TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 708/2023/DS-PT
Ngày 29-9-2023
V/v "Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ;
Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười;
Bà Nguyễn Thị Cúc.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hữu Trung – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 334/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 6 năm 2023 về việc "*Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2405/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH K.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Ngọc Q – Tổng Giám đốc Công ty. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: Số E Quốc lộ A, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH K*:*

1. Ông Lê Bá T, sinh năm 1989. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Số B đường P, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 27/10/2022).

2. Ông Trần Chí N, sinh năm 1994. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Số C đường T, Phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 27/10/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Hải V – Đoàn Luật sư tỉnh B. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Tòa nhà V - số D Đ, phường Đ, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Đỗ Ngọc T1, sinh năm 1973. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: Số A đường N, Khóm B, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Dương Việt T2, sinh năm 1954. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Số A đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 26/5/2017).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Bạch Sỹ C – Văn Phòng L4, Đoàn Luật sư tỉnh S. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Số A đường N, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND huyện T *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: Ấp Đ, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Minh N1 – Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trần Đề . *(Vắng mặt)*

Địa chi: Ấp Đ, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền số 3379/QĐ-UBND ngày 10/10/2022).

2. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Tấn T3 – Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường tỉnh S (theo văn bản ủy quyền ngày 15/01/2018). *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

Địa chỉ: Ấp D, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

3. Bà Lâm Phạm Tú T4. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: Số A đường N, Khóm B, Phường G thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Việt T2, sinh năm 1954. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Số A đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 26/5/2017).

4. Ngân hàng TMCP C1. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: A T, quận H, TP ., Việt Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn T5. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: Số F đường số E, khu dân cư T, khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền số 438 ngày 09/6/2016).

5. Công ty Cổ phần K.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Ngọc T1, Tổng Giám đốc Công ty. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: Lô N, KCN A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Đỗ Ngọc T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Phạm Tú T4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 05/4/2017, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/03/2022 và các lời trình bày của người đại điện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa như sau:

Toàn bộ diện tích đất 29.080m² thuộc thửa đất số 177 (một phần thửa mới số 104), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 04), tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện L (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng trước đây là của ông Lưu Văn T6 (đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 822710 ngày 27/02/2002)

Đến khoảng năm 2003- 2004 do cần thêm nguồn nguyên liệu ổn định, mở rộng sản xuất kinh doanh, Công ty TNHH K (viết tắt là Công ty) đã quyết định đầu tư, bỏ tiền mua đất nuôi trồng thủy sản tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, trong đó có phần đất của ông T6.

Sau khi xem xét, kiểm tra giấy tờ pháp lý, ông Đỗ Ngọc Q (tổng giám đốc Công ty) và ông T6 thống nhất giá chuyển nhượng cho diện tích nêu trên và 02 thửa đất khác (cũng do ông T6 đại diện đứng ra bán đất). Ngày 01/01/2003 phía đại diện Công ty là ông Đỗ Ngọc T1 đã lập biên bản ghi nợ, hẹn đến ngày 08/01/2003 sẽ thanh toán đủ và hoàn tất việc bán đất. Tờ biên nhận có chữ ký của ông T1 và đóng dấu của Công ty.

Theo đó, ngày 08/01/2003 Công ty đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông T6, ông T6 đã ký nhận tiền và giao toàn bộ giấy tờ pháp lý liên quan cho đại diện Công ty.

Về phía Công ty, sau khi nhận các giấy tờ pháp lý đối với thửa đất nêu trên thì đã giao cho nhân viên liên hệ, hoàn tất các thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để Công ty đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất 29.080m² thuộc thửa đất số 177 (một phần thửa mới số 104), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 04), tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện T Đồng thời, Công ty cũng cho nhân viên xuống triển khai việc quản lý, sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng nêu trên để thực hiện việc nuôi trồng thủy sản. Hiện nay, Công ty vẫn đang quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên.

Gần đây trong quá trình cho một số nhân viên nghỉ việc, bàn giao giấy tờ, Công ty phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên không đứng tên Công ty mà đứng tên hộ ông Đỗ Ngọc T1 – trước đây là Phó Tổng giám đốc Công ty, cũng là em ruột của ông Đỗ Ngọc Q – Tổng giám đốc Công ty.

Sau khi phát hiện ra vụ việc nêu trên, vì nể tình ông T1 từng giữ chức vụ quản lý Công ty, cũng có một số đóng góp cho Công ty nên Công ty chỉ muốn giải quyết trong nội bộ và yêu cầu ông T1 giao lại quyền sử dụng thửa đất cho Công ty đứng tên. Tuy nhiên, ông T1 không những không hối hận về hành vi của mình, thực hiện theo yêu cầu của Công ty M lợi dụng việc đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho người gây rối, hủy hoại tài sản và yêu cầu Công ty phải giao đất.

Nay Công ty K yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 29.080m² thuộc thửa đất số 177 (một phần thửa mới số 104), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 04), tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là của Công ty TNHH K.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 967484, số vào sổ 0710.QSDĐ do UBND huyện L (nay là huyện T) cấp ngày 25/02/2003 cho hộ ông Đỗ Ngọc T1, Công ty được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo luật định.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 67.3 ngày 12/7/2017 ký giữa ông Đỗ Ngọc T1, bà Lâm Thị Tú T7 và Ngân hàng TMCP C1 – Chi nhánh S1 vô hiệu.

- Công ty TNHH K không đồng ý theo yêu cầu phản tố của ông T1 và bà T7.

Tại Đơn phản tố đề ngày 18/9/2017 và các lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án và cũng như tại phiên tòa như sau:

Vào thời điểm những năm 2002-2004, nguồn nguyên liệu ngày càng khó khăn vì có nhiều công ty kinh doanh thủy sản mở ra, để có thêm nguồn nguyên liệu sạch và ổn định phục vụ cho sản xuất kinh doanh của công ty thì các thành viên công ty đã thỏa thuận bỏ tiền của cá nhân để mua đất ruộng, rồi đào ao cho công ty M1 để nuôi trồng thủy sản. Các anh em và cũng chính là các thành viên sáng lập của công ty T13 là phải liên hệ mua tập trung cùng một địa điểm để thuận tiện cho việc nuôi trồng của công ty về sau.

Sau khi thỏa thuận thì các anh chị em đã giao trách nhiệm cho ông T1 liên hệ khảo sát, xem xét khu vực có đủ điều kiện nuôi tôm rồi thỏa thuận giá cả với hộ dân để về báo lại cho các anh em. Tại thời điểm đó, ông T1 đã thỏa thuận giá mua bán là 25 chỉ vàng/công và ông T1 cũng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ dân và cũng là người đã trả tất cả các khoản tiền (vàng) nhận chuyển nhượng đất rồi tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm đó, đồng thời đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về tài chính. Vì vậy đến ngày 25/2/2003, Ủy ban nhân dân huyện L đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Đỗ Ngọc T1.

Do đó, ông T1 và bà T7 khẳng định quyền sử dụng diện tích đất 29.080m², tại thửa đất số 177 (một phần thửa mới số 104), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 04), tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là quyền sử dụng của ông, bà.

Nay ông T1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc công ty TNHH K phải có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ diện tích quyền sử dụng đất với diện tích đất 29.080m², tại thửa đất số 177 (1 phần thửa mới số 104), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 04), tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 967484, có số vào sổ cấp giấy 0710.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 25/2/2003 cho ông Đỗ Ngọc T1.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L Phạm Tủ T8 *trình bày như sau:* Bà T8 là vợ ông Đỗ Ngọc T1, thống nhất với lời trình bày và yêu cầu phản tố của ông T1, ngoài ra không có yêu cầu gì thêm.

Tại các Văn bản số 120/TB.CNST.16 ngày 02/5/2018 và số 276/TB- CNST-KHDN ngày 15/03/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP C1 *cùng có nội dung như sau:*

Ngày 12/7/2017, Ngân hàng TMCP C1, chi nhánh S1 có nhận thế chấp tài sản của hộ ông Đỗ Ngọc T1 theo Hợp đồng thế chấp số 67.3 ngày 12/7/2017 để đảm bảo cho nghĩa vụ vay vốn của Công ty cổ phần K, cụ thể như sau: Tài sản thế chấp là 01 quyền sử dụng đất thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện L (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng, tổng diện tích đất thế chấp là 29.080m², loại đất: NTTS. Thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 967484 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 0710 QSDĐ), do UBND huyện L cấp ngày 25/02/2003. Nghĩa vụ đảm bảo nợ vay là tài sản thế chấp đảm bảo nợ vay số tiền là 872.000.000 đồng. Theo Hợp đồng thế chấp số 67.3 ngày 12/7/2017 được Ngân hàng và bên thế chấp là hộ ông Đỗ Ngọc T1 ký kết quả công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ đúng theo quy định pháp luật hiện hành. Ngân hàng thông báo cho Tòa án biết và đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Tại Thông báo số 68/TB-CNST-KHDN ngày 13/02/2022, Ngân hàng TMCP C1 - chi nhánh S1 thông báo là đến nay tài sản tranh chấp trên đã không còn thế chấp cho V1 để đảm bảo cho nợ vay.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện L, Ủy ban nhân dân huyện T *và* Công ty Cổ phần K không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-PT ngày 15 tháng 3 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ khoản 2, khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 3 Điều 35, Điều 37, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Điều 705, khoản 1 Điều 712, khoản 3 Điều 713 Bộ luật Dân sự năm 1995; điểm b Điều 2 Nghị quyết số 45/2005-QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc hội về việc thi hành Bộ luật Dân sự năm 2005; Điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 20 Điều 4, khoản 1 Điều 51 Luật Đất đai năm 2003 được sửa đổi, bổ sung năm 2009; khoản 1 Điều 5, khoản 1 Điều 102, khoản 3 Điều 106, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 6 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số Quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án; 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH K về việc:

Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 29.080m² thuộc thửa đất số 177 (một phần thửa đất mới số 104), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 04), tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là của Công ty TNHH K, có số đo và tứ cận như sau:

+ Hướng Đông Bắc giáp thửa đất số 361 (một phần thửa đất số 104), có số đo là 204,21m;

+ Hướng Tây Bắc giáp sông gòi (rạch ranh xã), có số đo là 162,21m;

+ Hướng Đông Nam giáp thửa đất số 176 (thửa đất số 109), có số đo là 138,22m;

+ Hướng Tây Nam giáp thửa đất số 260 (một phần thửa đất số 104), có số đo là 197,22m.

(Có sơ đồ đất kèm theo)

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 967484, số vào sổ 0710.QSDĐ do UBND huyện L (nay là huyện T) cấp ngày 25/02/2003 cho hộ ông Đỗ Ngọc T1, đối với thửa đất có diện tích 29.080m² thuộc thửa đất số 177 (một phần thửa số 104), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ số 04), tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện L (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng.

Công ty TNHH K được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp số 67.3 ngày 12/7/2017 giữa Ngân hàng TMCP C1 – Chi nhánh tỉnh S1 với hộ ông Đỗ Ngọc T1 là vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ Ngọc T1 về việc buộc Công ty TNHH K phải có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ diện tích quyền sử dụng đất với diện tích đất 29.080m², thuộc thửa đất số 177 (một phần thửa số 104), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ số 04), tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, có số đo và tứ cận như đã nêu trên.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 27/3/2023, bị đơn ông Đỗ Ngọc T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Phạm Tú T4 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: yêu cầu giám định chữ viết và chữ ký trong tờ giấy Biên nhận lập ngày 01/01/2003 (BL22) có phải là chữ viết và chữ ký của ông T1 không; bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; ông T1 chấp nhận chịu chi phí giám định.

Ngày 29/3/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành Quyết định Kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS với nội dung: đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án Dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cho giám định đối với Biên nhận ngày 01/01/2003 vì ông T1 không thừa nhận nội dung trong biên nhận toàn bộ là do ông viết và ký vào. Đối với thửa đất đang tranh chấp đã được ông T1 giao dịch trực tiếp với ông Lưu Văn T9 và toàn bộ được thể hiện theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký tại Ủy ban nhân dân xã T. Đây là diện tích đất riêng của ông T1, không liên quan đến tổng diện tích 120ha nhận chuyển nhượng từ ông T6 với tư cách Phó tổng giám đốc Công ty K. Sau khi nhận chuyển nhượng, đất đã được giao cho công ty K sử dụng để phục vụ sản xuất, ông T1 không nhận được quyền lợi gì từ Công ty K mà chỉ cùng hưởng lợi ích chung cho đến khi rời Công ty.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm do đã xét xử đúng, yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Ngọc T1, bà L Phạm Tú T4 không có cơ sở nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo và các ý kiến do người đại diện theo ủy quyền cùng người bào chữa của ông T1, bà T4 trình bày.

Đại diện cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lâm Phạm Tú T4 trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Ngọc T1, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn với các lý do:

- Yêu cầu khởi kiện được trình bày tại đơn khởi kiện và các bản khai của nguyên đơn có mâu thuẫn nhau về nội dung: ông Đỗ Ngọc Q là người trực tiếp khảo sát đất, trực tiếp thỏa thuận giá với ông Lưu Văn T6 nhưng ông Đỗ Ngọc T1 lại là người phải lập "Biên nhận ghi nợ" và hẹn đến ngày 08/01/2003 sẽ thanh toán đủ tiền; trong Đơn giải trình ngày 09/02/2018 lại cho rằng: Công ty giao ông T1 chịu trách nhiệm tiếp tục chỉ đạo thực hiện nhận đất và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Như vậy đây là đề cập đến thửa đất nào khác, không phải thửa đất số 177 đang tranh chấp, trong khi bản thân vợ chồng ông Q và bà Nguyễn Thị Mỹ L1 cũng có nhiều thửa đất tại khu vực huyện T thuộc các khu nuôi tôm B & C của Công ty K.

- Về thời gian thanh toán: nguyên đơn cho rằng ông T6 nhận tiền vào năm 2003 nhưng trong "Biên nhận ghi nợ" do nguyên đơn xuất trình, ông T1 ghi thời gian là 08/01/2002 thì lại được cho là ghi nhầm.

- Về Giấy "Đề nghị" để trình ông Q duyệt chi tiền thì không có giấy đề nghị nào của ông T1, không có phiếu chi nào thể hiện ông Q đã chi tiền Công ty đối với số tiền mua đất bằng 300 cây vàng 24K hoặc số tiền 1,935 tỷ đồng. Các chữ số ngày 07/01/2002 và chữ "kính gửi chị 2" là do ông Q ghi, không phải ông T1 ghi.

- Theo yêu cầu khởi kiện và tại tờ biên nhận ngày 01/01/2003 thể hiện tổng diện tích đất nhận chuyển nhượng là 120.000m² với giá 300 cây vàng 24K, nhưng tại Đơn giải trình của Công ty K lại ghi "...diện tích đất sang nhượng (gồm 03 thửa 177, 361 và 260) là 81.504m²". nghĩa là không có tài liệu nào ghi nhận con số 120.000m². Trong khi Công ty K là công ty có nhiều thành viên nhưng khi

quyết định mua tài sản lớn nhưng lại không có bất kỳ biên bản họp Hội đồng thành viên nào thống nhất về sự việc nhận chuyển nhượng diện tích đất lớn này. Hành vi này cũng không đúng theo Luật Doanh nghiệp.

- Lời khai và chứng cứ của nguyên đơn xuất trình cũng không phù hợp với trình bày của các ông bà Lưu Văn T6, Nguyễn Văn O, Lê Thị Kim H, Trần Bích T10 về quá trình giao dịch, nhận tiền và diện tích chuyển nhượng thực tế (Ông O cho rằng diện tích đã liên hệ mua dùm cho Công ty K chỉ 64.370m² với giá 529.347.000 đồng và đất tại khu C chứ không giống như số liệu mà nguyên đơn đề cập). Những văn bản trình bày của các nhân chứng ông T6, bà T10, bà H, ông O, ông Nguyễn Thanh L2 là do Công ty K soạn sẵn và mang đi nhờ họ ký nên không khách quan, trường hợp cần thiết nên trưng cầu giám định chữ ký của bà T10, ông L2 trong Hợp đồng chuyển nhượng do trong các biên bản xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm thì họ xác định là không biết gì về nội dung hoặc không liên quan gì đến Công ty, không nhận tiền trực tiếp từ thủ quỹ của Công ty. Lời khai của ông Lưu Văn T6 cũng chỉ xác định ông chỉ liên hệ mua bán đất với ông T1, không liên hệ gì với ông Q và không nhận tiền từ thủ quỹ Công ty hoặc ông Q; Công ty cũng không có chứng từ kế toán nào để chứng minh đã chi tiền cho ông T1 để mua đất. Nên Bản xác nhận của các nhân chứng không có giá trị, không đáng tin cậy.

- Theo đơn khởi kiện, vào năm 2010 khi xảy ra mâu thuẫn giữa các thành viên thì Công ty mới biết được các ông bà Dương Việt T2, Đỗ Ngọc T11, Đỗ Ngọc T1, Đỗ Thị Ngọc S đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho họ đứng tên, như vậy không còn thời hiệu khởi kiện.

- Về chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, không có chứng từ nào về kế toán, ghi nhận trong sổ quản lý Công ty hoặc chứng từ kiểm toán đối với các diện tích đất mà Công ty cho rằng mình là chủ quyền sử dụng đất.

Do vậy, có đủ cơ sở pháp lý khẳng định Công ty K hoàn toàn không chi xuất tiền, vàng để nhận sang nhượng diện tích đất 29.080m² tại thửa đất số 177, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện T cho ông T1. Do vậy, thửa đất này không phải là tài sản của Công ty K và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không có cơ sở.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn với lý do đất do vợ chồng ông T1 bỏ tiền, vàng mua để góp vào cho Công ty N2 mượn và ông T1 đã trực tiếp thực hiện các giao dịch trong quá trình nhận chuyển nhượng. Ông không có đề nghị hay đề xuất nào về tiền bạc với Công ty để sang nhượng các thửa đất của anh chị em đứng mua. Tại Bản án phúc thẩm số 479 ngày 14/10/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận định về bản chất tờ phiếu "Kính gửi: Chị 2" lập ngày 07/01/2002 là do ông Q ghi, còn dòng chữ ông ghi [300 cây x 6.450.000 đ = 1.935.000.000 đ] là không giá trị và chữ ký bên dưới không phải của ông; lời khai của bà Trần Thị Mỹ L3 - nguyên kế toán trưởng của Công ty K khẳng định mẫu phiếu "Kính gửi: Chị 2..." không phải là phiếu đề xuất theo mẫu chứng từ kế toán của Công ty K nên việc ông T1 nhận chuyển nhượng và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không liên quan đến nguồn tiền của Công ty K, nội dung phản tố là có cơ sở để chấp nhận.

- Đối với Kháng nghị của Viện Kiểm sát tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ pháp lý, đúng với bản chất và thực tế vụ việc nên bị đơn thống nhất nội dung kháng nghị. Việc cả cấp xét xử sơ thẩm và phúc thẩm đều không chấp nhận yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký của ông T1 tại tờ "Biên nhận" ngày 01/01/2003 là không khách quan, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về chứng cứ và chứng minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: bị đơn yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký tại tờ Biên nhận ngày 01/01/2003 nhưng tại các Biên bản ghi lời khai của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thì ông T1 đã thừa nhận về nội dung biên nhận do ông viết, đây là tình tiết không phải chứng minh nên yêu cầu giám định là không có cơ sở. Khi xác định ai mua đất, ai thanh toán thì ông T1 không xuất trình được biên nhận thanh toán tiền mua đất cho người bán mà chỉ có đề xuất với kế toán về số tiền phải thanh toán. Do đó không thể phủ nhận quá trình chuyển nhượng và thanh toán là của Công ty K, chủ thể nhận chuyển nhượng đất thực tế không phải là cá nhân ông T1. Ông Lưu Văn T6 đã xác nhận bằng văn bản đã nhận tiền tại Công ty K, lời khai của ông cũng xác định chỉ chuyển nhượng cho Công ty K. Do nguồn tiền và mục đích mua đất là của Công ty K nên án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện và bác yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng pháp luật, đúng thực tế. Yêu cầu không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục: Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tuân thủ quy định về tố tụng trong quá trình giải quyết vụ kiện.

Kháng cáo và Kháng nghị được thực hiện trong thời hạn nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Căn cứ các tài liệu chứng cứ đã thu thập, nội dung kháng cáo có cơ sở khẳng định: diện tích đất tranh chấp thuộc tài sản của Công ty K, ông Đỗ Ngọc T1 chỉ là người nhân danh Công ty để thực hiện việc chuyển nhượng nhưng đã tự ý đứng tên tài sản cá nhân trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy yêu cầu khởi kiện là căn cứ để chấp nhận. Nội dung phản tố không có chứng cứ trực tiếp để chứng minh đất là tài sản riêng của vợ chồng ông T1 đã trả tiền cho bên chuyển nhượng. Do vậy, tại phiên tòa Kiểm sát viên rút lại toàn bộ nội dung Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với Kháng nghị này.

Đối với yêu cầu kháng cáo: xét án sơ thẩm đã tuyên xử có căn cứ theo các chứng cứ, tài liệu đã được thu thập hợp pháp. Người kháng cáo không xuất trình thêm chứng cứ mới nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định về thủ tục tố tụng. Án sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là " Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu" là đúng và xác định thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Kháng cáo và kháng nghị còn trong thời hạn luật định nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhưng một số đương sự vẫn vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này tại phiên tòa phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn khởi kiện ngày 05/4/2017 yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 29.080m² thuộc thửa đất số 177 (một phần thửa đất mới số 104), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 04), tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là của Công ty TNHH K; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V967484, số vào sổ 0710.QSDĐ do UBND huyện L (nay là huyện T) cấp ngày 25/02/2003 cho hộ ông Đỗ Ngọc T1 đối với thửa đất nêu trên.

Nguồn gốc đất tranh chấp được nguyên đơn xác định do Công ty K nhận chuyển nhượng từ ông Lưu Văn T6 vào năm 2003. Theo lời khai của ông T6 khẳng định: năm 2003 ông chuyển nhượng đất cho Công ty K với giá thỏa thuận 300 lượng vàng, đã được quy thành tiền là 1.950.000.000 đồng và nhận tiền chuyển nhượng 01 lần tại Công ty K, ông T6 xác định không chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bất kỳ cá nhân nào. Việc lập thủ tục sang tên Giấy chứng nhận do bên nhận chuyển nhượng thực hiện, ông T6 chỉ ký vào các giấy tờ được yêu cầu và không nhớ tên người đại diện bên nhận chuyển nhượng. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất, ông Đỗ Ngọc T1 đang là Phó giám đốc của Công ty K và được ông Đỗ Ngọc Q, giám đốc Công ty K giao trách nhiệm thay mặt Công ty K đi thỏa thuận và ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Lợi dụng việc thiếu kiểm soát của ông ông Q nên ông T1 đã tự ý làm thủ tục đứng tên cá nhân ông trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với bị đơn ông Đỗ Ngọc T1 có yêu cầu phản tố đòi lại đất đang tranh chấp với lý do ông mới là người đã nhận chuyển nhượng đất từ ông T6 để đưa đất vào sản xuất phục vụ cho nhu cầu nuôi tôm làm nguyên liệu xuất khẩu của Công ty K, do đây là công ty được thành lập và hoạt động trên cơ sở hùn vốn của anh chị em trong gia đình, đến năm 2011 khi có bất đồng nội bộ, ông T1 rời Công ty K để mở công ty kinh doanh riêng nên có yêu cầu đòi lại đất. Tuy nhiên nguyên đơn vẫn giữ đất để sử dụng, mãi đến năm 2017 nguyên đơn mới khởi kiện đòi đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận do ông T1 đứng tên là đã hết thời hiệu khởi kiện.

Thực tế, tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn có liên quan đến kế hoạch tăng diện tích đất sản xuất được Công ty K thực hiện trong năm 2002-2003 với tổng diện tích 120ha, trị giá 300 lượng vàng. Trong đó đã xả ra tình trạng tương tự khi các thành viên khác trong gia đình cũng tự ý đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trường hợp của ông Đỗ Ngọc T11 khi nhận chuyển nhượng

đất của bà Lê Thị Kim H. Kết quả giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn và ông T11 tại Quyết định giám đốc thẩm số 47/2022/DS-GĐT ngày 28/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cũng đã xác định các chứng cứ gồm Giấy biên nhận đề ngày 01/01/2003 có nội dung: "*Tôi tên* Đỗ Ngọc T1*, đại diện* Công ty K*. Tôi có ghi nợ với ông* Lưu Văn T6 *số vàng là 300 cây vàng 24K, hẹn vào ngày 08/01/2003 sẽ thanh toán dứt điểm. Ghi nợ về khoản: hợp đồng mua bán đất với diện tích 120.000m² tại* N*,* Lịch Hội T12*,* L", giấy biên nhận có chữ ký tên ông Đỗ Ngọc T1, đóng dấu Công ty K và có phần ghi nhận "*ngày 08/01/2003 đã nhận đủ 300 cây vàng 24K (ba trăm cây vàng 24k) – người nhận* Lưu Văn T6*"*. Ông T1 xác nhận có thỏa thuận với ông T6 và có ký tên vào Giấy biên nhận này. Trong khi đó, ông T6 còn xác định ông là người gom mua đất từ các hộ dân và đại diện cho họ trong việc thỏa thuận về giá cả, giao dịch ký kết, nhận tiền chuyển nhượng và chỉ giao dịch với nội dung: bán đất cho Công ty K và nhận tiền một lần tại Công ty K chứ không phải ông T6 giao dịch với cá nhân, hộ gia đình nào khác. Ông T1 cho rằng nội dung giấy biên nhận nêu trên là ghi nợ cá nhân của ông với ông T6 thì điều này là mâu thuẫn với nội dung tờ biên nhận và lời khai của ông T6.

Như vậy, giao dịch giữa ông T1 và ông T6 là trên danh nghĩa Công ty K, không phải là giao dịch với cá nhân ông T1. Ông T1 cho rằng đây là tài sản nhận chuyển nhượng riêng nhưng không xuất trình được bất kỳ biên nhận hoặc chứng từ trả tiền chuyển nhượng nào của ông T1 cho ông T6. Tài sản sau khi nhận chuyển nhượng cũng do Công ty K tiếp nhận, quản lý và sử dụng đến thời điểm hiện nay. Nếu đây là việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất như ông T1 nêu thì cũng không có văn bản nào ghi nhận tài sản này là nguồn vốn góp.

Đối với khai nại của ông T1 về tài liệu là tờ giấy có nội dung "Kính gửi chị 2" đề ngày 07/01/2002, bên dưới là dòng chữ ghi "300 cây x 6.450.000/cây = 1.935.000.000 đồng (một tỷ chín trăm ba mươi lăm triệu đồng)" và chữ ký tên của ông Đỗ Ngọc Q (BL 133-134), không phải là tiền mua đất và ông T1 chỉ ghi dòng chữ "300 cây x 6.450.000/cây = 1.935.000.000 đồng (một tỷ chín trăm ba mươi lăm triệu đồng)", không thừa nhận dòng chữ đầu tiên và chữ ký trên cùng tờ giấy này, đây là giấy ghi nháp: tại vụ kiện giữa Công ty N2 với ông Đỗ Ngọc T11 thì ông T1 đã từ chối giám định chính tài liệu này với lý do bị thương ở tay nên không ký được chữ ký để làm mẫu so sánh. Bản thân ông Q xác định đây là tờ giấy ông T1 gửi kế toán công ty là bà Trần Mỹ L3 (thường được người trong công ty K gọi là chị 2) trình ông Q ký duyệt để chi tiền mua đất.

Đối chiếu các tài liệu chứng cứ đã thu thập, lời trình bày của các đương sự đều nhất quán ở chi tiết: Công ty K có chủ trương nhận chuyển nhượng đất để mở rộng diện tích nuôi trồng thủy sản nhằm có nguồn nguyên liệu phục vụ sản xuất, việc này được giao cho ông Đỗ Ngọc T1 đại diện để tìm đất, thỏa thuận giá và ký kết chuyển nhượng. Tổng diện tích đất nhận chuyển nhượng 120.000m² thông qua ông Lưu Văn T6 với giá là 300 lượng vàng 24k, ông T6 thông qua giới thiệu của ông Lê Văn O1 đã thay mặt cho nhiều hộ dân có đất thuộc nhiều thửa để trực tiếp ký kết và nhận tiền, giao đất cho Công ty K mà ông T1 là người đại diện. Không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh các cá nhân khác tự thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông T6. Việc ông T1, ông T11 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất là không có sự đồng ý của Công ty K và thực tế Công ty K là người nhận đất sau đó quản lý, sử dụng. Ông T1, ông T11 đều không khai thác gì quyền lợi từ đất, không thể hiện được công ty K chia lợi nhuận từ việc sử dụng đất của các ông nếu như đây là tài sản riêng và vẫn không có chứng cứ nào chứng minh là các ông có tranh chấp hoặc khiếu nại về quyền lợi bị xâm phạm cho đến khi nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện. Do vậy, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ được thu thập.

[3] Về nội dung kháng nghị và yêu cầu kháng cáo:

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên rút toàn bộ Kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 29/3/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng nên căn cứ Điều 284, 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Kháng nghị này.

Đối với kháng cáo của ông Đỗ Ngọc T1, bà Lâm Phạm Tú T4 và trình bày của người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn với nội dung: đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án Dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bởi các lý do như đã trình bày, thấy rằng:

Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành giám định chữ ký và chữ viết theo yêu cầu của ông T1 trong các tờ giấy "Kính gửi chị 2" ngày 07/01/2002 và "Biên nhận" ngày 01/01/2003 để xác định có phải do ông T1 ký hay không là do tại các Biên bản lấy lời khai ngày 05/3/2018 (BL 133 – 134) và khi được Thẩm phán cho xem tờ biên nhận ngày 01/01/2003 ông T1 đã xác định "Tôi có ký tên trong tờ biên nhận này", "Tôi có làm biên nhận đó". Tại Biên bản lấy lời khai ngày 10/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, khi Thẩm phán cho ông T1 xem lại Biên bản lấy lời khai ngày 05/3/2018 thì ông đã thừa nhận chữ ký và chữ viết Đỗ Ngọc T1 là do ông ký, nội dung biên bản là đúng như lời trình bày của ông trước đây. Sau khi lấy lời khai ông đã được nghe đọc lại toàn văn biên bản. Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 47/2022/QĐ-GĐT ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân tối cao đã xác định tính có căn cứ của Bản án Dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 31/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, trong đó có nội dung liên quan đến tờ biên nhận ngày 01/01/2003 đã được ông T1 xác nhận là ông có ký tên trong tờ biên nhận này và có đứng ra thỏa thuận với ông Lưu Văn T6. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là sự thật không phải chứng minh theo quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là có căn cứ. Do vậy việc giám định chữ ký theo yêu cầu của bị đơn là không cần thiết.

Đối với ý kiến cho rằng đất tranh chấp và nguồn tiền để mua đất là của ông T1, như đã nhận định trên, đặc biệt là nội dung trong tờ biên nhận ngày 01/01/2003, ông T1 có viết: "*Tôi tên* Đỗ Ngọc T1*, đại diện* Công ty K. *Tôi có ghi nợ với ông* Lưu Văn T6 *số vàng là 300 cây vàng 24k (ba trăm cây) hẹn ngày 08/01/2003 sẽ thanh toán dứt điểm. Ghi nợ về khoản: Hợp đồng mua bán đất với diện tích 120.000m² tại* N, L, L" có chữ ký tên của ông T1, đóng dấu Công ty và có phần ghi nhận: "*ngày 08/01/2003 đã nhận đủ 300 cây vàng 24k (ba trăm cây*

vàng 24k) người nhận Lưu Văn T6" thì theo giải thích của ông T1, đây là nợ cá nhân chứ không phải cho Công ty K. Tuy nhiên giải thích này trái với nội dung biên nhận và không trùng khớp với trình bày của ông T6 là "*sau khi làm việc, tôi và ông* Q *thống nhất giá chuyển nhượng cho diện tích 120.000m² đất là 300 cây vàng 24k (tương đương 1.935.000.000 đồng). Đại diện* Công ty K – *ông* T1 *đã lập biên nhận ghi nợ 300 cây vàng 24k hẹn ngày 8/1/2003 sẽ thanh toán đủ và hoàn tất việc bán đất*". Do vậy, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Ông Đỗ Ngọc T1 và bà Lâm Phạm Tú T4 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông. Như phân tích trên, tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ kiện có căn cứ, đúng pháp luật, các chứng cứ đã được thu thập đầy đủ, hợp pháp và có căn cứ. Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm ông T1, bà T4 cũng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo.

Hội đồng xét xử thống nhất giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông T1, bà T4 phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 284, 289; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 29/3/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Ngọc T1 và bà Lâm Phạm Tú T4, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng:

Khoản 2, khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 3 Điều 35, Điều 37, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Điều 705, khoản 1 Điều 712, khoản 3 Điều 713 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Điểm b Điều 2 Nghị quyết số 45/2005-QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc hội về việc thi hành Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 20 Điều 4, khoản 1 Điều 51 Luật Đất đai năm 2003 được sửa đổi, bổ sung năm 2009;

Khoản 1 Điều 5, khoản 1 Điều 102, khoản 3 Điều 106, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 12 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 6 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số Quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;

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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH K về việc:

Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 29.080m² thuộc thửa đất số 177 (một phần thửa đất mới số 104), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 04), tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là của Công ty TNHH K, có số đo và tứ cận như sau:

+ Hướng Đông Bắc giáp thửa đất số 361 (một phần thửa đất số 104), có số đo là 204,21m;

+ Hướng Tây Bắc giáp sông gòi (rạch ranh xã), có số đo là 162,21m;

+ Hướng Đông Nam giáp thửa đất số 176 (thửa đất số 109), có số đo là 138,22m;

+ Hướng Tây Nam giáp thửa đất số 260 (một phần thửa đất số 104), có số đo là 197,22m.

(Có sơ đồ đất kèm theo)

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 967484, số vào sổ 0710.QSDĐ do UBND huyện L (nay là huyện T) cấp ngày 25/02/2003 cho hộ ông Đỗ Ngọc T1, đối với thửa đất có diện tích 29.080m² thuộc thửa đất số 177 (một phần thửa số 104), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ số 04), tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện L (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng.

Công ty TNHH K được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp số 67.3 ngày 12/7/2017 giữa Ngân hàng TMCP C1 – Chi nhánh tỉnh S1 với hộ ông Đỗ Ngọc T1 là vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ Ngọc T1 về việc buộc Công ty TNHH K phải có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ diện tích quyền sử dụng đất với diện tích đất 29.080m², thuộc thửa đất số 177 (một phần thửa số 104), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ số 04), tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, có số đo và tứ cận như đã nêu trên.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Đỗ Ngọc T1, bà Lâm Phạm Tú T4 mỗi người phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí tổng cộng 600.000 đồng theo các Biên lai thu số 0008357 và 0008358 cùng ngày 31 tháng 3 năm 2023. Các đương sự đã thực hiện xong.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Sóc Trăng (1);
- VKSND tỉnh Sóc Trăng (1);
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng (1);
- ĐS (8);
- Lưu VP(3), HS(2).20b.NHT.

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

Nguyễn Thị Thụy Vũ