

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **402/2025/DS-PT**

Ngày 22-8-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và công trình xây dựng trên đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thắng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Thành Dương

Bà Đỗ Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Linh Phương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Hoàng Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 215/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 262/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn T1.

Địa chỉ: B L, phường B, quận A (nay là: 235 L, phường B), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Xuân N – Chức vụ: Giám đốc.

Bị đơn:

1. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên H3 (nay là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên V).

Địa chỉ: R, đường D, khu phố G, phường T, thành phố B (nay là: R55, đường D, khu phố V, phường T), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn P – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phúc H. Địa chỉ: K B, ấp T, phường B, thành phố B (nay là: K3-343 B, ấp T, phường B), tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 25/4/2025).

2. Cụ Nguyễn Thị S, sinh năm 1931.

3. Ông Ngô Tấn S1, sinh năm 1973.

4. Ông Ngô Hùng D, sinh năm 1967.

5. Bà Ngô Thị Nguyệt N1, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Số D, khu phố C, phường T, thành phố B (nay là: Số D, khu phố N, phường T), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ S: Ông Ngô Tấn S1 (theo văn bản ủy quyền ngày 05/12/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ S: Luật sư Ngô Văn Đ, Trung tâm T2.

6. Ông Ngô Minh H1, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số B, khu phố C, phường T, thành phố B (nay là: Số B, khu phố N, phường T), tỉnh Đồng Nai.

7. Ông Ngô Văn T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số K, khu phố A, phường B, thành phố B (nay là: Số K, khu phố A, phường B), tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty trách nhiệm hữu hạn V1.

Địa chỉ: B L, phường B, quận A (nay là: 235 L, phường B), thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Xuân N – Chức vụ: Giám đốc.

2. Công ty trách nhiệm hữu hạn V1.

Địa chỉ: B L, phường B, Quận A (nay là: 235 L, phường B), thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Xuân N – Chức vụ: Giám đốc.

3. Công ty H4.

Địa chỉ: Số F Đ, phường B, quận B (nay là: Số F Đ, phường T), thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Chu Minh Đ1 – Chức vụ: Giám đốc.

4. Bà Trần Thị L, sinh năm 1951.

5. Anh Nguyễn Văn Đ2, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: E, khu phố A, phường T, thành phố B (nay là: E, khu phố T, phường T), tỉnh Đồng Nai.

6. Ông Phạm Văn H2, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số D, khu phố C, phường T, thành phố B (nay là: Số D, khu phố N, phường T), tỉnh Đồng Nai.

7. Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số K, khu phố B, ấp T, phường B, thành phố B (nay là: Số K, khu phố A, phường B), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Kim A: Ông Dương Lô R, sinh năm 1964. Địa chỉ: I, khu phố C, phường T, thành phố B (nay là: Số I, khu phố N, phường T), tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 02/10/2024).

(Ông N, ông H, ông S1, ông D, ông H1, ông T, ông Minh Đ1, ông H2, ông R có mặt. Bà N1, bà L, anh Văn Đ2 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn – Công ty trách nhiệm hữu hạn T1, trình bày:

Công ty TNHH một thành viên H3 (gọi tắt là Công ty H3) là người có quyền sử dụng thửa đất số 34 (diện tích 672,1m²), tờ bản đồ số 41 và thửa đất số 21 (diện tích 693,5m²), tờ bản đồ số 41, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Đất đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AG 891319 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AG 891320, cùng ngày 15/01/2007.

Tại Bản án sơ thẩm số 45/2013/KDTM-ST ngày 03/5/2013 của Tòa án nhân dân Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định phúc thẩm số 1230/2013/QĐPT-KDTM ngày 13/9/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, hai cấp Tòa án đã tuyên xử, buộc Công ty H3 trả cho Công ty C (sau đây gọi tắt là ALCII) toàn bộ số tiền nợ và lãi phát sinh. ALCII có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp, trong đó có quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên để thu hồi nợ.

Trong quá trình thi hành Bản án số 45/2013/KDTM-ST ngày 03/5/2013 của Tòa án nhân dân Quận 5, Công ty A1 bị yêu cầu mở thủ tục phá sản. Tại Văn bản số 3292/TATP-TKT ngày 14/6/2018, Tổ Thẩm phán giải quyết phá sản đồng ý việc chuyển giao quyền chủ nợ và bù trừ nghĩa vụ giữa các bên liên quan gồm: Công ty TNHH T1 (gọi tắt là Công ty T1), Công ty TNHH V1, Công ty TNHH V1, Công ty H3 với ALCII. Quyết định tuyên bố phá sản số 1009/2018/QĐ-TBPS ngày 31/7/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Văn bản số 4458/TATP-TKT ngày 23/8/2019 của Tổ Thẩm phán giải quyết phá sản xác định, việc chuyển giao quyền và bù trừ nghĩa vụ giữa các bên, theo đó, các tài sản được chuyển giao từ Công ty H3 sang Công ty T1 bao gồm: Quyền sử dụng thửa đất số 21 và thửa số thửa 34, tờ bản đồ 41, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

Thực hiện nội dung Văn bản số 4458/TATP-TKT ngày 23/8/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty H4 đã bàn giao cho Công ty Đ3 của 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên mang tên người sử dụng là Công ty H3 (theo Biên bản bàn giao ngày 26/8/2019).

Tuy nhiên, cho tới nay Công ty T1 đã liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cập nhật tên chủ sử dụng và thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đối với 02 thửa đất trên nhưng vẫn không được giải quyết. Hiện nay, những hộ dân đang sinh sống trên 02 thửa đất nói trên là các ông bà Nguyễn Thị S, Ngô Minh H1, Ngô Văn T, Ngô Hùng D, Ngô Thị Nguyệt N1, Ngô Tấn S1 không thực hiện di dời để trả lại quyền sử dụng đất cho Công ty T1.

Vì vậy, Công ty T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết những vấn đề sau đây:

Công nhận Công ty T1 có quyền sử dụng đối với diện tích đất 672,1m², thửa 34, tờ bản đồ số 41 và diện tích đất 693,5m², thửa 21, tờ bản đồ số 41, phường T, thành phố B. Công ty T1 được liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm

quyền để hoàn tất thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng 02 thửa đất nói trên theo quy định pháp luật.

Công ty T1 đồng ý nhận các tài sản trên đất và thanh toán giá trị cho chủ tài sản, gồm: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 80,34m² của bà Trần Thị L và anh Nguyễn Văn Đ2, trị giá 241.020.000 đồng; 01 nhà xưởng có diện tích 105m² của ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị Kim A, trị giá 75.600.000 đồng; các công trình xây dựng khác, cổng hàng rào và các cây trồng của ông Phạm Văn H2 và bà Ngô Thị Nguyệt N1 trị giá 590.680.275 đồng + 13.050.000 đồng + 6.765.000 đồng = 610.495.275 đồng.

Bị đơn - Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên H3, trình bày:

Công ty H3 thừa nhận có thống nhất việc chuyển giao quyền chủ nợ và bù trừ nghĩa vụ như Công ty T1 trình bày. Do Công ty H3 còn có nghĩa vụ trả cho gia đình cụ S số tiền 10 tỷ đồng theo thỏa thuận nên chỉ đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn khi Công ty T1 thay mặt Công ty H3 trả xong số tiền này cho gia đình bà S.

Bị đơn - ông Ngô Tấn S1, đồng thời là người đại diện hợp pháp của cụ S, trình bày:

Ông S1 là con cụ S2 và cụ S. Ông S1 thừa nhận, vào năm 2009, gia đình ông có chuyển nhượng cho Công ty H3 quyền sử dụng diện tích đất 672,1m², thửa số 34, tờ bản đồ số 41 và diện tích đất 693,5m², thửa số 21, tờ bản đồ số 41, phường T, thành phố B. Do Công ty H3 không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận nên dẫn tới tranh chấp và Công ty H3 chưa có quyền gì đối với 02 thửa đất này.

Gia đình ông S1 vẫn quản lý, sinh sống trên 02 thửa đất từ đó tới nay. Gia đình không có bất kỳ thỏa thuận hay ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào với Công ty T1 nên không có trách nhiệm gì với Công ty T1.

Phía gia đình ông S1 chỉ đồng ý với yêu cầu khởi kiện và bàn giao 02 thửa đất nói trên cho Công ty T1 nếu hai bên thống nhất được số tiền hợp lý mà Công ty T1 trả lại cho gia đình.

Bị đơn – ông Ngô Văn T, ông Ngô Hùng D, ông Ngô Minh H1, thống nhất trình bày:

Ông T, ông D, ông H1 là con cụ S2 và cụ S. Ông T, ông D, ông H1 thống nhất với lời trình bày và ý kiến của ông S1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty TNHH V1 và Công ty TNHH V1, thống nhất trình bày:

Công ty V1 và Công ty V1 thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của Công ty T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Kim A, trình bày:

Bà Kim A là vợ ông Ngô Văn T. Ngày 22/01/2008, cha mẹ ông T là cụ S2 và cụ S ký giấy bán một phần thửa đất số 21, tờ bản đồ số 41, phường T, thành phố B (ngang 10m, dài 43,2m hết đất) cho vợ chồng bà Kim A với giá 25 cây vàng 9999. Bà Kim A đã giao đủ số vàng trên cho hai cụ.

Vì vậy, nếu Công ty T1 muốn sở hữu phần diện tích đất mà vợ chồng bà Kim A đã nhận chuyển nhượng thì phải thương lượng theo giá thỏa thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Văn H2, trình bày:

Ông H2 là chồng bà Ngô Thị Nguyệt N1, con gái cụ S2, cụ S. Năm 2000, cụ S2 và cụ S cất căn nhà trên một phần thửa đất số 34, và một phần thửa đất số 21, tờ bản đồ số 41, phường T. Năm 2003, hai cụ cho vợ chồng ông H2 và gia đình ông sinh sống từ đó tới nay.

Quyền sử dụng đất là của cụ S2 và cụ S, Việc tranh chấp giữa Công ty T1 với gia đình, vợ chồng ông H2 không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Văn Đ2 và bà Trần Thị L, trình bày:

Anh Đ2 và bà L là mẹ con. Năm 1982, cụ S2 cụ S cho gia đình bà L dựng một căn nhà bằng cây ở nhờ thửa đất số 21, tờ bản đồ số 41. Đến năm 1985, do nhà xuống cấp quá nên gia đình bà xin hai cụ cho xây dựng căn nhà hiện nay (diện tích khoảng 80m²). Gia đình bà L đã sinh sống từ đó tới nay.

Quyền sử dụng đất là của cụ S2 và cụ S. Việc tranh chấp giữa Công ty T1 với gia đình cụ S, anh Đ2 và bà L không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Anh Đ2, bà L mong muốn bên được công nhận quyền sử dụng đất sẽ hỗ trợ gia đình bà một căn nhà giá trị tương đương với căn nhà hiện nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty Hợp danh H4, trình bày:

Công ty H4 thống nhất với ý kiến và lời trình bày của Công ty T1. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại bản án sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2025, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty T1.

Công nhận Công ty T1 có quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất gồm thửa số 34 và thửa số 21, tờ bản đồ số 41 phường T, thành phố B.

Công ty T1 được liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục đăng ký biến động và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 02 thửa đất trên

Buộc các ông bà Nguyễn Thị S, Ngô Minh H1, Ngô Văn T, Ngô Hùng D, Ngô Thị Nguyệt N1, Ngô Tấn S1, Trần Thị L, Nguyễn Văn Đ2, Phạm Văn H2 và Nguyễn Thị Kim A giao lại các công trình xây dựng cùng các tài sản khác gắn liền với đất và trả cho Công ty T1 các thửa đất số 34, số 21 tờ bản đồ số 41, phường T, thành phố B.

Buộc Công ty T1 thanh toán cho bà Trần Thị L và anh Nguyễn Văn Đ2 giá trị tài sản, số tiền 241.020.000 đồng; thanh toán cho ông Ngô Văn T và bà

Nguyễn Thị Kim A giá trị tài sản, số tiền 75.600.000 đồng; thanh toán cho ông Phạm Văn H2 và bà Ngô Thị Nguyệt N1 giá trị tài sản, số tiền 610.495.275 đồng.

Ngoài ra, án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự.

Việc kháng cáo của đương sự:

Ngày 16/4/2025, cụ Nguyễn Thị S có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 25/4/2025, bà Nguyễn Thị Kim A có đơn kháng cáo phần bản án sơ thẩm về giao cho Công ty T1 thửa đất số 21, tờ bản đồ số 41, trong đó có phần bà Kim A mua của cụ S2, cụ S là 435m². Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc Công ty T1 thanh toán cho bà Kim A và ông Ngô Văn T số tiền 6.611.500.000 đồng (theo giá thẩm định).

Ngày 25/4/2025, ông Ngô Văn T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc Công ty T1 thanh toán cho gia đình 50% giá trị hai thửa đất, số tiền 22.067.840.000 đồng (theo giá thẩm định).

Ngày 23/4/2025, Công ty H3 nộp đơn kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty T1.

Ngày 25/4/2025, Công ty H4 Việt nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Nội dung, đề nghị cấp phúc thẩm đưa Công ty C - Ngân hàng C (do Công ty H4 đại diện) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và sửa bản án sơ thẩm, tuyên Công ty T1 chỉ được quyền định đoạt các thửa đất tranh chấp khi có văn bản xóa thế chấp của Công ty H4.

Tại phiên tòa, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ S tranh luận, trình bày:

Cụ S không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty T1. Vương mắc của Công ty T1 như người đại diện trình bày là do không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, Công ty T1 kiện cụ S là không đúng đối tượng. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án mà không đưa Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai vào tham gia với tư cách người liên quan là bỏ sót đương sự, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Trước đây, giữa Công ty T1 và Công ty H3 có thỏa thuận về việc hỗ trợ thanh toán cho gia đình cụ S. Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét thấu đáo thỏa thuận này là chưa triệt để, ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình cụ S.

Luật sư đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của

pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 21 và thửa đất số 34, tờ bản đồ 41, phường T, thành phố B giữa cụ S2, cụ S với Công ty H3 thực hiện đúng quy định pháp luật, đã có hiệu lực pháp luật. Nghĩa vụ trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất cho gia đình cụ S thuộc về Công ty H3,

Công ty T1 không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cụ S mà nhận trên cơ sở bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án. Do cụ S và những người liên quan không chịu giao đất nên Công ty T1 khởi kiện. Tòa án cấp sơ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty T1 là có căn cứ.

Kháng cáo của cụ S, bà Kim A, ông T, Công ty H3, Công ty H4 không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Ngô Thị Nguyệt N1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bà Trần Thị L và anh Nguyễn Văn Đ2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ quy định của pháp luật, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Ngô Thị Nguyệt N1, bà Trần Thị L và anh Nguyễn Văn Đ2.

[2] Về kháng cáo của các đương sự:

Thửa đất số 34 và thửa đất số 21, tờ bản đồ số 41, phường T, thành phố B có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của vợ chồng cụ Ngô Văn S2 và Nguyễn Thị S. Hai cụ đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 891319 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 891320 vào ngày 15/01/2007.

Ngày 07/4/2009, cụ S2 và cụ S ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty H3 quyền sử dụng thửa đất số 34, tờ bản đồ 41 với giá 4.600.000.000 đồng và quyền sử dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ 41 với giá 2.400.000.000 đồng. Ngày 30/10/2009, Công ty H3 được cập nhật sang tên trở thành người có quyền sử dụng 02 thửa đất trên.

Bà S và các con đều thừa nhận gia đình có chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất cho Công ty H3. Tuy nhiên, do Công ty H3 không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận nên dẫn tới tranh chấp.

Sau khi nhận chuyển nhượng, Công ty H3 thế chấp 02 thửa đất cho Công ty C - Ngân hàng C (sau đây gọi tắt là ALCII) để đảm bảo cho hợp đồng thuê tài sản.

Do Công ty H3 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên bị ALCII khởi kiện. Theo Bản án sơ thẩm số 45/2013/KDTM-ST ngày 03/5/2013 của Tòa án nhân dân

Quận 5 và Quyết định phúc thẩm số 1230/2013/QĐPT-KDTM ngày 13/9/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty H3 phải trả cho ALCII toàn bộ số tiền nợ và lãi phát sinh; các tài sản thế chấp của ALCII, trong đó có quyền sử dụng 02 thửa đất nói trên được đảm bảo để thi hành án.

Trong khi đang thi hành Bản án số 45/2013/KDTM-ST ngày 03/5/2013 của Tòa án nhân dân Quận 5 thì ALCII bị yêu cầu mở thủ tục phá sản, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết. Tại Văn bản số 3292/TATP-TKT ngày 14/6/2018, Tổ Thẩm phán giải quyết phá sản đồng ý chấp nhận việc chuyển giao quyền chủ nợ và bù trừ nghĩa vụ giữa các bên liên quan gồm: Công Đại Dương, Công ty V1, Công ty V1, Công ty H3 và ALCII. Ngày 31/7/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 1009/2018/QĐ-TBPS, tuyên bố phá sản đối với ALCII.

Tại văn bản số 4458/TATP-TKT ngày 23/8/2019, Tổ Thẩm phán giải quyết phá sản, xác định việc chuyển giao quyền và bù trừ nghĩa vụ giữa các bên như sau:

“Các tài sản được chuyển giao từ Công ty TNHH MTV H3 sang Công ty TNHH T1 bao gồm:

- Quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích 693,5m² tại thửa số 21, tờ bản đồ số 41, địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, được U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 891320 ngày 15/01/2007;

- Quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích 672,1m² tại thửa số 34, tờ bản đồ số 41, địa chỉ: phường T, TP ., tỉnh Đồng Nai, được U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 891319 ngày 15/01/2007.

Công ty Hợp danh H4 có trách nhiệm thực hiện thủ tục hành chính có liên quan đến việc chuyển giao quyền sử dụng đất nói trên theo quy định của pháp luật. Công ty TNHH T1 được toàn quyền định đoạt tài sản nhận chuyển giao kể từ thời điểm hoàn tất thủ tục chuyển giao”.

Thực hiện các quyết định có hiệu lực của Tòa án, ngày 26/8/2019, Công ty H4 đã lập biên bản bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất mang tên người sử dụng là Công ty H3 cho Công ty T1.

Như vậy, việc vợ chồng cụ S chuyển nhượng cho Công ty H3 quyền sử dụng thửa đất số 21 và thửa đất số 34, tờ bản đồ 41, phường T, thành phố B là có thật, hợp đồng đã có hiệu lực pháp luật. Công ty T1 không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cụ S mà nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở bản án, quyết định có hiệu lực thi hành của Tòa án có thẩm quyền.

Nghĩa vụ trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất cho gia đình cụ S thuộc về Công ty H3, không phải của Công ty T1. Kháng cáo của ông Ngô Văn T, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, buộc Công ty T1 thanh toán cho gia đình ông 50% giá trị hai thửa đất và kháng cáo của Công ty H3, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của Công ty T1 đều không có cơ sở chấp nhận.

Đối với trình bày của bà Kim A cho rằng, vào ngày 22/01/2008, cụ S2 và cụ S có ký giấy tay bán một phần thửa đất số 21, tờ bản đồ số 41 cho vợ chồng

bà với giá 25 cây vàng 9999. Bà Kim A đã giao đủ số vàng trên cho hai cụ. Hội đồng xét xử thấy rằng nếu việc mua bán này là có thật thì giao dịch đã không đảm bảo đúng quy định của pháp luật, không có hiệu lực và không thực hiện trên thực tế. Bằng chứng là vào ngày 07/4/2009, cụ S2, cụ S chuyển nhượng hai thửa đất cho Công ty H3, vợ chồng bà Kim A, ông T cũng biết nhưng không có ý kiến gì. Vì vậy, nếu có tranh chấp về việc này, bà Kim A, ông T có quyền khởi kiện cụ S bằng vụ án khác theo thủ tục do pháp luật quy định. Kháng cáo của bà Kim A đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc Công ty T1 thanh toán cho vợ chồng bà số tiền 6.611.500.000 đồng không có cơ sở chấp nhận.

Đối với kháng cáo của Công ty H4, như trên đã nêu, kể từ thời điểm bị Tòa án tuyên bố phá sản, ALCII không còn tồn tại. Công ty T1 nhận quyền sử dụng hai thửa đất là thực hiện theo bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án và sự bàn giao của chính Công ty H4. Công ty T1 được toàn quyền định đoạt tài sản nhận chuyển giao kể từ thời điểm hoàn tất thủ tục chuyển giao. Theo văn bản số 4458/TATP-TKT ngày 23/8/2019 của Tổ Thẩm phán giải quyết phá sản thì Công ty H4 phải “có trách nhiệm thực hiện thủ tục hành chính có liên quan đến việc chuyển giao quyền sử dụng đất nói trên theo quy định của pháp luật”. Công ty H4 kháng cáo đề nghị đưa ALCII vào tham gia tố tụng và tuyên Công ty T1 chỉ được quyền định đoạt các thửa đất tranh chấp khi có văn bản xóa thế chấp của Công ty H4 là không có cơ sở chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không vi phạm thủ tục tố tụng, đường lối giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của cụ S đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm không có cơ sở chấp nhận.

Tóm lại, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Công ty T1 có quyền sử dụng, buộc cụ S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao hai thửa đất đang tranh chấp cho Công ty T1 là có căn cứ. Tòa án buộc Công ty T1 thanh toán giá trị tài sản trên đất cho các chủ sở hữu là phù hợp với quy định của pháp luật. Kháng cáo của cụ S, bà Kim A, ông T, Công ty H3, Công ty H4 không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Công ty T1 tự nguyện chịu, không yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

Về án phí: Cụ S, ông T là người cao tuổi, có đơn nên được miễn án phí theo quy định. Bà Kim A, Công ty H3, Công ty H4 mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của cụ Nguyễn Thị S, ông Ngô Văn T, bà Nguyễn Thị Kim A, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên H3 và Công ty Hợp danh H4, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

Áp dụng Điều 163, Điều 164, Điều 365 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 95, 99, 166, 167, 168, 170, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn T1.

Công nhận Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất 672,1m², thửa 34, tờ bản đồ số 41 (được giới hạn bởi các mốc (1,2, 1', 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 1) và diện tích đất 684,3m², thửa 21, tờ bản đồ số 41 (được giới hạn bởi các mốc (2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1', 2), phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Ranh mốc đất được xác định theo bản vẽ hiện trạng khu đất số 4851/2024 ngày 09/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T2.

Buộc cụ Nguyễn Thị S và các ông bà Ngô Minh H1, Ngô Văn T, Ngô Hùng D, Ngô Thị Nguyệt N1, Ngô Tấn S1, Trần Thị L, Nguyễn Văn Đ2, Phạm Văn H2, Nguyễn Thị Kim A giao lại diện tích hai thửa đất cùng các công trình xây dựng và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 sử dụng, sở hữu.

Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đối với hai thửa đất trên theo quy định pháp luật.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 thanh toán cho bà Trần Thị L và anh Nguyễn Văn Đ2 giá trị tài sản trên đất, số tiền 241.020.000 đồng (hai trăm bốn một triệu không trăm hai mươi ngàn đồng); thanh toán cho ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị Kim A giá trị tài sản trên đất, số tiền 75.600.000 đồng (bảy lăm triệu sáu trăm ngàn đồng); thanh toán cho ông Phạm Văn H2, bà Ngô Thị Nguyệt N1 giá trị tài sản trên đất, số tiền 610.495.275 đồng (sáu trăm mười triệu bốn trăm chín lăm ngàn hai trăm bảy lăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hết các khoản tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Về chi phí tố tụng: Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 tự nguyện chịu.

3. Về án phí:

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên H3, ông Ngô Minh H1, ông Ngô Hùng D, bà Ngô Thị Nguyệt N1, ông Ngô Tấn S1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 phải chịu 39.813.458 đồng (ba chín triệu tám trăm mười ba ngàn bốn trăm năm tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trừ vào 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số

0003335 và Biên lai thu số 0003336 ngày 15/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, Công ty còn phải nộp tiếp số tiền 39.213.458 đồng (ba chín triệu hai trăm mười ba ngàn bốn trăm năm tám đồng).

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên H3, Công ty Hợp danh H4, bà Nguyễn Thị Kim A mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên H3, Công ty Hợp danh H4, bà Nguyễn Thị Kim A đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 1-Dồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 1-Dồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Thăng