

**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: 479/2019/DS-PT

Ngày: 14 - 10 - 2019

V/v Tranh chấp yêu cầu công nhận  
quyền sử dụng đất 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:* Ông Phạm Công Mươi

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Thành Văn

Bà Trần Thị Thu Thủy

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hồ Diệu Thúy - 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 Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 10 năm 2019, 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: 399/2019/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2018 về việc “Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2018/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo, bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1014/2019/QĐ-PT ngày 12 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Công ty TNHH K.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Đỗ Ngọc Q, Tổng Giám đốc (vắng mặt)

Địa chỉ: Quốc lộ 1A, Phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

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

1/ Ông Lê Bá T, sinh năm 1989; địa chỉ: đường P, Phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 08/10/2019); (có mặt)

2/ Ông Nguyễn Chí Ng; địa chỉ: đường Tr, phường T, quận 1, Thành phố

Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 08/10/2019); (có mặt)

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Hải V, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Đỗ Ngọc T, sinh năm 1973; địa chỉ: đường N, Khóm 2, Phường 1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn:* Ông Dương Việt Tr, sinh năm 1954; địa chỉ: đường L, Khóm 4, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 26/5/2017); (có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư Bạch Sỹ Ch, Luật sư Văn phòng Luật sư Bạch Sỹ Ch, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: đường Nguyễn Thị Minh Kh, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; (có mặt).

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

1/ Ủy ban nhân dân huyện Tr1, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lưu Hữu D - Chủ tịch UBND huyện Tr1 (vắng mặt, ngày 25/9/2019 có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Đ, thị trấn Tr1, huyện Tr1, tỉnh Sóc Trăng.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND huyện Tr1:* Ông Trần Văn Du, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tr1. Địa chỉ: Ấp Đ, thị trấn Tr1, huyện Tr1, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2/ Ủy ban nhân dân huyện L1, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Huỳnh Tấn Th, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 15/01/2018), (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 4, thị trấn L1, huyện L1, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Bà Lâm Phạm Tú Th; địa chỉ: đường N, Khóm 2, Phường 1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 26/5/2017), (vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Dương Việt Tr

4/ Ngân hàng TMCP C.

Địa chỉ: Tr2, quận H, TP. Hà Nội, Việt Nam.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Kỷ Hồng Ph; địa chỉ: đường Tr3, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền số 438 ngày 09/6/2016)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đỗ Ngọc T; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\* Tại Đơn khởi kiện ngày 05/4/2017 và các lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm như sau:*

Toàn bộ diện tích đất 29.080m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N1, xã L2, huyện L1 (nay là huyện Tr1), tỉnh Sóc Trăng trước đây là của ông Lưu Văn Th (đã được UBND huyện L1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U822710 ngày 27/02/2002)

Đến khoảng năm 2003- 2004 do cần thêm nguồn nguyên liệu ổn định, mở rộng sản xuất kinh doanh, Công ty TNHH K (Viết tắt là Công ty) đã quyết định đầu tư, bỏ tiền mua đất nuôi trồng thủy sản tại ấp N1, xã L2, huyện Tr1, tỉnh Sóc Trăng, trong đó có phần đất của ông Th.

Sau khi xem xét, kiểm tra giấy tờ pháp lý, ông Đỗ Ngọc Q (tổng giám đốc Công ty) và ông Th thống nhất giá chuyển nhượng cho diện tích nêu trên và 02 thửa đất khác (cũng do ông Th đại diện đứng ra bán đất). Ngày 01/01/2003 phía đại diện Công ty là ông Đỗ Ngọc T 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 T 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 Th, ông Th đã ký nhận tiền và giao toàn bộ giấy tờ pháp lý liên quan cho đại diện Công ty.

Về phía Công ty, sau khi nhận các giấy tờ pháp lý đối với thửa đất nêu trên thì đã giao cho nhân viên liên hệ, hoàn tất các thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để Công ty đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất 29.080m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N1, xã L2, huyện Tr1.

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 đất đối với thửa đất nêu trên không đứng tên Công ty mà đứng tên hộ ông Đỗ Ngọc T- trước đây là Phó Tổng giám đốc Công ty, cũng là em ruột của ông Đỗ Ngọc Q- Tổng giám đốc Công ty.

Sau khi phát hiện ra vụ việc nêu trên vì nể tình ông T từng giữ chức vụ quản lý Công ty, cũng có một số đóng góp cho Công ty nên Công ty chỉ muốn giải quyết trong nội bộ nên yêu cầu ông T giao lại quyền sử dụng thửa đất cho

Công ty đứng tên. Tuy nhiên, ông T 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 L2 hòa giải nhưng không Th.

*Yêu cầu:*

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 29.080m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N1, xã L2, huyện Tr1, tỉnh Sóc Trăng là của Công ty TNHH K.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 967484, số vào sổ 0710.QSDĐ do UBND huyện L1 (nay là huyện Tr1) cấp ngày 25/02/2003 cho hộ ông Đỗ Ngọc 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.

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

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

Sau khi thỏa thuận thì các anh chị em đã giao trách nhiệm cho ông T liên hệ khảo sát, xem xét khu vực có đủ điều kiện nuôi tôm rồi thỏa thuận giá cả với hộ dân để về báo lại cho các anh em. Tại thời điểm đó, ông T đã thỏa thuận giá mua bán là 25 chỉ vàng/công và ông T cũng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ dân và cũng là người đã trả tất cả các khoản tiền (vàng) nhận chuyển nhượng đất rồi tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm đó và đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về tài chính. Vì vậy đến ngày 25/2/2003 đã được Ủy ban nhân dân huyện L1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đỗ Ngọc T.

Do đó, ông T và bà Thanh khẳng định quyền sử dụng diện tích đất 29.080m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 177, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N1, xã L2, huyện Tr1, tỉnh Sóc Trăng là quyền sử dụng của ông, bà.

*Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết:*

- Buộc công ty TNHH K phải có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ diện tích quyền sử dụng đất với diện tích đất 29.080m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 177, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N1, xã L2, huyện Tr1, tỉnh Sóc Trăng.

- Giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 967484, có sổ vào sổ cấp giấy 0710.QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện L1 cấp ngày 25/2/2003 cho ông Đỗ Ngọc T.

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

*\* Tại Văn bản số 120/TB.CNST.16 ngày 02/5/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP C có nội dung như sau:*

Ngày 12/7/2017, Ngân hàng TMCP C, chi nhánh Sóc Trăng có nhận thế chấp tài sản của hộ ông Đỗ Ngọc T theo Hợp đồng thế chấp số 67.3 ngày 12/7/2017 để đảm bảo cho nghĩa vụ vay vốn của Công ty cổ phần chế biến thủy hải sản T, cụ thể như sau: Tài sản thế chấp là 01 quyền sử dụng đất thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N1, xã L2, huyện L1 (nay là huyện Tr1), tỉnh Sóc Trăng, tổng diện tích đất thế chấp là 29.080m<sup>2</sup>, loại đất: NTTS. Thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V967484 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 0710 QSĐĐ, do UBND huyện L1 cấp ngày 25/02/2003). Nghĩa vụ đảm bảo nợ vay là tài sản thế chấp đảm bảo nợ vay số tiền là 872.000.000 đồng. Theo Hợp đồng thế chấp số 67.3 ngày 12/7/2017 được Ngân hàng và bên thế chấp là hộ ông Đỗ Ngọc T ký kết qua công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ đúng theo quy định pháp luật hiện hành. Ngân hàng thông báo cho Tòa án biết và đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện L1 không có ý kiến trình bày.*

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Tr1 không có ý kiến trình bày.*

*\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2018/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, 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 Tổ tụng hành chính năm 2015; Điều 705, khoản 1 Điều 712, khoản 3 Điều 713 Bộ luật Dân sự năm 1995; điểm b Điều 2 Nghị quyết số 45/2005-QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc hội về việc thi hành Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 20 Điều 4, khoản 1 Điều

51 Luật Đất đai năm 2003 được sửa đổi, bổ sung năm 2009; khoản 1 Điều 5, khoản 1 Điều 102, khoản 3 Điều 106, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 6 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số Quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

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

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 29.080m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N1, xã L2, huyện Tr1, tỉnh Sóc Trăng là của Công ty TNHH K, có số đo và tứ cận như sau:

+ Hướng Đông – Bắc: Giáp thửa 361 có số đo 190,65m;

+ Hướng Tây – Bắc: Giáp với Rạch ranh xã có số đo 151,87m;

+ Hướng Đông – Nam: Giáp thửa 260 có số đo 192,32m;

+ Hướng Tây – Nam: Giáp thửa 176 có số đo 151,87m.

*(có sơ đồ đất kèm theo bản án sơ thẩm)*

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V967484, sổ vào sổ 0710.QSDĐ do UBND huyện L1 (nay là huyện Tr1) cấp ngày 25/02/2003 cho hộ ông Đỗ Ngọc T, đối với thửa đất có diện tích 29.080m<sup>2</sup> thuộc thửa 177, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N1, xã L2, huyện L1 (nay là huyện Tr1), tỉnh Sóc Trăng.

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

2. Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 67.3 ngày 12/7/2017 giữa Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng với hộ ông Đỗ Ngọc T vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ Ngọc T về việc buộc Công ty TNHH K phải có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ diện tích quyền sử dụng đất với diện tích đất 29.080m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 177, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N1, xã L2, huyện Tr1, tỉnh Sóc Trăng, có số đo và tứ cận như đã nêu trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản, việc thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, phía bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng có Quyết định kháng nghị số 19/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/10/2018, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thay đổi một phần kháng nghị, theo đó đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

*- Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn có yêu cầu kháng cáo trình bày quan điểm như sau:*

Giữ nguyên quan điểm đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Tại đơn giải trình thể hiện bản thân nguyên đơn không biết diện tích đất tranh chấp là ở đâu. Chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là không có giá trị chứng minh. Thời điểm trả tiền đã cho thấy chứng cứ này là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, vì ông Th cũng thừa nhận khi ký xác nhận không xem nội dung, phía Công ty K cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh rằng đất tranh chấp sau khi mua đã được nhập vào tài sản cố định của công ty.

*- Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có quan điểm như sau:*

Trong biên nhận đều thể hiện chữ ký của ông T, ông Th đã nhận tiền. Tại bản khai, ông T cũng không lý giải được việc con dấu của Công ty K đã đóng trên tờ biên nhận. Chữ ký và chữ viết của ông T trong hồ sơ chuyển nhượng không giống với chữ viết và chữ ký trong các tài liệu khác.

Đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:*

Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn khi tại yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố các đương sự đều không yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giữa ông Đỗ Ngọc T với Ngân hàng, nhưng cấp sơ thẩm vẫn tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu và hủy là không đúng.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng chưa làm rõ nguồn tiền nhận chuyển nhượng, việc xuất tiền của nguyên đơn; đồng thời chưa thu thập các chứng cứ như sổ theo dõi kế toán...

Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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:*

Qua xem xét yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn, quan điểm kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, căn cứ các chứng cứ, tài liệu đã thu thập và đường lối giải quyết tranh chấp của Tòa án cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng:

[1] Căn cứ các chứng cứ, tài liệu thu thập từ khi khởi kiện, thông báo thụ lý vụ án, các biên bản yêu cầu phía nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện và tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn trình bày và khẳng định yêu cầu khởi kiện của mình gồm:

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 29.080m<sup>2</sup> thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N1, xã L2, huyện Tr1, tỉnh Sóc Trăng là của Công ty TNHH K.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V967484, số vào sổ 0710.QSĐĐ do Ủy ban nhân dân Huyện L1 (nay là huyện Tr1) cấp ngày 25/02/2003 cho hộ ông Đỗ Ngọc T.

Trong suốt quá trình giải quyết, phía nguyên đơn không yêu cầu giải quyết đối với Hợp đồng thế chấp số 67.3 ngày 12/7/2017, giữa Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh Sóc Trăng với hộ ông Đỗ Ngọc T và bà Lâm Phạm Tú Th. Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm đã không căn cứ vào yêu cầu của đương sự, cũng như chưa xem xét, đánh giá tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp này. Chính vì vậy, việc quyết định của bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng thế chấp này vô hiệu và hủy toàn bộ hợp đồng thế chấp này là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự. Sai sót này được xem là vi phạm thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại mục 14 (trang 9) của bản án sơ thẩm thể hiện nội dung: Hiện ông Đỗ Ngọc Tươi đang sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Đỗ Ngọc T để thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ vay vốn của Công ty K. Tuy nhiên, chứng cứ có tại hồ sơ không thể hiện nội dung này, đồng thời những người tham gia tố tụng do Tòa án cấp sơ thẩm xác định không có ai là Đỗ Ngọc Tươi.

[2] Về thu thập và đánh giá chứng cứ:

[2.1] Theo yêu cầu khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn Công ty K yêu cầu được công nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp, đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất này đã cấp cho hộ ông Đỗ Ngọc T.

Trong khi đó, phía bị đơn ông Đỗ Ngọc T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Phạm Tú Th không đồng ý và có yêu cầu phản tố, yêu cầu phía Công ty K phải giao trả lại toàn bộ diện tích đất tranh chấp và giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho họ.

Như vậy, đối với các yêu cầu này của các bên đương sự thì mấu chốt vấn đề cần phải thu thập và xác định là: Nguồn gốc đất tranh chấp do ai là người đã bỏ tiền để mua diện tích đất này. Sự xác định của chủ diện tích đất (người chuyển nhượng) như thế nào? Tính có căn cứ của các chứng cứ do các bên đương sự cung cấp như thế nào.

[2.2] Khi xem xét các chứng cứ do phía nguyên đơn và bị đơn cung cấp, thấy rằng:

- Đối với phần đất tranh chấp, phía nguyên đơn Công ty K cho rằng: do cần thêm nguồn nguyên liệu ổn định để mở rộng sản xuất kinh doanh, Công ty đã đầu tư và bỏ tiền mua đất nuôi trồng thủy sản, trong đó có phần đất tranh chấp. Còn phía bị đơn ông Đỗ Ngọc T cho rằng: Công ty K là do các thành viên là anh em trong gia đình thành lập, các thành viên Công ty đã thỏa thuận tự bỏ tiền ra để mua đất ruộng và đào ao cho Công ty mượn để mở rộng nuôi trồng thủy sản, nên ông đã bỏ tiền và nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông Lưu Văn Th.

- Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, phía nguyên đơn Công ty K đã cung cấp Tờ giấy có nội dung: “*Kính gửi chị 2 ngày 7-1-2002*” thể hiện “*300 cây x 6.450.000 đ/cây 1.935.000.000 (một tỷ chín trăm ba mươi lăm triệu đồng*” và Tờ biên nhận ngày đề ngày 01/01/2003 có nội dung ông Đỗ Ngọc T – đại diện Công ty K có ghi nợ đối với ông Lưu Văn Th số vàng là 300 cây vàng 24k, hẹn ngày 08/01/2003 sẽ thanh toán dứt điểm, ghi nợ về khoản hợp đồng mua bán đất với diện tích 120.000m<sup>2</sup> tại N1, L2, L1, Sóc Trăng, phía góc trái của tờ biên nhận ngày 01/01/2003 ghi ông Lưu Văn Th đã nhận đủ 300 cây vàng 24K ngày 08/01/2003. Theo Công ty K thì chính Công ty đã bỏ số vàng trên để mua đất diện tích 120.000m<sup>2</sup>, trong đó có diện tích đất tranh chấp là 29.080 m<sup>2</sup> tại thửa số 177.

- Trong khi đó, ông Đỗ Ngọc T không thừa nhận việc này và xác định: Do ông làm Phó Tổng giám đốc Công ty có trực tiếp đi tìm người dân có đất để mua, thời điểm đó do đất manh mún không mua được nhiều cho Công ty nên anh em mỗi người bỏ tiền ra mua vài mẫu cho Công ty Ngọc Thu (là công ty con của Công ty K) mượn. Đối với các Tờ giấy nêu trên do Công ty K xuất trình thì ông cho rằng giấy tờ này giống mẫu nháp, ông ghi lại để nhớ. Đồng thời cho rằng, thời gian ông làm tại Công ty K, ông không đề xuất với Công ty việc nhận chuyển nhượng đất. Ông nhận chuyển nhượng đất với ông Lưu Văn Th và đã thanh toán đủ, ông Th cũng thừa nhận việc chuyển nhượng giữa hai người là hợp pháp.

Đồng thời, bà Trần Mỹ L làm Kế toán trưởng của Công ty K bắt đầu từ khoảng năm 1994 – 1995 thì xác định rằng, thời điểm bà làm Kế toán tại Công ty K thì không có thu chi khoản nào vài trăm cây vàng như chứng cứ do Công ty K cung cấp và trình bày.

- Việc Công ty K cho rằng nguồn tiền để mua phần đất tranh chấp là tiền của Công ty xét thấy: Trong quá trình chuyển nhượng đất, bên chuyển nhượng là ông Lưu Văn Th đứng ra thương lượng với Công ty và thống nhất giá chuyển nhượng thửa 177 và 02 thửa đất khác. Việc Công ty cho rằng có thực hiện việc chuyển nhượng được thể hiện theo Tờ “Kính gửi chị 2 ngày 7-1-2002” và Tờ biên nhận ngày 01/01/2003 và lời xác nhận của ông Nguyễn Văn O và ông Lưu Văn Th.

Tuy nhiên, qua xem xét, đánh giá chứng cứ này thấy rằng: Công ty K cho rằng, việc Công ty chuyển trả tiền cho ông Th thông qua Tờ biên nhận ghi nợ ngày 01/01/2003 và Tờ “Kính gửi chị 2 ngày 7-1-2002” là có mâu thuẫn và không có cơ sở. Bởi vì, qua hai chứng cứ này cho thấy đã có sự không khớp và hợp lý về thời gian, cụ thể thời điểm ghi nợ là vào ngày 01/01/2003, trong khi thời điểm Công ty cho rằng đã xuất tiền theo tờ “Kính gửi chị 2” là lại vào thời điểm ngày 07/01/2002, tức là xuất tiền trước thời điểm ghi nợ là 01 năm. Điều này là không hợp lý.

- Đối với bản xác nhận của ông Nguyễn Văn O và ông Lưu Văn Th do phía Công ty K cung cấp thấy rằng: Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/4/2018, ông Th cho rằng: Ông có ký vào Bản xác nhận ngày 28/8/2016, tuy nhiên ông không xem và không đọc nội dung. Bản xác nhận này là do ông Nguyễn Văn O mang đến cho ông ký, do ông O là chỗ thân quen nên ông ký. Đối với Biên nhận đề ngày 01/01/2003 thì ông Th thừa nhận có ký và ghi xác nhận đã nhận đủ số tiền, tương đương 300 cây vàng tại Công ty K, do nhân viên Công ty giao và người giao là ai thì ông không nhớ.

Ngoài ra, ông Th còn trình bày đối với thửa đất 177 do ông đứng tên, thì các thủ tục giấy tờ do Ủy ban nhân dân xã L2 làm sẵn cho ông ký tên, việc Công ty K cho rằng hồ sơ chuyển nhượng đất giữa ông Th và ông T là giả mạo nhưng đã không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh.

Từ những chứng cứ vừa viện dẫn và phân tích như trên cho thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã dùng những chứng cứ không hợp lý, mâu thuẫn và thiếu logic này để cho rằng chính Công ty K đã bỏ tiền để nhận chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp thuộc thửa số 177 là không phù hợp.

- Ở trường hợp này, ông Đỗ Ngọc T khai việc bỏ tiền ra mua đất là thể hiện sự thỏa thuận của các anh em trong gia đình và đồng thời là thành viên Công ty K, chính vì vậy cần xác định những người này gồm những ai và cần thu thập lời khai của họ nhằm đánh giá tính xác thực trong lời khai của ông T.

- Đồng thời, phía Công ty K cho rằng, chính mình đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng đất. Vì vậy cần thu thập các chứng cứ là bản Báo cáo kiểm toán, hệ thống sổ sách kế toán, thủ quỹ của Công ty K nhằm xác định tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất có thể hiện việc xuất quỹ khoản tiền nhận chuyển nhượng đất hay không? Sau khi nhận chuyển nhượng thì tài sản này có nhập vào khối tài sản cố định của Công ty hay không?

[3] Tóm lại: Trong quá trình giải quyết tranh chấp này, Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ không đầy đủ, việc đánh giá chứng cứ và đường lối giải quyết không phản ánh đúng và khách quan các chứng cứ đã thu thập. Những thiếu sót này đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Do hủy án sơ thẩm, vì vậy phía bị đơn có yêu cầu kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Ngọc T và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 51/2018/DS-ST ngày 25/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho ông Đỗ Ngọc T 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005676 ngày 08/10/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng

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

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Thành Văn**

**Trần Thị Thu Thủy**

**Phạm Công Mười**

