

**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: 57/2021/DS-PT

Ngày 29 - 01 - 2021

V/v Tranh chấp đòi lại và công nhận
quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại
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 Hoàng Thanh Dũng;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hồng Phong;

Ông Nguyễn Văn Minh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Quang Nhựt - 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 Tấn Thông - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 29 tháng 01 năm 2021, 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 33/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp đòi lại và công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2061/2020/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N.

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

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

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

Địa chỉ: đường P, Phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

+ Ông Trần Chí Ng (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn N,
Luật sư của Công ty luật hợp danh Đ. (có mặt)

- *Bị đơn:*

1/. Bà Trần Mỹ L, sinh năm 1953. (có mặt)

Địa chỉ: đường L, khóm 4, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2/. Bà Lâm Phạm Tú Th, sinh năm 1978. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường N, khóm 2, Phường 1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn: Ông Dương Việt Tr, sinh năm 1954. (có mặt)

Địa chỉ: đường L, khóm 4, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn U - Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

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

1/. Ủy ban nhân dân huyện T

Địa chỉ: Khu hành chính huyện T, ấp Đ, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện T: Ông Trần Văn D. (có mặt)

2/. Ủy ban nhân dân huyện L

Địa chỉ: ấp 4, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện L: Ông Huỳnh Tấn Th. (vắng mặt)

3/. Ông Dương Việt Tr, sinh năm 1954. (có mặt)

Địa chỉ: đường L, khóm 4, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

4/. Ông Đỗ Ngọc T, sinh năm 1973. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường N, khóm 2, Phường 1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Dương Việt Tr. (có mặt)

5/. Ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1963. (vắng mặt)

6/. Bà Hồ Thị E, sinh năm 1965. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp P, xã L1, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà E: Ông Nguyễn Văn O.

- *Người kháng cáo:* Công ty TNHH MTV N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N (viết tắt là Công ty N) trình bày:

Nguyên toàn bộ diện tích đất 29.099m² thuộc thửa 308, tờ bản đồ số 10, tọa

lạc tại ấp N, xã L1, huyện L (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng là của bà Hồ Thị E - Vợ của ông Nguyễn Văn O, đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số Đ.330731 và diện tích 24.042m² thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N, xã L1, huyện L (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng là của ông Nguyễn Văn O, đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ.330731.

Tuy nhiên, trong quá trình mua thức ăn tôm của Công ty N (lúc này Giám đốc là ông Đỗ Ngọc T), ông Nguyễn Văn O còn nợ Công ty N số tiền 1.560.908.941 đồng và tiền lãi đến ngày 03/12/2005 là 235.875.507 đồng (Bản đối chiếu công nợ ngày 17/12/2005).

Vì vậy, vào ngày 03/12/2005, giữa ông O và Công ty N đã lập biên bản đối chiếu công nợ và thống nhất sử dụng 03 lô đất, trong đó có lô đất 29.099m² và lô đất 24.042m² nêu trên để phát mãi, cân trừ nợ. Theo đó, ông O đã giao 02 bản chính giấy chứng nhận QSDĐ và các giấy tờ pháp lý liên quan đến 02 thửa đất nêu trên cho Công ty N tiến hành các thủ tục sang nhượng, để Công ty N đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích 29.099m² thuộc thửa 308 và diện tích 24.042m² thuộc thửa 198, cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N, xã L1, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời, ông O cũng đã bàn giao mặt bằng cho Công ty N quản lý, sử dụng nuôi trồng thủy sản cho đến nay. Gần đây trong quá trình cho một số nhân viên Công ty N nghỉ việc, bàn giao giấy tờ phát hiện giấy chứng nhận QSDĐ đối với 02 thửa đất nêu trên không đứng tên Công ty N mà đứng tên cá nhân bà Trần Mỹ L - là vợ của ông Dương Việt Tr (Trước đây là phó Tổng giám đốc Công ty TNHH K - Công ty N là công ty con) và bà Lâm Phạm Tú Th - là vợ của ông Đỗ Ngọc T (Trước đây là Giám đốc của Công ty N).

Sau khi phát hiện ra vụ việc nêu trên, Công ty N đã liên hệ với bà L và bà Th để yêu cầu giao lại quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên cho Công ty N đứng tên. Tuy nhiên bà L và bà Th không những không đồng ý mà còn lợi dụng việc đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ cho người tới gây rối, hủy hoạt tài sản và yêu cầu Công ty phải giao đất. Hiện nay Công ty N vẫn lưu giữ 02 bản chính giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên. Nhận thấy, 02 quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản thuộc sở hữu của Công ty N, việc bà L và bà Th đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của công ty. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các vấn đề sau đây:

1/. Buộc bà Trần Mỹ L giao trả phần đất có diện tích 29.099m², thuộc thửa số 308 và buộc bà Lâm Phạm Tú Th giao trả phần đất có diện tích 24.042m², thuộc thửa số 198, cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N, xã L1, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho Công ty N.

2/. Công nhận QSDĐ đối với diện tích 29.099m², thuộc thửa số 308 và diện tích 24.042m², thuộc thửa số 198, cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N, xã L1, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là của Công ty N.

3/. Hủy giấy chứng nhận QSDĐ số AĐ 930575 do UBND huyện L, tỉnh

Sóc Trăng cấp ngày 03/5/2006 cho bà Trần Mỹ L và hủy giấy chứng nhận QSDĐ số AD 930574 do UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 03/5/2006 cho bà Lâm Phạm Tú Th.

Bị đơn bà Trần Mỹ L và bà Lâm Phạm Tú Th trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất 198 và 308, cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N, xã L1, huyện L (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng là của vợ chồng bà Hồ Thị E và ông Nguyễn Văn O. Trước đây, ông O có mua thức ăn tôm của Công ty N đến ngày 03/12/2005 thì ông O còn nợ Công ty N 1.796.784.448 đồng (Đã bao gồm tiền nợ gốc, tiền cho vay và tiền lãi), do ông O không có khả năng thanh toán nên giữa ông O và Công ty N thỏa thuận và đi đến thống nhất là ông O giao cho Công ty N phát mãi tài sản để lấy tiền mặt trừ vào số nợ mà ông O đã nợ. Các tài sản bán phát mãi của ông O là 03 thửa đất, trong đó có thửa 198 và 308, cùng tờ bản đồ số 10 nêu trên; thông qua trung gian bà Th mới biết và nhận sang nhượng lại thửa đất 198, tờ bản đồ số 10, có diện tích là 24.042m² với giá là 330.000.000 đồng và bà L nhận sang nhượng thửa đất 308, tờ bản đồ số 10, có diện tích 29.099m² với giá 390.000.000 đồng; các bà và vợ chồng bà E, ông O đến UBND xã L1, huyện T, tỉnh Sóc Trăng lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vào ngày 20/12/2005; các bên đã giao nhận đất và giao nhận tiền đầy đủ một lần trước đó, đến ngày 03/5/2006 các bà đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và các bà đã sử dụng phần đất sang nhượng từ đó cho đến nay không có tranh chấp. Còn việc Công ty N kiện đòi đất, công nhận đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ của các bà, các bà không đồng ý. Bởi vì, việc nợ nần giữa Công ty N và ông O không liên quan đến các bà.

Sau khi nhận sang nhượng và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, bà L có giao giấy chứng nhận QSDĐ cho chồng bà là ông Dương Việt Tr, lúc đó ông Tr còn công tác tại Công ty K và bà Th có giao giấy chứng nhận QSDĐ cho chồng bà là ông Đỗ Ngọc T, lúc đó ông T còn công tác tại Công ty N. Khi nội bộ trong thân tộc xảy ra tranh chấp liên quan đến Công ty K, khi đó ông Đỗ Ngọc Q mới tiến hành ngăn chặn không cho ông Tr và ông T vào nơi làm việc cũng không cho nhận lại các tài liệu, giấy tờ liên quan đến cá nhân ông Tr và ông T, trong đó có cả giấy chứng nhận QSDĐ số AD 930575, thửa 308 do UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 03/5/2006 cho bà L và giấy chứng nhận QSDĐ số AD 930574, thửa 198 do UBND huyện L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T trình bày:

UBND huyện T không đồng ý với yêu cầu của Công ty N về việc hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà Trần Mỹ L và bà Lâm Phạm Tú Th. Bởi vì, việc chuyển nhượng QSDĐ là giao dịch giữa ông O, bà E với bà L và bà Th, thủ tục chuyển nhượng đúng quy định, nên UBND huyện L tiến hành cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà L và bà Th theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà L và bà Th là cấp cùng thời điểm nên sơ

đồ của hai thửa đất in nhảm vào giấy chứng nhận lẫn nhau. Tuy nhiên, đây là lỗi kỹ thuật nên có thể sửa chữa, điều chỉnh cho phù hợp khi người sử dụng đất có yêu cầu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân (UBND) huyện L trình bày:

Các giấy chứng nhận QSDĐ số AĐ 930575 và giấy chứng nhận QSDĐ số AĐ 930574 do UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 03/5/2006 cho bà Trần Mỹ L và bà Lâm Phạm Tú Th theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định; trên cơ sở các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông O, bà E với bà L và bà Th đã xác lập và thực hiện theo đúng ý chí của các bên, đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, UBND huyện L không đồng ý với yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ của Công ty N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Việt Tr, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Ngọc T trình bày:

Việc Công ty N kiện đòi đất, công nhận đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ của bà L và bà Th, ông không đồng ý, vì các phần đất này bà L và bà Th nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông O và bà E.

Tại phiên tòa, ông Dương Việt Tr là người đại diện theo ủy quyền của ông T cho rằng việc xác định giá trị đất và tài sản trên đất của ông O, bà E và bà Thu A vào ngày 03/12/2005 là đưa ra giải pháp để thu hồi nợ bằng cách giới thiệu cho ông O bán đất lấy tiền trả nợ cho Công ty N và đã giới thiệu cho bà L, bà Th sang nhượng của ông O, bà E, còn bà Linh nhận sang nhượng của bà Thu A; đến ngày 17/12/2005 thì ông O trả tiền mặt cho Công ty N và được giảm lãi nên ông O còn nợ lại 400.000.000 đồng, số tiền ông O còn nợ lại không lớn nên Công ty N đã trả lại 03 giấy chứng nhận QSDĐ cho ông O (03 giấy chứng nhận này là thế chấp để mua thức ăn). Công ty N không chuyển nhượng các thửa đất trên, nên không làm hợp đồng chuyển nhượng và cũng không lập thủ tục chi tiền mặt thông qua bộ phận kế toán tài chính của Công ty. Còn giấy ghi chi 1.345.000.000 đồng thì ông T dự định cho bà Th ứng cho cả bà Linh, bà L để trả trước cho việc các bà nhận sang nhượng đất, nhưng sau đó không ứng vì ai mua thì người đó tự trả tiền, nên giấy này không có sử dụng, chỉ là giấy nháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn O trình bày:

Vào ngày 03/12/2005, Công ty N có mời ông lên Công ty để xác định 02 lô đất trong đê và ngoài đê, gồm 03 thửa đất, trong đó có thửa đất 198, diện tích 24.042m² và thửa đất 308, diện tích 29.099m² để bán phát mãi trả nợ cho công ty (Đây chỉ là gợi ý ban đầu), nhưng ông chưa đồng ý để về bàn lại với gia đình và Công ty cũng không có nhu cầu mua và sau đó công ty có giới thiệu để vợ chồng ông chuyển nhượng cho bà Trần Mỹ L và bà Lâm Phạm Tú Th. Sau đó, ông trực tiếp chuyển nhượng đất cho bà L và bà Th (Không bán tài sản trên đất) và ông đã nhận đủ tiền sang nhượng, ông đã trả bằng tiền mặt cho công ty số tiền 1.345.000.000 đồng (Việc giao 03 giấy chứng nhận QSDĐ do ông, vợ ông và em

gái ông đứng tên Nguyễn Thu A là thế chấp cho công ty để mua chịu thức ăn nuôi tôm). Ông còn nợ lại công ty số tiền 400.000.000 đồng và ông đã ủi đất cải tạo ao cho công ty ở khu A đập đá, ấp N, xã L1, huyện T để trừ nợ với số tiền 200.000.000 đồng, còn nợ lại 200.000.000 đồng; năm 2015 ông Đỗ Ngọc Q kiện ông ra Tòa án nhân dân huyện T, chứng minh công ty thừa nhận phần nợ cuối cùng mà ông nợ và trong vụ kiện thì không nói gì đến vụ đất chuyển nhượng cho bà L và bà Th. Vào ngày 15/9/2016, ông có xác nhận đã giao đất cho Công ty N từ tháng 12/2005 là vì lúc đó ông Q yêu cầu ông xác nhận như thế để xóa nợ cho ông đối với số nợ còn lại khoảng 114.000.000 đồng (Hai bên có làm văn bản thỏa thuận), nhưng ký xong thì lật lọng không thực hiện xóa nợ cho ông như thỏa thuận; thực chất ông đã sang nhượng và giao đất cho bà L và bà Th từ đầu năm 2006. Sau này ông không hợp tác với ông Q nên cho xã hội đen dùng thuốc sâu thả xuống các ao nuôi làm chết hết tôm sú và tôm thẻ và lấy các tài sản của gia đình ông. Vào ngày 04/5/2006 ông có ký nhận của Công ty N số tiền 35.000.000 đồng là để làm quyền sử dụng đất cho những thửa đất khác ở khu B chứ không phải các phần đất đang tranh chấp. Hiện nay vợ chồng ông vẫn đang quản lý, sử dụng 02 thửa đất đang tranh chấp nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2019, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2, 3 Điều 228, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ khoản 1 Điều 167, khoản 2 Điều 170, Điều 202, điểm b khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; căn cứ điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 24; điểm a khoản 2 Điều 27 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.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Mỹ L giao trả phần đất có diện tích 29.099m², thuộc thửa số 308 và buộc bà Lâm Phạm Tú Th giao trả phần đất có diện tích 24.042m², thuộc thửa số 198, cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N, xã L1, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho Công ty N và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 29.099m², thuộc thửa số 308 và diện tích 24.042m², thuộc thửa số 198, cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N, xã L1, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là của Công ty N và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ số AĐ 930575 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 03/5/2006 cho bà Trần Mỹ L và hủy giấy chứng nhận QSDĐ số AĐ 930574 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 03/5/2006 cho bà Lâm Phạm Tú Th.

- Phần đất có diện tích 29.099m² thuộc thửa 308 (Diện tích thực tế là 30.484,4m²), tờ bản đồ số 10 nêu trên, có số đo tứ cạnh như sau:

Hướng đông giáp với ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn O và ông Mạch Hoàng G, có số đo 238,04m (Trong đó, chỉ giới đường thủy nội địa là 25m) + 6,65m + 60,38m + 49,16m (Đoạn gấp khúc ngang) + 148,58m.

Hướng tây giáp với một phần thửa 198 (Lâm Phạm Tú Th) và giáp đất ông Lâm Văn G, có số đo 275,58m (Trong đó, chỉ giới đường thủy nội địa là 25m) + 5,18m (Đoạn gấp khúc ngang) + 54,77m + 92,62m.

Hướng nam giáp với kênh thủy lợi, có số đo 89,04m.

Hướng bắc giáp với ông Mạch Hoàng G, có số đo 25,94m.

- Phần đất có diện tích 24.042m² thuộc thửa 198 (Diện tích thực tế là 22.506,6m²), tờ bản đồ số 10 nêu trên, có số đo tứ cạnh như sau:

Hướng đông giáp với ông Lâm Văn G, giáp thửa 308 (Trần Mỹ L) và ông Mạch Hoàng G, có số đo 313,36m (Trong đó, chỉ giới đường thủy nội địa là 25m) + Các đoạn gấp khúc ngang (24,56m+4,99m+7,34m) + 92,62m + 110,98m.

Hướng tây giáp với ông Trương Văn T và ông Phạm Bá T1, có số đo 303,76m (Trong đó, chỉ giới đường thủy nội địa là 25m) + 24,73m (Đoạn gấp khúc ngang) + 192,06m.

Hướng nam giáp với kênh thủy lợi, có số đo 21,28m.

Hướng bắc giáp với ông Phạm Bá T1, có số đo 80,27m.

Ông Nguyễn Văn O không phải trả cho Công ty N số tiền 1.345.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Mỹ L và bà Lâm Phạm Tú Th. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N trả cho bà Trần Mỹ L giấy chứng nhận QSDĐ số AĐ 930575 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 03/5/2006, với diện tích 29.099m², thuộc thửa 308, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N, xã L1, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và trả cho bà Lâm Phạm Tú Th giấy chứng nhận QSDĐ số AĐ 930574 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 03/5/2006, với diện tích 24.042m², thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N, xã Lịch Hội Thượng, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 22/01/2020, nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện Công ty N đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Công ty N trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như không đưa Công ty TNHH K vào tham gia tố tụng, chưa tiến hành xác minh ai là người quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp, chưa giải quyết triệt để tài sản trên đất, giải quyết

vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn. Về nội dung, cấp sơ thẩm lập luận ông O không có quyền giao các thửa đất cho Công ty N để cầm trả nợ là không đúng, xác định bà L, bà Th là người quản lý, sử dụng đất thông qua các hợp đồng cho thuê đất là chưa đủ cơ sở, không xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L và bà Th có sự nhầm lẫn về số thửa. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm xét xử lại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trần Mỹ L, bà Lâm Phạm Tú Th trình bày: Công ty N và ông O có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cầm trả nợ nhưng sau đó Công ty N không nhận tài sản, ông O mới chuyển nhượng cho bà L, bà Th. Bà L, bà Th có hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty N cho rằng nhận chuyển nhượng để cầm trả số tiền nợ 1.345.000.000 đồng nhưng không thể hiện trong hồ sơ kế toán. Phiếu chi ngày 15/12/2005 có chữ ký của ông Q chỉ là lệnh chi, không phải phiếu chi; sau đó không thực hiện nữa. Số tiền 35.000.000 đồng ông O nhận của Công ty N để làm thủ tục sang tên nhưng biên nhận không thể hiện rõ sang tên cho thửa đất nào. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty N; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty N; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Nguyên đơn Công ty TNHH MTV N (viết tắt là Công ty N) khởi kiện yêu cầu bà Trần Mỹ L giao trả quyền sử dụng đất diện tích 29.099m², thuộc thửa số 308 và bà Lâm Phạm Tú Th giao trả quyền sử dụng đất diện tích 24.042m², thuộc thửa số 198, cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N xã L1, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; đồng thời yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên.

Bị đơn bà Trần Mỹ L và bà Lâm Phạm Tú Th không đồng ý với yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố đề nghị buộc Công ty N hoàn trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với 02 thửa đất tranh chấp.

[2.2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2.1] Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Các bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc diện tích 29.099m², thửa số 308 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn O và diện tích 24.042m², thửa số 198 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Hồ Thị E.

Nguyên đơn Công ty N cho rằng 02 thửa đất trên ông O, bà E đã chuyển nhượng cho Công ty N để cản trừ nợ; thể hiện qua các chứng cứ Biên bản thỏa thuận cản trừ nợ ngày 03/12/2005, Bản đối chiếu công nợ ngày 17/12/2005, Phiếu chi tiền mặt ngày 15/12/2005 của Công ty K (công ty mẹ của Công ty N), Biên nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/12/2005, Biên nhận tiền đóng phí trước bạ, sang tên ngày 04/5/2006.

Bị đơn bà Trần Mỹ L và Lâm Phạm Tú Th thừa nhận ban đầu ông O, bà E thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cản trừ nợ như nguyên đơn trình bày; tuy nhiên sau đó do hai bên không thỏa thuận được giá cả chuyển nhượng nên ông O, bà E lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà L, bà Th. Để chứng minh cho yêu cầu của mình, bị đơn cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hồ sơ đăng ký kê khai và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L, bà Th.

Hội đồng xét xử xét thấy các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án còn nhiều mâu thuẫn, chưa đủ cơ sở để xác định nguyên đơn hay bị đơn là người trực tiếp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc dù bị đơn bà Trần Mỹ L và bà Lâm Phạm Tú Th là người đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; cho rằng đã thanh toán bằng tiền mặt cho ông O, bà E nhưng lại không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc thanh toán. Bà L, bà Th nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng tài sản cá nhân nhưng lại không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp mà lại giao cho Công ty N giữ là bất hợp lý.

Trong khi đó, ông Nguyễn Văn O là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại có lời khai mâu thuẫn về người nhận chuyển nhượng. Tại bản xác nhận ngày 15/09/2016 ông O xác định *“Tổng giá trị các thửa đất phát mãi trừ nợ cho ông ty N là 1.345.000.000 đồng, được cản trừ vào số tiền mua thức ăn tôm tôi còn nợ công ty. Đồng thời, tôi cũng đã giao lại toàn bộ giấy tờ, hồ sơ liên quan đến các thửa đất nêu trên cho đại diện công ty tiến hành các thủ tục chuyển đổi để công ty N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định”*, đồng thời ông xác định ông T – đại diện công ty liên hệ địa chính xã làm hồ sơ, lý do vì sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại đứng tên bà Lâm Phạm Tú Th và bà Trần Mỹ L thì ông không biết (BL102). Tại biên bản làm việc ngày ngày 13/4/2018, ông Nguyễn Văn O thay đổi lời khai, xác định ông thống nhất sử dụng các thửa đất tranh chấp để cản trừ cho khoản nợ 1.345.000.000 đồng của Công ty

N nhưng sau đó do không thống nhất được giá cả nên ông O chuyển nhượng cho bà Trần Mỹ L và bà Lâm Phạm Tú Th để lấy tiền mặt trả nợ cho Công ty N (BL81-82).

Lời trình bày của ông O cho rằng chuyển nhượng cho bà L, bà Th mâu thuẫn với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Ngày 17/12/2005, ông O lập biên nhận với Công ty N nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục mua bán, sang tên. Cũng trong ngày 17/12/2005, ông O, bà E lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L và bà Th với lý do không thỏa thuận được giá với Công ty N là không hợp lý. Mặt khác, nguyên đơn xuất trình phiếu chi ngày 15/12/2005 của Công ty K thể hiện chi số tiền 1.345.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng đất của ông O. Ông Dương Việt Tr (chồng bà Trần Mỹ L, đồng thời là Phó Tổng giám đốc Công ty K) và ông Đỗ Ngọc T (chồng bà Lâm Phạm Tú Th, đồng thời là Giám đốc Công ty N) thừa nhận có lập phiếu chi nêu trên nhưng cho rằng sau đó đã để bà L, bà Th trả tiền trực tiếp nên xem như Phiếu chi này là giấy nháp. Ngoài ra, đến ngày 04/5/2006, ông O ký nhận số tiền 35.000.000 đồng từ đại diện Công ty N (K) để đóng trước bạ và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có giấy biên nhận. Ông O thừa nhận có nhận số tiền trên nhưng cho rằng để làm thủ tục sang tên thửa đất khác ở khu B. Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ ngoài các thửa đất đang tranh chấp thì ông O còn chuyển nhượng cho Công ty N thửa đất nào khác, vị trí, diện tích cụ thể mà chấp nhận lời trình bày của ông O là chưa đủ cơ sở.

[2.2.2] Về quá trình quản lý, sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng.

Cấp sơ thẩm cho rằng Công ty N không quản lý, sử dụng đất nên không đủ cơ sở xác định Công ty N là người thực tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy các tài liệu, chứng cứ chứng minh việc xác định ai là chủ thể quản lý, sử dụng đất cũng còn nhiều mâu thuẫn.

Để chứng minh quá trình quản lý, sử dụng đất bà Th, bà L cung cấp các hợp đồng kinh tế thể hiện cho ông O, bà E thuê đất để nuôi tôm; tuy nhiên các hợp đồng kinh tế giữa bà L, bà Th về việc cho bà Hồ Thị E thuê ao nuôi tôm thực hiện vào ngày 05/12/2017 – thời điểm các bên đã xảy ra tranh chấp. Đối với hợp đồng thuê đất ngày 25/12/2011 được bà L, bà Th nộp bổ sung cho Tòa án cấp sơ thẩm không được chứng thực, không đủ cơ sở xác định thời điểm năm 2011 ông O, bà E thuê đất của bà L, bà Th.

Những người làm chứng bà Trương Thị Bé E, Trần Thị U – những người dân canh tác trên phần đất liền kề khai phần đất tranh chấp có nguồn gốc của gia đình ông O, thời gian đầu ông O canh tác, được vài năm thì ông Lê Phi L là người trực tiếp canh tác, sau đó bỏ trống, đến năm 2018 ông O mới tiếp tục canh tác lại (BL530-535). Ông Lê Phi L cũng có lời khai xác định ông canh tác phần đất trên vào khoảng năm 2007 đến 2010 do thuê đất của Công ty K; ông Đỗ Ngọc T là người trực tiếp giao dịch với ông (BL536-537) Lời khai của ông Lê Phi L và những người làm chứng phù hợp với nội dung Biên nhận trả tiền thuê ao nuôi tôm

sứ ngày 04/11/2010 ký giữa Công ty K và ông Lê Phi L (BL569). Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng phần đất ông L thuê là ở khu B, không phải là khu A (nơi có đất tranh chấp) nên không có cơ sở chứng minh Công ty N quản lý, sử dụng đất và cho ông L thuê nhưng không xác minh, làm rõ có việc ông L thuê đất canh tác tại khu B hay không, diện tích, vị trí đất thuê và hợp đồng thuê đất.

Bên cạnh đó, theo giấy thỏa thuận ngày 03/12/2005 thì ông O đồng ý cản trừ 03 thửa đất cho Công ty N để cản trừ nợ, trong đó có lô đất ngoài đê đứng tên bà Nguyễn Thu A (em của ông Nguyễn Văn O). Bà Nguyễn Thu A có lời khai xác định bà cho ông O mượn trên để cho Công ty N thuê, lấy tiền thuê trả nợ tiền mua thức ăn; đến nay Công ty N sử dụng đất mà không trả lại cho bà nên bà khởi kiện (BL802-803).

[2.2.3] Các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quản lý, sử dụng đất thể hiện có sự tham gia của Công ty TNHH K. Công ty TNHH K có lập phiếu chi số tiền 1.345.000.000 đồng cho ông O, ký hợp đồng cho ông Lê Phi L thuê đất tranh chấp để canh tác. Do đó, cần đưa Công ty TNHH K vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty TNHH K vào tham gia tố tụng là có thiếu sót.

[2.2.4] Trong vụ án, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn; bị đơn có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn. Các bên đương sự đều không yêu cầu giải quyết tranh chấp tiền nợ mua hàng giữa ông Nguyễn Văn O và Công ty N. Tòa án cấp sơ thẩm xem xét và tuyên “*Ông Nguyễn Văn O không phải trả cho Công ty N số tiền 1.345.000.000 đồng*” là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của nguyên đơn; vi phạm thủ tục tố tụng.

[2.3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần hủy bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm khắc phục các vi phạm tố tụng, xác minh, làm rõ các nội dung còn mâu thuẫn, từ đó xét xử lại theo đúng quy định pháp luật.

[3] Do hủy bản án sơ thẩm nên Công ty TNHH MTV N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N không phải chịu. Hoàn lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007509 ngày 16/7/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- ĐS (9);
- Lưu VP(3), HS(2).19b.TTPT.

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

Hoàng Thanh Dũng