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: 55/2022/DS-PT Ngày: 21-01-2022 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc, tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy một phần quyết định cấp giấy và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp.	

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 Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đỗ Hồng Quân, 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 Khánh Toàn, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2022, 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 610/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2020, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc, tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy một phần quyết định cấp giấy và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 02/2022/QĐPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2022; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Quan Diên N - Chủ DNTN Nam Tín H; Địa chỉ: D11/301B T, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1975; Địa chỉ liên lạc: Lầu 7, Tòa nhà T, 178/8D1, Phường 25, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Công ty TNHH Hoàng G; Địa chỉ trụ sở: Ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Kim H; Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Diễm P, sinh năm 1978; Địa chỉ: 27 L, Phường X, Quận 1X, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

1. Ông Trương Quốc H, sinh năm 1966; Địa chỉ: 363 N, Phường 15, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Ông Nguyễn Văn C (có căn cước nêu trên, có mặt).

2. Ông Lê Văn C, sinh năm 1968 (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3. Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1966 (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1964 (có mặt)

5. Bà Trương Thị P, sinh năm 1963 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L, bà P: Ông Nguyễn Tiểu L, là Luật sư của Công ty Luật hợp danh Hùng Cường thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An (vắng mặt, có gửi bài luận cứ bảo vệ).

6. Ủy ban nhân dân tỉnh L (có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt)

7. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ (có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt)

8. Công ty Cổ phần Kỹ thuật Nam Thuận Ph; Địa chỉ trụ sở: 10A T, Phường 1x, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Nhật T, sinh năm 1978; Địa chỉ liên lạc: 25 Đường số 2, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Bích Th, sinh năm 1984; Địa chỉ liên lạc: 153/65 B, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

9. Ông Tạ Thoại S - Chủ hộ kinh doanh cá thể Tạ Thoại S; Địa chỉ liên lạc: 220/31 Âu Cơ, Phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

10. Công ty TNHH Phúc T; Địa chỉ trụ sở: Số E1, E13, E14, E15 Cụm công nghiệp H, Ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Phương T; Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

11. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1954 (vắng mặt)

12. Bà Võ Thị P, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 68A, đường H, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1979 (vắng mặt)

14. Ông Nguyễn Phú H, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 222 P, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông B, bà T, bà P, ông H và Công ty TNHH Phúc T: Ông Trần Văn Th, sinh năm 1989; Địa chỉ liên lạc: Căn 12, Tầng 9, Khu văn phòng tòa nhà C (số 1 S, X, phường A, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ hiện nay: căn 0805 A2 Chung cư Đ, phường P, quận X7, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B, bà T, bà P, ông H và Công ty TNHH Phúc T: Ông Phạm Thành L, là Luật sư của Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

15. Ông Dương V, sinh năm 1957; Địa chỉ: 254/98/47 Â, Phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

16. Công ty Cổ phần In số X; Địa chỉ trụ sở: 61 P, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn D (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

17. Cục Thi hành án dân sự tỉnh L (có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt).

18. Ngân hàng TMCP Sài Gòn C; Địa chỉ trụ sở: 2C P, phường N, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

19. Công ty TNHH MTV Q (VAMC); Địa chỉ trụ sở: 22 H, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Sài Gòn C và Công ty TNHH MTV Q:

Ông Nguyễn Văn H; Chức vụ: Trưởng phòng pháp chế.

Ông Nguyễn Chính T; Chức vụ: Trưởng bộ phận phòng tín dụng.

Bà Nguyễn Thị Hồng Đ; Chức vụ: Trưởng Phòng tín dụng

(ông H, bà Đ và ông T cùng có mặt)

20. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An (có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

1. Ông Quan Diên N là nguyên đơn;

2. Công ty TNHH Hoàng G là bị đơn;

3. Các ông bà, đơn vị gồm Nguyễn Văn L, Trương Thị P, Nguyễn Văn B, Võ Thị P, Nguyễn Thị Phương T, Nguyễn Phú H, Ngân hàng TMCP Sài Gòn C, Công ty TNHH MTV Q (VAMC), Công ty TNHH Phúc T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/11/2010, 18/9/2014, 25/10/2016, 24/11/2016, 30/3/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn do ông Nguyễn Văn C đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 30/7/2009, ông Quan Diên N - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Nam Tín H (gọi tắt là Nam Tín H) có nhận chuyển nhượng của Công ty TNHH Hoàng G (gọi tắt là công ty Hoàng G), thửa đất số 454, tờ bản đồ số 14, tại xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, tổng diện tích 22.248m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 157586 do Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh L cấp ngày 13/2/2007. Hai bên đã thực hiện thủ tục công chứng tại Phòng Công chứng số 4, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng thực tế là 3.400.000.000đồng. Công ty Hoàng G nhiều lần cam kết nhưng không xuất hóa đơn kê khai nộp thuế để Nam Tín H được sang tên, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, ông Quan Diên N - Chủ doanh nghiệp tư nhân Nam Tín H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty Hoàng G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 30/7/2009, xuất hóa đơn, kê khai nộp thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp và lệ phí trước bạ cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

2. Công nhận cho Nam Tín H được quyền sử dụng đất có diện tích 20.796,4m^2 đất (sau khi trừ đi phần đất quy hoạch làm hạ tầng ở vị trí B và D trên bản vẽ lập ngày 14/04/2016) thửa đất 454, tờ bản đồ số 14 xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; chấp nhận cho Nam Tín H được đăng bộ, sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 20.796,4m^2 nêu trên;

3. Hủy Quyết định kê biên số 02/QĐ.CCTHA ngày 28/10/2011 của Chi cục THADS huyện Đ, tỉnh Long An về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất để thi hành Quyết định số 11/2011/QĐST-DS ngày 19/01/2011 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa; Quyết định số 91/2011/QĐST-DS ngày 06/6/2011 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa; Bản án số 150/DSPT ngày 14/06/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Vì việc kê biên để thi hành bản án, quyết định trên được thực hiện sau khi Công ty Hoàng G đã chuyển nhượng thửa 454 cho Nam Tín H. Ngoài ra, Công ty Hoàng G còn tài sản khác để thi hành án;

4. Bác yêu cầu độc lập của bà Trương Thị P và ông Nguyễn Văn L. Nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01605

do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Trương Thị P ngày 18/7/2005, diện tích 3.285m^2. Vì phần đất này Ủy ban nhân dân tỉnh L đã thu hồi và cấp cho Công ty Hoàng G làm cụm công nghiệp, Công ty Hoàng G cũng đã chuyển nhượng diện tích này cho Nam Tín H vào ngày 30/7/2009;

5. Nam Tín H rút lại yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 950,8m^2 đất, thuộc thửa đất 454 đã được Tòa án công nhận cho ông Tạ Thoại S theo bản án dân sự sơ thẩm số 18/2015/DS-ST ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và bản án dân sự phúc thẩm số 90/2017/DS-PT ngày 01/6/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Nam Tín H yêu cầu Tòa án công nhận sự thỏa thuận giữa Nam Tín H và ông Tạ Thoại S. Theo thỏa thuận thì ông Tạ Thoại S được quyền sử dụng khu N2 (475,4m^2), Nam Tín H được quyền sử dụng khu N1 (475,4m^2) theo bản vẽ phân khu ngày 27/4/2020. Nam Tín H và ông Tạ Thoại S cùng yêu cầu Công ty Hoàng G phải trả cho Nam Tín H và ông Tạ Thoại S 475,4m^2 đất khác hoặc trả bằng giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm thanh toán;

6. Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Phúc T (gọi tắt là công ty Phúc T) và yêu cầu của ông Nguyễn Văn B. Nam Tín H yêu cầu hủy 01 phần chứng nhận quyền sử dụng đất số BE548927, số BE548928 do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn B ngày 01/8/2011, có tổng diện tích 5.254,5m^2 nằm trong thửa đất 454. Vì phần đất này UBND tỉnh L đã thu hồi và cấp cho Công ty Hoàng G làm cụm công nghiệp, Công ty Hoàng G cũng đã chuyển nhượng diện tích này cho Nam Tín H;

7. Buộc Công ty Phúc T phải tháo dỡ, trả lại hiện trạng ban đầu phần xây dựng không phép, và thu hồi phần xà bần đã đổ trên đất tại thửa đất 454, ở vị trí A trên bản vẽ lập ngày 14/4/2016 vì Công ty Phúc T chiếm đất, đổ xà bần, xây tường rào sau khi Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý vụ án;

8. Hủy 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 6189 do UBND huyện Đ cấp cho bà Nguyễn Thị Phương T ngày 20/10/2008 đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 14 xã Mỹ Hạnh Nam, có diện tích 1.284,4m^2 (ký hiệu là khu A theo Bản vẽ phân khu ngày 27/4/2020) nằm trong thửa 454;

9. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số thửa cũ là 335, 114, có diện tích tổng cộng 4.912m^2 (tại các khu K, L) của bà Nguyễn Thị Phương T, ông Nguyễn Văn B. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn B, bà T thế chấp cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn C để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Phúc T nên yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp đối với hai thửa đất này;

10. Buộc Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Nam Thuận Ph tháo dỡ, trả lại 702,3m^2 đất tại vị trí O trên bản vẽ phân khu ngày 27/4/2020 cho Nam Tín H do Công ty Hoàng G đã chuyển nhượng diện tích này cho Nam Tín H.

Nam Tín H không đồng ý với ý kiến trình bày và yêu cầu phản tố của Công ty Hoàng G và tất cả các ý kiến, yêu cầu của các đương sự khác trong vụ án. Nam Tín H đề nghị hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số

18/2019/QĐ-BPKCTT ngày 24/12/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An để đảm bảo cho việc đăng ký, sang tên của Nam Tín H đối với thửa đất 454.

Bị đơn do bà Nguyễn Thị Diễm P đại diện theo ủy quyền trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 454 giữa Nam Tín H và Công ty Hoàng G là hợp đồng giả cách để che dấu hợp đồng vay tài sản giữa ông Trương Quốc H và cá nhân ông Võ Văn Ch. Công ty Hoàng G không có chuyển nhượng thửa đất số 454, tờ bản đồ số 14 xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, tổng diện tích 22.248m² cho Nam Tín H. Do cần vốn để bổ sung cho hoạt động kinh doanh của riêng ông Võ Văn Ch nên ông Võ Văn Ch đã thỏa thuận miệng vay tiền của ông Trương Quốc H số tiền 3,4 tỷ đồng, lãi suất bao nhiêu thì bà không biết. Để đảm bảo cho khoản vay thì ông Trương Quốc H đã nhờ Nam Tín H đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do tại thời điểm vay ông Võ Văn Ch là giám đốc của Công ty Hoàng G nên ông Võ Văn Ch đã thế chấp thửa đất số 454 của Công ty Hoàng G và một số thửa đất của cá nhân ông Võ Văn Ch cho ông Trương Quốc H. Tuy nhiên, bà không biết ông Võ Văn Ch đã thế chấp thửa đất nào của cá nhân ông Võ Văn Ch cho ông Trương Quốc H.

Mặc dù trong bản cam kết trả số tiền 3,4 tỷ đồng cho Nam Tín H bà Hoa là Giám đốc công ty Hoàng G ký tên, nêu số thửa đất là 545 và đóng dấu mộc của Công ty Hoàng G nhưng điều này không có nghĩa là Công ty Hoàng G thừa nhận số nợ này mà thực chất bà Hoa đã nhận nợ dùm cho ông Võ Văn Ch.

Do đó, Công ty Hoàng G không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nam Tín H vì giữa hai bên không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như Nam Tín H trình bày. Công ty Hoàng G yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 02TP/CC/HĐGD, ngày 30/7/2009. Công ty Hoàng G chỉ đồng ý thanh toán cho Nam Tín H và ông Trương Quốc H số tiền gốc đã vay là 3,4 tỷ đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Nam Tín H có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 454 cho Công ty Hoàng G.

Công ty Hoàng G không có thu tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phát hành phiếu thu cho Nam Tín H, không có bất kỳ chứng từ thanh toán nào của Nam Tín H chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Hoàng G. Nam Tín H chưa thanh toán tiền chuyển nhượng thửa đất 454 cho Công ty Hoàng G. Thửa đất đề cập trong bản cam kết trả nợ do bà H ký là thửa 545 chứ không phải thửa 454 đang tranh chấp.

Đối với yêu cầu độc lập của Công ty Phúc T thì Công ty Hoàng G đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị P thì Công ty Hoàng G đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Công ty TNHH Phúc T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn B,

bà Võ Thị P, bà Nguyễn Thị Phương T, ông Nguyễn Phú H do ông Trần Văn Th đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty Phúc T, ông Nguyễn Văn B, bà Võ Thị P, bà T, ông Nguyễn Phú H không đồng ý với bất cứ yêu cầu nào của Nam Tín H, vì các lý do sau:

1. Thửa đất số 335, 114 ông Nguyễn Văn B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011 có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn B nhận chuyển nhượng từ các chủ đất cũ, những người này đã sử dụng đất từ rất lâu, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ trước khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B.

2. Thửa đất số 123 bà Nguyễn Thị Phương T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008 có nguồn gốc do bà T nhận chuyển nhượng từ các chủ đất cũ, những người này đã sử dụng đất từ rất lâu, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ trước khi chuyển nhượng cho bà T.

Công ty Phúc T có yêu cầu độc lập, cụ thể như sau:

1. Yêu cầu Tòa án công nhận cho Công ty Phúc T được quyền sử dụng diện tích khoảng 3.000m^2 (tại vị trí A, A1, A2 của mảnh trích đo) mà Công ty Hoàng G đã hoán đổi cho Công ty Phúc T, thuộc một phần thửa đất số 454, tờ bản đồ số 14, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được UBND tỉnh L cấp cho Công ty Hoàng G. Việc Công ty Phúc T sử dụng diện tích 3.000m^2 đất này dựa trên sự thỏa thuận tự nguyện giữa Công ty Hoàng G và Công ty Phúc T;

2. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nam Tín H thì Công ty Phúc T yêu cầu Nam Tín H hoặc Công ty Hoàng G phải trả lại chi phí san lấp 3.000m^2 đất nêu trên với số tiền là 450.000.000đồng. Công ty Hoàng G phải hoán đổi diện tích 3.000m^2 đất ở vị trí khác cho Công ty Phúc T theo thỏa thuận giữa 02 bên. Nếu Công ty Hoàng G không còn đất để hoán đổi thì Công ty Hoàng G phải trả lại cho Công ty Phúc T giá trị của 3.000m^2 đất theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán;

3. Buộc Công ty Hoàng G phải xuất hóa đơn còn nợ cho Công ty Phúc T với số tiền là 4.343.640.000đồng. Tuy nhiên tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của công ty Phúc T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Công ty Hoàng G phải xuất hóa đơn với số tiền là 1,5 tỷ đồng.

Thửa đất số 114, 123, 335 cùng tờ bản đồ số 14 xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, đã được bà Nguyễn Thị Phương T và ông Nguyễn Văn B đưa vào tài sản của Công ty Phúc T, các thửa đất này hiện đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn C để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Phúc T. Do gặp khó khăn về tài chính nên Công ty Phúc T không thể thanh toán được các khoản nợ tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn C nên Ngân hàng đã có các thông báo phát mãi tài sản để thu hồi nợ. Do đó, để đảm bảo cho quá trình giải quyết vụ án cũng như đảm bảo cho quyền lợi của các bên có liên quan ông

Thành yêu cầu giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 18/2019/QĐ-BPKCTT ngày 24/12/2019 của TAND tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị P trình bày:

Thửa đất 454, tờ bản đồ số 14 xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An mà UBND tỉnh L cấp cho Công ty Hoàng G năm 2007 trùng với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 14, tại xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, có diện tích 3.285m² mà ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị P được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày l8/07/2005. Việc cấp trùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị P. Ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị P đã và đang trực tiếp sử dụng thửa đất 120 từ xưa đến nay mà không có ai tranh chấp. Do đó, ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nam Tín H. Ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị P không chuyển nhượng thửa đất này cho Công ty Hoàng G, Công ty Hoàng G cũng không có đền bù gì cho ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị P đối với thửa đất này để được UBND tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007. Do đó, ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị P yêu cầu hủy một phần Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 3.285m^2 thuộc thửa 120, tờ bản đồ số 14 xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An mà UBND tỉnh L đã cấp cho Công ty Hoàng G vào năm 2007.

Ngày 19/01/2011 Công ty Hoàng G đặt cọc cho ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị Psố tiền 350.000.000đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất này, nhưng sau đó công ty Hoàng G không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc, đến ngày giao tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công ty Hoàng G không giao tiếp số tiền còn lại và cũng không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị P yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2011 giữa ông bà và Công ty Hoàng G; Đối với số tiền 350.000.000đồng mà Công ty Hoàng G đã đặt cọc cho ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị P, ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị P yêu cầu công ty Hoàng G phải chịu mất cọc do đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Sài Gòn C do ông Nguyễn Chính T, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Hồng Đ đại điện theo ủy quyền trình bày:

Quyền sử dụng đất thửa 123, tờ bản đồ số 14 xã Mỹ Hạnh Nam đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Phương T ngày 20/10/2008. Bà Nguyễn Thị Phương T đã thế chấp cho SAIGONBANK để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Công ty Phúc T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số l35/HĐBĐ-2009 ngày 08/09/2009, đã được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Long An công chứng số công chứng 334 Quyển số 08TP/CC-SCC-HĐGD ngày 08/09/2019 và được UBND xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An chứng nhận thế chấp ngày 10/09/2009.

Quyền sử dụng đất thửa số 114, 335 cùng thuộc tờ bản đồ số 14 xã Mỹ Hạnh Nam đã được UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn B ngày 01/8/2011. Ông Nguyễn Văn B và bà Võ Thị P đã thế chấp cho SAIGONBANK để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của Công ty Phúc T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 69/HĐBĐ-2012 ngày 25/09/2012, đã được Phòng Công chứng số X tỉnh Long An công chứng số công chứng 6276 Quyển số 7TP/CC-SCC-HĐGD ngày 25/09/2012 và được Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đức Hòa, tỉnh Long An chứng nhận thế chấp ngày 26/09/2012.

Căn cứ vào Điều 10 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm, tài sản bảo đảm là thửa đất số 123 có hiệu lực thế chấp kể từ ngày 10/09/2009 và tài sản bảo đảm là thửa đất số 114, 335 có hiệu lực thế chấp kể từ ngày 26/09/2012.

Các chủ tài sản đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận chủ quyền và hoàn tất thủ tục đăng ký thế chấp hợp pháp cho SAIGONBANK trước khi Tòa án thụ lý việc tranh chấp về các tài sản nêu trên (theo các thông báo thụ lý số 30/TB-TLVA ngày 28/7/2016 và số 30/TB-TLVA ngày 29/01/2018 của TAND tỉnh Long An). Việc SAIGONBANK nhận thế chấp đối với các tài sản thế chấp nêu trên là hợp pháp, ngay tình, do đó giao dịch dân sự về thế chấp đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước không bị vô hiệu, phải được pháp luật bảo vệ và SAIGONBANK được ưu tiên xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Việc Thẩm phán Tòa án nhân dân tỉnh Long An áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản" đối với các tài sản đã được thế chấp theo đúng quy định pháp luật cho SAIGONBANK đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của SAIGONBANK, làm cho việc xử lý thu hồi nợ xấu gặp khó khăn và kéo dài, phát sinh thêm lãi vay dẫn đến việc có khả năng SAIGONBANK không thu hồi đủ nợ vay. SAIGONBANK sẽ yêu cầu bồi thường đối với tổn thất (nếu có xảy ra) do bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Hiện nay, Ngân hàng S đã tạm ngừng phát mãi tài sản đối với các thửa đất số 123, 114, 335 tờ bản đồ số 14 xã Mỹ Hạnh Nam để chờ phán quyết của Tòa án.

Do đó, Ngân hàng S không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của Nam Tín H có liên quan đến các tài sản đang thế chấp của Công ty Phúc T tại SAIGONBANK.

Trong vụ án này thì Ngân hàng S tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngân hàng S không có yêu cầu gì liên quan đến hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng S và Công ty TNHH Phúc T. Nếu có yêu cầu thì Ngân hàng S sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH MTV Q (VAMC) do ông Nguyễn Chính T, ông Nguyễn Văn H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Hiện nay, Ngân hàng S đã bán các khoản nợ của Công ty Phúc T cho Công ty TNHH MTV Q (gọi tắt là VAMC). VAMC cũng đã ủy quyền cho Ngân hàng S toàn quyền quyết định các vấn đề pháp lý có liên quan đến các tài sản thế chấp là các thửa đất số 123, 114, 335 cùng thuộc tờ bản đồ số 14 xã Mỹ Hạnh Nam. VAMC thống nhất với ý kiến trình bày của Ngân hàng S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Kỹ thuật Nam Thuận Ph do ông Huỳnh Đức T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Trước đây Công ty Cổ phần Kỹ thuật Nam Thuận Ph có tranh chấp với Công ty Hoàng G, đã được giải quyết bằng bản án dân sự sơ thẩm số 146/2013/DS-ST ngày 27/9/2013 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa và bản án dân sự phúc thẩm số 165/2013/DS-PT ngày 04/6/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Theo bản án phúc thẩm thì Công ty Cổ phần Kỹ thuật Nam Thuận Ph được công nhận là chủ sở hữu quyền sử dụng đất tại một phần diện tích của các thửa đất số 26, 454, 455, 459, 149, 334 tờ bản đồ số 14, thuộc cụm công nghiệp Hoàng G.

Do đó, Nam Tín H tranh chấp một phần thửa đất số 454, tờ bản đồ số 14 xã Mỹ Hạnh Nam với Công ty Cổ phần Kỹ thuật Nam Thuận Ph là không có cơ sở. Công ty Cổ phần Kỹ thuật Nam Thuận Ph yêu cầu được giữ nguyên hiện trạng nhà xưởng như bản án đã tuyên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tạ Thoại S trình bày:

Trước đây ông Tạ Thoại S có tranh chấp với Công ty Hoàng G, đã được giải quyết bằng bản án dân sự sơ thẩm số 18/2015/DS-ST ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và bản án dân sự phúc thẩm số 90/2017/DS-PT ngày 01/6/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Theo bản án phúc thẩm thì ông Tạ Thoại S được công nhận là chủ sở hữu quyền sử dụng đất thửa 996 (tách từ thửa 26, 454), tờ bản đồ số 14 xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, có diện tích 3.058m^2.

Do thửa đất ông Tạ Thoại S được công nhận quyền sử dụng trùng 1 phần diện tích thửa 454 mà Công ty Hoàng G đã chuyển nhượng cho Nam Tín H nên ông yêu cầu Tòa án công nhận sự thỏa thuận giữa ông Tạ Thoại S và Nam Tín H, Ông Tạ Thoại S và Nam Tín H đồng ý chia đều cho mỗi bên 475,4m^2 đất đối với phần chồng lấn có diện tích 950,8m^2 theo bản vẽ phân khu ngày 27/4/2020. Theo thỏa thuận thì ông Tạ Thoại S được quyền sử dụng khu N2 (475,4m^2), Nam Tín H được quyền sử dụng khu N1 (475,4m^2) theo bản vẽ phân khu ngày 27/4/2020. Nam Tín H và ông Tạ Thoại S cùng yêu cầu Công ty Hoàng G phải trả cho Nam Tín H và ông Tạ Thoại S 475,4m^2 đất tại vị trí khác hoặc trả bằng giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm thanh toán.

Tại văn bản số 4588/UBND-NC ngày 09/11/2016 Ủy ban nhân dân tỉnh L có ý kiến như sau:

Đối với nội dung tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Quan Diên N - Chủ DNTN Nam Tín H và công

ty Hoàng G thuộc lĩnh vực dân sự, UBND tỉnh không có ý kiến. Về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 157586 do UBND tỉnh L cấp cho Công ty Hoàng G ngày 13/02/2007, UBND tỉnh L có ý kiến như sau:

Ngày 13/02/2007 UBND tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty Hoàng G thửa đất 454, tờ bản đồ số 14, diện tích 22.248m^2 (trong đó có 6.990m^2 xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp) tại xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, mục đích sử dụng đất là đất khu công nghiệp, thời hạn sử dụng đến hết ngày 10/8/2056, nguồn gốc sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên được tách từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 066910 do UBND tỉnh L cấp cho công ty Hoàng G ngày 16/12/2006.

Về nguồn gốc đất của công ty Hoàng G: Ngày 10/8/2006 UBND tỉnh L ban hành quyết định số 1995/QĐ-UBND về việc giao đất (giai đoạn 2) cho công ty Hoàng G tại xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, tổng diện tích là 402.349m^2 để sử dụng vào mục đích xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp (giai đoạn 2). Công ty Hoàng G đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính và được UBND tỉnh L cấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 066909 và AH 066910 ngày 26/12/2006.

Trong tổng diện tích mà UBND tỉnh L thu hồi và giao cho công ty Hoàng G có 3 thửa đất liên quan đến việc khởi kiện cụ thể: Thửa 114, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.456m^2, loại đất cói thuộc quyền sử dụng đất của ông Lê Văn Út; Thửa 120, tờ bản đồ số 14, diện tích 5.140m^2, loại đất cói thuộc quyền sử dụng đất của ông Lê Văn Xoàn; Thửa 335, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.456m^2, loại đất cói thuộc quyền sử dụng đất của ông Lê Văn C. Cả 3 thửa đất trên đều được UBND huyện Đ, UBND xã Mỹ Hạnh Nam và công ty Hoàng G xác nhận đã thực hiện xong việc thỏa thuận bồi thường; UBND xã Mỹ Hạnh Nam cũng xác nhận tại thời điểm bồi thường các thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ Luật đất đai năm 2003, Nghị định 181 ngày 19/10/2004 của Chính phủ thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty Hoàng G là đúng quy định của pháp luật, do đó đương sự yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 157586 do UBND tỉnh L cấp cho công ty Hoàng G ngày 13/02/2007 là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của đương sự về việc hủy một phần quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại Văn bản số 10969/UBND-NC ngày 11/9/2020 Ủy ban nhân dân huyện Đ có ý kiến như sau:

Theo bảng thống kê diện tích do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An lập ngày 12/6/2006 và được UBND xã Mỹ Hạnh Nam xác nhận ngày 26/6/2006, xác định các thửa đất 114, 120, 123, 335 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có bảng thống kê diện tích).

Kết quả kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 114, 120, 123, 335 thuộc tờ bản đồ số 14 tại xã Mỹ Hạnh Nam do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa thể hiện:

Thửa 114 được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Tuấn Anh ngày 22/4/2011 là căn cứ vào văn bản phân chia di sản thừa kế được công chứng ngày 19/3/2011.

Thửa 120 được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị P ngày 12/7/2005 theo trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đã được UBND xã xác nhận đủ điều kiện cấp giấy.

Thửa 335 được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn C ngày 10/10/2004 theo trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đã được UBND xã xác nhận đủ điều kiện cấp giấy.

Thửa 123 được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn Sanh ngày 19/3/1998. Ngày 20/9/2008 ông Tạ Thoại S chuyển nhượng thửa đất 123 cho bà Nguyễn Thị Phương T. Ngày 20/10/2008 bà Nguyễn Thị Phương T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 123 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc UBND xã Mỹ Hạnh Nam xác nhận các thửa đất 114, 120, 123, 335 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bảng thống kê diện tích ngày 12/6/2006 và được UBND huyện Đ xác nhận đất đã được công ty Hoàng G bồi thường xong theo danh sách ngày 20/6/2006 nhưng hồ sơ thể hiện UBND huyện Đ lại ban hành các quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các ông/bà như nêu ở phần trên, vấn đề này UBND huyện Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo danh sách các hộ dân do công ty Hoàng G đã thỏa thuận bồi xong, được UBND huyện Đ xác nhận ngày 20/6/2006 và được UBND tỉnh L ra quyết định thu hồi đất số 1994/QĐ-UBND ngày 10/8/2006 với tổng diện tích đất thu hồi là 402,349m^2 và UBND tỉnh L đã ban hành quyết định số 1995/QĐ-UBND ngày 10/8/2006 về việc giao đất (giai đoạn 2) cho công ty Hoàng G. UBND huyện Đ không ban hành quyết định hành chính về việc thu hồi đất cũng như quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của từng hộ dân.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 17/9/2020 của Toà án nhân dân tỉnh Long An đã tuyên xử như sau:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 34, 37, 38, 39, Điều 147, 165, 244, 246, 227, 228, 217, 192, 482 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 31 và khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ vào Điều 106 Hiến pháp năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 697, 699, 700, 701 và Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 365 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 37, 75 Luật thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ vào Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ vào Điều 26 và Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án,

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Diên Quan N – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Nam Tín H đối với yêu cầu khởi kiện đã rút đối với phần diện tích 950,8m^2 đất, thuộc thửa đất 454 đã được Tòa án công nhận cho ông Tạ Thoại S theo bản án dân sự sơ thẩm số 18/2015/DS-ST ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và bản án dân sự phúc thẩm số 90/2017/DS-PT ngày 01/6/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh vị trí đất thể hiện tại khu N1, N2 theo bản vẽ phân khu ngày 27/4/2020, được đính kèm theo bản án này.

2. Bác yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Hoàng G yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 02TP/CC/HĐGD, ngày 30/7/2009 giữa ông Diên Quan N – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Nam Tín H và Công Ty TNHH Hoàng G.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Diên Quan N – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Nam Tín H.

4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 02TP/CC/HĐGD, ngày 30/7/2009 giữa ông Diên Quan N – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Nam Tín H và Công Ty TNHH Hoàng G là có hiệu lực pháp luật.

5. Công nhận sự thỏa thuận của ông Diên Quan N – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Nam Tín H và ông Tạ Thoại S. Ông Diên Quan N – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Nam Tín H được quyền sử dụng diện tích 475,4m^2 tại khu N1. Ông Tạ Thoại S được quyền sử dụng diện tích 475,4m^2 tại khu N2 theo bản vẽ phân khu ngày 27/4/2020, được đính kèm theo bản án này.

6. Tổng diện tích thửa 454, tờ bản đồ số 14 xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, ông Diên Quan N – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Nam Tín H được quyền sử dụng là 19.618,7m^2, gồm khu A (1.284,4m^2) + khu A1 (1.081,1m^2) + khu A2 (730,5m^2) + khu C (4.567,1m^2) + khu E (2.162,1m^2) + khu F (45,3m^2) + khu G (212,1m^2) + khu H (343,3m^2) + khu K (2.165,3m^2) + khu L (3.062,2m^2) + khu M (3.489,9m^2) + N1 (475,4m^2) theo bản vẽ phân khu ngày 27/4/2020. Buộc công ty TNHH Hoàng G phải giao phần đất trên cho ông Diên Quan N - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Nam Tín H.

7. Buộc Công ty TNHH Hoàng G xuất hóa đơn với số tiền 3,4 tỷ đồng cho ông Diên Quan N – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Nam Tín H và kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Diên Quan N – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Nam Tín H theo hợp đồng

chuyển nhượng ngày 30/7/2009 và giấy cam kết ngày 11/5/2010.

8. Ông Diên Quan N – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Nam Tín H được quyền đăng ký khai quyền sử dụng đối với diện đất nêu tại mục 6 theo bản án và theo quy định tại khoản 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013. Trường hợp công ty TNHH Hoàng G không xuất hóa đơn và không kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật thì Ông Diên Quan N – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Nam Tín H vẫn được đăng ký khai kê để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án và theo quy định tại khoản 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

9. Buộc Công ty TNHH Hoàng G phải trả cho Diên Quan N – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Nam Tín H và ông Tạ Thoại S giá trị của 950,8m^2 đất, thuộc thửa đất 454, tờ bản đồ số 14 xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (khu N1, N2) số tiền 950.800.000 đồng. Trong đó trả cho Diên Quan N – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Nam Tín H 475.400.000 đồng, trả cho ông Tạ Thoại S 475.400.000 đồng.

10. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Diên Quan N – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Nam Tín H về việc hủy quyết định cấp giấy và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Trương Thị P ngày 12/7/2005 đối với thửa 120, tờ bản đồ số 14 xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, diện tích đo đạc thực tế là 3.489,9m^2 (khu M của Bản vẽ phân khu ngày 27/4/2020).

11. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Diên Quan N – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Nam Tín H về việc hủy quyết định cấp giấy và hủy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn B ngày 01/8/2011 đối với thửa 114, 335 và cấp cho bà Nguyễn Thị Phương T ngày 20/10/2008 đối với thửa 123 cùng thuộc tờ bản đồ số 14 xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, tương ứng với khu L diện tích 3.062,2m^2, khu A diện tích 1.284,4m^2 và khu K diện tích 2.165,3m^2 theo bản vẽ phân khu ngày 27/4/2020. Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Phương T với Ngân hàng TMCP Sài Gòn C đối với thửa 112, 123, 335 nêu trên.

12. Bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị P yêu cầu hủy 1 phần quyết định cấp giấy và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 454, tờ bản đồ số 14 xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An có diện tích trùng với thửa 120, tờ bản đồ số 14 xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Trương Thị P ngày 12/7/2005.

13. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị P yêu cầu công ty Hoàng G mất cọc số tiền 350.000.000đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2011 giữa ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị P và Công ty TNHH Hoàng G. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2011.

14. Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị P có nghĩa vụ liên đới trả cho Công ty TNHH Hoàng G số tiền 350.000.000 đồng.

15. Bác yêu cầu của Công ty TNHH Phúc T về việc hủy 1 phần quyết định cấp giấy và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh L cấp cho Công ty TNHH Hoàng G ngày 13/02/2007 đối với thửa 454 tờ bản đồ số 14 xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, phần diện tích trùng với thửa 114, 123, 335 cùng thuộc tờ bản đồ số 14 xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn B ngày 01/8/2011 và bà Nguyễn Thị Phương T ngày 20/10/2008, tương ứng với khu L diện tích 3.062,2m^2, khu A diện tích 1.284,4m^2 và khu K diện tích 2.165,3m^2 trên bản vẽ phân khu ngày 27/4/2020.

16. Bác yêu cầu của Công ty TNHH Phúc T yêu cầu công nhận diện tích đất 3.096m^2 tại các khu A1 (1.081,1m^2), A2 (730,5m^2), A (1284,4m^2)thuộc một phần thửa 454, tờ bản đồ số 14, theo bản vẽ phân khu ngày 27/4/2020 thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH Phúc T.

17. Buộc Công ty TNHH Phúc T có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tường rào gạch có chiều dài 36,3m và một phần nhà tạm 3 có diện tích là 215,2m^2 tại khu A1 trên bản vẽ phân khu ngày 27/4/2020.

18. Chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty TNHH Phúc T buộc ông Diên Quan N – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Nam Tín H phải trả cho Công ty TNHH Phúc T chi phí san lấp mặt bằng (diện tích 3.096m^2 tại khu A theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2016) số tiền 114.971.515 đồng.

19. Chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Phúc T: Buộc Công ty TNHH Hoàng G có nghĩa vụ xuất hóa đơn số tiền 1,5 tỷ đồng cho Công ty TNHH Phúc T theo đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2008 và 18/02/2009.

20. Bác yêu cầu của ông Diên Quan N – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Nam Tín H yêu cầu được công nhận quyền sử dụng diện tích 702,3m^2 tại khu O theo bản vẽ phân khu ngày 27/4/2020.

21. Bác yêu cầu của ông Diên Quan N – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Nam Tín H yêu cầu Công ty TNHH Hoàng G phải hoán đổi và giao phần đất 704,2m^2 tại vị trí giáp ranh phần đất của công ty TNHH TMDV xử lý môi trường tương lai xanh hoặc phải hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích đất 704,2m^2.

22. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Diên Quan N – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Nam Tín H về việc yêu cầu hủy Quyết định kê biên số 02/QĐ.CCTHA ngày 28/10/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An.

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

* Từ ngày 29/9 đến ngày 01/10/2020, các đương sự kháng cáo như sau:

1. Ngày 29 tháng 9 năm 2020, ông Quan Diên N - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Nam Tín H - nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải

quyết:

- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm buộc Hoàng G phải trả bằng đất có diện tích 702,2m^2 (chiều dài 11m, chiều rộng lm) tại phần đất giáp ranh với công ty TNHHTMDV Xử lý Môi trường Tương Lai Xanh theo bản vẽ được VPĐKĐĐ tỉnh Long An phê duyệt ngày 14/4/2016 sửa đổi, bổ sung ngày 27/4/2020 hoặc giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm thanh toán; đồng thời sửa tiền án phí đối với Nam Tín H đối với yêu cầu này;

- Sửa một phần bản án sơ thẩm là hủy Quyết định kê biên số 02/QĐ-CCTHA ngày 28/10/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất theo bản án số 150/DSPT ngày 14/06/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An;

- Chấp nhận yêu cầu của Nam Tín H buộc Hoàng G phải trả bằng đất cụ thể là phần đất có diện tích 475,4m^2 trong phần đất 589,5m^2 tại góc đường nội bộ theo bản vẽ do công ty TNHH đo đạc nhà đất lập được VPĐKĐĐ tỉnh Long An phê duyệt ngày 14/4/2016 sửa đổi bổ sung ngày 27/4/2020; hoặc giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm thanh toán;

- Giải quyết theo quy định của pháp luật đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 18/2019/QĐ-BPKCTT ngày 24/12/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

2. Ngày 30 tháng 9 năm 2020, Công ty trách nhiệm hữu hạn Hoàng G - là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 30/7/2009 với Doanh nghiệp tư nhân Nam Tín H;

- Công ty TNHH Hoàng G trả 3.400.000.000 đồng cho DNTN Nam Tín H;

- Buộc DNTN Nam Tín H và ông Trương Quốc H giao 5 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Hoàng G.

3. Ngày 01 tháng 10 năm 2020, ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị P - là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Chấm dứt thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2011 được ký giữa ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị P với Công ty TNHH Hoàng G;

- Hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 120, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.285m^2, đất tọa lạc tại ấp Mới 2, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An mà UBND tỉnh L đã cấp cho Công ty TNHH Hoàng G vào năm 2007 vì đất này là thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị P.

4. Ngày 01 tháng 10 năm 2020, Ngân hàng TMCP Sài Gòn C và Công ty TNHH MTV Q (gọi tắt là VAMC); là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Doanh nghiệp tư nhân Nam Tín H có liên quan đến các thửa đất số 123, 114, 335, tờ bản đồ số 14, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An mà ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Phương T đang thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay của Công ty TNHH Phúc T. Giữ nguyên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 618930 ngày 20/10/2008 của bà Nguyễn Thị Phương T, số BE 548927 ngày 01/8/2011 của ông Nguyễn Văn B, số BE 548928 ngày 01/8/2011 của ông Nguyễn Văn B; Giữ nguyên hiệu lực của hợp đồng thế chấp số: 135/HĐBĐ-2009 ngày 08/9/2009, số 69/HĐBĐ-2012 ngày 25/9/2012 và số 69A/HĐBS-2016 ngày 29/12/2016;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 157586 do UBND tỉnh L cấp cho Công ty TNHH Hoàng G ngày 13/02/2007 (liên quan đến các thửa đất số 123, 114, 335 của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Phương T đang thế chấp nêu trên).

5. Ngày 01 tháng 10 năm 2020, Công ty TNHH Phúc T, ông Nguyễn Văn B, bà Võ Thị P, bà Nguyễn Thị Phương T và ông Nguyễn Phú H - là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy một phần bản án sơ thẩm và chuyển cho Tòa án dân dân tỉnh Long An giải quyết lại liên quan đến những nội dung như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 02TP/CC/HĐGD ngày 30/7/2009 giữa Nam Tín H và Hoàng G có hiệu lực pháp lực;

- Tổng diện tích thửa 454, tờ bản đồ số 14, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, ông Quan Diên N- Chủ DNTN Nam Tín H được quyền sử dụng là 19.618,7m^2;

- Ông Quan Diên N - Chủ DNTN Nam Tín H được quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu tại mục 6 theo bản án và theo quy định tại khoản 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013. Trường hợp công ty TNHH Hoàng G không xuất hóa đơn và không kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật thì ông Quan Diên N - Chủ DNTN Nam Tín H vẫn được kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quan Diên N - Chủ DNTN Nam Tín H về việc hủy quyết định cấp giấy và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn B ngày 01/8/2011 đối với thửa đất số 114, 335 và cấp cho bà Nguyễn Thị Phương T ngày 20/10/2008 đối với thửa 123 cùng thuộc tờ bản đồ số 14, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tương ứng với khu L diện tích 3.062,2m^2, khu A diện tích 1.284m^2 và khu K, diện tích 2.165,3m^2 theo bản vẽ phân khu ngày 27/4/2020. Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Phương T với Ngân hàng TMCP Sài Gòn C đối với thửa 112,

123, 335 nêu trên;

- Bác yêu cầu độc lập của Công ty Phúc T yêu cầu hủy một phần quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một phần thửa 454, tờ bản đồ số 14, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An có một phần diện tích trùng lắp với thửa 114, 335 và 123 tờ bản đồ số 14, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Phương T tương ứng với khu L, khu A và khu K theo bản vẽ phân khu ngày 27/4/2020;

- Bác yêu cầu độc lập của Công ty Phúc T yêu cầu công nhận diện tích đất 3.096m^2 tại khu A, khu Al, khu A2 thuộc quyền sử dụng của Công ty Phúc T. Buộc công ty Phúc T có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tường rào có chiều dài 36,3m và một phần nhà tạm có diện tích 215,2m^2 tại khu AI theo bản vẽ phân khu ngày 27/4/2020.

* Ngày 02/10/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 122/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn C là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung, giữ yêu cầu kháng cáo ban đầu.

Bà Nguyễn Thị Diễm P là người đại diện hợp pháp của bị đơn không thay đổi, bổ sung, giữ yêu cầu kháng cáo ban đầu.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà, đơn vị Nguyễn Văn L, Trương Thị P, Nguyễn Văn B, Võ Thị P, Nguyễn Thị Phương T, Nguyễn Phú H, Ngân hàng TMCP Sài Gòn C, Công ty TNHH MTV Q (VAMC), Công ty TNHH Phúc T không thay đổi, bổ sung, giữ yêu cầu kháng cáo ban đầu.

Các đương sự không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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 phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

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

1. Ông Nguyễn Văn C là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Quan Diên N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ Công ty Hoàng G, việc chuyển nhượng được thực hiện đúng quy định của pháp luật và ông Quan Diên N đã thanh toán đủ tiền. Ông Nguyễn Văn C không đồng ý với kháng cáo của bị đơn và những người liên quan, cũng như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An. Yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, cụ thể:

- Buộc Hoàng G phải trả bằng đất có diện tích 702,2m^2 (chiều dài 11m, chiều rộng lm) tại phần đất giáp ranh với công ty TNHHTMDV Xử lý Môi trường Tương Lai Xanh theo bản vẽ được VPĐKĐĐ tỉnh Long An phê duyệt ngày 14/4/2016 sửa đổi, bổ sung ngày 27/4/2020 hoặc giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm thanh toán; đồng thời sửa tiền án phí đối với Nam Tín H đối với yêu cầu này;

- Hủy Quyết định kê biên số 02/QĐ- CCTHA ngày 28/10/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất theo các bản án số 150/DSPT ngày 14/06/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An;

- Buộc Hoàng G phải trả bằng đất cụ thể là phần đất có diện tích 475,4m^2 trong phần đất 589,5m^2 tại góc đường nội bộ theo bản vẽ do công ty TNHH đo đạc nhà đất lập được VPĐKĐĐ tỉnh Long An phê duyệt ngày 14/4/2016 sửa đổi bổ sung ngày 27/4/2020; hoặc giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm thanh toán;

- Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 18/2019/QĐ-BPKCTT ngày 24/12/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

2. Bà Nguyễn Thị Diễm P là người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bản chất của sự việc là Công ty Hoàng G vay tiền của ông Trương Quốc H (là người đại diện của Nam Tín H). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo, nhằm che đậy việc vay tiền, thể hiện là tờ cam kết ngày 11/5/2010 có sau hợp đồng công chứng và tại tờ cam kết này ghi thửa 545 là thửa đất không có thật. Bà yêu cầu cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

3. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị P vắng mặt tại phiên toà. Tại bản luận cứ ngày 21/01/2022, Luật sư đề nghị cấp phúc thẩm:

- Chấm dứt thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2011 được ký giữa ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị P với Công ty TNHH Hoàng G;

- Hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 120, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.285m^2, đất tọa lạc tại ấp Mới 2, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An mà UBND tỉnh L đã cấp cho Công ty TNHH Hoàng G vào năm 2007 vì đất này là thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị P .

* Ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị P bổ sung: Đồng ý với bài luận cứ của Luật sư.

4. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các ông bà Nguyễn Văn B, Võ Thị P, Nguyễn Thị Phương T, Nguyễn Phú H và Công ty TNHH Phúc T:

- Bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Bà Hoà là người biết rõ sự việc nhưng cấp sơ thẩm không triệu tập để làm rõ. Bản án sơ thẩm căn cứ vào Bảng kê của UBND huyện Đức Hoà để giải quyết vụ án, nhưng Bảng kê này không chính xác về số thửa, người đứng tên trên giấy chứng nhận. Ngoài chứng cứ ghi nhận Hoàng G đã nhận đủ tiền, không có tài liệu chuyển tiền. Đề

nghị cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

* Ông Trần Văn Th là người đại diện hợp pháp của các ông bà Nguyễn Văn B, Võ Thị P, Nguyễn Thị Phương T, Nguyễn Phú H và Công ty TNHH Phúc T bổ sung: Bà Nguyễn Thị Phương T mua thửa 123 của ông Tạ Thoại Svào năm 1998 và được cấp giấy chứng nhận vào năm 2008. Năm 2007, UBND tỉnh L cấp giấy chứng nhận cho Hoàng G nhưng không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho ông Tạ Thoại S là không đúng quy định. Đề nghị cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

5. Các ông bà Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Hồng Đ, Nguyễn Chính T đại diện cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn C và Công ty TNHH MTV Q (VAMC): Ngân hàng nhận thế chấp thửa 123 của bà Nguyễn Thị Phương T, các thửa 335, 114 của ông Nguyễn Văn B một cách hợp pháp. Bản án sơ thẩm tuyên giao các thửa đất này cho Nam Tín H là không đúng và gây thiệt hại cho Ngân hàng cũng như Công ty VAMC. Đề nghị cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

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

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 nội dung kháng cáo, kháng nghị: Kiểm sát viên bảo lưu toàn bộ các căn cứ, yêu cầu của Quyết định kháng nghị số 122/QĐKNPT-DS ngày 02/10/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị: Đơn kháng cáo của các ông bà, đơn vị gồm Quan Diên N, Công ty TNHH Hoàng G, Nguyễn Văn L, Trương Thị P, Nguyễn Văn B, Võ Thị P, Nguyễn Thị Phương T, Nguyễn Phú H, Ngân hàng TMCP Sài Gòn C, Công ty TNHH MTV Q (VAMC), Công ty TNHH Phúc T và quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An làm trong hạn luật định nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

[2.1] Ông Quan Diên N là chủ Doanh nhiệp tư nhân Nam Tín H cho rằng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ Công ty TNHH Hoàng G, phía công ty thừa nhận đã nhận đủ tiền. Ngược lại, phía bị đơn cho rằng bản chất của sự việc xuất phát từ việc vay tiền giữa hai bên, thể hiện tại "Giấy cam kết" đề ngày 11/5/2010 không viện dẫn số hợp đồng công chứng, ghi thửa đất số 545 là thửa đất không có thật. Xét thấy, bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, nhưng chưa điều tra làm rõ giá trị đích thực của toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng tại thời điểm năm 2010 có tương đương 3,4 tỷ đồng hay không, là có thiếu sót.

[2.2] Tại bảng "Thống kê diện tích" được Sở Tài nguyên và Môi trường

tỉnh Long An phê duyệt ngày 12/6/2006 thể hiện: Thửa đất số 114 chủ sử dụng là ông Lê Văn U, thửa 120 chủ sử dụng là ông Lê Văn Xoàn, thửa 123 chủ sử dụng là ông Huỳnh Văn M, thửa 335 chủ sử dụng là ông Lê Văn C và những người này chưa được cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện: thửa 120 đã được cấp giấy chứng nhận cho bà Trương Thị P vào năm 2005, thửa 123 đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Huỳnh Văn Sanh vào năm 1998, thửa 335 đúng là của ông Lê Văn C và đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Lê Văn C vào năm 2004. Như vậy, bảng "Thống kê diện tích" xác nhận các thửa đất vừa nêu chưa được cấp giấy chứng nhận là không đúng thực tế khách quan.

[2.3] Tài liệu có trong hồ sơ vụ án chỉ thể hiện có việc bồi thường khi thu hồi quyền sử dụng đất đối với những người có tên trong bảng "Thống kê diện tích" đề ngày 12/6/2006, nhưng không có tài liệu nào thể hiện những người đứng tên trên giấy chứng nhận, những người thực tế có đất như đã phân tích ở mục [2.2] đã nhận được tiền bồi thường khi thu hồi đất. Do đó, cần điều tra làm rõ vấn đề này, tránh làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của họ.

Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy bản án sơ thẩm có nhiều thiếu sót trong việc điều tra, xác minh làm rõ bản chất khách quan của vụ án, mà những thiếu sót này cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được. Do đó, kháng cáo của các ông bà, đơn vị gồm Công ty TNHH Hoàng G, Nguyễn Văn L, Trương Thị P, Nguyễn Văn B, Võ Thị P, Nguyễn Thị Phương T, Nguyễn Phú H, Ngân hàng TMCP Sài Gòn C, Công ty TNHH MTV Q (VAMC), Công ty TNHH Phúc T và quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Cần huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Các nhận định trên đây cũng là căn cứ để Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Quan Diên N.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do huỷ bản án sơ thẩm nên những người có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

[1] Chấp nhận kháng cáo của các ông bà, đơn vị gồm: Công ty TNHH Hoàng G, Nguyễn Văn L, Trương Thị P, Nguyễn Văn B, Võ Thị P, Nguyễn Thị Phương T, Nguyễn Phú H, Ngân hàng TMCP Sài Gòn C, Công ty TNHH MTV Q (VAMC), Công ty TNHH Phúc T và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 122/QĐKNPT-DS ngày 02/10/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

[2] Không chấp nhận kháng cáo của ông Quan Diên N là chủ Doanh nghiệp tư nhân Nam Tín H.

[3] Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST, ngày 17/9/2020 của Toà án nhân dân tỉnh Long An và chuyển hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm để xét xử lại vụ án.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả cho các ông bà, đơn vị gồm: Quan Diên N, Công ty TNHH Hoàng G, Nguyễn Văn L, Trương Thị P, Nguyễn Thị Phương T, Nguyễn Phú H, Ngân hàng TMCP Sài Gòn C, Công ty TNHH MTV Q (VAMC) và Công ty TNHH Phúc T, mỗi người 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo các phiếu thu số 8581 ngày 29/9/2020, 8584 ngày 30/9/2020, 8592 ngày 01/10/2020, 8591 ngày 01/10/2020, 8594 ngày 01/10/2020, 8593 ngày 01/10/2020, 8589 ngày 01/10/2020, 8590 ngày 01/10/2020, 8595 ngày 01/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

[5] 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.

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