

**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: 744/2023/DS-PT
Ngày 25 – 10 – 2023
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: Ông Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung – 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 Trí Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 10 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 373/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 7 năm 2023 về 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: 20/2023/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2491/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 9 năm 2023; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn (TNHH) KA (sau đây gọi tắt là Công ty KA hoặc Công ty); địa chỉ: Số 592 Quốc lộ 1, Phường 2, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng;

Người đại diện theo pháp luật của Công ty KA: Ông Đỗ Ngọc Q – Tổng Giám đốc Công ty, (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty KA (theo Giấy ủy quyền 01/02/2023):

+ Ông Lê Bá T, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 592 Quốc lộ 1, Phường 2, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng, *(vắng mặt)*;

+ Ông Trần Chí Ng, sinh năm 1994; địa chỉ: Số 37 TQK, phường TĐ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*;

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty KA: Ông Lê Văn N và bà Đỗ Thị H – Luật sư cùng làm việc tại Văn phòng Công ty Luật TNHH ĐA, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Phước; địa chỉ: Số 37 TQK, phường TĐ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, *(ông Nam vắng mặt, bà Huệ có mặt)*.

- *Bị đơn:* Bà Đỗ Thị Ngọc S, sinh năm 1968; địa chỉ: 245 NH, Khóm 1, Phường 1, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng, *(vắng mặt)*;

Người đại diện theo ủy quyền của bà S (theo Giấy ủy quyền ngày 26/4/2022): Ông Dương Việt Tr, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 152 LHP, Khóm 4, Phường 3, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng, *(có mặt)*;

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà S: Ông Bạch Sỹ Ch – Luật sư làm việc tại Văn phòng Luật sư Bạch Sỹ Ch, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Số 181/9 NTMK, Khóm 3, Phường 3, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng, *(vắng mặt)*.

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

1. Ủy ban nhân dân (UBND) huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Ấp Đầu Giồng, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng, *(vắng mặt)*.

2. Ủy ban nhân dân huyện LP, tỉnh Sóc Trăng;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Tấn Th – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện LP; địa chỉ: Ấp 4, thị trấn LP, huyện LP, tỉnh Sóc Trăng, *(vắng mặt)*.

3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần (TMCP) Công Thương Việt Nam;

Địa chỉ: Số 108 THĐ, quận HK, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh B – Giám đốc Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Sóc Trăng; địa chỉ: 139 THĐ, Phường 3, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng, *(vắng mặt)*.

4. Ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 562 ấp NC, xã LHT, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng, *(vắng mặt)*.

5. Ông Nguyễn Chí L. sinh năm 1966; địa chỉ: số 245 NH, Khóm 1, Phường 1, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng, (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông L (theo Giấy quyền ngày 26/4/2022): Ông Dương Việt Tr, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 152 LHP, Khóm 4, Phường 3, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng, (có mặt);

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông L: Ông Bạch Sỹ Ch – Luật sư làm việc tại Văn phòng Luật sư Bạch Sỹ Ch, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng, (vắng mặt).

6. Công ty Cổ phần chế biến thủy sản Tài KA (sau đây gọi tắt là Công ty Tài KA);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Ngọc T1 – Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty Tài KA; địa chỉ: Lô N Khu Công nghiệp AN, xã AH, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng, (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền nộp ngày 24/4/2023): Ông Dương Việt Tr, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 152 LHP, Khóm 4, Phường 3, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng, (có mặt).

7. Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1989, (vắng mặt);

8. Ông Nguyễn Tấn Đ1, sinh năm 1990, (vắng mặt);

9. Bà Nguyễn Đỗ Anh Th1, sinh năm 1997, (vắng mặt);

Ông Đ, ông Đ1 và bà Th1 cùng địa chỉ: Số 245 NH, Khóm 1, Phường 1, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, ông Đ1 và bà Th1 (theo Giấy ủy quyền ngày 11/11/2022): Ông Dương Việt Tr, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 152 LHP, Khóm 4, Phường 3, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng, (có mặt).

10. Bà Lâm Phạm Tú Th2; địa chỉ: Số 187 NH, Khóm 2, Phường 1, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng, (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí L.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn KA, có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Bá T trình bày:*

Vào năm 2003- 2004, Công ty KA có nhu cầu đầu tư, mua đất nuôi trồng thủy sản để mở rộng sản xuất, kinh doanh tại huyện TĐ và huyện LP, tỉnh Sóc Trăng. Thực hiện chủ trương đầu tư này, Công ty đã nhờ ông Nguyễn Văn O là khách hàng thường xuyên của Công ty, cũng là người có uy tín trong các 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 L1 có nhu cầu chuyển nhượng 14.405m² đất thuộc các thửa đất số 169 và 172, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp NC, xã LHT, huyện LP (nay là huyện TĐ), tỉnh Sóc Trăng (đã được UBND huyện LP cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 414050 ngày 12/4/1996). Công ty đã giao cho ông O trực tiếp thương lượng, thống nhất giá cả chuyển nhượng với hộ ông L1.

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 85.000.000 đồng để thanh toán cho hộ ông Nguyễn Thanh L1 (có Biên bản bàn giao ngày 21/4/2003). Sau đó, ông L1 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 các 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 vụ việc nêu trên, nhưng 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 và yêu cầu bà S giao lại quyền sử dụng thửa đất cho Công ty đứng tên. Nhưng bà S không những không hối hận về hành vi của mình, không những không 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 UBND xã LHT hòa giải nhưng không thành. Nay Công ty yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Công nhận quyền sử dụng đất của Công ty TNHH KA đối với diện tích 14.405m² đất thuộc thửa đất số 169, 172 tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp NC, xã LHT, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 330438, số vào sổ 0566.QSDĐ do UBND huyện LP (nay là huyện TĐ) cấp ngày 18/02/2004 cho bà Đỗ Thị Ngọc S.

Ngày 08/9/2022, nguyên đơn Công ty KA khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên vô hiệu toàn bộ Hợp đồng thế chấp số 67.6 ngày 12/7/2017 được ký giữa bà Đỗ Thị Ngọc S, ông Nguyễn Chí L, ông Nguyễn Tấn Đ, ông Nguyễn Tấn Đ1, bà Nguyễn Đỗ Anh Th1, ông Đỗ Ngọc T1, bà Lâm Phạm Tú Th2 với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sóc Trăng.

- 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 sản xuất ngày càng khó khăn, do đó để có thêm nguồn nguyên liệu sạch và ổn định sản xuất kinh doanh của Công ty nên các thành viên Công ty TNHH KA 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 những thành viên sáng lập Công ty TNHH KA 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 T1 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 UBND huyện LP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chính bà S đứng tên. Nên quyền sử dụng đất diện tích 14.405m² thuộc thửa đất số 169, 172 tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp NC, xã LHT, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng là thuộc quyền quản lý sử dụng của bà Đỗ Thị Ngọc S.

Vì vậy, bà Đỗ Thị Ngọc S yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc Công ty TNHH KA có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ diện tích 14.405m² thuộc thửa đất số 169, 172 tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp NC, xã LHT, huyện TĐ, 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 UBND huyện LP (nay là huyện TĐ) cấp ngày 18/02/2004 cho bà Đỗ Thị Ngọc S.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam có người đại diện theo ủy quyền là ông Kỷ Hồng Ph trình bày:* Ngày 12/7/2017, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – 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 Tài KA, cụ thể tài sản thế chấp là 01 quyền sử dụng đất diện tích 14.405m² thửa đất số 169 và thửa đất số 172 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 330438, số vào sổ 0566.QSDĐ, do UBND huyện LP (nay là huyện TĐ) 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. Ngày 13/02/2022, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng có Công văn số 66/TB-CNST-KHDN gửi cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng có nội dung xác định đến nay tài sản tranh chấp nêu trên đã không còn thế chấp cho ViettinBank Sóc Trăng (*Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam*) để bảo đảm nợ vay.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện LP có người đại diện theo ủy quyền trình bày tại phiên tòa sơ thẩm ngày 19/6/2018:* Khi thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà S, UBND huyện LP không biết nguồn tiền chuyển nhượng đất do ai chi, UBND huyện LP chỉ có ý kiến về giai đoạn từ khi nhận hồ sơ từ Ủy ban nhân dân 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 Đỗ Thị Ngọc 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 UBND huyện TĐ trình bày:* Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị Ngọc 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 L1 với hộ Đỗ Thị Ngọc S và có xác minh đo đạc ngày 29/12/2003.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông, bà Nguyễn Chí L, ông Đỗ Ngọc T1, ông Nguyễn Tấn Đ, Nguyễn Tấn Đ1 và Nguyễn Đỗ Anh Th1 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 nêu trên, không bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu. Người đại diện

theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2023/DS-ST ngày 28/4/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH KA đối với yêu cầu: Tuyên vô hiệu toàn bộ hợp đồng thế chấp số 67.6 ngày 12/7/2017 được ký giữa bà Đỗ Thị Ngọc S, ông Nguyễn Chí L, ông Nguyễn Tấn Đ, ông Nguyễn Tấn Đ1, bà Nguyễn Đỗ Anh Th1, ông Đỗ Ngọc T1, bà Lâm Phạm Tú Th2 với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sóc Trăng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH KA 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 14.405m²), tọa lạc tại ấp NC, xã LHT, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng là của Công ty TNHH KA, cụ thể:

+ Thửa đất 169 diện tích 3.329m², 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 Th3 có số đo 64,68m; hướng Nam giáp phần đất không tranh chấp có số đo 63,20m.

+ Thửa đất 172 diện tích 11.125m² 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 50,69m; hướng Bắc giáp đất của ông Nguyễn Văn L2 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.QSĐĐ 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 14.405m²), tọa lạc tại ấp NC, xã LHT, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện LP (nay là Ủy ban nhân dân huyện TĐ) cấp cho hộ bà Đỗ Thị Ngọc S ngày 18/02/2004.

Công ty TNHH KA 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.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc S về việc buộc Công ty TNHH KA có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ diện tích 14.405m² đất thuộc thửa số 169 và thửa 172, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp NC, xã LHT, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng cho bà Đỗ Thị Ngọc S.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 12/5/2023, bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí L có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH KA, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà S.

Ngày 12/5/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 08/QĐ-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2023/DS-ST ngày 28/4/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố ST với nội dung đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH KA, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc S (sau đây gọi tắt là *Quyết định kháng nghị phúc thẩm hoặc Kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng*).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 08/QĐ-VKS-DS ngày 12/5/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là không còn cần thiết nữa nên rút toàn bộ quyết định kháng nghị này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 289 và khoản 3 Điều 298 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 08/QĐ-VKS-DS ngày 12/5/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí L, cùng có người đại diện theo ủy quyền là ông Dương Việt Tr tham gia phiên tòa trình bày, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư Đỗ Thị H trình bày ý kiến bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Công ty KA với nội dung:

Mặc dù, hộ bà Đỗ Thị Ngọc S đứng tên đối với thửa đất số 169 và thửa đất số 172, tờ bản đồ số 10 (qua đo đạc thực tế có diện tích là 14.405m²), tọa lạc tại ấp NC, xã LHT, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 330438, số vào sổ 0566.QSĐĐ do UBND huyện LP (nay là huyện TĐ) cấp cho ngày 18/02/2004. Thế nhưng, Công ty KA đã cung cấp đủ tài liệu, chứng cứ chứng minh toàn bộ diện tích thuộc 02 thửa đất này là thuộc quyền sử dụng của Công ty. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử và quyết định, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty KA, không chấp nhận yêu cầu phản tố của 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 thuộc quyền sử dụng của Công ty KA, là phù

hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án, có căn cứ pháp luật. Bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí L kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào mới nên không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà S cùng ông L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư Bạch Sỹ Ch vắng mặt nhưng có gửi Văn bản trình bày ý kiến bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc S, với nội dung cho rằng: Nguyên đơn Công ty KA không có bất kỳ chứng cứ pháp lý nào chứng minh thửa đất số 169 và thửa đất số 172, tờ bản đồ số 10 (qua đo đạc thực tế có diện tích là 14.405m²), tọa lạc tại ấp NC, xã LHT, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng, là thuộc quyền quản lý và sử dụng của Công ty. Hồ sơ vụ án đã có đủ căn cứ xác định toàn bộ diện tích thuộc 02 (hai) thửa đất này là thuộc quyền sử dụng riêng hợp pháp của bà Đỗ Thị Ngọc S, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà S cùng ông L, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty KA, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà S.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật; các đương sự tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí L:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án và quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH KA và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc S, là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án, đúng quy định pháp luật. Bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí L kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào mới, không có cơ sở để chấp nhận, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà S và ông L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 08/QĐ-VKS-DS ngày 12/5/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 08/QĐ-VKS-DS ngày 12/5/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là không còn cần thiết nữa nên

rút toàn bộ quyết định kháng nghị này. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 08/QĐ-VKS-DS ngày 12/5/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại khoản 2 Điều 289 và khoản 3 Điều 298 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí L nộp trong thời hạn và đúng thủ tục quy định của pháp luật nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, có các đương sự và Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự vắng mặt nhưng đều thuộc trường hợp không phải hoãn phiên tòa nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra và tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí L, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:*

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất xác định phần đất tranh chấp, theo đo đạc thực tế có diện tích 14.405m², thuộc thửa đất số 169 và thửa đất số 172, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp NC, xã LHT, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng, có nguồn gốc trước đây thuộc quyền sử dụng của hộ ông Nguyễn Thanh L1 đã được UBND huyện LP cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/4/1996 (*sau đây gọi tắt là diện tích đất tranh chấp hoặc thửa đất số 169 và thửa đất số 172*).

[2.1] Bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc S cho rằng, hiện nay toàn bộ diện tích đất tranh chấp đã được UBND huyện LP (nay là UBND huyện TĐ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 330438, sổ vào sổ 0566.QSĐĐ ngày 18/02/2004 cho hộ bà Đỗ Thị Ngọc S đứng tên nên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ bà S, với lý do như sau: Công ty KA được thành lập vào năm 1997 do các anh em bà S là người sáng lập cùng nhau góp vốn kinh doanh. Thời điểm năm 2003-2004, các thành viên Công ty đã thống nhất tự bỏ tiền của cá nhân để chuyển nhượng đất nhằm mở rộng nuôi trồng thủy sản. Theo đó, bà S và chồng là ông Nguyễn Chí L đã tự đứng ra nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 169 và thửa số 172 của ông L1, tiền chuyển nhượng đất là do vợ chồng bà S tự

bỏ ra và trực tiếp trả cho ông L1. Bà S không có biên nhận hay tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho việc đã trả tiền chuyển nhượng đất là do chuyển nhượng trực tiếp một bên giao tiền, một bên giao đất, vì thế hai bên mới tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại chính quyền địa phương (*tại Biên bản lấy lời khai ngày 12/5/2022 của ông Dương Việt Tr là người đại diện của bà S*); theo đó, UBND huyện LP (nay là UBND huyện TĐ) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 330438, số vào sổ 0566.QSDĐ ngày 18/02/2004 cho hộ bà S đối với thửa đất số 169 và thửa đất số 172. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện LP và huyện TĐ đều khẳng định việc chuyển nhượng thửa đất số 169 và thửa đất số 172 giữa ông L1 và bà S là đúng quy định pháp luật về đất đai.

[2.1a] Tuy nhiên, lời trình bày của bà S với nội dung như trên là không phù hợp với lời khai của ông Đỗ Ngọc T1 ngày 04/4/2023, vì theo lời khai này ông T1 xác định vào năm 2003 ông T1 là người trực tiếp xuống liên hệ với ông Nguyễn Thanh L1 mua 02 thửa đất diện tích 14.405m², khi đó ông L1 đứng ra trực tiếp bán, ông T1 và ông L1 thỏa thuận xong thì báo với bà S xuống UBND xã LHT ký hợp đồng với ông L1 và thanh toán tiền cho ông L1. Thời điểm năm 2003- 2004, ông Đỗ Ngọc T1 là Phó Tổng giám đốc của Công ty.

[2.1b] Hơn nữa, tại Biên bản lấy lời khai của ông Nguyễn Thanh S1 và Nguyễn Thanh L1 ngày 20/3/2023, ông S1 và ông L1 cho rằng các ông không có biết bà S, ông T1 hay người nào khác của Công ty; các ông có chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn O, do ông S1 là người đại diện đứng ra chuyển nhượng giùm ông L1 và khi đó đất của ông L1 là 03 công tầm lớn, đất của ông S1 có 02 phần khoảng 11 công tầm lớn, một phần khoảng 08 công tầm lớn và một phần giáp ông L1 03 công tầm lớn. Ông S1 là người đứng ra bán nhận tiền từ ông O chứ các ông không biết ai ở Công ty. Sau khi chuyển xong thì thấy phía Công ty xuống khai thác đất thì các ông mới biết, do ông S1 còn một phần đất giáp ranh chưa bán. Ông L1 và ông S1 khẳng định hai anh em ông chỉ bán các phần đất này, ngoài ra không còn bán phần đất nào khác. Đồng thời, qua lời khai của ông L1 và ông S1 thì các ông không biết thửa đất của các ông số mấy, do đất của cha mẹ cho và khi bán thì đã giao các giấy tờ cho ông O; về giá chuyển nhượng 01 công là 10.000.000 đồng nhận tiền trực tiếp từ ông O, sau khi bán thì nhận tiền, giao đất và giấy tờ cho ông O các ông không có biết bà S, ông T1 hay người nào khác của Công ty.

[2.1c] Mặt khác, thực tế từ khi nhận chuyển nhượng đất xong cho đến nay, bà S không phải là người quản lý, sử dụng đất mà Công ty KA mới là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất nuôi trồng thủy sản và Công ty chi tiền đào ao nuôi tôm, điều này được người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác nhận trong quá trình giải quyết vụ án. Bị đơn bà S cũng không có tài liệu chứng cứ chứng

minh có việc thỏa thuận mua đất cho Công ty mượn, hay giấy tờ cho Công ty mượn đất.

[2.2] Trong khi đó, đối với các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn Công ty KA cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy;

[2.2a] Theo chứng cứ Công ty cung cấp là tờ Biên bản bàn giao ngày 21/4/2003 có nội dung thể hiện “ông: *Nguyễn Văn O - xã LHT có nhận tiền của Công ty KA số tiền là: 529.347.000đ (năm trăm hai mươi chín triệu, ba trăm bốn mươi bảy ngàn đồng) đã mua đất các hộ gồm 4/- ông Nguyễn Thanh L1 DT: 10.000m² x 85 = 85.000.000 đồng... Nay làm biên bản bàn giao cho Công ty KA sử dụng số đất trên, Bên mua đất thanh toán dứt điểm với Công ty và phiếu tạm ứng tiền mua đất*”. Tại Biên bản xác minh ngày 12/6/2018 đối với ông Trần Phong H1, thì ông H1 trình bày “...Công ty KA có kêu tôi tìm mua đất cho Công ty, khi xuống tôi có gặp ông O làm môi giới... Chữ ký trong biên bản bàn giao ngày 21/4/2003 là chữ ký của tôi...”.

[2.2b] Đồng thời, Công ty có cung cấp Bản xác nhận của ông Nguyễn Văn O vào các ngày 29/8/2016, ngày 15/9/2016 và Công ty cho rằng chính ông O đứng ra làm các Biên nhận các ngày 07/01/2003, 10/02/2003, 25/02/2003, 06/3/2003 để nhận tiền từ Công ty đứng ra làm trung gian để trả tiền mua đất cho các hộ dân, trong đó có hộ ông L1.

Tại Biên bản xác minh đối với ông Nguyễn Văn O ngày 20/4/2018 và Bản xác nhận ngày 15/9/2016 ông O khai: Ông O có nhận để đứng ra mua phần đất của các hộ bà Trương Thị D, hộ ông Nguyễn Văn S1, hộ bà Bùi V, hộ ông Thạch X, hộ ông Dương Văn Ch1, hộ ông Nguyễn Văn L1 cho Công ty KA giá trung bình 8- 8,5 triệu đồng/m². Ngày 21/4/2003 Công ty TNHH KA và ông O có lập biên bản bàn giao “V/v mua đất nuôi tôm khu C” và giao toàn bộ số đất trên cho Công ty. Việc lập các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Địa chính xã làm.

Ông Nguyễn Văn O là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác nhận chữ ký tên Nguyễn Văn O trong Bản xác nhận ngày 29/8/2016, Bản xác nhận ngày 15/9/2016, Biên bản xác minh ngày 05/4/2023 do Công ty cung cấp là của ông và trình bày các Biên bản xác nhận là của ông và trình bày ông có đứng ra làm các Biên nhận các ngày 07/01/2003, 10/02/2003, 25/02/2003, 06/3/2003 để đứng ra nhận tiền của Công ty và trả lại cho các hộ dân bán đất. Khi nhận tiền thì do ông Trần Phong H1 là nhân viên Công ty đem xuống, nhưng về giá cả và thủ tục chuyển nhượng thì ông không rõ, do Công ty với địa chính xã thực hiện, việc ông liên hệ với Công ty là thông qua ông Đỗ Ngọc T1 là người của Công ty

và việc ông lập biên bản bàn giao đất cũng do ông T1 điện thoại xuống kêu ông lập biên bản bàn giao với ông H1, còn việc ghi trong biên bản bàn giao là “khu C” là do ông H1 kêu ông viết, khi lập biên bản bàn giao ông không giữ giấy tờ, việc bàn giao diễn ra giữa ông và ông H1, không có mặt ông S1, ông L1 và các hộ bán đất khác nên ông ghi tên Nguyễn Văn L1, Nguyễn Văn S1.

[2.2c] Đối với việc xác định trong biên bản bàn giao đất là “khu C” những phần đất đang tranh chấp hiện nay là “khu B”, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định, việc xác định “khu B” hay “khu C” là cách gọi của Công ty để dễ phân biệt các khu đất nuôi tôm của Công ty, khi bàn giao là “khu C” nhưng hiện nay nằm ở “khu B”; thực tế cả nguyên đơn, bị đơn, ông O đều xác định phần đất hiện nay đang tranh chấp có nguồn gốc chuyển nhượng của ông L1 và đồng thời chính ông O cũng thừa nhận là có nhận các khoản tiền này từ Công ty KA để đứng ra làm trung gian (môi giới) để mua các phần đất cho Công ty và trong đó có phần đất của ông L1 mà các bên đang tranh chấp hiện nay có diện tích đo đạc thực tế là 14.405m² thuộc 02 thửa đất số 169, 172, là phù hợp với việc ông L1 và ông S1 khẳng định hai anh em ông chỉ bán các phần đất này, ngoài ra không còn bán phần đất nào khác. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định, việc bị đơn cho rằng thửa đất ông O giới thiệu chuyển nhượng không phải thửa đất số 169, 172 nêu trên là không có căn cứ chấp nhận, là đúng.

[2.2d] Đối với việc chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn L1 hay Nguyễn Thanh L1, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định là qua các biên bản xác minh cũng như lời khai của ông Nguyễn Thanh L1, ông Nguyễn Văn O và thực tế vị trí thửa đất thì thấy rằng việc chuyển nhượng đất là của ông Nguyễn Thanh L1 do khi lập biên bản bàn giao ông O không nhớ rõ tên đệm của ông Nguyễn Thanh L1 nên ghi là Nguyễn Văn L1. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định ông Nguyễn Văn L1 theo biên bản bàn giao đất giữa ông Nguyễn Văn O và ông Trần Phong H1 với ông Nguyễn Thanh L1 đã chuyển nhượng đất chỉ là một người, là có cơ sở.

[2.2đ] Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở xác định, nguyên đơn Công ty KA cho rằng toàn bộ diện tích đất 14.405m² thuộc hai thửa đất số 169 và 172 là của Công ty nhận chuyển nhượng năm 2003-2004, do Công ty có nhờ ông O tìm quỹ đất cho Công ty. Qua giới thiệu thì biết ông Nguyễn Thanh L1 (là người có nhu cầu chuyển nhượng đất) đang cần chuyển nhượng đất, nên ông O báo với Công ty giá chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên là 85.000.000 đồng, đại diện Công ty là ông Trần Phong H1 đã có biên bản bàn giao tiền, với tổng số tiền thực chi là 529.347.000 đồng, trong đó có 85.000.000 đồng để trả tiền mua đất cho ông Nguyễn Thanh L1. Nguồn tiền nhận chuyển nhượng hai thửa đất số 169 và thửa 172 là của Công ty, do ông Trần Phong H1 là người của

Công ty trực tiếp đem xuống cho ông O, ông O nhận tiền và giao lại cho các hộ dân bán đất, là có căn cứ.

[2.3] Đồng thời, từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở xác định, bà Đỗ Thị Ngọc S hoàn toàn không trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng và không bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng thửa đất số 169 và thửa đất số 172 nhưng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đứng tên quyền sử dụng đất, thông qua ông Đỗ Ngọc T1 làm các thủ tục chuyển nhượng đối với hai thửa đất này, ghi tên bà Đỗ Thị Ngọc S, nên khi UBND huyện LP (nay là huyện TĐ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ghi cấp cho hộ bà Đỗ Thị Ngọc S, là không đúng đối tượng sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật Đất đai năm 2003.

[2.4] Từ những nhận định và căn cứ nêu trên nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử và quyết định, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty KA và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc S, là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án, có căn cứ và đúng quy định pháp luật. Bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí L kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào mới, không có cơ sở để chấp nhận, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà S và ông L; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Quan điểm của Luật sư trình bày tại phiên tòa phúc thẩm để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Công ty TNHH KA là phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên được chấp nhận.

[4] Quan điểm của Luật sư trình bày tại Văn bản gửi Hội đồng xét xử phúc thẩm để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc S là không phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Đương sự kháng cáo bà Đỗ Thị Ngọc S và ông Nguyễn Chí L phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1- Căn cứ khoản 2 Điều 289 và khoản 3 Điều 298 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 08/QĐ-VKS-DS ngày 12/5/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

2- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí L; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2023/DS-ST ngày 28/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng;

Căn cứ các khoản 2, 3, 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 3 Điều 35, Điều 37, khoản 2 Điều 244, các Điều 271, 273, 278 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ 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 13/6/2012 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; các khoản 2, 5 Điều 26 của 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:

2.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH KA đối với yêu cầu: Tuyên vô hiệu toàn bộ Hợp đồng thế chấp số 67.6 ngày 12/7/2017 được ký giữa bà Đỗ Thị Ngọc S, ông Nguyễn Chí L, ông Nguyễn Tấn Đ, ông Nguyễn Tấn Đ1, bà Nguyễn Đỗ Anh Th1, ông Đỗ Ngọc T1, bà Lâm Phạm Tú Th2 với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sóc Trăng.

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH KA đối với bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc S.

Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 169 và thửa đất số 172, tờ bản đồ số 10 (qua đo đạc thực tế có diện tích là 14.405m²), tọa lạc tại ấp NC, xã LHT, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng là của Công ty TNHH KA, cụ thể:

- Thửa đất số 169 có diện tích 3.329m², 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 Th3 có số đo 64,68m;
- + Hướng Nam giáp phần đất không tranh chấp có số đo 63,20m.
- Thửa đất số 172 có diện tích 11.125m² 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 50,69m;
 - + Hướng Bắc giáp đất của ông Nguyễn Văn L2 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 thửa đất số 169 và thửa đất số 172, tờ bản đồ số 10 (qua đo đạc thực tế có diện tích là 14.405m²), tọa lạc tại ấp NC, xã LHT, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện LP (nay là Ủy ban nhân dân huyện TĐ) cấp cho hộ bà Đỗ Thị Ngọc S ngày 18/02/2004.

Công ty TNHH KA 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 hai thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc S về việc buộc Công ty TNHH KA có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ diện tích 14.405m² đất thuộc thửa số 169 và thửa số 172, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp NC, xã LHT, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng cho bà Đỗ Thị Ngọc S.

2.4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lần một số tiền là 10.100.000 đồng (mười triệu một trăm ngàn đồng); lần hai 990.000 đồng và chi phí trích lục hồ sơ 300.000 đồng. Bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc S phải chịu, do nguyên đơn Công ty TNHH KA đã nộp tạm ứng trước số tiền 10.100.000 đồng, bị đơn nộp 1.290.000 đồng nên bị đơn bà S có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn Công ty TNHH KA số tiền 10.100.000 đồng (mười triệu một trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Nguyên đơn Công ty TNHH KA không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn Công ty TNHH KA số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0006647 ngày 20/4/2017 (do ông Lê Chánh Kh nộp thay) và 3.000.000đ (ba triệu đồng) theo Biên lai thu tiền số 0002460 ngày 16/9/2022 (do ông Lê Bá T nộp thay) của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

+ Bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc S phải chịu 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0009775 ngày 05/10/2017 (do ông Dương Việt Tr nộp thay) của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng; bà Đỗ Thị Ngọc S còn phải nộp tiếp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

3- Về án phí dân sự phúc thẩm;

+ Đương sự kháng cáo bà Đỗ Thị Ngọc S phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng); nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do ông Nguyễn Tấn Đ1 nộp thay) theo Biên lai thu số: 0008396 ngày 16/5/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng; bà S đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

+ Đương sự kháng cáo ông Nguyễn Chí L phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng); nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do ông Nguyễn Tấn Đ1 nộp thay) theo Biên lai thu số: 0008397 ngày 16/5/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng; ông L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 25 tháng 10 năm 2023./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng ;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, NTHN (27b).

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

Đỗ Đình Thanh