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: 197/2024/DS-PT Ngày: 15-4-2024 V/v tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, đòi đất cho mượn, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	

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: Ông Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán: Ông Ngô Mạnh Cường

Ông Đỗ Đình Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Duẩn, 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.

Ngày 15/4/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 386/2023/TLPT-DS ngày 13/7/2023, về việc *"Tranh chấp về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, đòi đất cho mượn, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 12/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 707/2024/QĐPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2024; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Trách nhiệm Hữu hạn K; Địa chỉ: Số E Quốc lộ A, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Ngọc Q - Chức vụ: Tổng giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Chí N, sinh năm 1994; Địa chỉ: C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 22/02/2023, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Hải V, là Luật sư của Công ty L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Dương Việt T, sinh năm 1954; Địa chỉ: A Hồ N, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Bạch Sỹ C, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Bạch Sỹ C, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh S (vắng mặt, có gửi luận cứ bảo vệ).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Trần Mỹ L, sinh năm 1953

2. Ông Dương Việt T1, sinh năm 1990

3. Ông Dương Việt N1, sinh năm 1978

4. Ông Dương Việt T2, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ với ông Dương Việt T.

Người đại diện hợp pháp của các ông bà Trần Mỹ L, Dương Việt T1, Dương Việt N1, Dương Việt T2: Ông Dương Việt T (có căn cước nêu trên, theo giấy ủy quyền ngày 26/05/2017 và ngày 08/03/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các ông bà Trần Mỹ L, Dương Việt T1, Dương Việt N1, Dương Việt T2: Ông Bạch Sỹ C (có căn cước nêu trên).

5. Công ty cổ phần K; Địa chỉ: Lô N, Khu Công nghiệp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

6. Ngân hàng thương mại cổ phần C1; Địa chỉ: Số A T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Kỷ Hồng P - Phó phụ trách Phòng khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh S; Địa chỉ: A T, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

7. Ủy ban nhân dân huyện T; Địa chỉ: ấp G, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh G - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (theo Quyết định số 1109/QĐ-UBND ngày 13/03/2023, vắng mặt).

8. Ủy ban nhân dân huyện L; Địa chỉ: Ấp D, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Tấn T3 - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L (theo Giấy ủy quyền ngày 15/01/2018, vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Dương Việt T là bị đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 05/04/2017, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/09/2022 của nguyên đơn, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa,

người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Bá T4 và ông Trần Chí N trình bày:

Nguyên toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 26.974m^2 thuộc thửa đất số 361, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện L (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng (sau đây viết tắt diện tích đất 26.974m^2, thuộc thửa đất số 361), trước đây là của bà Trần Bích T5 đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 967028 ngày 28/10/2002.

Đến khoảng năm 2003 - 2004 do cần thêm nguồn nguyên liệu ổn định, mở rộng sản xuất kinh doanh, Công ty TNHH K (sau đây viết tắt Công ty) đã quyết định đầu tư, bỏ tiền nhận chuyển nhượng đất nuôi trồng thủy sản tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, trong đó có phần đất của bà T5. Trong quá trình làm việc với hộ bà T5 vì không rành về việc chuyển nhượng đất, lại là chỗ thân tình, tin tưởng nên bà T5 đã nhờ ông Lưu Văn T6 (cũng có đất chuyển nhượng cho Công ty) đứng ra làm việc, thương lượng giá cả.

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 các thửa đất khác (cũng do ông T6 đại diện đứng ra chuyển nhượng đất). Ngày 01/01/2003, phía đại diện Công ty là ông Đỗ Ngọc T7 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 T7 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 và 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 thửa đất số 361 trên. 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 Dương Việt T - trước đây là Phó tổng Giám đốc Công ty, cũng là anh của ông Đỗ Ngọc Q - Tổng giám đốc Công ty. Sau khi phát hiện ra vụ việc nêu trên vì nể tình ông T từng là nhân viên Công ty, cũng có một số đóng góp cho Công ty nên Công ty chỉ muốn giải quyết trong nội bộ nên yêu cầu ông T giao lại quyền sử dụng thửa đất cho Công ty đứng tên. Tuy nhiên, ông T không 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.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty biết được hộ ông T đã lợi dụng việc đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 967579, số vào sổ 0791.QSDĐ do UBND huyện L (nay là huyện T) cấp ngày 17/3/2003 để tiến hành thế chấp diện tích đất 26.974m^2, thuộc thửa đất số 361 tại Ngân hàng

TMCP C1 - Chi nhánh S để bảo đảm nghĩa vụ vay vốn của Công ty cổ phần K (theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 67.5 ngày 12/07/2017). Việc hộ ông T tự ý thế chấp là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền sở hữu của Công ty, vi phạm các quy định và điều cấm của pháp luật.

Nay Công ty khởi kiện yêu cầu:

1. Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 26.974m^2 thuộc thửa đất số 361, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là của Công ty TNHH K.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 967579, số vào sổ 0791.QSDĐ do UBND huyện L (nay là huyện T) cấp ngày 17/03/2003 cho hộ ông Dương Việt T, 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.

3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số 67.5 ngày 12/07/2017 giữa Dương Việt T, Trần Mỹ L, Dương Việt N1, Dương Việt T2, Dương Việt T1 với Ngân hàng TMCP C1 – Chi nhánh S vô hiệu.

Theo Tờ phúc đáp ngày 19/05/2017 (BL 33) và Đơn yêu cầu phản tố ngày 18/09/2017 (BL 103) của bị đơn, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bị đơn Dương Việt T (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Mỹ L, anh Dương Việt T1, anh Dương Việt N1 và Dương Việt T2) trình bày:

Vào thời điểm những năm 2002-2004 nguồn nguyên liệu ngày càng khó khăn, do đó để có thêm nguồn nguyên liệu sạch và ổn định sản xuất kinh doanh của Công ty. Vì vậy, các thành viên Công ty đã thỏa thuận tự bỏ tiền của cá nhân ra nhận chuyển nhượng đất ruộng, rồi đào ao cho Công ty mượn để mở rộng nuôi trồng thủy sản. Các anh em và cũng chính là thành viên sáng lập Công ty TNHH K thống nhất là phải liên hệ mua tập trung cùng một địa điểm để thuận tiện cho việc nuôi trồng thủy sản của Công ty về sau.

Sau khi ông Đỗ Ngọc T7 khảo sát, xem xét khu vực có đủ điều kiện nuôi tôm rồi thỏa thuận giá cả chuyển nhượng với các hộ dân, về báo lại các anh em thì các anh em ông T đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ các hộ dân. Chính ông T là người đã trả tất cả các khoản tiền (vàng) chuyển nhượng đất rồi tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về tài chính. Đến ngày 17/03/2003, ông T được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chính ông T đứng tên, nên quyền sử dụng đất diện tích 26.974m^2 thửa số 361, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Dương Việt T và vợ là bà Trần Mỹ L.

Ông Dương Việt T yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty TNHH K có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ diện tích 26.974m^2 thửa số 361, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho ông Dương Việt T và vợ là bà Trần Mỹ L.

2. Giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 967579, số vào sổ 0791.QSDĐ do UBND huyện L (nay là huyện T) cấp ngày 17/03/2003 cho hộ ông Dương Việt T.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP C1, ông Kỷ Hồng P trình bày:

Ngày 12/07/2017, Ngân hàng TMCP C1 Chi nhánh S có nhận thế chấp tài sản của hộ ông Dương Việt T theo Hợp đồng thế chấp số 67.5 để đảm bảo cho nghĩa vụ vay vốn của Công ty cổ phần K. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 26.974m^2 thửa số 361, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (loại đất NTTS), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 967579, số vào sổ 0791.QSDĐ do UBND huyện L (nay là huyện T) cấp ngày 17/3/2003 cho hộ ông Dương Việt T, nghĩa vụ đảm bảo nợ vay với số tiền 809.000.000 đồng.

Tại Văn bản số 67/TB-CNST-KHDN ngày 13/02/2022 của Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh S xác định đến nay tài sản tranh chấp trên đã không còn thế chấp cho V1 để bảo đảm nợ vay.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện L, ông Huỳnh Tấn T3 trình bày:

Khi thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T, UBND huyện L không biết nguồn tiền chuyển nhượng đất do ai chi. Nên Ủy ban chỉ có ý kiến về giai đoạn từ khi Ủy ban nhận hồ sơ từ Ủy ban xã chuyển lên đầy đủ các thủ tục, thì xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật đất đai.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện T, ông Trần Văn D trình bày: Thống nhất với trình bày của người đại diện của Ủy ban nhân dân huyện L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần K: Không ý kiến.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại yêu cầu "Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số 67.5 ngày 12/07/2017 vô hiệu" và giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn Công ty TNHH K; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 12/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã tuyên xử:

Căn cứ vào các khoản 3 và 9 Điều 26, khoản1 và 4 Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 1 và 2 Điều 244, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ vào Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 11, Điều 15, Điều 164 và Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1, 2 và 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

[1] Đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn K về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số 675 ngày 12/07/2017 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần C1 với ông Dương Việt T, bà Trần Mỹ L, ông Dương Việt N1, ông Dương Việt T2, ông Dương Việt T1.

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn K về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.1] Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 26.755,5m^2 (chưa trừ diện tích lộ giới), loại đất ao (nuôi tôm), thửa đất số 361 (nay một phần thửa đất số 104), tờ bản đồ số 10 (nay tờ bản đồ số 4), tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là của Công ty TNHH K. Phần đất có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đường T B, có số đo 103,43m;

- Hướng tây giáp Sông Gòi và thửa đất số 177 (một phần thửa đất số 104), có số đo 20,71m +204,21m;

- Hướng nam giáp thửa đất số 176 (nay thửa số 109), có số đo 147m + 20,63m;

- Hướng bắc giáp phần đất không tranh chấp (phát sinh ngoài giấy chứng nhận diện tích 3.309,9m^2 - một phần thửa đất số 104), có số đo 166,12m + 21,59m.

(Có sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án).

[2.2] Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 967579 (vào sổ số 0791) ngày 17/03/2003 của UBND huyện L (nay Trần Đ) cấp cho hộ ông Dương Việt T, đối với diện tích 26.974m^2, loại đất Ao (hồ), thửa đất số 361, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện L (nay T), tỉnh Sóc Trăng.

[3] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Dương Việt T về việc yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH K có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 26.755,5m^2 (chưa trừ diện tích lộ giới), loại đất ao (nuôi tôm), thửa đất số 361 (nay một phần thửa đất số 104), tờ bản đồ số 10 (nay tờ bản đồ số 4), tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho ông Dương Việt T và bà Trần Mỹ L; Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 967579 (vào sổ số 0791) ngày 17/03/2003 của UBND huyện L (nay Trần Đ) cấp cho hộ ông Dương Việt T, đối với diện tích 26.974m^2, loại đất Ao (hồ), thửa đất số 361, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện L (nay T), tỉnh Sóc Trăng; Phần đất có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đường T B, có số đo 103,43m;

- Hướng tây giáp Sông Gòi và thửa đất số 177 (một phần thửa đất số 104), có số đo 20,71m +204,21m;

- Hướng nam giáp thửa đất số 176 (nay thửa số 109), có số đo 147m + 20,63m;

- Hướng bắc giáp phần đất không tranh chấp (phát sinh ngoài giấy chứng nhận diện thích 3.309,9m^2 - một phần thửa đất số 104), có số đo 166,12m + 21,59m.

(Có sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án).

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

Ngày 23/5/2023, ông Dương Việt T là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 29/5/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 10/QĐ-VKS-DS, đề nghị Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Chí N là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện. Ông Dương Việt T là bị đơn, đồng thời là người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Trần Mỹ L, Dương Việt T1, Dương Việt N1, Dương Việt T2 không thay đổi, bổ sung và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Các đương sự khác vắng mặt tại phiên toà nên không thể hiện ý kiến. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên quyết định kháng nghị. Các đương sự không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

1. Ông Dương Việt T:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Trần Bích T5 được xác lập bởi hợp đồng ngày 31/12/2002, có chứng thực của UBND xã L. Hợp đồng này thể hiện bà T5 chuyển nhượng cho ông 29.114m^2 đất thuộc thửa 361, tờ bản đồ số 10, với giá chuyển nhượng là 90 triệu đồng và ông đã trả đủ tiền cho bà T5.

Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, ngày 17/3/2003 hộ gia đình của ông đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 967579.

Tại cấp sơ thẩm ông đã đề nghị giám định chữ viết trong tài liệu "Kính gởi chị H" là chữ viết của ai nhưng không được Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận. Nay ông tiếp tục đề nghị giám định.

Ông đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của Công ty K, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông.

2. Tại bài bảo vệ của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T thể hiện:

Lời khai của Công ty K tại Đơn khởi kiện ngày 14/3/2017, ngày 05/4/2017 và tại Đơn giải trình ngày 09/02/2018, ngày 27/3/2018 có mâu thuẫn với nhau về người trực tiếp giao dịch chuyển nhượng đất, về thời điểm thanh toán tiền mua đất.

Đối với chứng cứ là tờ biên nhận, ông T7 phủ nhận chữ viết trong các tài liệu mà nguyên đơn cung cấp nhưng Toà án cấp sơ thẩm không tiến hành trưng cầu giám định là không đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, tờ biên nhận này cũng không thể hiện diện tích đất mua toạ lạc ở đâu; Công ty K có 06 thành viên nhưng không có biên bản họp công ty để quyết định mua đất.

Lời khai của các nhân chứng được đánh máy sẵn, đưa cho các nhân chứng ký; các lời khai này có mâu thuẫn với nhau, nhưng chưa được làm rõ.

Tài liệu có nội dung ghi "300 cây x 6.450.000 đ…" không phải là nội dung duyệt chi, tài liệu này không có ở công ty.

Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của Công ty K, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông.

3. Ông Trần Chí N và Luật sư:

Tại biên nhận ngày 01/01/2003, ông Đỗ Ngọc T7 là Phó Tổng giám đốc của Công ty K đứng ra mua đất của ông Lưu Văn T6 là người đại diện của bà Trần Bích T5. Biên nhận này thể hiện diện tích mua bán là 120.000m^2 (bao gồm cả hiện tích đất có trong giấy chứng nhận đã cấp cho hộ ông T); giá tiền mua toàn bộ diện tích đất này là 300 cây vàng, tương đương 1.935.000.000 đồng; ông T6 xác nhận đã nhận đủ vàng vào ngày 08/01/2003. Tại tài liệu không có tiêu đề, có ghi chữ "Kính gửi chị H" do ông T7 lập có ghi "300 cây x 6.450.000 đồng/cây…1.935…". Tại cấp sơ thẩm, ông T7 có hai lời khai xác định chữ viết này và "Biên nhận" là của ông. Mặt khác, tại Quyết định giám đốc thẩm số 47/2022/QĐ-GĐT của Toà án nhân dân tối cao cũng đã xác định hai tài liệu này là chứng cứ, nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc giám định chữ viết. Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, ông T không cung cấp được tài liệu nào chứng minh đã thanh toán tiền mua đất cho bà T5. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

4. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

- Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị: Đơn kháng cáo của bị đơn, quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

- Về việc chấp hành pháp luật: Xét thấy, Thẩm phán chủ toạ phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

- Về yêu cầu kháng nghị: Kiểm sát viên rút toàn bộ quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Về yêu cầu kháng cáo: Căn cứ vào các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp; các biên bản xác minh đối với ông T6, bà T5; các biên bản ghi lời khai của các đương sự, có căn cứ xác định diện tích đất mà hai bên đang tranh chấp là một phần trong 120.000m^2 đất mà Công ty K đã mua của bà T5 (thông qua ông T6) với giá 300 cây vàng 24kara và ông T6 đã nhận đủ số vàng nêu trên từ Công ty K. Số vàng này tương đương với số tiền 1.935.000.000 đồng là phù hợp với giá vàng tại thời điểm mua bán đất. Công ty K đã quản lý, sử dụng đất kể từ sau khi mua cho đến nay. Việc giám định tài liệu theo đề nghị của bị đơn là không cần thiết, bởi cấp sơ thẩm đã tiến hành nhưng ông T7 không hợp tác; mặt khác tài liệu này đã được quyết định giám đốc thẩm xác định là chứng cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị: Đơn kháng cáo của ông Dương Việt T, quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng làm trong hạn luật định. Ông T sinh năm 1954 là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó, đơn kháng cáo và quyết định kháng nghị này đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về việc rút kháng nghị: Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với quyết định kháng nghị đã rút, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án: Công ty K khởi kiện ông Dương Việt T, yêu cầu công nhận 26.974m^2 thuộc thửa đất số 361, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng của mình và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 967579, số vào sổ 0791.QSDĐ do UBND huyện L (nay là huyện T) cấp ngày 17/03/2003 cho hộ ông Dương Việt T; đồng thời yêu cầu tuyên bố giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất giữa hộ ông T và Ngân hàng thương mại cổ phần C1 vô hiệu. Đây là việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ quyết định cá biệt và tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu. Do đó, Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền và phù hợp với các quy định tại các khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về việc đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện đã rút: Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu tuyên

bố hợp đồng thế chấp tài sản giữa hộ ông T và Ngân hàng C1 vô hiệu. Do đó, bản án sơ thẩm quyết định đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đã rút là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Xét kháng cáo của bị đơn, nhận thấy:

[5.1] Căn cứ vào Biên bản xác minh đối với ông Lưu Văn T6, bà Trần Thị Bích T8 ngày 14/07/2022 và ngày 12/12/2022 (bút lục 932-938) và lời thừa nhận của các đương sự, có căn cứ để xác định diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 361, có nguồn gốc là của ông T6 nhận chuyển nhượng nhưng để bà T8 là người đứng tên giúp, toàn bộ việc thỏa thuận chuyển nhượng và lập thủ tục chuyển nhượng đều do ông T6 thực hiện.

[5.2] Tại Biên nhận ngày 01/01/2003 (bút lục 88) thể hiện nội dung: Ngày 01/01/2003, ông Đỗ Ngọc T7 đại diện cho Công ty K ghi nợ đối với ông Lưu Văn T6 300 cây vàng 24 kara, về hợp đồng mua bán 120.000m^2 tại ấp N, xã L, huyện L; hẹn ngày 08/01/2003 sẽ thanh toán dứt điểm. Tài liệu này có đóng dấu của Công ty K và thể hiện ngày 08/01/2003 ông T6 đã nhận đủ số vàng nêu trên. Như vậy có căn cứ để xác định ông T7 là người đại diện cho Công ty K1 xác lập việc chuyển nhượng đất, thanh toán tiền mua đất cho ông T6. Điều này phù hợp với lời khai của ông T7 tại các biên bản lấy lời khai ngày 05/03/2018 (bút lục 184), ngày 28/11/2017; phù hợp với lời khai của bà T8, ông Nguyễn Thanh L1, ông Nguyễn Văn O.

[5.3] Xét tài liệu phía trên có ghi tên, địa chỉ, số điện thoại, số fax của Công ty K, đề ngày 07/01/2002, nhận thấy:

- Tài liệu này có nội dung như sau:

"Kính gửi: Chị 2 ngày 07/01/2002

300 cây x 6.450.000/cây

1.935.000.000^đ

(Một tỷ chín trăm ba mươi lăm triệu đồng).

- Các đương sự đều thừa nhận tại thời điểm lập tài liệu này, bà Trần Mỹ L là kế toán trưởng của Công ty K và mọi người thường gọi bà L là chị H.

- Bà L thì cho rằng không biết và chưa từng thấy tài liệu này ở Công ty K, nhưng tại các bút lục số 74, 89, 91, 93 do nguyên đơn cung cấp thể hiện tài liệu này được sử dụng phổ biến tại Công ty K.

- Ông T7 có nhiều lời khai khác nhau về tài liệu này, lúc thừa nhận chính ông viết, lúc không thừa nhận. Tuy nhiên, trong phần nhận định của Quyết định giám đốc thẩm số 47/2022/DS-GĐT ngày 28/09/2022 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã xác định tài liệu này là chứng cứ. Do đó, việc ông T7 thừa nhận hay không, hoặc việc ông T và Luật sư yêu cầu giám định chữ viết của tài liệu này là không có căn cứ để chấp nhận.

- Theo kết quả xác minh của Toà án cấp sơ thẩm thì giá vàng tại thời điểm tháng 01/2003 dao động từ 6.370.000 đồng/lượng và giá vàng tại thời điểm

tháng 01/2002 là 8.140.000 đồng/lượng. Do đó, nguyên đơn xác định tài liệu này được lập ngày 07/01/2003 nhưng ghi nhầm thành ngày 07/01/2002 là có căn cứ, phù hợp với cách tính toán 300 lượng vàng tương đương với 1.935.000.000 đồng.

[5.4] Từ nhận định tại các mục [5.2] và [5.3] nêu trên, có căn cứ để xác định ông T7 là người đại diện cho Công ty K trực tiếp thoả thuận với ông T6 (là người đại diện cho bà T8) về việc mua 120.000m^2 đất (trong đó có 26.755,5m^2 đất đang tranh chấp, thuộc thửa 361), số tiền mua đất được Công ty K xuất chi và ông T7 là người trực tiếp thanh toán tiền mua đất.

[5.6] Theo kết quả xác minh ngày 14/07/2022 và ngày 12/12/2022 (bút lục 932-938), ông T6 và bà T8 không thừa nhận chữ ký của mình trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2002 (bút lục 36). Kết hợp với các nhận định ở trên, đồng thời ông T không chứng minh được chính ông là người trực tiếp thoả thuận về việc mua đất của bà T8, ông T6, không chứng minh được đã trả tiền cho ông T6 hay bà T8. Do đó, hợp đồng ngày 31/12/2002 là không có căn cứ.

[5.7] Công ty K là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp; nhận đất từ khi nhận chuyển nhượng, đã và đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất đang tranh chấp. Việc UBND huyện L (nay Trần Đ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất V 967579 ngày 17/03/2003 cho hộ ông T là không đúng đối tượng sử dụng đất và không đúng pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty K.

[6] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy bản án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty K là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên toà phúc thẩm, ông T không xuất trình được chứng cứ nào mới so với cấp sơ thẩm, do đó kháng cáo của ông T là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[7] Các lập luận trên đây cũng là căn cứ để Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ luận cứ của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

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

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 10/QĐ-VKS-DS, ngày 29/5/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Việt T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 12/5/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Căn cứ vào các khoản 3 và 9 Điều 26, khoản 1 và 4 Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 1 và 2 Điều 244, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ vào Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 11, Điều 15, Điều 164 và Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1, 2 và 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

[1] Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn K, về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số 675 ngày 12/07/2017 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần C1 với các ông bà Dương Việt T, Trần Mỹ L, Dương Việt N1, Dương Việt T2, Dương Việt T1.

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn K.

[2.1] Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 26.755,5m^2 (chưa trừ diện tích lộ giới), loại đất ao (nuôi tôm), thửa đất số 361 (nay một phần thửa đất số 104), tờ bản đồ số 10 (nay tờ bản đồ số 4), tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH K.

[2.2] Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 967579 (vào sổ số 0791) ngày 17/03/2003 của UBND huyện L (nay Trần Đ) cấp cho hộ ông Dương Việt T, đối với diện tích 26.974m^2, loại đất Ao (hồ), thửa đất số 361, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện L (nay T), tỉnh Sóc Trăng.

[3] Không chấp nhận các yêu cầu phản tố sau đây của ông Dương Việt T:

[3.1] Buộc Công ty TNHH K có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 26.755,5m^2 (chưa trừ diện tích lộ giới), loại đất ao (nuôi tôm), thửa đất số 361 (nay một phần thửa đất số 104), tờ bản đồ số 10 (nay tờ bản đồ số 4), tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho ông Dương Việt T và bà Trần Mỹ L.

[3.2] Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 967579 (vào sổ số 0791) ngày 17/03/2003 của UBND huyện L (nay Trần Đ) cấp cho hộ ông Dương Việt T, đối với diện tích 26.974m^2, loại đất Ao (hồ), thửa đất số 361, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện L (nay T), tỉnh Sóc Trăng.

[4] Các phần đất được nêu ở các mục [2] và [3] nêu trên có sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án và có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đường T B, có số đo 103,43m;

- Hướng tây giáp Sông Gòi và thửa đất số 177 (một phần thửa đất số 104), có số đo 20,71m +204,21m;

- Hướng nam giáp thửa đất số 176 (nay thửa số 109), có số đo 147m + 20,63m;

- Hướng bắc giáp phần đất không tranh chấp (phát sinh ngoài giấy chứng nhận diện thích 3.309,9m^2 - một phần thửa đất số 104), có số đo 166,12m + 21,59m.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Dương Việt T.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu.

Võ Văn Khoa