

Bản án số: 63/2021/DS-PT

Ngày: 21 - 6 - 2021

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng
tiêu thụ thủy sản nguyên liệu.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Thành.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

Bà Trương Tố Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Nghi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Tăng Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 21 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 54/2021/TLPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tiêu thụ thủy sản nguyên liệu*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 01/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 68/2021/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 84/2021/QĐ-PT ngày 28 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị L, sinh năm 1972. Địa chỉ: Tổ 3, Khu phố 2, phường T, quận Y, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị L: Ông Trần Văn N, sinh năm 1981. Địa chỉ: đường N, phường A, quận X, thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/5/2019). (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn T, sinh năm 1975. Địa chỉ: ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Văn T: Bà Thái Thị Cẩm L2, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/02/2021). (có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Hoàng C, sinh năm 1962. Địa chỉ: ấp G, thị trấn H, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng C: Ông Lê Hoàng N2, sinh năm 1970. Địa chỉ: khóm 10, phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/02/2021). (có mặt).

2. Ông Phạm Quốc Q, sinh năm 1996. Địa chỉ: ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt).

3. Ông Phạm Minh P, sinh năm 2000. Địa chỉ: ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quốc Q và ông Phạm Minh P: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1975. Địa chỉ: ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Theo các văn bản ủy quyền ngày 05/02/2021). (vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Minh C2, sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

6. Công ty TNHH MTV N. Địa chỉ: Đường N2, Khu công nghiệp A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV N: Ông Lê Bá T3, sinh năm 1989. Địa chỉ: đường P, phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/01/2021). (có mặt).

7. Ngân hàng H (tên gọi trước đây là Quỹ tín dụng T). Địa chỉ: Quốc lộ 1A, phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1962. Địa chỉ: Ấp N2, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt).

2. Bà La Thị L2, sinh năm 1953. Địa chỉ: Ấp B, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt).

3. Ông Tiêu Quang H, sinh năm 1958. Địa chỉ: Ấp N, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1973. Địa chỉ: ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn T, ông Nguyễn Hoàng C, Công ty TNHH MTV N.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 26/4/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/9/2020, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị L, có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn N trình bày:

Vào tháng 10/2010, bà L và ông Phạm Văn T sau khi bàn bạc, đã thống nhất ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (sau đây viết tắt là QSD) đất đối với thửa đất số 971, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.536,60m², đất tọa lạc ấp A, xã (nay là Thị trấn) A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Tại Điều 3 của Hợp đồng quy định ông Phạm Văn T có nghĩa vụ giao thửa đất và giấy tờ chủ quyền sử dụng đất để bà L thực hiện thủ tục đăng ký QSD đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông T chỉ giao thửa đất cho bà L quản lý nhưng không giao giấy tờ chủ quyền cho bà L như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Ông T cố tình trốn tránh, bà L đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông T giao Giấy chứng nhận QSD đất cho bà L nhưng ông T chỉ hứa và cho đến nay vẫn không thực hiện.

Theo đơn khởi kiện, bà Trần Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận thửa đất số 971, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.536,60m², đất tọa lạc ấp A, xã (nay là Thị trấn) A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị L theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/10/2010 để bà L làm thủ tục đăng ký QSD đất theo quy định.

Tại phiên tòa hôm nay, ông N cho rằng nguyên đơn thống nhất yêu cầu công nhận thửa đất số 971 theo diện tích đo đạc thực tế tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/9/2019 và ngày 23/7/2020. Trường hợp yêu cầu của bà L không được chấp nhận, bà L yêu cầu ông T phải có nghĩa vụ trả lại giá trị cát đã san lấp theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/7/2020 và Biên bản định giá ngày 23/7/2020.

Đôi yêu cầu độc lập của ông C2 và ông T2, nguyên đơn thống nhất.

Đối với yêu cầu độc lập của ông C, nguyên đơn không đồng ý, vì việc chuyển nhượng QSD đất giữa bà L và ông T đã đúng quy định của pháp luật.

Đối với khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên N (sau đây viết tắt là Công ty N) là không đúng thẩm quyền của Tòa K giải quyết, đề nghị Hội đồng xét xử tách vụ án. Trường hợp Tòa án huyện K giải quyết thì về phần nợ của ông C, nguyên đơn không có ý kiến. Ngoài ra, nguyên đơn không đồng ý với việc yêu cầu của Công ty N về việc phát mãi toàn bộ thửa đất 971 để bảo đảm toàn bộ khoản tiền nợ của ông C.

- Bị đơn ông Phạm Văn T, có người đại diện theo ủy quyền là bà Thái Thị Cẩm L2 trình bày:

Cha mẹ vợ ông T đều đã chết. Ông có vợ tên Nguyễn Thị T5 (đã chết), vợ chồng ông có hai người con tên Phạm Quốc Q, sinh ngày 26/8/1996 và Phạm Minh P, sinh ngày 30/4/2000, không có con nuôi hay con riêng. Hiện nay hai con đang sống chung nhà và cùng địa chỉ với ông.

Thửa đất 971 là do ông C nhận chuyển nhượng của người khác (không biết là của ai), chỉ nhờ ông đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là CNQSD) đất. Do ông đứng tên thay cho ông C thửa đất trên nên theo yêu cầu của ông C yêu cầu ông ký thì ông ký, thật ra ông không biết thửa đất 971 ở đâu. Ông không có nhận tiền chuyển nhượng QSD đất từ phía bà L. Ông cũng không biết lý do gì mà ông C yêu cầu ông ký vào các văn bản do bà L cung cấp nêu trên. Việc ông C

yêu cầu ông đứng tên dùm Giấy CNQSD đất đối với thửa 971 chỉ là thỏa thuận miệng do ông là em rể của ông C, giữa ông và ông C không có giấy tờ gì thỏa thuận việc ủy quyền cho ông đứng tên thay cho ông C Giấy CNQSD đất đối với thửa 971.

Nay bà Trần Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận thửa đất số 971 thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị L theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/10/2010 để bà L làm thủ tục đăng ký QSD đất theo quy định thì ông không có ý kiến gì vì việc mua bán đất thật ra là giữa ông C và bà L. Còn đối với yêu cầu độc lập của ông C2 và ông T2 là nếu Tòa án giải quyết: Công nhận thửa đất số 971 nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông thì ông C2 và ông T2 yêu cầu ông bồi thường giá trị nhà và cây trồng trên đất thuộc quyền sở hữu của ông C2 và ông T2 theo Biên bản định giá tài sản ngày 17/9/2019 với số tiền là 22.674.928 đồng, yêu cầu này ông cũng không có ý kiến gì vì thửa đất đó là của ông C, ông C tự quyết định.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty N và phần cát san lấp theo yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, ông T4 nhất với ý kiến của ông C.

Tại phiên tòa, bà L2 đồng ý và yêu cầu Tòa án nhân dân huyện K xem xét giải quyết vụ án, trong đó có yêu cầu của Công ty N đối với ông C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh C2 và ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Vào năm 2010, ông C2 và ông T2 được bà Trần Thị L cho ở nhờ trên thửa đất số 971 nêu trên. Trên phần đất này, các ông có xây dựng 01 căn nhà tạm, kết cấu mái lá, cột bê tông, cột gỗ, vách lá, vách xây tường lửng, nền láng xi măng, nền lót gạch tàu để làm nơi buôn bán. Phía sau vườn, các ông có trồng một số loại cây ăn trái như Mận, Chanh, Chuối, Mít và các loại cây khác. Các ông ở trên phần đất này trực tiếp canh tác canh tác, sử dụng và quản lý đất cho bà L từ năm 2010 đến nay không có ai tranh chấp về quyền sử dụng đất.

Nay bà L và ông T tranh chấp về quyền sử dụng đối với thửa đất trên thì ông C2 và ông T2 có yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Nếu Tòa án giải quyết: Công nhận thửa đất số 971, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc ấp A, xã (nay là Thị trấn) A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị L theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/10/2010 thì ông Nguyễn Minh C2 và ông Nguyễn Văn T2 tự di dời nhà, cây trồng trên đất, không yêu cầu bồi thường.

Nếu Tòa án giải quyết: Công nhận thửa đất số 971 nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn T thì ông C2 và ông T2 yêu cầu ông T bồi thường giá trị nhà và cây trồng trên đất thuộc quyền sở hữu của ông C2 và ông T2 theo Biên bản định giá tài sản ngày 17/9/2019 với số tiền là 22.674.928 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng C, có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Hoàng N2 trình bày:

Cha mẹ ông C tên Đặng Thị L3, chết năm 2016 và Nguyễn Văn N5, chết năm 1992. Trước đây ông có nhận chuyển nhượng 01 phần đất khoảng 06-07 công do người khác nhận chuyển nhượng dùm cho ông và làm giấy dùm, ông cũng không biết nhận chuyển nhượng của ai (Tại phiên tòa, ông N2 cho rằng ông C có nhận chuyển nhượng của bà La Thị L2). Sau đó ông nhờ 04 người đứng giấy dùm để có diện tích thổ cư được nhiều. Trong đó có ông T4 (em ruột) và ông Phạm Văn T (em rể) đứng tên dùm. Phần đất ông T đứng tên dùm là phần đất ông T tự ý chuyển nhượng cho bà

L (thửa 971). Trước đây ông C có nợ của bà L có Biên nhận là 300.000.000 đồng (01 bản do bà L giữ), ông có trả lãi trước 20.000.000 đồng nên ông chỉ lấy 280.000.000 đồng đem về. Sau đó hai bên tính lãi và vốn khoảng 400.000.000 đồng, ông yêu cầu bà L nhận 02 phần đất gồm của ông T và ông T4, bà L chỉ cần bù cho ông khoảng 200.000.000 đồng – 300.000.000 đồng nhưng bà L cho là giá cao nên không lấy. Sau đó, ông có giao thửa đất của ông T4 đứng tên dùm cho bà L để trừ số nợ trên. Giấy CNQSD đất thửa 971 ông đã thế chấp cho Công ty N.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L về yêu cầu công nhận thửa đất 971, ông không đồng ý vì ông đã giao thửa đất của ông T4 cho bà L để trừ nợ xong. Đối với phần cát bà L san lấp, ông đồng ý hoàn trả giá trị cát cho bà L theo Biên bản định giá tài sản ngày 23/7/2020 nếu yêu cầu của ông được chấp nhận. Đối với giá trị cây trồng ông C2 và ông T2 yêu cầu ông bồi thường, ông không đồng ý theo yêu cầu độc lập của họ vì bà L cho canh tác thì bà L tự giải quyết. Đối với yêu cầu độc lập của Công ty N, ông thống nhất số nợ là 591.590.957 đồng theo Bảng đối chiếu công nợ ngày 29/02/2012. Ông yêu cầu được thỏa thuận với Công ty N, không đồng ý phát mãi thửa đất 971.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông C cho rằng ông C thống nhất và đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Công ty N số tiền 591.590.957 đồng và tiền lãi tính 9% trên năm từ ngày ký công nợ (29/02/2012) cho đến ngày xét xử (25/02/2021).

Ông C yêu cầu yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 09/10/2010 giữa ông Phạm Văn T và bà Trần Thị L do Ủy ban nhân dân Thị trấn A ký cho hai bên chuyển nhượng là trái quy định, vi phạm pháp luật. Căn cứ: Mặc dù ông T đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất nhưng ông C là người trực tiếp đặt quan hệ với bà L2 việc chuyển nhượng đất. Ông C hoàn thành tất cả hồ sơ, giấy tờ nhờ ông T đứng tên dùm. Tại phiên tòa, ông N2 đồng ý và yêu cầu Tòa án nhân dân huyện K xem xét giải quyết vụ án, trong đó có yêu cầu của Công ty N đối với ông C.

- Người đại diện theo ủy quyền của Công ty N là ông Lê Bá T3 trình bày:

Ông C và Công ty N ký kết Hợp đồng tiêu thụ thủy sản nguyên liệu số 21/NT-KS ngày 25/4/2004 với nội dung: Công ty N sẽ cung cấp trước thức ăn để ông C nuôi cá. Sau khi thu hoạch, Công ty N sẽ thu mua lại 600.000 kg cá tra cho ông C, thời hạn giao cá là ngày 30/12/2004. Đồng thời, để bảo đảm cho nghĩa vụ trả tiền thức ăn, ông C đã thế chấp cho Công ty thửa đất có diện tích 2.570m² thuộc thửa đất số 971, tờ bản đồ số 3, tại ấp A, xã (nay là Thị trấn) A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng do ông Phạm Văn T đứng tên (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/08/HĐTC-NT ngày 08/4/2008). Công ty N hiện vẫn đang giữ bản chính Giấy chứng nhận QSD đất của thửa đất này.

Đến thời hạn thu mua cá, do nuôi trồng thua lỗ nên ông C không thể giao cá và trả tiền thức ăn đúng thời hạn. Ông C đã chủ động xin gia hạn và cam kết từ ngày 01/10/2006 đến ngày 15/10/2006 sẽ bán cá để trả dứt điểm nợ cho Công ty N. Tuy nhiên, đến thời hạn cam kết ông C vẫn không trả nợ. Do đó, ngày 29/02/2012, hai bên đã tiến hành lập Biên bản đối chiếu công nợ và tính đến ngày 29/02/2012, ông C còn nợ Công ty N số tiền là 591.590.957 đồng. Nay, Công ty N yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Hoàng C có nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc cho Công ty N là 591.590.957 đồng và tiền lãi do chậm trả tính theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố là 9%/năm từ ngày 29/02/2012 đến ngày xét xử 25/02/2021 là 591.590.957 đồng x 08 năm 11 tháng 26 ngày x 9% = 478.597.084 đồng, tổng cộng số tiền phải thanh toán là 1.070.189.041 đồng. Việc thanh toán được thực hiện một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Trường hợp ông C không có khả năng trả nợ, Công ty N đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp là thửa đất có diện tích 2.570m² thuộc thửa đất số 971, tờ bản đồ số 3, tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng do ông Phạm Văn T đứng tên để thu hồi nợ cho Công ty.

Đôi yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của bà L, yêu cầu độc lập của ông C2, ông T2, ông C, Công ty N không có ý kiến.

Công ty N đồng ý và yêu cầu Tòa án nhân dân huyện K xem xét giải quyết yêu cầu của Công ty và ông C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng H trình bày:

Hiện tại, khoản vay theo Hợp đồng thế chấp số: 200/07 ngày 05/02/2007 đã ký kết giữa Quỹ tín dụng nhân dân T (nay là Ngân hàng H) Chi nhánh Sóc Trăng với bên vay vốn: Nguyễn Hoàng C – Nguyễn Thị D và bên thế chấp: Phạm Văn T – Nguyễn Thị T5 đã trả xong số nợ vay. Quyền sử dụng đất số: AD 232998, thửa đất số 971, tờ bản đồ số: 03, diện tích: 2.570 m², địa chỉ thửa đất tại ấp A, xã (nay là Thị trấn) A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng không còn đảm bảo cho khoản vay nào khác của ông Nguyễn Hoàng C tại Ngân hàng H.

* Sự việc được Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng thụ lý và giải quyết. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2021/DS-ST, ngày 01/3/2021 đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 2 và khoản 3 Điều 42; khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 323, 350, 357, 689 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ khoản 2 Điều 46, Khoản 7 Điều 113; Điều 127; Điều 130 Luật đất đai năm 2003;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ điểm a tiểu mục 2.3 Mục II Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 về việc Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

- Căn cứ Điều 26 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Tách yêu cầu độc lập của Công ty N đối với ông Nguyễn Hoàng C trong vụ án dân sự thụ lý số 104/2019/TLST-DS ngày 13/5/2019 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và Hợp đồng tiêu thụ thủy sản nguyên liệu”, có nội

dung: Yêu cầu ông C trả số tiền 591.590.957 đồng từ Hợp đồng tiêu thụ thủy sản nguyên liệu số 21/NT-KS ngày 25/4/2004 và tiền lãi tính 9%/năm từ ngày ký công nợ (29/02/2012) cho đến ngày xét xử sơ thẩm; Việc thanh toán được thực hiện một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật; Trường hợp ông C không có khả năng trả nợ, Công ty N đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp là thửa đất có diện tích đo đạc thực tế là 2.618,8m² thuộc thửa đất số 971, tờ bản đồ số 3, tại ấp A, xã (nay là Thị trấn) A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng do ông Phạm Văn T đứng tên để thu hồi nợ cho Công ty.

Thành vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 32/2021/TLST-DS ngày 01/3/2021 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng tiêu thụ thủy sản nguyên liệu”, có các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV N, địa chỉ: Đường N2, Khu công nghiệp A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Bá T3, sinh năm 1989, địa chỉ: đường P, Phường 2, Thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng C, sinh năm 1962, địa chỉ: ấp G, TT. H, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Lê Hoàng N2, sinh năm 1970, địa chỉ: Khóm 10, Phường 1, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Phạm Văn T, sinh năm 1975, địa chỉ: ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Thái Thị Cẩm L2, sinh năm 1980, địa chỉ: ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Vụ án mới tách thụ lý số 32/2021/TLST-DS ngày 01/3/2021 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng tiêu thụ thủy sản nguyên liệu” được giải quyết theo trình tự thủ tục tố tụng chung và chuyển về Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu để giải quyết theo thẩm quyền.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị L.

Công nhận thửa đất số 971, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp A, xã (nay là Thị trấn) A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2010 giữa bà Trần Thị L và ông Phạm Văn T. Diện tích đất công nhận cho bà L theo đo đạc thực tế tại Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/9/2019 là 2.618,8m², thuộc thửa đất số 971, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp A, xã (nay là Thị trấn) A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 232998, do UBND huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Phạm Văn T ngày 18/01/2007. Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất bà Trần Thị L, số đo 238,21m;
- Hướng Tây giáp đất bà Huỳnh Thị V (thửa 972), số đo 237,94m;
- Hướng Nam giáp đất bà La Thị L2 (thửa 443), số đo 11m;
- Hướng Bắc giáp Quốc lộ 91C, số đo 11m.

Diện tích: 2.618,8m² (nằm trong các điểm số hiệu góc thửa từ 1, 2, 3, 4).

(Có sơ đồ kèm theo).

Các cây trồng và tài sản trên phần đất bà L được công nhận quyền sử dụng đất nêu trên, giữa bà Trần Thị L và ông Nguyễn Minh C2, ông Nguyễn Văn T2 thống nhất không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Do nguyên đơn được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 971 nêu trên, không thuộc trường hợp phải giải quyết yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc buộc bị đơn ông Phạm Văn T bồi thường cát san lấp có giá trị là 23.320.000 đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng H có nghĩa vụ giải chấp (giải tỏa tài sản thế chấp bảo đảm tiền vay) đối với thửa đất số 971 nêu trên theo Hợp đồng thế chấp số: 200/07 ngày 05/02/2007 đã ký kết giữa Quỹ tín dụng nhân dân T (nay là Ngân hàng H) với bên vay vốn: Nguyễn Hoàng C – Nguyễn Thị D và bên thế chấp: Phạm Văn T – Nguyễn Thị T5.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty N có nghĩa vụ giao lại cho bà Trần Thị L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 232998, do UBND huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Phạm Văn T ngày 18/01/2007.

3. Do nguyên đơn được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 971 nêu trên, không thuộc trường hợp phải giải quyết yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh C2 và ông Nguyễn Văn T2 nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh C2, ông Nguyễn Văn T2 về việc yêu cầu ông Phạm Văn T bồi thường giá trị cây trồng trên đất là 22.674.928 đồng.

4. Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng C về việc ông yêu cầu tuyên hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 09/10/2010 giữa ông Phạm Văn T và bà Trần Thị L.

* Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự.

* Ngày 15/3/2021 bị đơn Phạm Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 01/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng như sau:

- Đưa yêu cầu độc lập của Công ty N đối với ông Nguyễn Hoàng C xét xử trong vụ án.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hoàng C đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L với ông Phạm Văn T ngày 09/10/2010. Đồng thời, chấp nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02 do ông Phạm Văn T ký kết với Công ty N ngày 08/4/2008.

- Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị L.

* Ngày 16/3/2021 Công ty N có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 01/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm nêu trên hoặc sửa bản án để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Công ty N.

* Tại Quyết định kháng nghị số 06/QĐKNPT-VKS-DS ngày 31/3/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 01/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm, áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 hủy bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện K giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng C, Công ty N giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, Kiểm sát viên vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Người có quyền kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của bị đơn Phạm Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hoàng C và Công ty N là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nên kháng cáo là hợp lệ và đúng luật định.

[2] Người có quyền kháng nghị, nội dung và hình thức quyết định kháng nghị, thời hạn kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là đúng theo qui định tại Điều 278, Điều 279 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung vụ án:

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Phạm Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng C, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất xác định diện tích đất tranh chấp theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/9/2019 là 2.618,8m², thửa 971, tờ bản đồ số 3, tại ấp A, xã (nay là Thị trấn) A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất trên đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 232998, do UBND huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Phạm Văn T ngày 18/01/2007.

[3.1] Ngày 09/10/2010, nguyên đơn bà Trần Thị L và bị đơn ông Phạm Văn T xác lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa 971, có công chứng chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã (nay là Thị trấn) A. Ông T cũng đã thừa nhận có ký vào Hợp đồng chuyển nhượng QSD ngày 09/10/2010 và Biên bản thẩm tra ngày 06/10/2010 do bà L cung cấp và ký trước mặt UBND xã (nay là Thị trấn) A. Đây là

tình tiết các đương sự đã thống nhất, không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3.2] Ông Nguyễn Hoàng C cho rằng ông có nhờ ông T đứng tên dùm thửa đất 971, tuy nhiên giữa ông và ông T không có giấy tờ gì để chứng minh. Tại Công văn số 608/UBND-VP ngày 31/12/2019, Ủy ban nhân dân huyện K cung cấp: *“Các thủ tục do ông Phạm Văn T thực hiện để đăng ký QSD đất đối với thửa 971 là đúng trình tự, thủ tục quy định tại thời điểm ông Phạm Văn T nhận chuyển nhượng và được cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Khi tiến hành cấp Giấy chứng nhận cho ông T, công chức địa chính đã tiến hành đo đạc, xác minh hiện trạng thửa đất, được các chủ sử dụng đất liền kề xác nhận. Theo quy định của Luật đất đai, giấy chứng nhận QSD đất được cấp cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân, không có quy định đứng tên QSD đất thay hoặc dùm cho người khác”*; Tại thời điểm ông T được cấp Giấy CNQSD đất, ông C là người có đầy đủ điều kiện để đứng tên Giấy CNQSD đất nhưng ông không đứng tên quyền sử dụng đối với tài sản của ông và ông C cũng không quản lý, sử dụng đối với phần đất ông cho rằng thuộc quyền sử dụng của ông. Lời khai của bà La Thị L2 (chủ sử dụng đất cũ) cho rằng bà chỉ chuyển nhượng đất cho ông T, không biết ông C là ai. Ngoài ra, lời khai của ông T còn cho rằng lúc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là do ông C yêu cầu ông T ký, chứng tỏ ông C đã biết và đồng ý với việc chuyển nhượng của ông T cho nguyên đơn.

[3.3] Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa 971 giữa bà L và ông T đã được thực hiện trên thực tế, cụ thể: Bà L đã nhận đất, san lấp cát sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng vào năm 2010 và đã cho ông C2 và ông T2 trồng cây lâu năm (Mận, Chanh,...), xây nhà tạm trên đất từ thời gian đó đến nay không có ai tranh chấp. Tại phiên tòa bà L2 và ông N2 là người đại diện theo ủy quyền của ông T và ông C cũng thừa nhận việc này. Khi chuyển QSD đất ông T có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện; mục đích và nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất không trái pháp luật và đạo đức xã hội; đất đã được cấp Giấy CNQSD đất; Ông T có đủ điều kiện để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 09/10/2010 giữa các bên đủ điều kiện để được công nhận theo quy định tại điểm a tiểu mục 2.3 Mục II Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 về việc Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Trần Thị L công nhận diện tích đất 2.618,8 m² thuộc thửa 971, tờ bản đồ số 3, tọa lạc thị trấn A, huyện K thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là phù hợp với qui định của pháp luật.

[3.4] Tại Hợp đồng tiêu thụ thủy sản nguyên liệu số 21/NT-KS ngày 25/4/2004, giữa Công ty N và ông Nguyễn Hoàng C có thỏa thuận *“Trường hợp việc thương lượng, hòa giải không đạt kết quả thì các bên đưa vụ tranh chấp ra tòa kinh tế để phán quyết. Phán quyết của tòa kinh tế Sóc Trăng là chung thẩm và buộc các bên phải thực hiện”*. Công ty N yêu cầu ông C thanh toán nợ theo hợp đồng tiêu thụ thủy sản nguyên liệu, đây là yêu cầu độc lập giữa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, các đương sự tranh chấp Hợp đồng tiêu thụ thủy sản nguyên liệu không có địa chỉ cư trú tại huyện K; Hợp đồng cũng không được lập hoặc thực hiện tại huyện K nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện K. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 và khoản 3, Điều 42 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tách yêu cầu của Công ty N đối với ông Nguyễn Hoàng C thành một

vụ án riêng và chuyển về Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu để giải quyết theo thẩm quyền. Những đương sự trong vụ án mới tách vẫn giữ nguyên tư cách tố tụng trong vụ án dân sự thụ lý số 104/2019/TLST-DS ngày 13/5/2019 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và Hợp đồng tiêu thụ thủy sản nguyên liệu” là không phù hợp theo qui định của pháp luật. Tại Điều 42 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 qui định: “ *Khoản 2: Tòa án tách một vụ án có các yêu cầu khác nhau thành hai hoặc nhiều vụ án nếu việc tách và giải quyết các vụ án được tách bảo đảm đúng pháp luật. Khoản 3: Khi tách hoặc nhập vụ án quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, Tòa án đã thụ lý giải quyết vụ án phải ra quyết định và gửi ngay cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự, cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan*”. Theo qui định trên Tòa án cấp sơ thẩm phải ra quyết định tách vụ án trước khi ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, nhưng cấp sơ thẩm lại tách vụ án trong phần quyết định của bản án là không phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào Điểm đ, khoản 1 Điều 192 và điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm theo hướng đình chỉ yêu cầu độc lập của Công ty N đối với ông Nguyễn Hoàng C. Công ty N có quyền khởi kiện lại vụ án theo qui định tại khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết.

[3.5] Ngày 08/4/2008, ông T và Công ty N ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/08/HĐTC-NT ngày 08/4/2008, thế chấp thửa 971 cho Công ty để đảm bảo cho nghĩa vụ trả tiền thức ăn của ông C theo Hợp đồng tiêu thụ thủy sản nguyên liệu số 21/NT-KS ngày 25/4/2004. Công ty N hiện vẫn đang giữ bản chính Giấy chứng nhận QSD đất của thửa đất này. Hội đồng xét xử thấy rằng, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/4/2008 được ký kết giữa ông T và Công ty N chưa được đăng ký giao dịch theo quy định tại khoản 2 Điều 46, Điều 130 Luật đất đai năm 2003; Điều 323 Bộ luật dân sự 2005. Việc UBND xã A chứng thực hợp đồng không phải là hình thức đăng ký thế chấp và Công ty N không phải là tổ chức tín dụng. Do đó, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/4/2008 là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng thế chấp số 02/08/HĐTC-NT ngày 08/4/2008 là chưa có hiệu lực, nhưng trong phần quyết định không tuyên bố là hợp đồng vô hiệu để xử lý tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 232998, do UBND huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Phạm Văn T ngày 18/01/2007, nhưng lại tuyên buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty N có nghĩa vụ giao lại cho bà Trần Thị L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 232998, do UBND huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Phạm Văn T ngày 18/01/2007 là không phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm cần bổ sung cho phù hợp.

[4] Xét kháng cáo của Công ty N và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, Hội đồng xét xử xét thấy: Như đã phân tích ở phần trên từ mục [3] đến mục [3.5] thì hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/10/2010 giữa bà Trần Thị L và ông Phạm Văn T là phù hợp với qui định của pháp luật nên kháng cáo của Công ty N yêu cầu bác đơn khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ Hội đồng xét xử không chấp nhận. Đối với kháng cáo của Công ty N và kháng nghị của Viện kiểm sát tỉnh Sóc Trăng yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm, xét thấy như đã phân tích ở trên Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 01/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện K có sai sót nhưng không cần thiết phải hủy bản án mà cần áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm.

[5] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Phạm Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng C, Công ty N, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng sửa bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 01/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

[6] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Phạm Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng C, Công ty N phải chịu án phí phúc thẩm theo qui định pháp luật.

[7] Chấp nhận một phần đề nghị của Kiểm sát viên.

[8] Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Khoản 1 Điều 148, Khoản 6 Điều 313, điểm đ, Khoản 1 Điều 192 và điểm g Khoản 1 Điều 217, Khoản 3 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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 kháng cáo của bị đơn Phạm Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng C, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 01/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng như sau:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 2 và khoản 3 Điều 42; Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 323, 350, 357, 689 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ khoản 2 Điều 46, Khoản 7 Điều 113; Điều 127; Điều 130 Luật đất đai năm 2003.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị L.

Công nhận diện tích 2.618,8 m² đất thuộc thửa số 971, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp A, xã (nay là Thị trấn) A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2010 giữa bà Trần Thị L và ông Phạm Văn T. Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất bà Trần Thị L, số đo 238,21m;

- Hướng Tây giáp đất bà Huỳnh Thị V (thửa 972), số đo 237,94m;

- Hướng Nam giáp đất bà La Thị L2 (thửa 443), số đo 11m;

- Hướng Bắc giáp Quốc lộ 91C, số đo 11m.

(Có sơ đồ kèm theo).

2. Đình chỉ cầu độc lập của Công ty TNHH MTV N đối với ông Nguyễn Hoàng C đối với việc yêu cầu ông C trả số tiền 591.590.957 đồng từ Hợp đồng tiêu thụ thủy sản nguyên liệu số 21/NT-KS ngày 25/4/2004 và tiền lãi tính 9%/năm từ ngày ký công nợ cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Công ty N có quyền khởi kiện lại vụ án theo qui định tại khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết.

3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/08/HĐTC-NT ngày 08/4/2008 giữa Công ty TNHH MTV N với ông Phạm Văn T và ông Nguyễn Hoàng C là vô hiệu. Buộc Công ty TNHH MTV N có trách nhiệm giao trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 232998, do UBND huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Phạm Văn T ngày 18/01/2007 cho ông Phạm Văn T, để ông T thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị L.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng C về việc ông yêu cầu tuyên hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 09/10/2010 giữa ông Phạm Văn T và bà Trần Thị L.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Bị đơn ông Phạm Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

5.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002614 ngày 16/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

5.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh C2, ông Nguyễn Văn T2 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 567.000 đồng (Năm trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000943 ngày 09/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

5.4. Nguyên đơn bà Trần Thị L được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và 1.750.000 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008541 ngày 13/5/2019 và số 0006602 ngày 16/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

5.5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV N được nhận lại 24.390.000 đồng (Hai mươi bốn triệu, ba trăm chín mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004233 ngày 25/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

6. Án phí phúc thẩm:

6.1. Bị đơn Phạm Văn T phải nộp 300.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0009682 ngày 15/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, ông T đã nộp xong án phí phúc thẩm.

6.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hoàng C phải nộp 300.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0009683 ngày 15/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Sóc Trăng, Như vậy, ông C đã nộp xong án phí phúc thẩm.

6.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV N phải nộp 300.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0009695 ngày 18/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Sóc Trăng, Như vậy, Công ty TNHH MTV N đã nộp xong án phí phúc thẩm.

7. Về chi phí thẩm định, định giá: 9.300.000 đồng.

7.1. Bị đơn ông Phạm Văn T phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản là 4.650.000 đồng.

7.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng C phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản là 4.650.000 đồng.

7.3. Nguyên đơn bà Trần Thị L được nhận lại chi phí thẩm định và định giá đã nộp tạm ứng là 9.300.000 đồng. Do ông Phạm Văn T và ông Nguyễn Hoàng C giao nộp.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện K;
- Chi cục THADS H.Kế Sách;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hoàng Thành