

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 217/2025/DS-PT

Ngày 16 - 5 - 2025

V/v “*Tranh chấp về giao dịch dân sự, đòi lại tài sản*”

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Kim Khánh.

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết và bà Nguyễn Thị My My.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai Loan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 100/2025/TLPT-DS ngày 20/01/2025 về việc “*Tranh chấp về giao dịch dân sự, đòi lại tài sản*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 167/2025/QĐ-PT ngày 19/3/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 191/2025/QĐ-PT ngày 18/4/2025 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Khả Thị K; địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Duy C; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. **Bị đơn:** Công ty TNHH MTV C1; địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn:

+ Ông Lê Quang T; địa chỉ: Số A P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 11/11/2024). Có mặt.

+ Ông Hoàng Văn H, chức vụ: Trưởng phòng nông nghiệp kinh tế (Văn bản ủy quyền ngày 29/01/2024). Có mặt.

+ Ông Hồ Trọng T1, chức vụ: Phó trưởng phòng Tổ chức hành chính (Văn bản ủy quyền ngày 13/9/2024). Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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

3.1. Ủy ban nhân dân xã P; địa chỉ: Thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện ủy quyền: Ông Trần Duy H1, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã P (Văn bản ủy quyền ngày 08/7/2024). Vắng mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện K; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện ủy quyền: Ông Lê Ngọc T2, chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K (Văn bản ủy quyền ngày 12/7/2024); Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty TNHH MTV C1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn bà Khả Thị K có đại diện ủy quyền là ông Phạm Duy C trình bày:

Trước đây tôi là giáo viên công tác tại trường tiểu học V. Năm 2006, Công ty C1 (Nay là Công ty TNHH MTV C1) có chủ trương bán đất ở cho giáo viên. Để thuận tiện cho việc giảng dạy, tôi có đăng ký mua một thửa đất của Công ty với giá 14.000.000 đồng, tôi đã đóng tiền mua đất qua 03 đợt, cụ thể:

Đợt 1, đóng 2.000.000 đồng vào ngày 26/6/2006 để san ủi mặt bằng.

Đợt 2, đóng 5.000.000 đồng vào ngày 04/7/2006 để chuyển đổi mục đích.

Đợt 3, đóng 7.000.000 đồng vào ngày 23/8/2006.

Từ khi đóng tiền mua đất đến nay, tôi chưa được Công ty trả phê 49 giao đất và cấp quyền sử dụng đất cho tôi theo quy định của pháp luật. Hơn nữa số tiền tôi đóng cho Công ty H2 đã được Công ty đóng vào kho bạc Nhà nước. Tôi có tìm hiểu thì được biết các giáo viên cùng thời điểm với tôi nộp tiền vào để mua đất của Công ty trả phê 49 hiện nay đều đã được cấp QSD đất hết, còn có một mình tôi là chưa được cấp. Sau đó, năm 2011 tôi có làm đơn xin cấp đất gửi Công ty C1 và Công ty đã xác nhận tại thời điểm 2006 tôi có nộp tiền mua đất cho công ty và do sơ suất của công ty chưa lập danh sách nên tôi chưa được cấp đất. Theo công ty thì do có quy hoạch nên vùng đất trước đây tôi mua hiện nay đã được giao về địa phương quản lý.

Tôi tiếp tục làm đơn lên các cơ quan thẩm quyền về đất đai. Tại Báo cáo số 54/BC-UBND ngày 26/6/2017 của UBND xã P về việc giải quyết đơn của tôi, thì khu vực Công ty C1 cấp đất thuộc khu dân cư Võ Thị S. Sau đó UBND xã P có kiến nghị, đề xuất như sau: Hiện nay tại khu dân cư Võ Thị S, sau khi rà soát thì còn một thửa đất số 172, tờ bản đồ số 38, diện tích 160m² và UBND xã P có đề nghị Phòng T3 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai phối hợp với UBND xã P tiến hành giao đất ngoài thực địa cho tôi.

Theo biên bản làm việc ngày 26/10/2017, các cơ quan có thẩm quyền về đất đai thống nhất phương án giao cho UBND xã P xây dựng phương án công nhận QSD

đất hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với thửa số 172, tờ bản đồ số 38, diện tích 160m² tại khu dân cư Võ Thị S cho tôi trước ngày 20/11/2017. Hiện nay theo các biên bản làm việc và báo cáo thì các cơ quan có thẩm quyền về đất đai huyện K đã đồng ý giao cho tôi thửa 172, tờ bản đồ số 38, diện tích 160m² tại khu dân cư Võ Thị S, nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện các thủ tục hành chính để giao đất cho tôi.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho tôi, cũng như để việc cấp, giao đất theo đúng thẩm quyền quy định của Luật đất đai. Tôi đề nghị buộc Công ty TNHH MTV C1 cùng các cơ quan có thẩm quyền về đất đai huyện K giao cho tôi thửa đất số 172, tờ bản đồ số 38, diện tích 160m², tại khu dân cư Võ Thị S theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Khả Thị K vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Trường hợp không được quyền sử dụng diện tích đất thì đề nghị tuyên bố về việc chuyển nhượng QSD đất vô hiệu và Công ty C1 phải hoàn trả tiền theo giá trị đất tại thời điểm theo như kết luận đã định giá.

Đại diện ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH MTV C1 trình bày:

Năm 2005, để thu hút giáo viên về làm việc, Nông trường cà phê 49 (Nay là Công ty TNHH MTV C1) có chủ trương giao đất cho giáo viên hiện đang công tác tại các trường học trên địa bàn để làm nhà ở và ổn định chỗ ở. Khu vực giao đất là khu dân cư trường tiểu học V, thời điểm đó bên phải đường từ Tỉnh lộ 3 vào gọi là khu A, bên trái đường gọi là khu B. Công ty có thu tiền san lấp mặt bằng, đường điện sinh hoạt, tiền tạm chuyển mục đích sử dụng đất của những giáo viên thuộc đối tượng được tạm giao đất để làm nhà ở theo chủ trương của Công ty. Số tiền trên được thu từ năm 2006 đến năm 2008, trong đó có thu tiền của bà Khả Thị K. Khu A đến thời điểm ngày 16/9/2008 đã giao được đất cho 56 hộ, khu B giao đất được 45 hộ. Danh sách giao đất không có tên bà Khả Thị K.

Tại cuộc họp ngày 26/12/2008, thành phần bao gồm Sở T4, Sở Tài chính, UBND huyện K, UBND xã P, Công ty cà phê 49 với nội dung thông qua văn bản chỉ đạo số 5250/UBND-NLN ngày 10/12/2008 của UBND tỉnh Đ, Công ty C1 giao đất cho các hộ trên là trái thẩm quyền, việc thu tiền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật; Công ty C1 phải nộp toàn bộ số tiền nêu trên về kho bạc Nhà nước huyện K; Quyết định số 176/QĐ/KTTU về việc thi hành kỷ luật với đồng chí Trần Nho A - Phó bí thư đảng ủy, giám đốc Công ty C1.

Ngày 04/3/2009, UBND tỉnh Đ có Công văn số 826/UBND-NLN chỉ đạo: Yêu cầu Công ty cà phê 49 bàn giao toàn bộ hồ sơ quy hoạch thiết kế điểm dân cư, hồ sơ xin giao đất của các hộ; sổ sách kế toán theo dõi việc thu tiền sử dụng đất và chuyển giao toàn bộ số tiền sử dụng đất của Công ty C1 đã thu được từ việc giao đất cho các hộ cho UBND huyện K để tiếp tục theo dõi, xử lý; UBND huyện K có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, soát xét đối tượng xin giao đất làm nhà ở theo quy định của pháp luật; tiến hành giao đất, cấp giấy chứng nhận QSD đất cho các hộ đủ điều kiện được giao đất và thu tiền sử dụng đất nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật

hiện hành. Theo biên bản ngày 03/4/2009 tại Công ty C1 về việc tiến hành bàn giao toàn bộ hồ sơ về khu đất và tiền sử dụng đất mà Công ty C1 đã thu (nội dung bàn giao có biên bản phô tô kèm theo).

Tháng 9/2009, Công ty C1 đã nộp toàn bộ số tiền thu trái quy định nêu trên vào Kho bạc nhà nước huyện K theo kết luận cuộc họp ngày 26/12/2008 và theo Quyết định số 1342/QĐ-UBND ngày 13/8/2009 của UBND huyện K.

Năm 2011, bà Khả Thị K làm đơn xin cấp đất gửi Công ty C1 nhưng công ty đề nghị UBND huyện K xem xét, giải quyết vì Công ty C1 không có thẩm quyền cấp đất theo quy định pháp luật.

Qua kết quả buổi làm việc ngày 16/01/2020 tại UBND xã P về việc xử lý kiến nghị của bà Khả Thị K, UBND xã phối hợp với Công ty C1 để thu thập thông tin, hồ sơ liên quan đến số tiền mà bà Khả Thị K đã nộp cho công ty có tên trong danh sách mà công ty đã nộp vào ngân sách nhà nước theo Kết luận số 184/KL-TTr ngày 17/12/2007 của Thanh tra tỉnh, kết quả như sau: Về hồ sơ thu thập: Quyết định số 1342/QĐ-UBND ngày 13/8/2009 của UBND huyện K về việc nộp tiền tăng thu ngân sách qua kiểm toán tại công ty C1 (bản phô tô); Ủy nhiệm chi số 18 ngày 19/5/2009 (bản phô tô); 03 phiếu thu số 5001, 5284, 5049; Số tiền công nợ từ ngày 01/01/2006 đến ngày 31/12/2009 (bản phô tô); Sổ chi tiêu tài khoản từ ngày 01/01/2006 đến ngày 31/12/2009. Biên bản đã được thông qua cho các thành viên tham gia thống nhất ký tên trong đó có bà Khả Thị K.

Từ những cơ sở trên, việc bà Khả Thị K khởi kiện và cho rằng Công ty TNHH MTV C1 cấp đất không trái thẩm quyền cho cá nhân bà K là không đúng với quy định pháp luật. Đại diện bị đơn không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã P có đại diện ủy quyền là ông Trần Duy H1 trình bày:

Theo hướng dẫn tại Công văn số 855/UBND-VP ngày 16/10/2019 của UBND huyện K về việc xử lý kiến nghị của bà Khả Thị K, UBND xã P phối hợp với Phòng T3, Thanh tra huyện tổ chức buổi làm việc và xác định nội dung: Năm 2006, bà Khả Thị K là giáo viên trường tiểu học V. Được Công ty TNHH MTV C1 có chủ trương cấp đất cho giáo viên, bà Khả Thị K đã đóng tiền cho Công ty tổng số tiền 03 lần nộp là 14.000.000 đồng.

Ngày 17/12/2007, Thanh tra tỉnh ban hành kết luận thanh tra về việc quản lý và sử dụng đất đai; thực hiện nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp ngân sách nhà nước tại Công ty C1. Trong nội dung kết luận thanh tra có nêu việc Công ty tự san ủi với diện tích 17.540m² (tại khu trung tâm của công ty và thôn G) rồi phân lô giao cho các giáo viên, công nhân làm nhà ở và đã tạm thu số tiền 515.160.000 đồng là không đúng thẩm quyền, không đúng quy định Luật đất đai.

Ngày 10/9/2012, Phòng T3 ban hành Báo cáo số 59/BC- PTNMT về việc kiểm tra, xác minh nội dung khiếu nại của bà Khả Thị K. Ngày 25/9/2012, UBND huyện

ban hành Công văn số 1519/UBND-VP về việc xử lý Báo cáo số 59/BC-TNMT ngày 10/9/2012 của Phòng T3. Ngày 26/6/2017, UBND xã P lập Tờ trình số 64/TT-UBND về việc thống nhất chủ trương chính lý bản đồ địa chính và giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với bà Khả Thị K.

Trên cơ sở buổi làm việc ngày 26/10/2017 của Phòng T3 chủ trì, UBND xã P ban hành Tờ trình số 19/TTr-UBND ngày 21/11/2017 về việc giải quyết đơn và xây dựng phương án sử dụng đất của bà Khả Thị K.

Qua kết quả hướng dẫn của các cấp thì việc UBND xã P xây dựng phương án đề xuất giao đất có thu tiền sử dụng đất cho bà Khả Thị K không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Sau khi trao đổi, thảo luận, tất cả các thành phần tham dự thống nhất là bà Khả Thị K đã nộp số tiền 14.000.000 đồng cho Công ty TNHH MTV C1 vào năm 2006, nhưng chưa được công ty giao đất tại thực địa và không có tên trong Quyết định số 2215/QĐ-UBND ngày 12/7/2010 của UBND huyện K về việc ban hành phương án giao đất có thu tiền sử dụng đất trên địa bàn xã P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện K có đại diện ủy quyền là ông Lê Ngọc T2 trình bày:

Năm 2006, Công ty C1 (Nay là Công ty TNHH MTV C1) đã tiến hành phân lô, thu tiền và cấp đất trái quy định của pháp luật cho các hộ gia đình, cá nhân tại khu dân cư khu vực trường tiểu học V, thuộc thôn A, xã P, huyện K. Theo đó, bà Khả Thị K đã nộp cho Công ty tổng số tiền 14.000.000 đồng, cụ thể: Lần thứ nhất nộp 2.000.000 đồng tại Phiếu thu số 5001 ngày 28/6/2006, lần thứ hai nộp 5.000.000 đồng tại Phiếu thu số 5049 ngày 04/7/2006, lần thứ ba nộp 7.000.000 đồng tại Phiếu thu số 5284 ngày 23/8/2006.

Thực hiện Kết luận số 184/KL-TTr ngày 17/12/2007 của Thanh tra tỉnh Đắk Lắk về việc quản lý và sử dụng đất đai; thực hiện nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp ngân sách nhà nước tại Công ty C1, UBND huyện ban hành Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 01/3/2010 về việc thành lập Hội đồng giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất tại khu dân cư Võ Thị S và Quyết định số 2215/QĐ-UBND ngày 12/7/2010 về việc ban hành phương án giao đất có thu tiền sử dụng đất trên địa bàn xã P.

Tuy nhiên qua rà soát, bà Khả Thị K không có tên trong danh sách của phương án giao đất có thu tiền sử dụng đất được phê duyệt tại Quyết định số 2215/QĐ-UBND ngày 12/7/2010 của UBND huyện và thực tế bà Khả Thị K cũng chưa được giao đất tại thực địa. UBND huyện đã ban hành Công văn số 855/UBND-VP ngày 16/10/2019 về việc xử lý kiến nghị của bà Khả Thị K, qua đó UBND huyện nêu rõ: “Đối với Tờ trình số 119/TT-UBND ngày 21/11/2017 của UBND xã P đề xuất xây dựng phương án giao đất có thu tiền sử dụng đất cho bà Khả Thị K tại thửa đất số 172, tờ bản đồ số 38, diện tích 160m², tại thôn A, xã P, huyện K là không có cơ sở để xem xét, giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 118 Luật đất đai năm 2013”.

Căn cứ Bộ luật dân sự năm 2015 thì tranh chấp giữa bà Khả Thị K và Công ty C1 là tranh chấp dân sự. Căn cứ khoản 2 Điều 118 Luật đất đai năm 2013 thì bà Khả Thị K không thuộc đối tượng được giao đất có thu tiền sử dụng đất. Căn cứ khoản 3 Điều 124 Luật đất đai năm 2024 thì bà Khả Thị K cũng không thuộc đối tượng được giao đất có thu tiền sử dụng đất. Với quan điểm trên, đề nghị xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 127, 128, 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Khả Thị K.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng Nông trường cà phê 49 (Nay là Công ty TNHH MTV C1) với người nhận chuyển nhượng bà Khả Thị K đối với diện tích đất tại khu dân cư trường tiểu học V, địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH MTV C1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Khả Thị K số tiền 480.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Ngày 27/9/2024, bị đơn Công ty TNHH MTV C1 có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm vì không khách quan và không đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các bên không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án và trình bày ý kiến tranh luận giữ nguyên quan điểm của mình.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- *Về thủ tục tố tụng:* Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận

kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH MTV C1 – Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk theo hướng buộc Công ty C1 phải trả lại số tiền 14.000.000 đồng và bồi thường tiền lãi theo mức lãi suất mà pháp luật quy định kể từ thời điểm năm 2006 cho tới ngày xét xử phúc thẩm cho bà Khả Thị K1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về tố tụng:* Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH MTV C1 làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] *Về nội dung:* Quá trình giải quyết vụ án và tại các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện năm 2006 Nông trường cà phê 49 (nay là Công ty TNHH MTV C1) (viết tắt là: Công ty) có chủ trương giao đất cho giáo viên hiện đang công tác tại các trường học trên địa bàn để làm nhà ở và ổn định chỗ ở. Khu vực giao đất là khu dân cư trường tiểu học V, thời điểm đó bên phải đường từ Tỉnh lộ 3 vào gọi là khu A, bên trái đường gọi là khu B. Sau đó Công ty đã tiến hành thu tiền san lấp mặt bằng, đường điện sinh hoạt, tiền tạm chuyển mục đích sử dụng đất của những giáo viên thuộc đối tượng được tạm giao đất để làm nhà ở theo chủ trương của Công ty. Số tiền trên được thu từ năm 2006 đến năm 2008, trong đó có thu tiền của bà Khả Thị K là 14.000.000 đồng. Tuy nhiên, vào thời điểm năm 2007 thì UBND tỉnh Đ đã thanh tra và kết luận về chủ trương của Công ty về việc giao và cấp đất cho các giáo viên trên địa bàn là trái thẩm quyền, không đúng quy định Luật đất đai. Vì vậy cho đến nay Công ty vẫn không giao được lô đất nào cho bà K, nay bà K khởi kiện yêu cầu Công ty phải thực hiện cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giao cho bà K 01 lô đất.

[3] *Xét kháng cáo của Công ty TNHH MTV C1 thì thấy rằng:*

Cần xác định việc Công ty thu số tiền 14.000.000 đồng của bà Khả Thị K vào thời điểm năm 2006 bao gồm các khoản: tiền đồ đất, san lấp mặt bằng, mắc điện sinh hoạt và tiền tạm chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo các phiếu thu số 5001, 5049, 528 là không đúng quy định của pháp luật, đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà K. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả của việc chuyển nhượng đất vô hiệu bằng cách lấy giá trị của một lô đất khác ở trong khu vực dự kiến cấp cho bà K theo giá thị trường tại thời điểm, để buộc Công ty phải bồi thường toàn bộ giá trị lô đất cho bà K là không có cơ sở. Bởi lẽ, Công ty chỉ là người thuê đất của UBND

tỉnh Đ, không phải là cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai, nên Công ty không phải là chủ thể có quyền cấp đất hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, đối tượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất cụ thể nào thì chưa có và cho đến nay bà K vẫn xác định chưa được Công ty giao cho bà quản lý sử dụng lô đất nào cả. Trong khi đó nguyên đơn chỉ căn cứ vào chứng cứ có nội dung: “*tiền san lấp mặt bằng, đường điện sinh hoạt, **tiền tạm chuyển mục đích** sử dụng đất của những giáo viên thuộc đối tượng được tạm giao đất để làm nhà ở theo chủ trương của Công ty*” để yêu cầu phía bị đơn phải thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đủ căn cứ.

Ngoài ra, căn cứ Kết luận thanh tra số 184/KL-TTr ngày 17/12/2007 của Thanh tra tỉnh Đắk Lắk cũng đã xác định: “*Công ty cà phê 49 được UBND tỉnh Đ giao quản lý, sử dụng diện tích đất tự nhiên là 2.792,15 ha. Ngày 14/3/2007, UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 524/QĐ-UBND về việc thu hồi và giao 13.268.648m² đất của Công ty cà phê 49 cho UBND huyện K quản lý trên địa bàn xã P. Việc Công ty T5 san ủi diện tích 17.540m² (tại khu trung tâm của công ty và thôn G, xã P) rồi phân lô giao cho các giáo viên, công nhân làm nhà ở và đã tạm thu số tiền 515.160.000 đồng là không đúng thẩm quyền, không đúng quy định Luật đất đai. Tại Văn bản chỉ đạo số 5260/UBND-NLN ngày 10/12/2008 của UBND tỉnh Đ xác định Công ty C1 không đủ thẩm quyền cấp đất, việc thu tiền sử dụng đất không đúng quy định pháp luật và yêu cầu Công ty nộp toàn bộ số tiền nêu trên về kho bạc nhà nước huyện K*”. Nên Công ty đã nộp số tiền này vào kho bạc nhà nước tại huyện K theo Quyết định số 1342/QĐ-UBND ngày 13/8/2009 của UBND huyện K.

Như vậy, trong trường hợp này cần xác định Công ty với bà Khả Thị K chưa thực hiện việc ký kết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào và Công ty cũng chưa giao thửa đất nào trên thực địa cho bà K để bà K quản lý, sử dụng. Do đó, việc bà K khởi kiện về số tiền Công ty thu của bà thì Tòa án cần xác định quan hệ pháp luật là giao dịch dân sự “*san lấp mặt bằng, đường điện sinh hoạt, **tiền tạm chuyển mục đích** sử dụng đất của những giáo viên thuộc đối tượng được tạm giao đất để làm nhà ở theo chủ trương của Công ty*” mà thôi. Tuy nhiên, như đã phân tích ở phần trên thì việc Công ty thu số tiền của bà K mà không thực hiện được nội dung đã thỏa thuận là do Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản dừng chủ trương không phù hợp với quy định của pháp luật, đồng thời buộc Công ty phải nộp lại số tiền đã thu của bà K vào Ngân sách nhà nước nên Công ty cũng đã nộp toàn bộ số tiền này vào Kho bạc nhà nước, chứ Công ty không sử dụng vào mục đích khác, nhưng xét thấy bà K vẫn là người bị ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp do Công ty thu tiền không đúng quy định, do đó bà K có quyền **kiện đòi lại tài sản** của bà là có căn cứ. Ngoài ra, cần xác định lỗi này thuộc về Công ty nên cần buộc Công ty phải bồi thường thiệt hại cho bà K một khoản tiền theo mức lãi suất 10%/năm/14.000.000 đồng từ điểm 23/8/2006 cho tới ngày xét xử phúc thẩm (18 năm 08 tháng 22 ngày x 10%/năm

= 26.217.000 đồng) là phù hợp. Như vậy, tổng số tiền cần buộc Công ty phải có nghĩa vụ trả cho bà K là 40.217.000 đồng (đã làm tròn số).

Đối với việc Công ty cho rằng đã nộp toàn bộ số tiền thu của bà K vào Kho bạc nhà nước với mục đích để Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp cho bà K 01 lô đất có thu tiền sử dụng đất như chủ trương ban đầu của Công ty, nên bà K vẫn có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để đề nghị xem xét theo quy định của pháp luật khi có yêu cầu.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty, sửa bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng:

[4.1] Về án phí sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà K, nên cần tính lại án phí dân sự sơ thẩm để buộc bị đơn Công ty phải chịu, cụ thể: $40.217.000.000 \times 5\% = 2.010.850$ đồng (làm tròn: 2.010.000 đồng).

[3.2] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên Công ty không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH MTV C1.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 122, 127, 137, 358, 360 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Khả Thị K.

Tuyên bố chấm dứt giao dịch dân sự về việc “*san lấp mặt bằng, đường điện sinh hoạt, tiền tạm chuyển mục đích sử dụng đất của những giáo viên thuộc đối tượng được tạm giao đất để làm nhà ở theo chủ trương của Công ty TNHH MTV C1*”.

Buộc Công ty TNHH MTV C1 có nghĩa vụ trả cho bà Khả Thị K số tiền 40.217.000 đồng (*Bốn mươi triệu, hai trăm mười bảy nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH MTV C1 phải trả lại cho bà Khả Thị K 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[2.3] Về án phí:

[2.3.1] *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Công ty TNHH MTV C1 phải chịu 2.010.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Khả Thị K không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà Khả Thị K 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0002502 ngày 08/01/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

[2.3.2] *Án phí dân sự phúc thẩm:* Công ty TNHH MTV C1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0011805 ngày 03/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

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

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện Krông Năng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Hoàng Kim Khánh