

**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: 300/2019/DS-PT

Ngày: 18 - 7 - 2019

*V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng ủy
quyền được công chứng”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Đức Phương.

Các Thẩm phán:

Bà Huỳnh Thanh Duyên.

Ông Vũ Ngọc Huynh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Tuấn – 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 Hà Văn Hùng -Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 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 dân sự thụ lý số: 04/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng ủy quyền được công chứng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2018/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1180/2019/QĐPT ngày 16 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn TL.

Địa chỉ trụ sở: Số 38B, Đường số 6, Phường 4, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Quach Chi Kh – Chủ tịch Hội đồng thành viên (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TL: Ông Nguyễn Tuấn L, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ liên lạc: Số 81, đường TV, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 12/3/2018).

- *Bị đơn*: Ông Tô Văn H, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Địa chỉ liên lạc: Số 21 TTK, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tô Văn H: Ông Trần Tấn H1, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: TK 53/20 VVK, phường CK, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Long An.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An: Bà Nguyễn Thị H2 – Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An (theo văn bản ủy quyền ngày 11/7/2018 – vắng mặt).

3. Bà Lê Hồng Nh, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ liên lạc: Số 7, Lô E3, Đường số 55, Khu dân cư TQĐ, phường TP, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Vann Phi L1, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ liên lạc: Block C2105 HAGL River View tại số 37, đường NVH, phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1: Ông Đặng Ngọc Đ, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Căn hộ số 6 Tầng 2 Khối B Chung cư IDICO Tân Phú 262/13-262/15 LBB, phường HT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 10/8/2018).

5. Bà Dương Thị Huỳnh H3 (Trần Thị Dương L2), sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ liên lạc: Số 21 TTK, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H3: Ông Trần Tấn H1, sinh năm 1965 (có mặt). Địa chỉ: TK 53/20 VVK, phường CK, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 05/7/2018).

3.6 Văn phòng Công chứng TT (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 454 NTMK, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn - ông Tô Văn H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Vann Ph.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, Công ty Trách nhiệm hữu hạn TL và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Các thửa đất số 5304, 5305, 5306, cùng thuộc tờ bản đồ số 01 thị trấn BL, huyện BL, tỉnh Long An tương ứng với 03 lô đất số M39, M40, M41 thuộc dự án Khu dân cư LK 2 của Công ty Cổ phần HL Long An (Công ty HL) đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Sơn Bách Kh1 vào ngày 21/11/2007. Ngày 28/11/2007, ông Quach Chi Kh là đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH TL (Công ty TL) đã ký hợp đồng đặt cọc mua lại của ông Kh1 03 thửa đất nêu trên. Cho rằng Công ty TL không được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy ông Kh đã nhờ ông Tô Văn H đứng tên dùm Công ty TL 03 thửa đất nêu trên theo giấy xác nhận của ông H vào ngày 29/12/2007. Công ty TL đã nhiều lần yêu cầu ông H làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất 03 thửa đất nêu trên cho Công ty TL nhưng ông H không thực hiện.

Vì vậy, Công ty TL khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Buộc ông H phải trả lại cho Công ty TL quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 5304, 5305, 5306 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 065718 do UBND tỉnh Long An cấp ngày 09/10/2008 cho Công ty HL, đã được chỉnh lý sang tên cho ông H ngày 09/12/2009.

Hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh Long An cấp ngày 09/10/2008 cho Công ty HL, đã được chỉnh lý sang tên cho ông H ngày 09/12/2009 đối với 03 thửa đất nêu trên để cấp lại cho Công ty TL.

Hủy các hợp đồng ủy quyền số 003818, 003819, 003820 lập cùng ngày 23/5/2012 giữa ông H, bà Dương Thị Huỳnh H3 và ông Vann Phi L1 do Văn phòng Công chứng TT công chứng.

Bị đơn, ông Tô Văn H và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông H thừa nhận là người đứng tên dùm Công ty TL 03 thửa đất số 5304, 5305, 5306 nêu trên, theo xác nhận việc đứng tên vào ngày 29/12/2007. Tuy nhiên, theo yêu cầu của ông Kh nên ngày 30/11/2011, ông H đã giao lại toàn bộ các giấy tờ có liên quan đến 03 thửa đất này cho bà Lê Hồng Nh lúc đó là Kế toán trưởng của Công ty TL. Ngày 23/5/2012, thông qua sự sắp xếp của bà Nh, ông H và vợ là bà Dương Thị Huỳnh H3 làm hợp đồng ủy quyền cho ông L1 để chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên tại Văn phòng Công chứng TT. Bà Nh là người trực tiếp đưa bản chính của 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 thửa đất nêu trên để Văn phòng Công chứng đối chiếu. Ông H không biết sau đó bà Nh đã giao các bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ai.

Ông H cho rằng nghĩa vụ đối với Công ty TL đã chấm dứt kể từ thời điểm giao trả bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nh ngày 30/11/2011. Do đó, việc khởi kiện của Công ty TL là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện cho Công ty TL.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Lê Hồng Nh trình bày: Bà là kế toán của Công ty TL từ khi Công ty được thành lập cho đến nay. Bà có biết việc ông Kh nhờ ông H đứng tên dùm Công ty TL trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất số 5304, 5305, 5306 nêu trên. Theo yêu cầu của ông H (lúc đó là Giám đốc) và ông H có

nói ông Kh điện thoại yêu cầu ông H làm thủ tục ủy quyền cho ông L1. Do sơ ý nên bà không hỏi lại ông Kh mà giao bản chính của 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông H để ông H làm thủ tục ủy quyền tại Văn phòng Công chứng cho ông L1. Sau đó, ông H không giao lại 03 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà. Việc ông H có giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1 hay không thì bà không biết. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty TL.

Ông Vann Phi L1 do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Do bố của ông L1 và ông Kh là bạn bè thân thiết tại Pháp nên ông L1 và ông Kh có quan hệ rất thân. Năm 2005, ông L1 mời ông Kh về Việt Nam thành lập Công ty TGTm, trong đó ông L1 là Giám đốc còn ông Kh là thành viên Công ty. Công ty hoạt động được 02 năm nhưng không thu được lợi nhuận nên ông Kh tách ra thành lập Công ty TL. Công ty TL hoạt động không hiệu quả nên ông Kh đã liên hệ với ông L1 để mượn tiền để đầu tư vào 03 lô đất đang tranh chấp. Mặc dù, việc vay tiền không văn bản, không có người chứng kiến nhưng để đảm bảo thì ông L1 đã đi cùng ông H đến Công ty HL nộp tiền mua đất và ông L1 có ký tên trên các hóa đơn giá trị gia tăng, phiếu thu. Ông L1 biết việc Công ty TL nhờ ông H đứng tên dùm 03 lô đất trên nên ông L1 mới ký tên vào biên bản để làm chứng việc ông H trả lại bản chính 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TL.

Do cần vốn đầu tư vào dự án khác nên ông L1 đã yêu cầu ông Kh trả lại số tiền đã vay. Tuy nhiên, ông Kh không có khả năng nên đã yêu cầu bà Nh liên hệ với vợ chồng ông H để làm hợp đồng ủy quyền 03 lô đất trên cho ông L1 được toàn quyền quyết định để cần trừ nợ. Hiện nay, bản chính của các hợp đồng ủy quyền, 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 thửa đất đang tranh chấp thì ông L1 đang quản lý. Ông L1 cũng đang trực tiếp quản lý 03 thửa đất đang tranh chấp. Hiện trạng của 03 thửa đất này là đất trống, không có công trình kiến trúc gì được xây dựng trên đất. Ông L1 là người trực tiếp đóng thuế hàng năm cho Nhà nước. Ông L1 có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng các thửa đất số 5304, 5305, 5306 nêu trên.

Ủy ban nhân dân tỉnh Long An và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H đối với 03 thửa đất số 5304, 5305, 5306 là đúng trình tự, thủ tục nên yêu cầu của Công ty TL về việc hủy các giấy chứng nhận này là không có căn cứ.

Văn phòng Công chứng TT trình bày: Văn phòng Công chứng TT có thực hiện việc công chứng các văn bản là 03 hợp đồng ủy quyền số 003818, 003819, 003820, lập cùng ngày 23/5/2012 giữa ông H, bà H3 và ông L1. Việc lập và công chứng các văn bản nêu trên được thực hiện đúng quy trình và thủ tục theo quy định của pháp luật. Từ thời điểm công chứng đến nay, người yêu cầu công chứng và các bên liên quan không có bất cứ yêu cầu nào về việc hủy bỏ các văn bản công chứng nêu trên. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2017/DS-ST ngày 05/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1 và 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, 227, 228, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 31 và khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; các Điều 10, 583, 584, điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 127, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 99, Điều 105, điểm d khoản 2, khoản 3 Điều 106 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn TL do ông Quach Chi Kh đại diện theo pháp luật.

2. Bác yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Vann Phi L1 về việc yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất các thửa số 5304, 5305 và 5306, cùng thuộc tờ bản đồ số 01 thị trấn BL, huyện BL, tỉnh Long An.

3. Vô hiệu 03 hợp đồng ủy quyền được xác lập giữa ông Tô Văn H, bà Dương Thị Huỳnh H3 (Trần Thị Dương L2) và ông Vann Phi L1, các hợp đồng này lần lượt có số công chứng là 003818, 003819, 003820 do Công chứng viên Nguyễn Thị Hương Th thuộc Văn phòng công chứng TT công chứng cùng ngày 23/5/2012.

4. Công nhận cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn TL do ông Quach Chi Kh là người đại diện theo pháp luật được quyền sử dụng các thửa đất, gồm: Thửa đất số 5304, 5305 và 5306 cùng thuộc tờ bản đồ số 01, thị trấn BL, huyện BL, tỉnh Long An.

5. Diện tích, tứ cận, mục đích sử dụng của 03 thửa đất số 5304, 5305 và 5306 vừa nêu trên được xác định căn cứ theo các hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đã cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 065718, AH 065717 và AH 065716 vào ngày 09/10/2008 cho Công ty Cổ phần Tập đoàn HL, đã được chỉnh lý sang tên cho ông Tô Văn H vào ngày 09/12/2009.

6. Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn TL do ông Quach Chi Kh đại diện theo pháp luật về việc yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 065718, AH 065717 và AH 065716 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 09/10/2008 cho Công ty Cổ phần Tập đoàn HL, đã được chỉnh lý sang tên cho ông Tô Văn H ngày 09/12/2009.

7. Ông Vann Phi L1 có nghĩa vụ nộp và/hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An có trách nhiệm thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 065718, AH 065717 và AH 065716 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 09/10/2008 cho Công ty Cổ phần Tập đoàn HL, đã được chỉnh lý sang tên cho ông Tô Văn H ngày 09/12/2009.

8. Công ty Trách nhiệm hữu hạn TL do ông Quach Chi Kh là người đại diện theo pháp luật có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với 03 (ba) thửa đất số 5304, 5305 và 5306 vừa nêu trên.

9. Công ty Trách nhiệm hữu hạn TL có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Vann Phi L1 số tiền thuế sử dụng đất đã nộp là 3.436.300 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, nghĩa vụ của người phải thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/11/2018, ông Vann Phi L1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 13/11/2018, ông Tô Văn H kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của ông H giữ nguyên kháng cáo và trình bày: Xác nhận ông H có đứng tên dùm Công ty TL 3 thửa đất hiện nay các đương sự tranh chấp và đã giao cho bà Nh (là kế toán Công ty) giữ bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, theo yêu cầu của ông Kh, ông H đã làm thủ tục ủy quyền cho ông L1, được Văn phòng Công chứng TT xác nhận. Ông H được biết tiền mua 3 thửa đất trên là có nguồn gốc của ông L1. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án khách quan, đúng pháp luật.

Đại diện ủy quyền của ông L1 giữ nguyên kháng cáo và trình bày: Ông L1 cho ông Kh mượn 1.302.840.000 đồng để mua 3 thửa đất đang tranh chấp. Việc cho mượn hai bên thỏa thuận miệng mà không lập thành văn bản, cũng không có người làm chứng. Sau đó, Công ty TL có nhờ ông H đứng tên dùm 3 thửa đất trên. Do cần tiền để kinh doanh nên ông L1 yêu cầu ông Kh trả nợ. Vì vậy, ông Kh đã trả nợ vay bằng việc yêu cầu ông H ủy quyền 3 thửa đất. Hóa đơn thu tiền của Công ty HL thể hiện ông H là người nộp tiền nhưng tiền là của ông L1. Ông L1 có ký vào hóa đơn thu tiền (liên 2, giao cho khách hàng) nhưng không ký vào hóa đơn thu tiền liên 1 lưu tại Công ty HL. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L1.

Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: Hồ sơ vụ án và tại phiên tòa đã thể hiện ông H là người đứng tên dùm Công ty TL 3 thửa đất tranh chấp. Ông L1 cũng thừa nhận sự việc trên. Tại phiên tòa, người kháng cáo không cung cấp chứng cứ, tài liệu mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L1 là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông H và ông L1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án nhân dân tỉnh Long An xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng ủy quyền được công chứng” và giải quyết vụ án là đúng quy định tại của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Đất đai.

Theo quy định tại Điều 75, 233, 298 của Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 18 Nghị quyết 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 thì yêu cầu hoãn phiên

tòa của đại diện ủy quyền của ông L1, với lý do để ông L1 mời người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là không có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến của Viện kiểm sát không chấp nhận yêu cầu hoãn phiên tòa và tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[2] Công ty TL được Phòng Đăng ký kinh doanh-Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH hai thành viên trở lên lần đầu ngày 11/9/2007, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 28/2/2018. Người đại diện theo pháp luật là ông Quach Chi Kh.

[3] Ngày 09/10/2008, UBND tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 065718, AH 065717 và AH 065716 cho Công ty HL, đổi các thửa đất số 5304, 5305, 5306, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại thị trấn BL, huyện BL, tỉnh Long An. Tại hợp đồng chuyển nhượng 19/11/2009 giữa Công ty HL với ông Tô Văn H; Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 23/3/2010; Các hóa đơn giá trị gia tăng (liên 1) số 58968 ngày 22/7/2009, số 150346 ngày 22/7/2009, số 150376 ngày 16/11/2009, số 150347 ngày 30/9/2009, số 150375 ngày 16/11/2009, số 150374, ngày 16/11/2009, số 58967 ngày 22/7/2009; Các giấy nộp tiền vào ngân sách ngày 08/01/2010, 19/01/2010, đều thể hiện ông H là người nhận chuyển nhượng, trả tiền mua các thửa đất trên và ngày 09/12/2009, ông H được chỉnh lý sang tên đổi với các thửa đất 5304, 5305, 5306.

[4] Tại giấy xác nhận ngày 29/12/2007, có nội dung: Ông H xác nhận có đứng tên dùm Công ty TL các thửa đất số 5304, 5305, 5306 nêu trên. Quá trình tố tụng, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, cả ông H và ông L1 cũng thừa nhận việc ông H đứng tên dùm Công ty TL 03 thửa đất trên là đúng. Như vậy, có căn cứ xác định các thửa đất số 5304, 5305, 5306 thuộc quyền sử dụng của Công ty TL nên việc ông H ủy quyền cho ông L1 theo các hợp đồng ủy quyền số 003818, 003819, 003820 được Văn phòng công chứng TT công chứng cùng ngày 23/5/2012 nhưng không được sự đồng ý của Công ty TL là trái pháp luật.

[5] Quá trình tố tụng, ông L1 khi thì cho rằng đã cho Công ty TL vay 1.302.840.000 đồng để đầu tư mua 03 thửa đất số 5304, 5305, 5306, khi thì lại trình bày cho ông Kh vay. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của ông L1 xác nhận cho ông Kh vay số tiền trên. Đồng thời cho rằng việc ông H ủy quyền cho ông đối với 03 thửa đất trên là để trừ nợ cho khoản vay của Công ty TL nhưng ông L1 không có căn cứ chứng minh, còn Công ty TL và ông Kh thì không thừa nhận.

[6] Theo các hóa đơn giá trị gia tăng (liên 2) của Công ty HL tại các số 58968, 150346, 150376, 150347, 150375, 150374 do ông L1 cung cấp thể hiện tại mục “Người mua hàng” có chữ ký và tên của ông H, liên kết phía dưới là chữ ký và tên của ông L1. Tuy nhiên, đối chiếu với chính các hóa đơn giá trị gia tăng (liên 1) của Công ty HL do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Long An lưu giữ trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và cung cấp cho Tòa án thì không có tên và chữ ký của ông L1 ở mục “Người mua hàng”.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TL, bác yêu cầu độc lập của ông L1 là có căn cứ. Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến của

Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của ông Tô Văn H và ông Vann Phi L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông H và ông L1 chịu án phí phúc thẩm. Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1 và 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 31 và khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; các Điều 10, 583, 584, điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 127, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 99, Điều 105, điểm d khoản 2, khoản 3 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Tô Văn H và ông Vann Phi L1.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2018/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.
3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn TL do ông Quach Chi Kh đại diện theo pháp luật.
4. Bác yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Vann Phi L1 về việc yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất các thửa số 5304, 5305 và 5306, cùng thuộc tờ bản đồ số 01 thị trấn BL, huyện BL, tỉnh Long An.
5. Vô hiệu 03 hợp đồng ủy quyền được xác lập giữa ông Tô Văn H, bà Dương Thị Huỳnh H3 (Trần Thị Dương L2) và ông Vann Phi L1, các hợp đồng này lần lượt có số công chứng là 003818, 003819, 003820 do Công chứng viên Nguyễn Thị Hương Th thuộc Văn phòng công chứng TT công chứng cùng ngày 23/5/2012.
6. Công nhận cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn TL do ông Quach Chi Kh là người đại diện theo pháp luật được quyền sử dụng các thửa đất, gồm: Thửa đất số 5304, 5305 và 5306 cùng thuộc tờ bản đồ số 01, thị trấn BL, huyện BL, tỉnh Long An.
7. Diện tích, tứ cận, mục đích sử dụng của 03 thửa đất số 5304, 5305 và 5306 vừa nêu trên được xác định căn cứ theo các hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đã cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 065718, AH 065717 và AH 065716 vào ngày 09/10/2008 cho Công ty Cổ phần Tập đoàn HL, đã được chỉnh lý sang tên cho ông Tô Văn H vào ngày 09/12/2009.
8. Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn TL do ông Quach Chi Kh đại diện theo pháp luật về việc yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 065718, AH 065717 và AH 065716 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 09/10/2008 cho Công ty Cổ phần Tập đoàn HL, đã được chỉnh lý sang tên cho ông Tô Văn H ngày 09/12/2009.

9. Ông Vann Phi L1 có nghĩa vụ nộp và/hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An có trách nhiệm thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 065718, AH 065717 và AH 065716 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 09/10/2008 cho Công ty Cổ phần Tập đoàn HL, đã được chỉnh lý sang tên cho ông Tô Văn H ngày 09/12/2009.

10. Công ty Trách nhiệm hữu hạn TL do ông Quach Chi Kh là người đại diện theo pháp luật có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với 03 (ba) thửa đất số 5304, 5305 và 5306 vừa nêu trên.

11. Công ty Trách nhiệm hữu hạn TL có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Vann Phi L1 số tiền thuế sử dụng đất đã nộp là 3.436.300 (*ba triệu bốn trăm ba mươi sáu ngàn ba trăm*) đồng.

12. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án hoặc cơ quan thi hành án ra quyết định thi hành án chủ động cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

13. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời đã áp dụng theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2018/QĐ-BPKCTT ngày 19/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An để đảm bảo thi hành án cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn TL. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2018/QĐ-BPKCTT hết hiệu lực sau khi bản án này được thi hành.

14. Về án phí:

14.1 *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Buộc ông Tô Văn H phải chịu 300.000 (*ba trăm ngàn*) đồng; ông Tô Văn H và bà Dương Thị Huỳnh H3 (Trần Thị Dương L2) phải liên đới chịu 300.000 (*ba trăm ngàn*) đồng;

Ông Vann Phi L1 phải chịu tổng cộng 600.000 (*sáu trăm ngàn*) đồng. Khấu trừ số tiền 28.500.000 (*hai mươi tám triệu năm trăm ngàn*) đồng tạm ứng án phí ông Vann Phi L1 đã nộp theo biên lai thu số 0000092 ngày 13/9/2018 sang án phí nên ông L1 được hoàn trả 27.900.000 (*hai mươi bảy triệu chín trăm ngàn*) đồng.

Hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn TL do ông Quach Chi Kh là người đại diện theo pháp luật số tiền tạm ứng án phí 29.100.000 (*hai mươi chín triệu một trăm ngàn*) đồng do Công ty Trách nhiệm hữu hạn TL đã nộp theo các biên lai thu số 0001245 ngày 19/3/2018, số 0001372 ngày 31/5/2018, số 0000096 ngày 17/9/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

14.2 *Án phí phúc thẩm:* Ông Tô Văn H và ông Vann Phi L1, mỗi đương sự phải chịu 300.000 (*ba trăm ngàn*) đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu các số 0000174, 0000174 cùng ngày 13/11/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An, ông Tô Văn H và ông Vann Phi L1 đã nộp đủ.

15. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 18 tháng 7 năm 2019)./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- ND;
- BD;
- NLQ;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Phan Đức Phương