TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 262/2023/DS-PT
Ngày: 23-6-2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tòng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Quang Sơn

Ông Phạm Văn Ngọt

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 112/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 20 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1362/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần V.

Địa chỉ: Số B, N, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Phạm Đức T – Giám đốc (có mặt).

Địa chỉ: Số E Phố K, Phường N, Quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T1 – Thành viên Hội đồng quản trị (có mặt).

Địa chỉ: Số B, Khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1952 (có mặt);

2.2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1957 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số C đường L, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ông Lê Minh T3, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Số C, đường C, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.2. Bà Trương Thị Ú, sinh năm 1947 (có mặt).

Địa chỉ: Số B, Khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.3. Bà Nguyễn Thị Lệ N, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Số D, ấp D, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.4. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T4 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số G, đường N, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.5. Văn phòng C1.

Địa chỉ: Số H, Đại lộ Đ, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.6. Ông Lê Văn N1, sinh năm 1977.

3.7. Bà Trần Thị Minh T5, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Số A Khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.8. Ông Trần Minh T6, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số A Khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.9. Ông Nguyễn Kim L, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số A Khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.10. Ông Lê Phạm Phi P, sinh năm 1977.

3.11. Bà Trần Thị Mai N2, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Số A Khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.12. Ông Lê Hoàng B, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Số A Khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.13. Bà Đặng Thị Hồng T7, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số C ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.14. Bà Đặng Thị Hồng H, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

(Văn phòng C1, ông Lê Văn N1, bà Trần Thị Minh T5, ông Trần Minh T6, ông Nguyễn Kim L, ông Lê Phạm Phi P, bà Trần Thị Mai N2, ông Lê Hoàng B, bà Đặng Thị Hồng T7 và bà Đặng Thị Hồng H có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty Cổ phần V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần V và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo pháp luật, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2010, Công ty cổ phần V (Công ty) có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị T2 tổng cộng 13 thửa đất, cùng tọa lạc tại phường P, thành phố B. Cụ thể như sau:

Ngày 25/01/2010, Công ty nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị T2 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 4, diện tích 354,7m^2 với giá chuyển nhượng là 230.555.000 đồng và thửa đất số 41, tờ bản đồ số 4, diện tích 187,9m^2 với giá chuyển nhượng là 122.135.000 đồng.

Ngày 13/4/2010, Công ty nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị T2 10 thửa đất gồm: Thửa đất số 302, tờ bản đồ số 3, diện tích 138m^2 với giá chuyển nhượng là 89.700.000 đồng; Thửa đất số 250, tờ bản đồ số 4, diện tích 124,5m^2 với giá chuyển nhượng là 80.925.000 đồng; Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 4, diện tích 74m^2 với giá chuyển nhượng là 48.555.000 đồng; Thửa đất số 792, tờ bản đồ số 3, diện tích 121,8m^2 với giá chuyển nhượng là 79.170.000 đồng; Thửa đất số 300, tờ bản đồ số 3, diện tích 59,4m^2 với giá chuyển nhượng là 38.610.000 đồng; Thửa đất số 209, tờ bản đồ số 4, diện tích 144,3m^2 với giá chuyển nhượng là 93.795.000 đồng; Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.104m^2 với giá chuyển nhượng là 1.367.600.000 đồng; Thửa đất số 235, tờ bản đồ số 4, diện tích 162,5m^2 với giá chuyển nhượng là 105.625.000 đồng; Thửa đất số 244, tờ bản đồ số 4, diện tích 139,4m^2 với giá chuyển nhượng là 90.610.000 đồng; Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 4, diện tích 227,2m^2 với giá chuyển nhượng là 147.680.000 đồng.

Ngày 14/7/2010, Công ty nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị T2 thửa đất số 11, tờ bản đồ số 4, diện tích 36,2m^2 với giá chuyển nhượng là 23.530.000 đồng.

Tổng giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất 13 thửa đất trên là 2.518.490.000 đồng. Công ty đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông C 04 lần tổng cộng là 2.475.490.000 đồng. Công ty đã thanh toán tiền cho ông C bằng 03 ủy nhiệm chi và 01 phiếu chi. Công ty đã thanh toán đạt hơn 98%, chênh lệnh số tiền 43.000.000 đồng là do hồ sơ thanh toán và kết toán đã hơn 10 năm và trải qua nhiều lần thay đổi nhân sự nên Công ty đã không tìm thấy chứng từ. Tuy nhiên, đối chiếu với lời trình bày của ông C đã chuyển nhượng 13 thửa đất cho Công ty với giá là 2.475.490.000 đồng và ông C đã nhận đủ.

Sau khi nhận đủ tiền, ông C đã giao 13 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty để làm thủ tục sang tên trước bạ. Hai bên đã ký 13 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đã được công chứng chứng thực. Tuy nhiên đến nay vẫn chưa thực hiện thủ tục đề nghị Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty. Do dự án khu tái định cư này được phân chia thành 02 giai đoạn, Công ty triển khai giai đoạn 1 trước. Giai đoạn này các thửa đất nhận chuyển nhượng của ông C không nằm trong khu giải phóng mặt bằng nên chưa sang tên được. Vì muốn sang tên đất này Công ty phải thực hiện thủ tục chuyển sang đất phi nông nghiệp. Lý do: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B yêu cầu Công ty chuyển mục đích sử dụng đất từ đất lúa sang đất sản xuất kinh doanh nhưng Công ty chưa thực hiện, chờ dự án được phê duyệt.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay, nguyên đơn chỉ biết đất nhận chuyển nhượng ở phường P, thành phố B, không biết ranh giới đất ở đâu. Hai bên không bàn giao đất trên thực địa. Do chuyển đổi sang luật mới yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất nên nguyên đơn không quản lý, sử dụng đất trong một thời gian dài.

Công ty phát hiện ông C khai báo mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xin cấp lại rồi chuyển nhượng cho người khác. Do hành vi ông C có dấu hiệu tội phạm nên Công ty đã làm đơn tố cáo, ngày 19/3/2020 Công an tỉnh B có văn bản trả lời không có dấu hiệu tội phạm và đề nghị Công ty gửi đơn đến Tòa án giải quyết.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông C, bà T2 tiếp tục thực hiện 13 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên để Công ty thực hiện dự án. Ngày 12/5/2022, nguyên đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau đây:

1. Yêu cầu Tòa án công nhận và buộc ông Phạm Văn C tiếp tục thực hiện 13 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 302, số 250, số

A, số 235, số A, số 792, số 300, số 209, số 244, số 42 số 41, số 14 và số A đã ký kết giữa Công ty với ông Phạm Văn C.

2. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 13 giữa ông Phạm Văn C với ông Lê Minh T3 ngày 15/01/2020;

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 302 giữa ông Phạm Văn C với bà Trương Thị Ú ngày 13/01/2020;

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 250 giữa ông Phạm Văn C với bà Nguyễn Thị T2 ngày 13/01/2020;

3. Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 235 giữa bà Nguyễn Thị Lệ N với ông Phạm Văn C ngày 06/7/2020.

4. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Minh T3 (thửa 13), bà Trương Thị Ú (thửa 302), bà Nguyễn Thị T2 (thửa 250), ông Phạm Văn C (thửa 235).

5. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 250, 302, 235, 13 mà ông C đã chuyển nhượng cho Công ty.

Đối với yêu cầu phản tố của ông C về việc hủy 13 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông C đã chuyển nhượng trên, nguyên đơn không đồng ý. Đối với yêu cầu độc lập của bà N, nguyên đơn không có ý kiến. Đối với các thửa đất đang tranh chấp đã hết thời hạn sử dụng đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn có ý kiến: Do đất đang tranh chấp nên sau khi giải quyết tranh chấp sẽ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin gia hạn quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn không đồng ý với kết quả định giá của Hội đồng định giá thành phố B và Hội đồng định giá tỉnh bến T8 đã định là 2.500.000đồng/1m^2, nguyên đơn yêu cầu định giá đất là 3.500.000đồng/1m^2.

Nguyên đơn, bị đơn không chỉ được vị trí các thửa đất nên không thể tiến hành đo đạc được. Riêng thửa đất số 13 và thửa đất số 235 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định được vị trí đất nhưng không có các hộ giáp ranh đất hiệp thương ranh nên không tiến hành đo đạc được. Do các thửa đất trước đây được đo đạc bằng phương pháp thủ công chưa gắn tọa độ nên không có cơ sở để phục hồi tọa độ.

Theo đơn phản tố và trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Phạm Văn C trình bày:

Trước đây giữa ông với ông Ngô Hữu T9 (là giám đốc Công ty) thỏa thuận ký kết 13 hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng đã được công chứng chứng thực. Ông trực tiếp giao dịch với ông T9, hai bên thỏa thuận là sau khi ký hợp đồng chuyển

nhượng các thửa đất thì ông T9 có trách nhiệm đóng thuế của người mua đất và người bán đất, làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên. Ông đã giao tất cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho ông T9. Tổng giá trị ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất 13 thửa đất trên theo hợp đồng là 2.518.490.000 đồng. Công ty đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông tổng cộng là 2.475.490.000 đồng. Khi Công ty trả tiền chuyển nhượng đất cho ông thì ông T9 có mượn lại ông 400.000.000 đồng, ông T9 nói khi nào ông T9 trả ông 400.000.000 đồng thì ông T9 đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2013, ông T9 chết. Tuy nhiên, do khi ông cho ông T9 mượn tiền không có làm biên nhận, nay ông T9 chết ông cũng không có yêu cầu gì đối với số tiền ông T9 đã mượn. Đến nay Công ty chưa thanh toán đủ cho ông số tiền nhận chuyển nhượng là 43.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, trước đây ông cộng tiền nhằm Công ty còn thiếu ông số tiền chuyển nhượng là 43.000 đồng, nên khi hòa giải ông nói Công ty trả tiền chuyển nhượng đất cho ông còn thiếu 50.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất ruộng, ông có san lấp nhưng khi tiến hành xem xét thẩm định, đo đạc ông không xác định được các thửa đất nằm ở vị trí nào trên thực địa. Công ty khởi kiện ông không đồng ý tiếp tục thực hiện 13 hợp đồng chuyển nhượng đất này và có yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy 13 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông đã ký với Công ty, ông đồng ý trả tiền lại cho Công ty theo giá đã ghi trong hợp đồng. Công ty đã nhận chuyển nhượng là 600.000.000 đồng/1000m^2 (1 công). Giá này do ông với ông T9 thỏa thuận. Ngoài ông T9 giám đốc Công ty không ai tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông hết.

Đối với 04 thửa đất 13, 250, 302, 235 ông có yêu cầu xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do Cơ quan Thi hành án, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thông báo ông còn sở hữu nhiều thửa đất, do ông đất nhiều quá, lại tách rất nhiều thửa nhỏ, ở khu vực phường P, thành phố B ông sở hữu hơn 250.000m^2 đất nên không nhớ hết các thửa đất. Do đó ông đã làm hồ sơ xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất trên.

Đối với thửa đất ông đã chuyển nhượng cho bà Trương Thị Ú là thi hành theo Quyết định thi hành án theo yêu cầu của bà Ú đối với Quyết định số 76/2017/QĐST-DS ngày 30/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre. Theo Quyết định ông có trách nhiệm trả cho bà Ú số tiền 300.000.000 đồng nên ông đã chuyển nhượng cho bà Ú thửa đất số 302 là tự nguyện thi hành án. Bà Ú đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Do đó, ông không đồng ý yêu cầu của Công ty về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với bà Ú đối với thửa đất số 302 và không đồng ý yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với thửa đất số 13 ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê

Minh T3. Ông T3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất này nên ông không đồng ý yêu cầu của Công ty về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với ông T3 và không đồng ý yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với thửa đất số 250 ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T2. Bà T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất này nên ông không đồng ý yêu cầu của Công ty về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với bà T2 và không đồng ý yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với thửa đất số 235 ông đã thế chấp quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Lệ N để vay tiền. Ông thừa nhận có vay của bà N tổng tộng là 250.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng; từ khi ông vay tiền ông chưa trả tiền cho bà N tiền gốc và tiền lãi. Ông đồng ý trả cho bà N số tiền 250.000.000 đồng và đồng ý trả tiền lãi với lãi suất theo quy định pháp luật.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Năm 2010, Công ty cổ phần V có nhận chuyển nhượng của ông C và bà 1 thửa đất. Bà là vợ của ông C, năm 2014 bà và ông C ly hôn. Việc giao nhận tiền trong việc chuyển nhượng 13 thửa đất của vợ chồng bà với Công ty là do ông C thực hiện, bà không biết. Năm 2020, ông C chuyển nhượng thửa đất số 250, diện tích 124,5m^2, tờ bản đồ số 4 cho bà để cất nhà ở. Bà đưa cho ông C 20.000.000 đồng xem như nhận chuyển nhượng phần đất này. Tuy nhiên, đến nay bà không có cất nhà ở trên thửa đất này.

Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 302 từ ông C qua cho bà, bà không đồng ý. Trước đây bà có đồng ý chuyển nhượng lại thửa đất cho Công ty nhưng bà thay đổi ý kiến không đồng ý. Lý do bà thay đổi ý kiến là do bà hiện nay khó khăn, cần đất cất nhà để ở.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ N trình bày:

Ông C có vay của bà 250.000.000 đồng, hai bên có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng được công chứng chứng thực. Lãi suất thỏa thuận là 2%/tháng nhưng từ khi vay đến nay ông C chưa trả tiền vốn và tiền lãi cho bà. Nay bà rút một phần yêu cầu tính lãi, yêu cầu ông C trả số tiền vay 250.000.000 đồng và lãi suất là 20%/năm, tính từ thời điểm mỗi lần vay cho đến khi trả xong.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Ú trình bày:

Ông C có mượn của bà 216m^2 đất thổ cư, nhà và quán cafe, sau đó đem cầm cho người khác không chuộc lại. Bà khởi kiện và Tòa án giải quyết vụ án, bà với ông C đã tự thỏa thuận với nhau. Tòa án đã ra Quyết định số 76/2017/QĐST-DS ngày 30/8/2017, ông C có trách nhiệm trả cho bà số tiền 300.000.000 đồng. Sau đó bà làm đơn yêu cầu thi hành án, Cơ quan Thi hành án xác minh, điều tra ông C còn lại 04 thửa đất và yêu cầu ông C nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông C nói bị mất giấy. Cơ quan Thi hành án hướng dẫn ông C làm đơn xin cấp lại 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó Cơ quan Thi hành án mời bà lên để thỏa thuận thi hành án, ông C đưa cho bà thửa đất số 302, tờ bản đồ số 3, diện tích 138m^2 do ông C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sang tên cho bà để thi hành Quyết định của Tòa án. Cơ quan Thi hành án trực tiếp đưa cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 302 và bà đi làm thủ tục sang tên. Cơ quan Thi hành án không giao đất cho bà trên thực tế, ông C có hẹn dẫn bà đến xem đất và đo đạc lại đất nhưng không thực hiện.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với ông C thửa đất số 302 bà không đồng ý. Bởi vì phần đất này do Cơ quan Thi hành án thi hành Quyết định số 76/2017/QĐST-DS ngày 30/8/2017 của Tòa án. Đồng thời bà không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà. Từ khi bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay bà không có canh tác, sử dụng đất.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh T3 trình bày:

Ngày 15/01/2020, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 13, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.104m^2 của ông C. Hợp đồng được công chứng, chứng thực, thực hiện đầy đủ thủ tục và đã được Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Do ông nhận chuyển nhượng đất hợp pháp nên ông không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không đồng ý cơ quan nhà nước thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của nguyên đơn. Đối với thửa đất này hết hạn sử dụng đất từ tháng 8/2020, ông sẽ thực hiện thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất sau.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có văn bản trình bày:

Ngày 13/01/2020, Văn phòng C1 có thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với bà T2 đối với thửa đất số 250, diện tích 124,5m^2 và giữa ông C với bà Trương Thị Ú đối với thửa đất số 302, diện tích 138m^2. Ngày 15/01/2020, Văn phòng C1 có thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông Lê Minh T3 đối với thửa đất số 13, diện tích

1.104m^2. Văn phòng C1 đã tiến hành công chứng, chứng thực các hợp đồng chuyển nhượng trên đúng quy trình và đầy đủ thủ tục theo quy định của pháp luật và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 20 tháng 02 đã tuyên:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ N, cụ thể tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận và buộc ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị T2 tiếp tục thực hiện 13 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 302, 792, 300, cùng tờ bản đồ số 3 và các thửa đất số 235, 244, 250, 10, 209, 13, 42, 11, 14, 41, cùng tờ bản đồ số 4, cùng tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre đã ký kết giữa Công ty cổ phần V với ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị T2 vào năm 2010.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy 13 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị T2 với Công ty cổ phần V năm 2010 đối với các thửa đất số 302, 792, 300, cùng tờ bản đồ số 3 và các thửa đất 235, 244, 250, 10, 209, 13, 42, 11, 14, 41 cùng tờ bản đồ số 4, cùng tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Tuyên bố 13 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa Công ty cổ phần V với ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị T2 ký kết năm 2010 bị vô hiệu.

2. Buộc ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị T2 có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho Công ty cổ phần V tổng cộng số tiền là 4.592.859.775 (Bốn tỷ năm trăm chín mươi hai triệu tám trăm năm mươi chín nghìn bảy trăm bảy mươi lăm) đồng, trong đó bao gồm tiền chuyển nhượng 13 thửa đất là 2.475.490.000 (Hai tỷ bốn trăm bảy mươi lăm triệu bốn trăm chín mươi nghìn) đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 2.113.385.775 (Hai tỷ một trăm mười ba triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn bảy trăm bảy mươi lăm) đồng, tiền chi phí san lấp đá là 3.984.000 (Ba triệu chín trăm tám mươi bốn nghìn) đồng.

(Có trích lục bản đồ địa chính kèm theo)

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 13, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.104m^2, tọa lạc tại phường P, thành phố B giữa ông Phạm Văn C với ông Lê Minh T3 do ông Lê Minh T3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Minh T3.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 302, tờ bản đồ số 3, diện tích 138m^2, tọa lạc tại phường P, thành phố B giữa ông Phạm Văn C với bà Trương Thị Ú do bà Trương Thị Ú đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trương Thị Ú.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn C với bà Nguyễn Thị T2 đối với thửa đất số 250, tờ bản đồ số 4, diện tích 124,5m^2, tọa lạc tại phường P, thành phố B do bà Nguyễn Thị T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị T2 đối với thửa đất số 250.

7. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Lệ N với ông Phạm Văn C ngày 15/01/2020 đối với thửa đất số 235, tờ bản đồ số 4, diện tích 162,5m^2, tọa lạc tại phường P, thành phố B do ông Phạm Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

8. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13 đã cấp cho ông Lê Minh T3 và đối với thửa đất số 302 đã cấp cho bà Trương Thị Ú.

9. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 250 đã cấp cho bà Nguyễn Thị T2.

10. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 302, thửa 13 và thửa 235 mà ông Phạm Văn C đã chuyển nhượng cho Công ty.

11. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn C đối với thửa 250.

12. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ N.

Buộc ông Phạm Văn C phải có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Lệ N tổng cộng số tiền là 377.825.533 (Ba trăm bảy mươi bảy triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn năm trăm ba mươi ba) đồng, trong đó tiền vốn là 250.000.000 (Hai trăm năm

mươi triệu) đồng và tiền lãi là 127.825.533 (Một trăm hai mươi bảy triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn năm trăm ba mươi ba) đồng.

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

Ngày 02/3/2023, nguyên đơn Công ty cổ phần V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, bị đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần V, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 20 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của Công ty cổ phần V; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất các bên tranh chấp thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 4, diện tích 354,7m^2; thửa đất số 41, tờ bản đồ số 4, diện tích 187,9m^2; thửa đất số 302, tờ bản đồ số 3, diện tích 138m^2; thửa đất số 250, tờ bản đồ số 4, diện tích 124,5m^2; thửa đất số 10, tờ bản đồ số 4, diện tích 74m^2; thửa đất số 792, tờ bản đồ số 3, diện tích 121,8m^2; thửa đất số 300, tờ bản đồ số 3, diện tích 59,4m^2; thửa đất số 209, tờ bản đồ số 4, diện tích 144,3m^2; thửa đất số 13, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.104m^2; thửa đất số 235, tờ bản đồ số 4, diện tích 162,5m^2; thửa đất số 244, tờ bản đồ số 4, diện tích 139,4m^2; thửa đất số 42, tờ bản đồ số 4, diện tích 227,2m^2; thửa đất số 11, tờ bản đồ số 4, diện tích 36,2m^2. Các thửa đất trên cùng tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Nguyên đơn trình bày vào năm 2010 có nhận chuyển nhượng của bị đơn các thửa đất nêu trên nhưng chưa thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Công ty biết được việc ông C khai báo mất giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng và xin cấp lại rồi chuyển nhượng cho người khác. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 13 thửa đất nêu trên.

Bị đơn thừa nhận vào năm 2010 có chuyển nhượng cho nguyên đơn 13 thửa đất nhưng không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và có phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 13 thửa đất nêu trên.

[2] Xét giá trị pháp lý của 13 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[2.1] Về hình thức: 13 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty cổ phần V với ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị T2 đều được lập thành văn bản, có công chứng của Phòng C2 Bến Tre năm 2010 là phù hợp với quy định pháp luật theo Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.2] Về đối tượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 18/4/2007 cho ông Phạm Văn C thể hiện thửa đất số 10, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.450m^2 qua nhiều lần biến động diện tích còn lại là 74,7m^2 thuộc thửa 190, tờ bản đồ số 4 nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi thửa đất số 10, tờ bản đồ số 4, diện tích 74,7m^2 là không phù hợp. Thửa đất số 300, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.550m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phạm Văn C ngày 28/8/2008 qua nhiều lần biến động diện tích còn lại là 59,4m^2 thuộc thửa 793, tờ bản đồ số 3 nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi thửa đất số 300, tờ bản đồ số 3, diện tích 59,4m^2 là không phù hợp. Tuy nhiên, các đương sự thống nhất diện tích chuyển nhượng là diện tích đã ghi trong hợp đồng chuyển nhượng.

[2.3] Về nội dung hợp đồng:

Theo quy định tại Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 2005 về nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng phải tuân thủ theo đúng quy định. Về chủ thể ký kết hợp đồng đối với 13 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên chuyển nhượng là cá nhân ông C, bà T2 và bên nhận chuyển nhượng là Công ty.

[2.3.1] Xét điều kiện của bên chuyển nhượng:

Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2010, ông C và bà T2 là vợ chồng, ông C là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 13 thửa đất nêu trên, các thửa đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất nên ông

C, bà T2 được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

[2.3.2] Xét điều kiện của bên nhận chuyển nhượng:

Theo quy định tại Điều 112 Luật đất đai năm 2003, Công ty là tổ chức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích, có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất, làm đầy đủ thủ tục khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. 13 thửa đất Công ty nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp, Công ty cho rằng nhận chuyển nhượng là để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư P, tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre vì vậy Công ty cần phải có đủ các điều kiện sau:

- Mục đích sử dụng đất nhận chuyển nhượng phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

- Được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai và quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

Tuy nhiên, tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2010, Công ty chưa thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất, chưa được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính. Hơn nữa, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đã đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 20/10/2009, chỉ có nội dung "*Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất*", ngoài ra không có nội dung đăng ký nào khác liên quan đến kinh doanh đất đai.

Như vậy, vào thời điểm Công ty nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2010, Công ty không đủ điều kiện, chưa đảm bảo điều kiện về chủ thể để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đất nông nghiệp.

[2.3.3] Về nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất, nghĩa vụ nộp thuế và các khoản lệ phí:

Công ty và ông C, bà T2 thỏa thuận là do Công ty T11, tuy nhiên từ thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2010 đến nay Công ty vẫn chưa thực hiện các nghĩa vụ này là không đúng theo quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 701 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.3.4] Về nghĩa vụ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất:

Công ty cho rằng tổng giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 13 thửa đất nêu trên là 2.518.490.000 đồng, Công ty đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng cho ông C nhưng ông C không thừa nhận và cho rằng Công ty còn nợ 43.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng. Trong khi đó, Công ty không có chứng cứ chứng minh đã giao đủ số tiền 2.518.490.000 đồng cho ông C, Công ty chỉ cung cấp được chứng cứ đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông C tổng cộng là 2.475.490.000 đồng qua 03 phiếu ủy nhiệm chi và 01 phiếu chi. Như vậy, có cơ sở xác định Công ty còn nợ ông C 43.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do Công ty chưa thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại khoản 1 Điều 701 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.4] Về việc quản lý, sử dụng đất*:*

Khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc các thửa đất Công ty nhận chuyển nhượng, Công ty không xác định được ranh giới các thửa đất. Công ty cũng thừa nhận từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay, Công ty chỉ biết đất nhận chuyển nhượng ở phường P, thành phố B, không biết ranh giới đất ở đâu, hai bên không bàn giao đất trên thực địa, do chuyển đổi sang luật mới yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất nên nguyên đơn không quản lý, sử dụng đất trong một thời gian dài. Như vậy, có cơ sở xác định trên thực tế Công ty chưa nhận đất, chưa quản lý, sử dụng đất.

[2.5] Về điều kiện để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thời điểm hiện tại:

Công ty cho rằng nhận chuyển nhượng 13 thửa đất nêu trên để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư P, tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (giai đoạn 1). Tuy nhiên, căn cứ Công văn số 2747/SKHĐT- ĐKKD ngày 20/10/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bến Tre thể hiện "*Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B đã ban hành Quyết định số 90/QĐ-SKHĐT ngày 22/7/2019, đã quyết định chấm dứt hoạt động và thu hồi giấy chứng nhận đầu tư dự án khu tái định cư P giai đoạn 1. Cụ thể thu hồi "Quyết định chủ trương đầu tư số 843/QĐ-UBND ngày 10/4/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B và Giấy chứng nhận đầu tư mã số dự án 8844144433 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp lần đầu ngày 09/5/2017" chấm dứt hiệu lực kể từ ngày 22/7/2019*". Tại Công văn số 6644/UBND-TCĐT ngày 13/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh B thể hiện *"Hiện nay Công ty Cổ phần V không còn thực hiện đầu tư xây dựng khu tái định cư P giai đoạn 1 theo Quyết định chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh"*.

Đồng thời, theo Công văn số 4522/STNMT-VPĐK ngày 20/10/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thể hiện *"Theo Quyết định 484/QĐ-UBND ngày 11/3/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2020 và Quyết định 325/QĐ-UBND ngày 09/02/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của thành phố B, tỉnh Bến Tre đối với 13 thửa đất nêu trên thuộc Dự án Đầu tư phát triển khu đô thị M."*.

Theo Công văn số 725/STNMT-CCQLĐĐ ngày 12/3/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thể hiện *"Công ty được phê duyệt chủ trương lập dự án đầu tư khu tái định cư P, tuy nhiên để Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Công ty phải thực hiện thủ tục hành chính gồm thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất... Hiện nay, các thửa đất nêu trên thuộc Dự án phát triển khu đô thị M, dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế, xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo Điều 62 của Luật đất đai năm 2013. Dự án trên không thuộc trường hợp nhận chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất nên Công ty không thể tiếp tục thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng 13 thửa đất trên của ông C."*.

Như vậy, xét đến thời điểm hiện tại, sau hơn 10 năm Công ty ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với 13 thửa đất nêu trên, Công ty vẫn không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp theo quy định.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định 13 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà T2 với Công ty V1 là có căn cứ.

[2.6] Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

[2.6.1] Các bên chưa giao nhận đất trên thực tế, Công ty không quản lý, sử dụng đất nên không buộc Công ty trả lại quyền sử dụng đất cho ông C, bà T2. Ông C, bà T2 đã nhận của Công ty số tiền 2.475.490.000 đồng nên có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty số tiền trên. Đối với 8,3m^3 đá Công ty đã san lấp, Hội đồng định giá thành phố B định giá là 3.984.000 đồng. Do đó, buộc bà T2, ông C có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị 8,3m^3 đá với số tiền là 3.984.000 đồng cho Công T10.

[2.6.2] Xét về lỗi dẫn đến 13 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu:

- Đối với Công ty:

Công ty không có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng 13 thửa đất trên là đất nông nghiệp. Trong đó có 11 thửa đất là đất lúa nên cần có thêm điều kiện để Công ty được phép nhận chuyển nhượng đất lúa là phải có văn bản chấp nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng năm 2010 lẽ ra Công ty phải thực hiện thủ tục đăng ký kê khai, thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp theo Công văn của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, đồng thời phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, nộp thuế... để được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên đến nay Công ty đã không thực hiện.

Công ty vi phạm về nghĩa vụ thanh toán, căn cứ vào 13 hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký kết có ghi rõ giá trị chuyển nhượng, tổng số tiền Công ty phải thanh toán cho ông C, bà T2 là 2.518.490.000 đồng. Tuy nhiên, theo các phiếu chi và ủy nhiệm chi do Công ty cung cấp thì tổng số tiền Công ty đã thanh toán cho ông C là 2.475.490.000 đồng, Công ty không chứng minh được việc đã thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho ông C, bị đơn cũng không thừa nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng mà chỉ nhận số tiền 2.475.490.000 đồng. Do đó, có cơ sở xác định tổng số tiền mà Công ty đã thanh toán cho ông C là 2.475.490.000 đồng, chiếm 98,3% tổng giá trị các hợp đồng, Công ty còn nợ lại số tiền 43.000.000 đồng, tương đương 1,7% tổng giá trị các hợp đồng.

Từ khi nhận chuyển nhượng 13 thửa đất vào năm 2010 đến nay, Công ty không thực hiện việc đo đạc cũng như không quản lý, sử dụng đất.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của nguyên đơn không có ngành nghề kinh doanh bất động sản.

- Đối với ông C, bà T2: Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 699 Bộ luật Dân sự năm 2005 về nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C, bà T2 có nghĩa vụ chuyển giao đất cho Công ty đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thoả thuận. Tuy nhiên, ông C, bà T2 không thực hiện việc giao đất trên thực tế cho Công ty về vị trí tứ cận ranh giới, mốc giới các thửa đất. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi sai số thửa và diện tích.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Công ty lỗi nhiều hơn nên phải chịu 70% thiệt hại, ông C, bà T2 lỗi ít hơn nên phải chịu 30% thiệt hại là có căn cứ.

Căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 12/10/2022 của Hội đồng định giá tỉnh Bến Tre thể hiện: Giá trị đất là 2.500.000 đồng/m^2, tổng diện tích 13 thửa đất chuyển nhượng là 3.873,9m^2 do đó trị giá 13 thửa đất là 9.684.750.000 đồng. Tổng giá trị chuyển nhượng theo 13 hợp đồng là 2.518.490.000 đồng. Công ty đã thanh toán cho ông C, bà T2 tổng cộng 2.475.490.000 đồng (chiếm 98,3% tổng giá trị chuyển nhượng). Do đó, tổng giá trị thiệt hại là 7.044.619.250 đồng (9.520.109.250đ (98,3% của 9.684.750.000đ) – 2.475.490.000đ). Công ty phải chịu 70% thiệt hại là 4.931.233.475 đồng. Ông C, bà T2 phải chịu 30% thiệt hại là 2.113.385.775 đồng.

Như vậy, tổng số tiền ông C, bà T2 phải liên đới trả cho Công ty là 4.592.859.775 đồng (gồm tiền chuyển nhượng 13 thửa đất đã nhận 2.475.490.000 đồng; 30% tiền bồi thường thiệt hại 2.113.385.775 đồng và tiền san lấp 8,3m^3 đá 3.984.000 đồng).

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn C với bà Trương Thị Ú ngày 13/01/2020 đối với thửa đất số 302, tờ bản đồ số 3, diện tích 138m^2:

Ông C chuyển nhượng cho bà Ú thửa đất số 302 là thi hành theo Quyết định số 76/2017/QĐST-DS ngày 30/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, do bà Ú có yêu cầu thi hành án. Về hình thức, hợp đồng được công chứng, chứng thực đúng quy định pháp luật, bà Ú đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/02/2020. Mặt khác, Công ty không thể tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với bà Ú được xem là ngay tình nên hợp đồng chuyển nhượng thửa 302 giữa ông C với bà Ú có hiệu lực pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Công ty về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C với bà Ú và không chấp nhận yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Ú đối với thửa đất số 302 là có căn cứ.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn C với ông Lê Minh T3 ngày 15/01/2020 đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.104m^2:

Hợp đồng được công chứng, chứng thực đúng quy định pháp luật. Ông T3 có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục nhận chuyển nhượng và đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/01/2020. Ông T3 cũng đã quản lý, sử dụng, trồng

cây lâu năm trên đất và có cắm trụ bê tông xung quanh xác định ranh giới thửa đất. Mặt khác, Công ty cũng không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này. Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty với ông C, bà T2 đối với thửa đất số 13 ngày 13/4/2010 bị vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 13 giữa ông C với ông T3 ngày 15/01/2020 có hiệu lực pháp luật. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3 với ông C được xem là ngay tình. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông T3 và không chấp nhận yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13 đã cấp cho ông T3 là có căn cứ.

[5] Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn C với bà Nguyễn Thị T2 ngày 13/01/2020 đối với thửa đất 250, tờ bản đồ số 4, diện tích 124,5m^2:

Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty vào năm 2010 đối với thửa đất số 250, tờ bản đồ số 4 thì bà T2 và ông C là vợ chồng, cùng nhau ký kết hợp đồng chuyển nhượng với Công ty nhưng đến năm 2020, bà T2 lại nhận chuyển nhượng thửa đất này từ ông C là trái pháp luật nên việc bà Thu n chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông C không được xem là ngay tình. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với bà T2 ngày 13/01/2020 và chấp nhận yêu cầu về việc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T2 đối với thửa đất số 250 là có căn cứ.

[6] Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty về việc hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn C với bà Nguyễn Thị Lệ N đối với thửa đất số 235, tờ bản đồ số 4, diện tích 162,5m^2 và xét yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Lệ N:

Ông C thừa nhận ông có vay tiền của bà N nhiều lần tổng cộng là 250.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng. Ngày 06/7/2020, hai bên có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 235, tờ bản đồ số 4, diện tích 162,5m^2 tại Văn phòng C3. Từ khi vay tiền đến nay ông C chưa trả tiền gốc và lãi cho bà N. Xét thấy, ngày 22/5/2020 Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã thụ lý vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa Công ty với ông C, bà T2 đối với 13 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đó có thửa đất số 235 nhưng ngày 06/7/2020 ông C lại ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền

của bà N là vi phạm pháp luật. Do đó, hợp đồng thế chấp này bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 06/7/2020 giữa ông C với bà N đối với thửa đất số 235, tờ bản đồ số 4 là có căn cứ.

Bà N có yêu cầu độc lập yêu cầu ông C có nghĩa vụ trả cho bà số tiền gốc 250.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi từ ngày vay đến khi trả hết nợ theo lãi suất quy định là 20%/năm. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông C trả cho bà N số tiền 377.825.533 đồng trong đó tiền vay gốc là 250.000.000 đồng và tiền lãi là 127.825.533 đồng là có căn cứ.

[7] Từ những nhận định trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 20 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

[8] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty cổ phần V phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty cổ phần V.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 20 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Căn cứ Điều 122, 128, 137, 697, 698, 699, 700, 701 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 123, 463, 466, 468, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 62, 130, 191, 193, 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 35, 147, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ N. Cụ thể tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần V về việc yêu cầu Tòa án công nhận và buộc ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị T2 tiếp tục thực hiện 13 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa Công ty cổ phần V với ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị T2 vào năm 2010 đối với các thửa đất số 302, 792, 300, cùng tờ bản đồ số 3 và các thửa đất số 235, 244, 250, 10, 209, 13, 42, 11, 14, 41, cùng tờ bản đồ số 4, cùng tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn C về việc hủy 13 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị T2 với Công ty cổ phần V vào năm 2010 đối với các thửa đất số 302, 792, 300, cùng tờ bản đồ số 3 và các thửa đất số 235, 244, 250, 10, 209, 13, 42, 11, 14, 41, cùng tờ bản đồ số 4, cùng tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Tuyên bố 13 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị T2 với Công ty cổ phần V vào năm 2010 đối với các thửa đất số 302, 792, 300, cùng tờ bản đồ số 3 và các thửa đất số 235, 244, 250, 10, 209, 13, 42, 11, 14, 41, cùng tờ bản đồ số 4, cùng tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

2. Buộc ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị T2 có nghĩa vụ liên đới trả cho Công ty cổ phần V tổng số tiền là 4.592.859.775 đồng (Bốn tỷ năm trăm chín mươi hai triệu tám trăm năm mươi chín nghìn bảy trăm bảy mươi lăm đồng) trong đó bao gồm tiền chuyển nhượng 13 thửa đất là 2.475.490.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm bảy mươi lăm triệu bốn trăm chín mươi nghìn đồng) và tiền bồi thường thiệt hại là 2.113.385.775 đồng (Hai tỷ một trăm mười ba triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn bảy trăm bảy mươi lăm đồng), tiền chi phí san lấp đá là 3.984.000 đồng (Ba triệu chín trăm tám mươi bốn nghìn đồng).

(Có trích lục bản đồ địa chính kèm theo)

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần V về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông Phạm Văn C với ông Lê Minh T3 vào ngày 15/01/2020 đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.104m^2, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần V về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông Phạm Văn C với bà Trương Thị Ú vào ngày 13/01/2020 đối với thửa đất số 302, tờ bản đồ số 3, diện tích 138m^2, tọa lạc tại phường P, thành phố B.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần V về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông Phạm Văn C với bà Nguyễn Thị T2.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông Phạm Văn C với bà Nguyễn Thị T2 vào ngày 13/01/2020 đối với thửa đất số 250, tờ bản đồ số 4, diện tích 124,5m^2, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị T2 và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn C đối với thửa đất số 250, tờ bản đồ số 4, diện tích 124,5m^2, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để thu hồi, điều chỉnh và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn C đối với thửa đất số 250, tờ bản đồ số 4, diện tích 124,5m^2, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

6. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần V về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông Phạm Văn C với bà Nguyễn Thị Lệ N.

Tuyên hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông Phạm Văn C với bà Nguyễn Thị Lệ N vào ngày 15/01/2020 đối với thửa đất số 235, tờ bản đồ số 4, diện tích 162,5m^2, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần V về việc yêu cầu kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Minh T3 đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 4; bà Trương Thị Ú đối với thửa đất số 302, tờ bản đồ số 3 và ông Phạm Văn C đối với thửa đất số 235, tờ bản đồ số 4; cùng tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

8. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần V về việc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 4; thửa đất số 302, tờ bản đồ số 3 và thửa đất số 235, tờ bản đồ số 4; cùng tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre mà ông Phạm Văn C đã chuyển nhượng cho Công ty cổ phần V.

9. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Lệ N.

Buộc ông Phạm Văn C có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Lệ N tổng số tiền là 377.825.533 đồng (Ba trăm bảy mươi bảy triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn năm trăm ba mươi ba đồng) trong đó tiền vay là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi là 127.825.533 đồng (Một trăm hai mươi bảy triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn năm trăm ba mươi ba đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền chưa được thi

hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

10. Về chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng là 15.415.000 đồng (Mười lăm triệu bốn trăm mười lăm nghìn đồng), nguyên đơn phải chịu và đã thanh toán xong.

11. Về án phí:

11.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty cổ phần V phải chịu 3.600.000 đồng (Ba triệu sáu trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 2.700.000 đồng (Hai triệu bảy trăm nghìn đồng) theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 000904 ngày 21/5/2020 là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), số 0005297 ngày 21/12/2020 là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), số 0005298 ngày 21/12/2020 là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), số 0005299 ngày 21/12/2020 là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), số 0005300 ngày 21/12/2020 là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), số 0005301 ngày 21/12/2020 là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), số 0005302 ngày 21/12/2020 là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), số 0005303 ngày 21/12/2020 là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), số 0005304 ngày 21/12/2020 là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Công ty cổ phần V phải nộp tiếp số tiền án phí là 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng).

Ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị T2 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Lệ N số tiền tạm ứng án phí là 7.295.000 đồng (Bảy triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000047 ngày 23/4/2021.

11.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty cổ phần V phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002681 ngày 10/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7b và 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.

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phan Thanh Tòng