khai của bà H thừa nhận khoảng đầu năm 2022 có giới thiệu cho ông T1 người muốn mua Công ty M và tại biên bản hòa giải ở xã Đ các bên thừa nhận sau nhiều lần thông qua người môi giới thương thảo giá cả, đến tháng 8/2022; Ông T1 và vợ chồng ông K T gặp nhau đi đến thống nhất được phương thức và giá chuyển nhượng Công ty M, cùng nhau hẹn ngày giao kết hợp đồng đặt cọc. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc được Công chứng ngày 17/11/2022 có ghi rõ “..Chuyển nhượng toàn bộ tài sản dự án khách sạn M thông qua hình thức chuyển nhượng toàn bộ 100% phần vốn góp của Công ty M theo đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 07 ngày 08/8/2017, vốn điều lệ xác định là 5.600.000.000 đồng cho ông Trần Công T1 chủ sở hữu mới với giá bán là 11.000.000.000 đồng...” các bên thừa nhận sau khi ký Hợp đồng đặt cọc 02 bên cùng nhau đi trả tiền vào 02 ngân hàng để lấy 02 CNQSDĐ ông K đang thế chấp đi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Về Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ: Ngày 21/11/2022 tại khách sạn Công ty M có đủ thành phần của 02 bên (bên A là ông K, bà T; bên B là ông T1 như ghi trong hợp đồng, có sự tham gia của bà H người môi giới chứng kiến); Các bên căn cứ vào nội dung thỏa thuận ghi trong hợp đồng đặt cọc; Cùng tiến hành xác định toàn bộ vị trí, diện tích đất, tài sản trên đất (theo tường xây làm rào bao quanh) của Công ty M, vẽ sơ đồ và cùng nhau ký và đến Văn phòng Công chứng Lê Hiền soạn



thảo, ký chuyên nhượng QSDĐ; Toàn bộ nội dung này được bà H người môi giới, ông T1 và những người đến giúp đo đất cho ông T1 đều thừa nhận (BL 242).

Tuy nhiên về Hợp đồng chuyên nhượng QSDĐ ngày 21/11/2022 ông K bà T cho rằng chỉ chuyên nhượng 02 thửa số 00 và 36 được ghi trong hợp đồng còn thửa số 38 diện tích 243,87m<sup>2</sup> do đã tách chuyển một phần đất từ Công ty M cũ sang Công ty P với với số vốn điều lệ là 500.000.000 đồng.

- Xét ý kiến đề nghị này của nguyên đơn thấy rằng: Thửa đất số 38, tờ bản đồ P4-47, diện tích 243,87m<sup>2</sup>, cấp ngày 09/11/2022 là đất đã cấp để xây dựng công trình nhà bếp ăn của Công ty M do ông K Là Giám đốc trước đây đã được UBND tỉnh phê duyệt từ 2013; Nhưng khoảng tháng 02/2022 ông K, bà T đã giao bán và thông qua người môi giới là bà Ngô Thị Thu H giới thiệu để bán toàn bộ Công ty M (BL 05-08 và 316); đến tháng 8/2022, thông qua bà H ông T1 đến gặp ông K, bà T để đàm phán giá mua (bà H thừa nhận ông K, bà T nhờ bán toàn bộ đất và tài sản trên đất trong khuôn viên được xây tường bao quanh). Do vậy hai bên gặp nhau, kiểm tra thông tin tài sản và thống nhất chốt giá chuyển nhượng 11 tỷ đồng, hình thức chuyển nhượng toàn bộ 100% vốn góp của Công ty M theo giấy đăng ký kinh doanh thay đổi lần 07 ngày 08/8/2017 của sở kế hoạch); Tổng số vốn điều lệ xác định trên giá trị tài sản của Công ty là 5.6 tỷ đồng cho ông T1 là chủ sở hữu mới của Công ty M (như ghi trong hợp đồng đặt cọc và biên bản bàn giao Công ty ngay 01/12/2022 nêu trên).

Như vậy, Qua các tài liệu và phân tích phần trên có cơ sở khẳng định: Trước tháng 8/2022, khi hai bên gặp gỡ, đàm phán thỏa thuận việc chuyển nhượng, ông K lúc đó là Giám đốc Công ty M và bà T hoàn toàn tự nguyện, với mục đích chuyển nhượng (bán) toàn bộ dự án tài sản và diện tích đất trong khuôn viên của Công ty M gồm (*cả 03 thửa đất và tài sản trên đất*) với giá 11 tỷ đồng, đúng với số vốn theo Điều lệ khi đặt cọc bằng 100% = 5,6 tỷ đồng (lời khai, bút lục 316 của bà T, số 318 của ông K và các bản khai của bà H người môi giới thừa nhận, bán; Toàn bộ 03 thửa đất trong đó 02 thửa đã có GCNQSDĐ; 01 thửa ông K nói đang làm thủ tục cấp GCN đều trong khuôn viên, thừa nhận khi bàn giao là toàn bộ tài sản, diện tích đất do ông C thay mặt ông T1 nhận có vị trí như biên bản giao nhận ngày 01/12/2022 có bà H đã chứng kiến khi các bên đo vẽ và ký vào sơ đồ); Nội dung này phù hợp ý trí các bên giao kết ghi ở trang 02 của Hợp đồng đặt cọc, phù hợp với lời khai của ông T1 và các bản khai, bản vi bằng có chứng thực của Văn phòng thừa phát lại (Trường Sơn) mà bà H khai nhận "*..Chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trong khuôn viên tường bao quanh, trong đó có cả thửa đất số 38, tờ bản đồ P4-47, đất thương mại dịch vụ. Đến ngày 01/12/2022 khi các bên bàn giao đất cho nhau trên thực địa có ông Phạm Ngọc C (Thay mặt ông T1 và ông Lục Xuân K giúp đo, vẽ đất, nhận mặt bằng có vợ chồng bà T, ông K và bà H ở đó, khi bàn giao mốc, đo đạc chính bà T, ông K là người chỉ mốc giới xác định vị trí, rồi phun sơn đỏ đánh dấu theo hàng rào khuôn viên, sau đó cùng nhau lập biên bản, cùng xem xét kỹ và ký xác nhận vào biên bản có sơ đồ xác định vị trí mốc giới bàn giao đất..*" phía bà H còn được nhận khoản tiền môi giới từ ông K theo thỏa thuận (thể hiện trong các bút lục từ 82- 85 và 421-429 .. có trong hồ sơ).

[3.3] Xét tính hợp pháp của Quyết định tách Công ty của ông K ngày 25/10/2022 và hợp đồng Thỏa thuận chuyển vốn ngày 15/11/2022.

Nguyên đơn cho rằng: Việc tách Công ty và lập Công ty mới P là quyền của chủ sở hữu Công ty; Do vậy, ngày 25/10/2022 ông K ra Quyết định số 01/QĐ tách Công ty M thành 02 Công ty là (CT M và CT P); CT P được Sở KHĐT Lào Cai cấp GCNĐKDNCCTTNHHMTV H lần đầu ngày 23/11/2022 với vốn điều lệ 500 triệu, cấp GCNĐKDNCCTTNHHMTV M lần thứ 9 ngày 23/10/2022 có vốn điều lệ 5,1 tỷ đồng; thửa đất số 38, bản đồ P4-47, diện tích 243,87m<sup>2</sup> tách từ Công ty M cho Công ty Plàm trụ sở.

Tuy nhiên, như các tài liệu phía nguyên đơn đưa ra còn mâu thuẫn đã được đánh giá ở mục [3.1; 3.2] phần trên còn cho thấy việc tách và hạ vốn Công ty M chưa đúng nội dung 02 bên thỏa thuận ban đầu cụ thể:

\* Các bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/11/2022 đều xác định là chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản trên đất của Công ty M theo Giấy đăng ký doanh nghiệp CTTNHHMTV do Sở KHĐT đăng ký lần **thứ 7** ngày 08/8/2017, vốn điều lệ là 5,6 tỷ đồng (tức cả 03 thửa đất) do ông K làm Giám đốc. Nhưng ngày 26/10/2022 (trong thời gian 02 bên đã chốt giá bán, chờ ngày đặt cọc) bên bán ông K đã tự đổi Giấy đăng ký doanh nghiệp CTTNHHMTV do Sở KHĐT đăng ký lần **thứ 8** hạ vốn điều lệ xuống 5,1 tỷ đồng nhưng không thông báo cho ông T1 biết nên khi nhận đã là lần **thứ 9**.

\* Đối Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng vốn góp ngày 15/11/2024 ông K cho rằng trong thỏa thuận này ông T1 đã ký. Nhưng toàn bộ nội dung hợp đồng này do ông K tự soạn thảo không nói gì đến rút vốn Điều lệ của CT M thấp xuống 500 triệu đồng là do tách diện tích đất 243,87m<sup>2</sup> thửa 38 của Công ty (M cũ) là có sự mờ ám không trung thực trong giao dịch từ bên bán.

\* Việc quyết định tách công ty ngày 25/10/2022 thành 02 Công ty của ông K (cũng trong thời gian 02 bên đã chốt giá chờ ngày hợp đồng đặt cọc), chỉ đến khi nhận giấy phép CT M đã là lần **thứ 9** vào ngày 23/11/2022 có vốn điều lệ 5,1 tỷ đồng là hoàn toàn khác với thỏa thuận ban đầu ông K nói đang làm thủ tục cấp giấy; Trong khi báo cáo tài chính đến ngày 31/12/2022 và nghĩa vụ thuế doanh nghiệp tư cách Công ty M đến tháng 3/2024 ông K vẫn nộp đủ nghĩa vụ Doanh nghiệp có số vốn 5,6 tỷ đồng (gồm toàn bộ 03 thửa đất, theo vốn đăng ký Doanh nghiệp lần 7) thể hiện các bút lục 512-516 và 353;

\* Ngoài ra, Tại các bút lục 60, 61 và 422 429 sau khi các bên hoàn tất thủ tục mua bán, bàn giao đất và toàn bộ tài sản trên đất của Công ty M cho ông T1 có sự chứng kiến của bà H và ông C. Khi bàn giao 02 bên vẽ sơ đồ (như nêu phần trên) có cả ông K, bà T. Tài liệu này đều phù hợp với thực trạng như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố L đã xác định): bà H còn thừa nhận khi đó (01/12/2022) trên thửa đất 38 còn có một nhà lán tạm như trong ảnh (BL108-111), bên trong có một máy giặt, bà T còn nhờ bà H tháo dỡ hộ chuyển đi, trả đất cho ông T1; Số tiền ông T1 giữ lại 500 triệu đồng thống nhất là để xử lý Thuế doanh nghiệp trước đó và đảm bảo việc ông K hoàn thiện thủ tục GCNQSDĐ thửa 38, (như điểm b mục 2.3 Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc và phần ý kiến trong biên bản hòa giải tại Tòa án, chứ không phải là tiền giảm

vốn điều lệ của Công ty M, các tài liệu này là phù hợp khách quan trong giao dịch mua bán các bên đã thỏa thuận. Cùng từ lý do này, trong 04 tháng từ ngày ông T1 thuê thi công xây dựng nhà bếp ăn Công ty M không thấy ông K đến yêu cầu hoặc tranh chấp gì (BL;114).

[4]. Tổng hợp những nhận định, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy hợp đồng mua bán tài sản và QSDĐ gắn liền được ký kết ngày 17/11/2022, bàn giao ngày 01/12/2022 là hoàn toàn tự nguyện. Việc thay đổi giấy phép hoạt động từ lần 7 sang lần 8, 9 lỗi thuộc về nguyên đơn); Tại phiên tòa người kháng cáo nguyên đơn Công ty TNHH MTV P do bà T là người đại diện và người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn không đưa ra được các tài liệu chứng cứ nào mới khác để chứng minh cho yêu cầu của mình và cho rằng: Hợp đồng đặt cọc do nhầm lẫn, nhưng không lý giải được việc tự thay đổi giấy phép, việc nộp thuế, việc ký biên bản bàn giao và sổ vốn điều lệ); Nên việc đề nghị sửa bản án số 11/2024/DS-ST ngày 21/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố L theo hướng buộc ông T1 tháo dỡ toàn bộ tài sản xây dựng trên thửa đất số 38 tờ bản đồ P4-47, có diện tích 243,87m<sup>2</sup> để trả lại cho Công ty P là không có căn cứ. Điều đó càng thể hiện rõ thửa số 38 trước khi các bên giao kết hợp đồng mua bán ông K, bà T đã đồng ý bán và nhờ bà H môi giới bán toàn bộ nhà, đất trong khuôn viên tường xây bao quanh; trong đó có cả 03 thửa là tài sản gắn liền khách sạn và trong vốn điều lệ của Công ty M do ông T1 làm Giám đốc. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Xác định thửa đất số 38 có diện tích 243.87m<sup>2</sup> thuộc quyền quản lý, sử dụng của CTTNHHMTVTMXNK M là có căn cứ, nên cần bác toàn bộ kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 21/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố L.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo Công ty P phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[6]. Các phần khác tuyên trong quyết định của bản án sơ thẩm như: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí sơ thẩm. Do các bên không có kháng cáo, không bị kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét và có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 148 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử: Bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 21/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Lào, tỉnh Lào Cai như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH một thành viên P; Về việc buộc ông Trần Công T1 phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất, trả lại cho Công ty TNHH một thành viên P quyền sử dụng thửa đất số 38, tờ bản đồ P4-47, có diện tích 243,87m<sup>2</sup>, tại thôn 2, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Công T1 và yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Công ty TNHH một thành viên thương mại xuất nhập khẩu M.

Xác nhận, Công ty TNHH một thành viên thương mại xuất nhập khẩu M có quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ P4-47, có diện tích 243,87m<sup>2</sup>, tại thôn 2, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai. (Hiện thửa đất số 38, tờ bản đồ P4-47, diện tích 243,87m<sup>2</sup>, tại thôn 2, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 755787, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 10717, ngày 09/11/2022 mang tên Công ty TNHH một thành viên P).

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 755787, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 10717, cấp ngày 09/11/2022 mang tên Công ty TNHH một thành viên P.

Công ty TNHH một thành viên thương mại xuất nhập khẩu M được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ P4-47, diện tích 243,87m<sup>2</sup>, tại thôn 2, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai, theo dự án công trình xây dựng nhà bếp ăn khách sạn M đã được UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt, theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm do không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị (như nêu trong quyết định của bản án sơ thẩm).

4. Về án phí phúc thẩm: Công ty TNHH MTV P bà Nguyễn Thị T người đại diện theo pháp luật phải chịu án phí phúc thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp (do ông Nguyễn Văn Đ nộp thay) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000562 ngày 13/6/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố L. Xác nhận nguyên đơn Công ty P đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lào Cai 02;
- TAND thành phố L;
- Các đương sự ;
- THADS thành phố L;
- Lưu HS, VP.

**TM - HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Lương Văn Đài**

