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: 357/2019/DS-PT
Ngày 20 - 8 - 2019
V/v: "Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, đòi lại đất cho mượn và yêu cầu hủy 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: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Phạm Trung Tuấn

- Thư ký phiên toà: Bà Mai Thị Thu Trang - 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 Kim Đoạn - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 301/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 8 năm 2018 về việc: *"Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, đòi lại đất cho mượn và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2018 của Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1594/2019/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn Kim A.

Địa chỉ: Số 592 Quốc lộ 1, phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty: Ông Đỗ Ngọc Q, Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn Kim A.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty:

- Ông Lê Bá T, sinh năm 1989. (có mặt)

Địa chỉ: Số 592 Quốc lộ 1, phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng

- Bà Nguyễn Thị Thùy Tr, sinh năm 1991. (có mặt)

Địa chỉ: Số 37, Trần Quý Khoách, phường Tân Đ, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn N, sinh năm 1976. (có mặt)

Địa chỉ: Số 27, Nhiêu Tứ, phường 7, quận Phú Nh, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Đỗ Thị Ngọc S, sinh năm 1968.

Địa chỉ: số 245 đường Nguyễn Huệ, khóm 1, phường 1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Bà Đỗ Thị Ngọc S: Ông Dương Việt Tr, sinh năm 1954. (có mặt)

Địa chỉ: Số 152 đường Lê Hồng Phong, khóm 4, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Bạch Sỹ Ch – Luật sư của Văn phòng Luật sư Bạch Sỹ Chất, Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Địa chỉ: Số 181/9 Nguyễn Thị Minh Khai, khóm 3, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện Trần Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn D, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trần Đ. (có mặt)

Địa chỉ: ấp Đầu Giồng, thị trấn Trần Đ, huyện Trần Đ, tỉnh Sóc Trăng.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện Long Ph.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Tấn Th – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Ph (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 4, thị trấn Long Phú, huyện Long Ph, tỉnh Sóc Trăng.

3.3. Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam.

Địa chỉ: Số 108 Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Kỷ Hồng Ph, Phó phụ trách phòng KHDN của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Sóc Trăng. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 139 Trần Hưng Đạo, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

3.4. Ông Nguyễn Văn O. (vắng mặt)

Địa chỉ: 562 ấp Nam Chánh, xã Lịch Hội Th, huyện Trần Đ, tỉnh Sóc Trăng.

3.5. Ông Nguyễn Chí L. sinh năm 1966

Địa chỉ: Số 245 đường Nguyễn Huệ, khóm 1, phường 1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Ông Nguyễn Chí L: Ông Dương Việt Tr, sinh năm 1954. (có mặt)

Địa chỉ: Số 152 đường Lê Hồng Phong, khóm 4, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

4. Người làm chứng: Ông Trần Phong H (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 109/6, đường Trương Công Định, khóm 4, phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Kim A có người đại diện hợp pháp là ông Lê Bá T trình bày:

Vào năm 2003-2004, Công ty trách nhiệm hữu hạn Kim A (sau đây gọi tắt là Công ty) có nhu cầu đầu tư, mua đất nuôi trồng thủy sản để mở rộng sản xuất, kinh doanh tại huyện Trần Đ và huyện Long Ph, tỉnh Sóc Trăng.

Thực hiện chủ trương đầu tư nêu trên, Công ty đã nhờ ông Nguyễn Văn O là khách hàng thường xuyên của Công ty, cũng là người có uy tín, mối quan hệ ở địa phương để nhờ tìm quỹ đất đầu tư.

Qua sự giới thiệu của ông O, Công ty được biết hộ ông Nguyễn Thanh L có nhu cầu chuyển nhượng 14.405m^2 đất thuộc thửa đất số 169, 172, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp Nam Chánh, xã Lịch Hội Th, huyện Long Ph (nay là huyện Trần Đ), tỉnh Sóc Trăng (đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Ph cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 414050 ngày 12/4/1996). Công ty đã giao cho ông Nguyễn Văn O trực tiếp thương lượng, thống nhất giá cả chuyển nhượng với hộ ông L.

Ngày 21/4/2003 Công ty đã giao cho ông O tổng số tiền là 529.347.000đ để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các hộ dân, trong đó có 85.000.000đ để thanh toán cho hộ ông Nguyễn Thanh L (có biên bản bàn giao ngày 21/4/2003). Sau đó, ông L đã bàn giao toàn bộ hồ sơ pháp lý liên quan đến thửa đất cho Công ty để thực hiện các thủ tục pháp lý hoàn tất việc nhận chuyển nhượng.

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 này.

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.

Tuy nhiên, vừa qua 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 cá nhân Bà Đỗ Thị Ngọc S– trước đây là nhân viên 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 bà S 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 bà S giao lại quyền sử dụng thửa đất cho Công ty đứng tên. Tuy nhiên, bà S không những không hối hận về hành vi của mình, thực hiện theo yêu cầu của Công ty mà còn 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.

Sự việc đã được Ủy ban nhân dân xã Lịch Hội Th hòa giải nhưng không thành. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận quyền sử dụng đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn Kim A đối với diện tích đất 14.405m^2 đất thuộc thửa đất số 169, 172, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Nam Chánh, xã Lịch Hội Th, huyện Trần Đ, tỉnh Sóc Trăng.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 330438, số vào sổ 0566.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Long Ph (nay là huyện Trần Đ) cấp ngày 18/02/2004 cho Bà Đỗ Thị Ngọc S.

Bị đơn Bà Đỗ Thị Ngọc S có người đại diện theo ủy quyền Ông Dương Việt Tr 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 mà các thành viên Công ty đã thỏa thuận tự bỏ tiền của cá nhân ra mua 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 trách nhiệm hữu hạn Kim A 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 T khảo sát, xem xét khu vực có đủ điều kiện nuôi tôm rồi thỏa thuận giá cả sang nhượng với các hộ dân, về báo lại các anh em thì các anh em bà S đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ các hộ dân. Và chính bà S 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. Vì vậy đến ngày 18/02/2004 bà S được Ủy ban nhân dân huyện Long Ph cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chính bà S đứng tên. Nên quyền sử dụng đất diện tích 14.405m^2 thuộc thửa đất số 169, 172, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Nam Chánh, xã Lịch Hội Th, huyện Trần Đ, tỉnh Sóc Trăng là thuộc quyền quản lý sử dụng của Bà Đỗ Thị Ngọc S. Nên Bà Đỗ Thị Ngọc S yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Kim A có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ diện tích 14.405m^2 thuộc thửa đất số 169, 172, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp

Nam Chánh, xã Lịch Hội Th, huyện Trần Đ, tỉnh Sóc Trăng cho Bà Đỗ Thị Ngọc S.

- Giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 330438, số vào sổ 0566.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Long Ph (nay là huyện Trần Đ) cấp ngày 18/02/2004 cho Bà Đỗ Thị Ngọc S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương V có người đại diện hợp pháp là ông Kỷ Hồng Phát trình bày:

Ngày 12/7/2017 Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương V – Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng (gọi tắt là Ngân hàng) có nhận thế chấp tài sản của hộ Bà Đỗ Thị Ngọc S theo hợp đồng thế chấp số 67.6 ngày 12/7/2017 để đảm bảo cho nghĩa vụ vay vốn của Công ty, cụ thể tài sản thế chấp là 01 quyền sử dụng đất diện tích 14.405m^2 thửa số 169 và thửa đất số 172, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 330438 số vào sổ 0566.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Long Ph (nay là huyện Trần Đ) cấp ngày 18/02/2004 cho hộ Bà Đỗ Thị Ngọc S, để đảm bảo nợ vay là số tiền 432.000.000 đồng. Nay Ngân hàng không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Long Ph có người đại diện hợp pháp trình bày:

Khi thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà S, Ủy ban nhân dân dân huyện Long Ph không biết nguồn tiền chuyển nhượng đất do ai chi. Nên Ủy ban chỉ cáo 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 bà S là đúng trình tự , thủ tục theo quy định của Luật đất đai.

Tại Công văn số 136/PTNMT, ngày 27/12/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Trần Đ trình bày:

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S về trình tự lập hồ sơ là đúng theo quy định của Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính và căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng giữa hộ ông Nguyễn Thanh L với hộ Đỗ Thị Ngọc S. Có xác minh đo đạc ngày 29/12/2003.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Chí L có người đại diện theo ủy quyền là Ông Dương Việt Tr trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bị đơn Bà Đỗ Thị Ngọc S.

Tại Bản án dân sự số 30/2018/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2018 của Toà 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, 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 trách nhiệm hữu hạn Kim A đối với bị đơn Bà Đỗ Thị Ngọc S.

Công nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 169 và thửa đất số 172, tờ bản đồ số 10 (qua đo đạc thực tế có diện tích là 14.405m^2), tọa lạc tại ấp Nam Chánh, xã Lịch Hội Th, huyện Trần Đ, tỉnh Sóc Trăng là của Công ty trách nhiệm hữu hạn Kim A. Cụ thể:

- Thửa đất 169 có diện tích 3.329m^2, tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp phần đất không tranh chấp có số đo 53,56m;

+ Hướng Tây giáp thửa đất 170 có số đo 52,23m;

+ Hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Thoảng có số đo 64,68m;

+ Hướng Nam giáp phần đất không tranh chấp có số đo 63,20m.

- Thửa đất 172 có diện tích 11.125m^2 có tứ cận:

+ Hướng Đông giáp thửa đất 170 có số đo 51,82m;

+ Hướng Tây giáp phần đất không tranh chấp có số đo 50,69 có m;

+ Hướng Bắc giáp đất của ông Nguyễn Văn Long có số đo 219,04m;

+ Hướng Nam giáp phần đất không tranh chấp có số đo 215,37m.

(có sơ đồ kèm theo)

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 330438, số vào sổ 0566.QSDĐ đối với hai thửa đất số 169 và thửa đất 172, tờ bản đồ số 10 (qua đo đạc thực tế có diện tích là 14.405m^2), tọa lạc tại ấp Nam Chánh, xã Lịch Hội Th, huyện Trần Đ, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện Long Ph (nay là Ủy ban nhân dân huyện Trần Đ) cấp cho hộ Bà Đỗ Thị Ngọc S ngày 18/02/2004.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Kim A 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 quy định của pháp luật.

2/ Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 67.6 ngày 12/7/2017 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương V – Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng với hộ Bà Đỗ Thị Ngọc S vô hiệu.

3/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Bà Đỗ Thị Ngọc S về việc buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Kim A có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ

diện tích 14.405m^2 đất thuộc thửa số 169 và thửa 172, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Nam Chánh, xã Lịch Hội Th, huyện Trần Đ, tỉnh Sóc Trăng cho Bà Đỗ Thị Ngọc S.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 28/06/2018, bị đơn Bà Đỗ Thị Ngọc S có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 30/20188/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, yêu cầu: Bác toàn bộ đơn khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn Kim A và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà.

Ngày 03 tháng 7 năm 2018, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 10/QĐKNPT – VKS – DS đối với toàn bộ Bản án sơ thẩm số 30/20188/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án dân sự nêu trên theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao vẫn giữ nguyên kháng nghị, đại diện cho bị đơn Đỗ Thị Ngọc S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu: phân tích các chứng cứ về việc ông O ứng tiền của Công ty trách nhiệm hữu hạn Kim A (gọi tắc là công ty), biên bản bàn giao đất giữa ông O với công ty và một số chứng cứ để chứng minh phần đất tranh chấp là của công ty. Đề nghị hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, còn nếu thấy các chứng cứ trên chưa được rõ thì có thể huỷ bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: phân tích một số chứng cứ cho rằng nguyên đơn có nhiều mâu thuẫn trong lời khai và trong chứng cứ, cụ thể:

1/ Tại đơn khởi kiện công ty khai nhờ ông O liên hệ mua đất của ông Nguyên Thanh L, đã thanh toán tiền mua đất cho ông O, đã nhận toàn bộ giấy tờ pháp lý để công ty làm thủ tục chuyển nhượng sang công ty. Nhưng tại tờ trình thì khai giao cho ông Tài chịu trách nhiệm chỉ đạo thực hiện hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

2/ Biên bản bàn giao đất là khu C, nhưng thực tế đất ở khu B.

3/ Năm 2010 phát hiện phần đất không phải công ty đứng tên thì tại sao không khởi kiện ngay.

Ngoài ra còn phân tích một số chứng cứ khác để chứng minh là phần đất của bị đơn. Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cáo tại phiên toà phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị huỷ bản án sơ thẩm với những lý do sau:

1/ Toà án cấp sơ thẩm không làm rõ ông Nguyễn Văn L2 với ông Nguyễn Thanh L có phải là một người hay không vì theo biên bản ngày 1/4/2003 ghi là ông Nguyễn Văn L2, còn chủ đất cũ thật sự là ông Nguyễn Thanh L.

2/ Không làm rõ vì sao diện tích mua là 10.000 m^2, nhưng thực tế là 14.405 m^2.

3/ Cần giám định rõ biên bản xác nhận của ông L vào năm 2016 có phải là của ông L hay không.

Toà án cấp sơ thẩm không làm rõ các vấn đề trên mà chỉ căn cứ vào biên bản bàn giao đất để xác định đất trên của nguyên đơn là chưa chính xác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của đương sự và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét việc toà án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Tuy nhiên trong quá trình thu thập chứng cứ, toà án cấp sơ thẩm không làm rõ một số vấn đề sau:

1/ Vì sao công ty khai diện tích đất chuyển nhượng và tại các giấy ứng tiền ông O đều thể hiện diện tích đất 10.000 m^2 x 85 = 85.000.000 đồng. Nhưng thực tế diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyên Thanh L và diện tích đất thực tế đều là 14.405 m^2 ?

2/ Ông Nguyễn Văn L2 với ông Nguyễn Thanh L có phải là một người hay không vì theo biên bản ngày 01/4/2003 ghi là ông Nguyễn Văn L2, còn chủ đất cũ thật sự là ông Nguyễn Thanh L.

3/ Cần giám định "Bản xác nhận" của ông Nguyễn Thanh L vào năm 2016 do công ty nộp cho toà án cấp sơ thẩm có phải của ông L hay không? Vì theo xác minh của toà án cấp sơ thẩm thì ông L đã bỏ địa phương đi từ khi chuyển nhượng đất.

4/ Vì sao biên bản bàn giao ngày 21/4/2003 có nội dung: "…ông O nhận tiền của công ty 510.000.000 đồng, đã mua đất các hộ, cụ thể mua hộ ông Nguyễn Văn L2 diện tích 10.000 x 85 = 85.000.000 đồng …" Vậy số tiền ông O nhận là bao nhiêu? Số tiền 529.347.000 đồng như công ty khai hay là 510.000.000 đồng? Vì sao có sự chênh lệch không thống nhất này?

5/ Vì sao biên bản bàn giao đất ghi là khu C trong khi thực tế phần đất thuộc khu B.

6/ Bản báo cáo kiểm toán của công ty từ năm 2003 đến năm 2010 và sổ sách kế toán, sổ sách thủ quỹ có thể hiện việc công ty có chi số tiền 529.347.000 đồng để mua tất cả các thửa đất hay không? Sổ sách hay tài liệu nào của công ty thể hiện tài sản cố định của công ty có bao gồm các thửa đất đang tranh chấp?

7/ Tại phiên toà phúc thẩm, luật sư của nguyên đơn cho rằng toàn bộ thủ tục chuyển nhượng đều do ông O làm, trong khi đại diện hợp pháp của nguyên đơn thì cho rằng thủ tục chuyển nhượng ông Tài chịu trách nhiệm. Vậy ai là người được công ty phân công làm các thủ tục chuyển nhượng?

Các vấn đề trên chưa được toà án cấp sơ thẩm làm rõ. Để có căn cứ giải quyết vụ án đúng đắn khách quan, cần thiết phải làm rõ các vấn đề trên mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục tại phiên toà được. Nên hội đồng xét xử xét thấy, cần thiết phải huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà, chuyển hồ sơ về cho toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Về án phí:

Do bản án sơ thẩm bị huỷ nên Bà Đỗ Thị Ngọc S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 3 Điều 308; Khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 19/6/2018 của Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Chuyển toàn bộ hồ sơ về cho Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí dân sự:

Bà Đỗ Thị Ngọc S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004403 ngày 04/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

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

Trong 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 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.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao(1);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Sóc Trăng(1);

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

Đã ký

- VKSND tỉnh Sóc Trăng (1);
- Sở Tư pháp tỉnh Sóc Trăng (1);
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng(1);
- Đương sự (7);
- Lưu VP(5), HS(1), MTTT. (20)

Huỳnh Thanh Duyên