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: 639/2023/DS-PT
Ngày: 14-9-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng và 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 Vương Minh Tâm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Duẩn, 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 14 tháng 9 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 thụ lý số 328/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng và quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 534/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2188/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2023; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đinh Thị L, sinh năm 1961 (có mặt);

Địa chỉ: Số , Đường số , Phường 9, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Cao Thị H, sinh năm 1979 (Theo Văn bản ủy quyền ngày 05/9/2018) (có mặt);

Địa chỉ: Chung Cư PB, đường D, phường PB, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1/ Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: Số , Quốc lộ tổ, khu phố , phường TTH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1981 (Theo Văn bản ủy quyền ngày 20/5/2022) (vắng mặt);

Địa chỉ: , đường LVS, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: Số đường LTT, phường TN, thành phố KT, tỉnh Kon Tum.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

- Ông Nông Minh Đ – Luật sư Công ty luật TNHH Một thành viên TD, thuộc đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bà Cao Thị L – Luật sư Công ty luật TNHH Một thành viên TT, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2/ Ông Vũ Minh H, sinh năm 1989 (vắng mặt);

3/ Bà Vũ Thị Minh T, sinh năm 1995 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số , Quốc lộ tổ, khu phố , phường TTH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/ Bà Vũ Thị M (vắng mặt);

Địa chỉ: Morwig Side Grow CA 92843, USA.

2/ Ông Trần Đình T, sinh năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: , Phường 12, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Anh T, sinh năm 1974 (Theo Văn bản ủy quyền ngày 27/6/2019) (có mặt);

Địa chỉ: phường NC, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

3/ Ông Bùi Đức T (Thai Bui) (vắng mặt);

Địa chỉ: Whitehall Street Orange, Ca. 92867, USA.

4/ Ông Hà Nam T, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 152/7, Đường số 10, Phường 9, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Văn phòng Công chứng T B;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Thùy H (Theo Văn bản ủy quyền ngày 23/9/2020) (vắng mặt);

Địa chỉ: , Phường 13, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người làm chứng:*

1/ Ông Hà Văn H (vắng mặt);

Địa chỉ: Phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Đinh Thị Đ (vắng mặt);

Địa chỉ: phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: , phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ông Nguyễn Đại P (vắng mặt);

Địa chỉ: phường Tân Thới Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Ông Vương Văn T, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Bà Vương Thị Thu H, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Ông Vũ Đức T, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Tuyết M là bị đơn và ông Trần Đình T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 06/07/2018, Đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 24/10/2018, Đơn đề nghị bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 02/8/2019, Bản tự khai ngày 10/3/2020 và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Đinh Thị L và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36, đường Lê Văn Khương, phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Vũ Thị M (người Việt định cư ở Đức) nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị Đông, bà Mừng nhờ vợ chồng Vũ Châu Tuấn và Nguyễn Thị Tuyết M đứng tên trên giấy tờ mua bán viết tay.

Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng: Do ông Phạm Văn Dậy đứng bộ cũ và để lại cho bà Phạm Thị Lùn canh tác từ năm 1975. Đến năm 1985, bà Lùn để lại cho bà Trần Thị Đông. Năm 1991, bà Trần Thị Đông bán cho bà Mừng và bà Mừng nhờ em ruột là Vũ Châu Tuấn và Nguyễn Thị Tuyết M (vợ ông Tuấn) đứng hộ tên trên giấy tờ mua bán. Năm 2006, bà Mừng bán cho nguyên đơn đồng thời giao đất cho nguyên đơn từ năm 2006 đến nay. Sau khi nhận đất, nguyên đơn đã quản lý, sử dụng và xây dựng nhà xưởng trên đất như hiện trạng.

Quá trình nhận chuyển nhượng đất: Năm 2005, nguyên đơn được ông Nguyễn Mạnh Hà giới thiệu thửa đất này của bà Mừng đang có nhu cầu chuyển nhượng và ông Hà đã cung cấp thông tin của bà Mừng cho nguyên đơn. Khoảng tháng 6/2005, bà Mừng về Việt Nam có liên lạc với nguyên đơn. Thời điểm đó bà Mừng đưa ra giá chuyển nhượng khá cao, nên nguyên đơn đề nghị bà Mừng giảm giá. Bà Mừng báo cho nguyên đơn khi bà về nước sẽ thông báo lại cho nguyên đơn về giá cả cụ thể. Thời gian sau đó, giữa nguyên đơn và bà Mừng thường xuyên trao đổi thông tin về thửa đất, về giao dịch chuyển nhượng qua

điện thoại và email (vì thời điểm đó bà Mừng đang cư trú tại Cộng hòa Liên bang Đức, địa chỉ Eschenhi Metlandstr-1-3-60322 FrankFuit-Germany cùng con gái là bà Bùi Thị Hà Anh).

Thông qua điện thoại và qua email, bà Mừng thống nhất chuyển nhượng lại cho nguyên đơn toàn bộ phần đất nêu trên và cam kết với nguyên đơn sẽ có người đến ký Hợp đồng và nhận tiền thay bà, do bà đang ở nước ngoài không về Việt Nam được.

Ngày 16/6/2006, bà Mừng xác nhận qua email, cụ thể nội dung: Bà Mừng là chủ của miếng đất tại đường Lê Văn Khương gần nhà máy bia Tiger, với diện tích 1.688m^2 do em bà Mừng là Vũ Châu Tuấn cùng vợ là Nguyễn Thị Tuyết M đứng tên giùm, đất này bà Mừng mua của bà Nguyễn Thị Đông; bà Mừng đồng ý chuyển nhượng cho bà Đinh Thị L với giá 5.000.000 đồng/m^2. Sau này nếu có tranh chấp bà Mừng hoàn toàn chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Sau khi nhận được email xác nhận của bà Mừng như trên, nguyên đơn đồng ý chấp nhận giao dịch. Khoảng cuối tháng 11/2006, bà Mừng gọi điện thông báo với nguyên đơn là ông Vũ Đức Thiện sẽ đến gặp nguyên đơn thay mặt bà Mừng để tiến hành làm hợp đồng đặt cọc, đồng thời thay bà nhận tiền đặt cọc. Bà Mừng đã nhờ ông Vũ Đức Thiện (ngụ tại 34/16 phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh) đến gặp nguyên đơn thay mặt bà Mừng ký hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng và thay bà Mừng nhận tiền.

Ngày 29/11/2006, ông Thiện là người của bà Mừng giới thiệu và nguyên đơn tiến hành thực hiện Hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền cọc, theo đó giá chuyển nhượng là: 7.636.299.000 đồng; Đặt cọc là: 400.000.000 đồng. Việc ông Thiện thực hiện ký hợp đồng cọc và nhận tiền đặt cọc bà Mừng đều biết và đồng ý.

Đầu tháng 12/2006, bà Mừng thông báo với nguyên đơn, ông Thiện sẽ thay mặt bà Mừng để ký hợp đồng chuyển nhượng đất với nguyên đơn vì bà Mừng không sắp xếp về Việt Nam được. Bà Mừng thống nhất với nguyên đơn, do bà không về Việt Nam được nên thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng nguyên đơn chỉ thanh toán tiếp cho bà Mừng số tiền là: 4.000.000.000 đồng. Số tiền còn lại theo thỏa thuận bà Mừng sẽ sắp xếp về Việt Nam để hoàn tất thủ tục cho nguyên đơn, bàn giao giấy tờ thì nguyên đơn sẽ thanh toán tiếp.

Ngày 05/12/2006, ông Thiện thay mặt bà Mừng ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất với nguyên đơn và nguyên đơn thanh toán tiếp cho bà Mừng (Ông Thiện nhận thay cho bà Mừng) là: 4.000.000.000 đồng. Tổng số tiền nguyên đơn đã giao cho ông Thiện hai lần là 4.400.000.000 đồng. Sau đó, nguyên đơn đợi bà Mừng làm thủ tục giấy tờ ra sổ đỏ và chuyển nhượng đất cho nguyên đơn.

Trong thời gian chờ đợi, nguyên đơn nhận được thông tin vợ chồng ông Tuấn, bà Mai đang làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận xác lập quyền sử dụng đối với thửa đất. Vào năm 2008, nguyên đơn đã có đơn ngăn chặn việc cấp giấy

chứng nhận đối với thửa đất trên. Sau khi có đơn ngăn chặn, do tin tưởng Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) Quận 12 trong việc xem xét và thực hiện đơn ngăn chặn, đồng thời trong giai đoạn đó nguyên đơn đang gặp sự cố cháy xưởng sản xuất linh kiện ô tô của gia đình nên không cập nhật kịp thời thông tin về việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Tuấn, bà Mai.

Sau khi biết việc UBND Quận 12 đã cấp Giấy chứng nhận thửa đất đang tranh chấp cho vợ chồng ông Tuấn bà Mai, nguyên đơn đã nhiều lần gọi điện với bà Mừng nhưng không được. Do không liên hệ được với bà Mừng (sau này nguyên đơn biết bà Mừng bệnh nên không liên lạc được) nên nguyên đơn đã tìm gặp vợ chồng ông Tuấn, bà Mai. Ông Tuấn cho biết ông đã được bà Mừng thông tin sự việc bà Mừng đã chuyển nhượng thửa đất cho nguyên đơn và nay ông Tuấn sẽ thay mặt bà Mừng thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn.

Đầu năm 2011, nguyên đơn yêu cầu ông Tuấn thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất theo như cam kết thì ông Tuấn trình bày chưa thể thực hiện việc chuyển nhượng được được vì tài sản ông Tuấn đang thế chấp, ông Tuấn đề nghị thêm thời gian để ông xóa thế chấp và thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Ông Tuấn yêu cầu nguyên đơn trả thêm chi phí phát sinh theo giá thị trường và nguyên đơn cũng đồng ý. Do không liên hệ được với bà Mừng đồng thời tin lời cam kết của ông Tuấn trong việc giao đất cho nguyên đơn, do đó nguyên đơn đồng ý phần tăng giá phát sinh thêm và tổng giá trị chuyển nhượng sẽ là: 11.600.000.000 đồng.

Cuối tháng 01/2011, nguyên đơn yêu cầu ông Tuấn thực hiện việc chuyển nhượng đất thì ông Tuấn trình bày tài sản vẫn thế chấp nên chưa thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định. Ông Tuấn cam kết là ông đã có hợp đồng ủy quyền của vợ là bà Mai để cho ông toàn quyền ký hợp đồng chuyển nhượng. Trước tiên, ông Tuấn sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất với nguyên đơn (ký hợp đồng tay) để nguyên đơn yên tâm về việc các bên thực tế đã thực hiện việc chuyển nhượng. Ông Tuấn yêu cầu nguyên đơn khi ký Hợp đồng chuyển nhượng nguyên đơn phải thanh toán hết số tiền cho ông. Ông Tuấn cam kết ngay sau khi lấy được giấy tờ thửa đất thì ông sẽ ra công chứng thực hiện việc sang tên cho nguyên đơn theo quy định.

Ngày 03/02/2011, ông Vũ Châu Tuấn ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Đinh Thị L với sự đồng ý của bà Vũ Thị Mừng, giá chuyển nhượng là 11.600.000.000 đồng. Hai bên thừa nhận trừ số tiền bà Lụa đã giao cho ông Thiện 4.400.000.000 đồng, bà Lụa giao tiếp cho ông Tuấn nhận đủ số tiền còn lại là 7.200.000.000 đồng và ông Tuấn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lụa.

Như vậy, nguyên đơn đã thanh toán hết số tiền chuyển nhượng đất cho bà Mừng (do ông Tuấn, ông Thiện nhận thay) là 11.600.000.000 đồng và đã nhận đất cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong.

Sau này, nguyên đơn phát hiện vợ chồng ông Tuấn, bà Mai có thực hiện chuyển nhượng khu đất này cho người khác, nên đã làm đơn gửi các cơ quan chức năng.

Ngày 24/3/2014, Cơ quan cảnh sát điều tra - Bộ Công an có Văn bản số 252/C44B-P4 gửi UBND Quận 12 và UBND phường Thới An, nội dung: "Ngày 02/12/2009, Cơ quan cảnh sát điều tra - Bộ Công an có Công văn số 547/C16 (P5) gửi UBND phường Thới An, UBND Quận 12 về việc tạm dừng toàn bộ các giao dịch dân sự liên quan đến thửa đất 1.688,5m^2 do ông Tuấn, bà Mai đứng tên trên giấy chứng nhận số HO 1875/17; số vào sổ cấp AO 005274) để phục vụ việc xác minh".

Mặc dù Cơ quan Công an đã có văn bản trên nhưng UBND Quận 12 lại vẫn cho đăng bộ cập nhật sang tên cho ông Trần Đình T. Hành vi này gây thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn.

Sau khi biết thửa đất trên đã cập nhật sang tên cho ông Trần Đình T, nguyên đơn đã khiếu nại, tố cáo vợ chồng ông Tuấn, bà Mai đến các cơ quan chức năng. Cơ quan cảnh sát điều tra - Bộ Công an có Thông báo Kết luận số 68/C44B-P4 ngày 13/6/2018, nguyên đơn được biết là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Tuấn giao cho bà Lụa là giả và vợ chồng ông Tuấn, bà Mai có hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ với nguyên đơn.

Kết luận của Cơ quan cảnh sát điều tra - Bộ Công an (Văn bản số 204/C44B-P4 ngày 28/6/2018) đã khẳng định: Thửa đất số 54 là của bà Trần Thị Đông bán cho bà Vũ Thị M năm 1991, bà Mừng nhờ em trai là Vũ Châu Tuấn và Nguyễn Thị Tuyết M đứng hộ trên giấy tờ mua bán. Năm 2006, bà Mừng bán cho bà Lụa, bà Mừng nhờ người đến nhận 4.400.000.000 đồng và đồng ý cho bà Lụa tiếp nhận, quản lý sử dụng đất. Ngày 03/02/2011, ông Vũ Châu Tuấn ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 54 cho bà Lụa và nhận số tiền 7.200.000.000 đồng và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lụa.

Tại Thông báo Kết luận số 68/C44B-P4 ngày 13/6/2018 của Cơ quan cảnh sát điều tra - Bộ Công an đã xác định: Lời khai của bà Nguyễn Thị Tuyết M (người đứng tên trên sổ đỏ), ông Trần Đình T (người nhận chuyển nhượng) thể hiện: Thửa đất số 54, tờ bản đồ 36, đường Lê Văn Khương, phường Thới An, Quận 12 là do bà Vũ Thị M (người Việt định cư tại Đức) nhờ vợ chồng Vũ Châu Tuấn và Nguyễn Thị Tuyết M đứng tên trên giấy tờ mua bán. Sau đó Tuấn, Mai làm đơn xin cấp sổ đỏ. Thực tế bà Mai, ông Tuấn không quản lý sử dụng từ năm 2007. Bà Mai không biết việc chồng (ông Vũ Châu Tuấn) ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất, nhận tiền của bà Lụa. Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất (bán) cho ông Trần Đình T là do ông Bùi Đức T chồng bà Mừng (đã ly hôn năm 1998) nhờ làm, thực tế không có việc mua bán, nhận tiền của ông Thuận. Khi ký hợp đồng ông Thái có cho vợ chồng Tuấn, Mai 50.000 USD.

Như vậy, Thửa đất số 54, tờ bản đồ 36, đường Lê Văn Khương, phường Thới An, Quận 12 do nguyên đơn mua của bà Mừng, đã thanh toán đủ tiền mua đất và nguyên đơn đã nhận đất sử dụng từ năm 2007. Những người là vợ chồng ông Tuấn, bà Mai và ông Thuận không có quyền gì đối với thửa đất này.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002917 do Văn phòng Công chứng Tân Bình chứng nhận ngày 17/11/2009 do vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 005274, số vào sổ H01875/17 ngày 27/11/2008 phần đăng ký thay đổi ngày 16/6/2015 do UBND Quận 12 cấp cho ông Trần Đình T.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2011 giữa bà Đinh Thị L với ông Vũ Châu Tuấn.

- Công nhận phần đất 1.688,5m^2 tại 36 Lê Văn Khương, phường Thới An, Quận 12 là của nguyên đơn, nguyên đơn được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Tại Văn bản ngày 10/3/2020, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Cao Thị Hồng trình bày:

Đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Đình T tại đơn ngày 30/10/2020: Nguyên đơn không đồng ý vì ông Thuận không có tư cách đòi quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36, đường Lê Văn Khương, phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Thực tế, bà Mai ông Tuấn không quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên. Tháng 11/2006, bà Mừng đã bán lại thửa đất này cho nguyên đơn và đã giao cho nguyên đơn quản lý, sử dụng thửa đất. Nay ông Thuận cho rằng nguyên đơn có hành vi chiếm dụng quyền sử dụng thửa đất trên là hoàn toàn không có căn cứ.

Theo Thông báo kết quả giải quyết nguồn tin tội phạm 68/C444B-P4 ngày 13/6/20218 của Cơ quan cảnh sát điều tra - Bộ Công an đã thể hiện nội dung bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Trần Đình T thừa nhận tại Cơ quan Công an: Hợp đồng chuyển nhượng (bán) cho ông Thuận là do ông ông Bùi Đức T là chồng bà Mừng (đã ly hôn 1998) nhờ làm, thực tế không có việc mua bán nhận tiền của ông Thuận. Khi vợ chồng ông Tuấn, bà Mai ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất với ông Thuận thì ông Thái cho vợ chồng ông Tuấn, bà Mai 50.000 USD.

Từ Kết luận điều tra của Cơ quan Công an đã chứng minh việc vợ chồng bị đơn làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Thuận thửa đất số 54 là theo ý ông Thái chứ thực tế không có việc chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng (bán) thửa đất này là hành vi đồng thuận tạo nên giao dịch giả để nhằm tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh trách nhiệm sang tên thửa đất cho nguyên đơn. Hành vi cố ý kết hợp tẩu tán tài sản của vợ chồng ông Tuấn bà Mai, ông Thuận là hành vi vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Chồng bà Mai là ông Vũ Châu Tuấn sinh năm 1966, chết ngày 10/7/2012. Vợ chồng bà là chủ sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36 (theo tài liệu năm 2005), phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 005274, số vào sổ H01875/17 do UBND Quận 12 cấp ngày 27/11/2008.

Vợ chồng bà không giao dịch, mua bán chuyển nhượng hoặc ủy quyền cho bất cứ ai để mua bán, chuyển nhượng cho bà Đinh Thị L phần đất do ông bà là chủ sử dụng. Vợ chồng bà từ trước tới nay không hề ký kết bất cứ giấy tờ hoặc nhận bất cứ khoản tiền nào của bà Đinh Thị L.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 002917 do Văn phòng công chứng Tân Bình chứng nhận ngày 17/11/2009, ông Trần Đình T đã hoàn tất thủ tục trước bạ ngày 09/12/2009 và đã đăng ký quyền sở hữu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 ngày 16/6/2015. Hiện nay ông Trần Đình T là chủ sử dụng hợp pháp của phần đất nêu trên.

Toàn bộ nội dung đơn kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Nguyên đơn giả mạo chứng từ, làm giả sổ đỏ, lợi dụng lúc ông Tuấn bệnh tật chết, gia đình yếu thế đã cho côn đồ đe doạ, chiếm giữ trái phép phần đất nhằm chiếm đoạt tài sản của gia đình bị đơn.

Bị đơn đề nghị Tòa án: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; Thu hồi Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 90/2019/QĐBPKCTT ngày 26/3/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Chuyển hồ sơ vụ án sang Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh để khởi tố vụ án, khởi tố bà Đinh Thị L vì có hành vi giả mạo và sử dụng chứng từ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 005274, số vào sổ H01875/17 do UBND Quận 12 cấp ngày 27/11/2008 để chiếm đoạt quyền sử dụng đất của gia đình bị đơn tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36 (theo tài liệu năm 2005), phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Tuấn chết năm 2012, vấn đề pháp lý hình sự giữa nguyên đơn và ông Tuấn đã được giải quyết bằng Quyết định không khởi tố vụ án số 02/C44B-P4 ngày 13/6/2018, ông Tuấn không có nghĩa vụ dân sự với nguyên đơn. Theo đó, bà Mai không có tư cách bị đơn do có yêu cầu thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại.

Trước đây bà Mai có khai tại Cơ quan cảnh sát điều tra - Bộ Công an với nội dung: Bà Vũ Thị M nhờ vợ chồng bà đứng tên trên giấy tờ mua bán thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36 (theo tài liệu năm 2005), phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Đình T là do ông Bùi Đức T chồng của bà Mừng nhờ làm, thực tế không có việc mua bán nhận tiền của ông Thuận. Nội dung khai này là do bà bị ép buộc, do Công an gây áp lực, không có giá trị chứng cứ và cũng không liên quan gì trong vụ kiện này. Vợ chồng bà ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 17/11/2009 với ông Trần Đình T là hoàn toàn hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình T có đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Hoàng Anh Tuấn trình bày:

Ông Thuận là chủ sử dụng thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36 (theo tài liệu năm 2005), phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo các chứng từ sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 005274, số vào sổ H01875/17 ngày 27/11/2008 do UBND Quận 12 cấp và đăng ký biến động ngày 16/6/2015.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002917 do Văn phòng công chứng Tân Bình chứng nhận ngày 17/11/2009.

- Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 05/12/2008 và ngày 08/7/2015.

Ông Thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Vũ Châu Tuấn (chết năm 2012) và bà Nguyễn Thị Tuyết M năm 2009, quá trình chuyển nhượng đã hoàn tất. Hiện nay ông Thuận không cầm cố, thế chấp cũng như không nhận cọc mua bán chuyển nhượng phần đất này của bất cứ ai. Tuy nhiên phần đất trên đang bị bà Đinh Thị L chiếm giữ sử dụng. Bà Lụa tự ý để hàng hoá trong khu đất, đập phá tường rào bao quanh (đã được bà Mai xây trước đó) xây lại cổng rào, khóa cổng không cho ông Thuận thực hiện quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Toàn bộ nội dung đơn kiện của bà Đinh Thị L là không có căn cứ. Bà Lụa giả mạo chứng từ, làm giả sổ đỏ, lợi dụng gia đình bà Mai neo đơn, ông Thuận ở xa không quản lý khu đất nên bà Lụa đã đập phá tường rào, chiếm giữ trái phép khu đất. Việc này ông Thuận và bà Mai đều có đơn tố cáo gửi các cơ quan chức năng yêu cầu xử lý hành vi của bà Lụa.

Đại diện của ông Thuận yêu cầu: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đinh Thị L; Thu hồi Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 90/2019/QĐBPKCTT ngày 26/3/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Chuyển hồ sơ vụ án sang Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh để khởi tố vụ án, khởi tố bà Đinh Thị L vì có hành vi giả mạo và sử dụng chứng từ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 005274, số vào sổ H01875/17 do UBND Quận 12 cấp ngày 27/11/2008 để chiếm đoạt quyền sử dụng đất của ông.

Trước đây tại Cơ quan điều tra - Bộ Công an (C44B) ông Thuận có lời khai với nội dung: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 17/11/2009 là giả cách, thực tế không có việc mua bán, không có việc nhận tiền 5 tỷ đồng, …, do anh Bùi Đức Thái, …, nhờ đứng tên giùm… Đề nghị cơ quan điều tra kết luận vụ việc tìm ra người sở hữu, người đã bỏ tiền ra để mua quyền sử dụng đất nói trên, tôi sẽ hợp tác trả lại thửa đất vì tôi chỉ đứng tên giùm, không phải tôi mua". Những lời khai này không phải là ý chí tự nguyện của ông mà do ông bị ép buộc. Không có căn cứ pháp lý nào chấm dứt tư cách chủ sử dụng của ông đối với thửa đất.

Ngày 30 tháng 10 năm 2020, ông Trần Đình T có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án buộc bà Đinh Thị L chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất

của ông đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AO 005274 số vào sổ H0 1875/17 ngày 21/11/2008 và đăng ký biến động sang tên Trần Đình T ngày 16/6/2015 của UBND Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Nam T trình bày:

Ông là chồng bà Đinh Thị L. Số tiền 11.600.000.000 đồng bà Lụa dùng để mua thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36 (theo tài liệu năm 2005), phường Thới An, Quận 12 không liên quan đến ông nên ông không có ý kiến hay tranh chấp gì liên quan đến vụ án. Do đó, ông đề nghị Tòa án không đưa ông tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đại diện Văn phòng Công chứng Tân Bình trình bày: Việc thực hiện công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 002917, quyển số 2/TP/CC ngày 17/11/2009 của Văn phòng Công chứng Tân Bình là đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Tại bản tự khai của người làm chứng là ông Hà Văn Hiếu trình bày:

Ông và bà Lụa không có quan hệ thân tộc gì, ông chỉ thuê nhà của bà Lụa để mở quán bán cháo. Sáng ngày 03/02/2011, bà Đinh Thị L và ông Vũ Châu Tuấn có đến quán của ông để giao dịch mua bán thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36, đường Lê Văn Khương, phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc chuyển nhượng diễn ra tại quán của ông, vào thời điểm đó có ông bán quán ở đấy nên ông được mời làm chứng cho việc mua bán chuyển nhượng. Vì thấy việc chuyển nhượng là có thật nên ông đã đồng ý ký vào trang cuối hợp đồng chuyển nhượng đất với tư cách là người làm chứng.

Ông khẳng định việc chuyển nhượng ngày 03/02/2011 giữa nguyên đơn và ông Tuấn là có thật vì ông là một trong những người trực tiếp chứng kiến việc chuyển nhượng đó. Ông xác nhận chữ ký trong hợp đồng mua bán ngày 03/02/2011 giữa nguyên đơn và ông Tuấn liên quan đến thửa đất số 54, là chữ ký của ông với vai trò người làm chứng.

Những người làm chứng còn lại, Tòa án đã triệu tập nhưng vắng mặt, lời khai của họ tại Cơ quan cảnh sát điều tra - Bộ Công an như sau:

- Nội dung lời khai ông Nguyễn Đại Phong (BL 632-652): "khoảng cuối năm 2007 khi được ông Tuấn bà Mai nhờ tôi làm thủ tục, tôi có hướng dẫn và đưa ông Tuấn bà Mai đến Công an phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh để làm đơn xác nhận mất hồ sơ liên quan đến quyền sử dụng đất trên và UBND phường Thới An làm các giấy tờ, thủ tục có liên quan. Nội dung các đơn cam kết và giấy tờ thủ tục trên do tôi viết, ông Tuấn bà Mai chỉ ký vào". Việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lô đất đường Lê Văn Khương chỉ có bộ hồ sơ phô-tô, không có bản gốc. Toàn bộ hồ sơ thủ tục, kể cả Đơn cớ xác nhận mất hồ sơ, do Phong viết đưa cho Tuấn và Mai ký.

- Nội dung lời khai ông Vương Văn Tâm (BL 675): Ông Tâm là con bà Đông, cùng gia đình, bố mẹ và các anh chị ở chung nhà. Năm 1991 mẹ ông là Trần Thị Đông có bán một phần đất cho bà Mừng, nhận tiền thanh toán từ bà

Mừng. Xác nhận mẹ ông chỉ bán đất cho bà Mừng chứ không phải bán đất cho bà Mai và ông Tuấn.

- Nội dung lời khai bà Vương Thị Thu Hà (BL 673, 674): Năm 1991 mẹ bà là Trần Thị Đông có bán phần đất của gia đình ở địa chỉ 34/3 Lê Văn Khương, phường Thới An, Quận 12 cho bà Mừng có quốc tịch Đức và nhận tiền thanh toán từ bà Mừng và bà Toản do bà Mừng ủy quyền. Bà Mừng trực tiếp thỏa thuận mua bán nhà đất trên với mẹ bà là bà Trần Thị Đông, bà Mừng nhờ bà Mai đứng tên hộ, thực tế mẹ bà không bán đất cho bà Mai và ông Tuấn. Bà cùng mẹ có trực tiếp nhận vàng thanh toán từ bà Toản, nhà bên hông nhà thờ Tân Hưng.

- Nội dung lời khai bà Phạm Thị Nhung (bà Toản) (BL 669): Khoảng năm 1991, bà Mừng nhờ bà giao vàng mua đất cho bà chủ đất là bà Đông, số lượng không nhớ, giấy tờ do bà Mừng giữ.

- Nội dung lời khai ông Nguyễn Mạnh Hà (BL 670, 671): Chị Mừng là chị họ có nhờ ông giao dịch môi giới bán lô đất 1.688,5m^2 phường Thới An cho bà Đinh Thị L, hai bên có đo đạc và đặt cọc tiêu. Ông xác nhận lô đất trên thuộc sở hữu của bà Mừng đã bán cho bà Lụa. Ông môi giới bán đất này và được hưởng tiền hoa hồng. Chị Mừng mua nhưng vì là người nước ngoài không đứng tên được mới nhờ vợ chồng anh Tuấn chị Mai đứng tên giùm. Giấy tờ gốc miếng đất này cho chị Mừng giữ.

- Nội dung lời khai bà Đinh Thị Đào (BL 534 đến 538): Nôi dung cũng giống như lời khai những người làm chứng nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 534/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ các Điều 26, 37, 39, 91, 228, 479 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 26 Điều 4 và điểm b khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 117, 221, 223, 407, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 002917, quyển số 2/TP/CC ngày 17/11/2009 do Văn phòng công chứng Tân Bình chứng nhận ngày 17/11/2009, giữa ông Vũ Châu Tuấn, bà Nguyễn Thị Tuyết M với ông Trần Đình T bị vô hiệu.

- Hủy phần nội dung thay đổi do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 cập nhật biến động ngày 16/6/2015 cho ông Trần Đình T tại Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 005274, số vào sổ H01875/17 ngày 27/11/2008 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2011 giữa bà Đinh Thị L với ông Vũ Châu Tuấn. Bà Đinh Thị L được quyền sử dụng phần đất 1.688,5m^2 (Đo vẽ thực tế là 1.685,2m^2 theo Bản vẽ nhà đất được Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố duyệt số 2266/CT/VPĐKĐĐTP ngày 30/8/2019), thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36 (theo tài liệu năm 2005) tại đường Lê Văn Khương, phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Đinh Thị L được quyền liên hệ với các cơ quan có chức năng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Đình T về việc buộc bà Đinh Thị L chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AO 005274 số vào sổ H0 1875/17 ngày 21/11/2008 và đăng ký biến động sang tên Trần Đình T ngày 16/6/2015 của Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 90/2019/QĐ-BPKCTT ngày 26 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thi hành án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về các chi phí tố tụng, về án phí, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 06/5/2022, bà Nguyễn Thị Tuyết M làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 05/5/2022, ông Trần Đình T làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: các đương sự không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- *Bà Mai trình bày kháng cáo:* yêu cầu hủy toàn bộ án sơ thẩm với các lý do: Án sơ thẩm chưa đánh giá toàn diện chứng cứ, tình tiết, sự việc khách quan của vụ án; ra phán quyết một cách trái pháp luật, làm thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Mai; vi phạm trong việc áp dụng pháp luật, cụ thể là: Sử dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 giải quyết là không đúng; vụ án chưa được thông qua hòa giải tại cơ sở; Tòa sơ thẩm không thực hiện việc giám định chữ ký của ông Tuấn trên các tài liệu có trong hồ sơ vụ án là không đúng; không đưa UBND Quận 12 và Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 12 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; không thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng cho ông Thiện biết để tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; chứng thư định giá đã quá 6 tháng mà không tiến hành định giá lại tài sản tranh chấp là không đúng; án sơ thẩm chỉ hủy phần cập nhật sang tên cho ông Thuận mà không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

đứng tên của ông Tuấn, bà Mai sẽ làm khó khăn cho công tác thi hành án; việc án sơ thẩm công nhận giao dịch giữa ông Thiện với bà Lụa là sai, vì không có ai tên Vũ Đức Thiện; án sơ thẩm công nhận hợp đồng mua bán giữa ông Tuấn với bà Lụa là hoàn toàn không đúng, vì chỉ có một mình ông Tuấn ký tên.

- *Ông Tuấn đại diện cho ông Thuận trình bày kháng cáo:* yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận phần đất thửa số 54 đang tranh chấp cho ông Thuận, vì phần đất này ông Thuận đã chuyển nghượng của ông Tuấn và bà Mai là hợp pháp; án sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án là không đúng, mà phải đình chỉ giải quyết vụ án vì sự việc này đã được Cơ quan cảnh sát điều tra - Bộ Công an giải quyết không khởi tố vụ án và quyết định đã có hiệu lực pháp luật; bà Lụa không có quyền khởi kiện, vì bà không phải là chủ thể trong hợp đồng, nên bà Lụa không có quyền yêu cầu hủy hợp đồng; hợp đồng ghi ngày 03/02/2011 là ngay ngày mùng 01 tết âm lịch, nhưng trong biên bản phiên tòa lại ghi 02/03/2011 là ghi không đúng; hợp đồng chuyển nhượng ký giữa ông Thuận với bà Mai,ông Tuấn là hoàn toàn phù hợp theo quy định của pháp luật, nhưng cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là hoàn toàn không phù hợp.

- *Bà Lụa trình bày:* không đồng ý với lý do kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bởi vì các căn cứ đưa ra không phù hợp; nguyên đơn không có thừa nhận nào như lời phía ông Tuấn trình bày; việc ký hợp đồng là đúng ngày 03/02/2011, còn việc biên bản phiên tòa ghi như thế nào thì bà không biết. Bà Lụa đề nghị giữ y như bản án sơ thẩm đã xử và đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Phần tranh luận:

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:* đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Mai hủy án sơ thẩm với các lý do sau: Việc nguyên đơn khởi kiện là không có chứng cứ chứng minh bà Mừng chuyển nhượng đất cho bà Lụa, tất cả các chứng cứ này đều là bản photocopy, nên không có giá trị pháp lý; năm 2003 bà Mừng đã sang Mỹ định cư, nên việc năm 2006 bà Lụa cho rằng bà Mừng định cư tại nước Đức là không đúng; ông Vũ Đức Thiện ký hợp đồng với bà Lụa là người không có thật, bởi vì khi bà Lụa ghi lúc thì Bùi Đức Thiện, lúc thì lại ghi Vũ Đức Thiện. Cho nên các giao dịch mà bà Lụa cho rằng ủy quyền cho ông Thiện ký là hoàn toàn không có thật; cấp sơ thẩm không đưa ông Thiện vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót; trong hồ sơ không có chứng cứ gì chứng minh là giữa bà Mừng với bà Lụa có giao dịch ký hợp đồng với nhau; lời khai của bà Mai trong hồ sơ của Bộ công an là không có giá trị pháp lý, mà cấp sơ thẩm sử dụng lời khai để làm căn cứ giải quyết vụ án là không đúng; lời khai của bà Mai tại phiên tòa xác định việc bà Lụa vào chiếm đất sử dụng năm 2014 là có cơ sở; việc bà Lụa khai quyền sử dụng đất có thế chấp vay ngân hàng là không đúng, vì không có sự thể hiện việc cập nhật thế chấp vay ngân hàng; Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận giám định các tài liệu chứng cứ là không khách quan, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; cấp sơ thẩm

không đưa UBND Quận 12 và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 12 vào tham gia tố tụng là thiếu sót; việc áp dụng pháp luật của Tòa cấp sơ thẩm là không đúng, vì giao dịch này xảy ra khi Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực, mà cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 giải quyết là không phù hợp. Nên giao dịch giữa ông Tuấn với bà Lụa là vô hiệu; cấp sơ thẩm thụ lý khi chưa qua hòa giải cơ sở là thiếu sót, vì trong thông báo thụ lý ghi là tranh chấp quyền sử dụng đất; tư cách của người làm chứng trong vụ án là không khách quan.

- *Ông Hoàng Anh Tuấn đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình T trình bày:* Thống nhất lời trình bày của Luật sư phát biểu bảo vệ quyền và lời ích hợp pháp cho bị đơn là các giao dịch chuyển nhượng của bà Lụa là giả tạo; nếu đất của bà Mừng thì phải công nhận việc chuyển nhượng đất giữa bà Mừng với bà Lụa, chứ không thể công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Lụa với vợ chồng ông Tuấn, bà Mai; Cơ quan cảnh sát điều tra - Bộ công an đã trả lời và đây là quyết định có hiệu lực pháp luật, nên bà Lụa khởi kiện là không đúng; tại phiên tòa hôm nay, bà Lụa cũng không xác định được ngày cụ thể ký trong hợp đồng với ông Tuấn; hợp đồng giữa bà Mai, ông Tuấn với ông Thuận là hoàn toàn đúng pháp luật, cơ quan có thẩm quyền đã chấp nhận và cho sang tên, đây là tài sản hợp pháp của ông Thuận. Từ những căn cứ nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Thuận sửa án sơ thẩm.

- *Bà Cao Thị Hồng đại diện cho bà Lụa trình bày:* Giao dịch chuyển nhượng mua bán của bà Lụa là hoàn toàn có thật, vì người mua phần đất này là bà Lụa, ông Tuấn, bà Mai chỉ đứng tên giùm bà Mừng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà Mừng xác định phần đất là tài sản riêng của bà Mừng và bà Mừng bỏ tiền ra mua, bà Mừng chuyển nhượng là hoàn toàn đúng; sự việc bà Mừng mua đất của bà Đông là có thật, có sự thừa nhận của các con bà Đông; tại cơ quan điều tra tất cả chứng cứ được chứng minh là hoàn toàn khách quan và hợp pháp. Do vậy, tòa án cấp sơ thẩm sử dụng chứng cứ này để giải quyết vụ án là hoàn toàn có căn cứ; việc tòa cấp sơ thẩm không đưa UBND Quận 12 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 vào tham gia tố tụng là đúng, vì tòa sơ thẩm chỉ hủy phần cập nhật; án sơ thẩm không đưa ông Thiện vào tham gia tố tụng là cũng không gì sai sót, bởi vì sự việc ông Thiện làm bà Mừng thừa nhận và có cam kết; ngày ghi trên hợp đồng là do ông Tuấn ghi và ký chịu trách nhiệm, nên việc bị đơn nại ra ngày trên hợp đồng không phù hợp là không có căn cứ; việc luật sư cho rằng tòa sơ thẩm không tiến hành giám định chữ ký là không đúng, vì sự việc này tòa sơ thẩm đã yêu cầu phía bì đơn cung cấp mẫu so sánh chữ ký, nhưng phía bị đơn không thực hiện, nên tòa sơ thẩm không giám định là có căn cứ. Do đó, án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ y án sơ thẩm xét xử.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về việc chấp hành pháp luật: Xét thấy, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo của đương sự: Bản án sơ thẩm đã căn cứ vào các chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án, xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lụa, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tuyết M - bị đơn và ông Trần Đình T - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn Thị Tuyết M - bị đơn và ông Trần Đình T - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo trong thời hạn luật định, nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm, theo Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét việc Luật sư Nông Minh Đức đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về việc thay đổi Thẩm phán Nguyễn Văn Minh là thành viên Hội đồng xét xử là không có căn cứ chấp nhận, nên không được xem xét (Hội đồng xét xử đã có quyết định giải quyết việc yêu cầu thay đổi người tiến hành tố tụng có trong hồ sơ vụ án).

[2] Xét kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu về giám định chữ ký: Vợ chồng bà Mai, ông Tuấn là người đứng tên tài sản tranh chấp, ông Tuấn mất năm 2012. Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu bị đơn cung cấp về những người thừa kế tài sản là di sản của ông Tuấn để lại, là cơ sở giải quyết những nội dung liên quan trong vụ án, nhưng bị đơn không cung cấp, tại phiên tòa ngày 07/7/2020, đương sự có yêu cầu thực hiện việc giám định đối với chữ ký, chữ viết của ông Tuấn trong văn bản hợp đồng. Cấp sơ thẩm đã yêu cầu các đương sự cung cấp mẫu vật là bản gốc hợp đồng làm cơ sở để thực hiện giám định, nhưng người đang giữ bản gốc là ông Trần Đình T không cung cấp, nên không có cơ sở giám định, từ đó Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, căn cứ những chứng cứ đã thu thập được để giải quyết vụ án là hoàn toàn phù hợp. Do đó, việc bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm không thực hiện là không chính xác.

[2.2] Đối với yêu cầu về đưa người vào tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và bị đơn đề nghị đưa UBND Quận 12 và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 12 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hội đồng xét xử nhận thấy, xét yêu cầu của đương sự là hủy phần cập nhật trên giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, do vậy căn cứ vào phần II, mục 2 của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính, thì việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người này vào tham gia tố tụng là hoàn toàn đúng và phù hợp. Nên yêu cầu này không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Thuận (do ông Tuấn làm đại diện) trình bày đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ giải quyết vụ án: Hội đồng xét xử xét thấy, Căn cứ vào nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì không có quy định nào của pháp luật hạn chế về quyền khởi kiện trong trường hợp này. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định tại Chương XII của Bộ luật Tố tụng dân sự, vì vậy người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án với lý do "sự việc đã được giải quyết" vì đã có Thông báo kết luận số 68/C44B-P4 ngày 13/6/2018 của Cơ quan cảnh sát điều tra - Bộ Công an về việc không khởi tố vụ án hình sự là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của các đương sự có liên quan về nội dung:

- Nguồn gốc quyền sử dụng thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36 (theo tài liệu năm 2005), phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là thửa đất số 54) ban đầu là của bà Trần Thị Đông. Các đương sự có lời khai khác nhau về người nhận chuyển nhượng đất từ bà Đông. Căn cứ tài liệu chứng cứ thu thập để trước hết xác định thực chất ai là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Trần Thị Đông.

- Theo hồ sơ lưu trữ do Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 12 cung cấp:

Tại "Tờ trình" ngày 07/11/2008 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 12 lập, thể hiện nội dung: *"đến năm 1991 bà Đông chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyết M (không có chứng từ chứng minh chỉ có bộ photo hồ sơ xin sử dụng đất, giấy cam kết của bà Nguyễn Thị Tuyết M ngày 07/8/2008 và đơn cam kết của ông Vũ Châu Tuấn ngày 26/5/2008)".*

- Tại "Văn tự mua bán (ủy quyền) nhà" ngày 03/4/1991 giữa bên người bán là bà Trần Thị Đông, bên người mua là bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Vũ Châu Tuấn, phần chữ viết, chữ ký tên bên mua không phải là của bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Vũ Châu Tuấn.

- Theo "Biên bản ghi lời khai" ngày 30/9/2009, ngày 28/10/2009 và các bản khai tại Cơ quan cảnh sát điều tra - Bộ Công an, bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày những sự việc như sau: Năm 1991 bà Vũ Thị M mua quyền sử dụng lô đất trên của bà Đông với giá 14 cây vàng. Tiền mua đất là của bà Mừng trả cho bà Đông. Khi đó bà Mừng để cho bà Mai và ông Tuấn đứng tên trong giấy tờ chuyển nhượng từ bà Đông, do vậy lô đất này đứng tên vợ chồng Mai và Tuấn còn thực chất là do bà Mừng mua của bà Đông. Bà Vũ Thị M là người trực tiếp thỏa thuận mua đất, trả tiền với bà Trần Thị Đông, tiền trả mua đất là của bà

Mừng, giấy tờ liên quan đến chuyển nhượng đất của bà Đông cho bà Mừng ghi tên vợ chồng bà Mai, ông Tuấn là do bà Mừng làm và ký. Toàn bộ giấy tờ thủ tục bà Mai và ông Tuấn không tham gia, cho đến năm 2008 vợ chồng bà Mai ông Tuấn chỉ làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà thôi.

Lời khai nhận nêu trên của bà Mai là phù hợp với lời khai ông Trần Đình T đã xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 17/11/2009 là giả cách vì ông Thuận chỉ đứng tên giùm, thực tế không có việc mua bán, không có việc nhận tiền 5 tỷ đồng, ông Thuận đồng ý trả lại đất cho người thực tế đứng ra mua. Ngoài ra, lời khai nhận nêu trên của bà Mai cũng phù hợp với lời khai ông Nguyễn Đại Phong, nội dung: Việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lô đất đường Lê Văn Khương chỉ có bộ hồ sơ phô-tô, không có bản gốc. Toàn bộ hồ sơ thủ tục, kể cả Đơn cớ xác nhận mất hồ sơ, do Phong viết đưa cho Tuấn và Mai ký.

Lời khai của bà Mai phù hợp với trình bày của người chuyển nhượng đất là bà Đông và các con bà Đông, nội dung xác nhận: Năm 1991 bà Trần Thị Đông bán đất cho bà Mừng, nhận tiền thanh toán từ bà Mừng. Xác nhận mẹ con bà Đông chỉ bán đất cho bà Mừng chứ không phải bán đất cho bà Mai và ông Tuấn.

Lời khai của bà Mai phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác, nay bà Mai phủ nhận và cho rằng do bị cơ quan Công an ép buộc là không có cơ sở. Mặt khác lời khai của bà Mai không là chứng cứ duy nhất mà nó còn hoàn toàn phù hợp với các tình tiết chứng cứ khác.

Từ những chứng cứ nêu trên, có cơ sở xác định thửa đất số 54 là của bà Vũ Thị M nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị Đông vào năm 1991, giấy tờ mua bán chuyển nhượng viết tay do bà Mừng làm và bà Mừng ghi tên vợ chồng ông Vũ Châu Tuấn, bà Nguyễn Thị Tuyết M đứng tên bên mua. Thực tế ông Tuấn, bà Mai không là người trực tiếp giao dịch mua bán, thanh toán và không viết, ký tên trên giấy tờ mua bán. Những giấy tờ mua bán chuyển nhượng viết tay do bà Mừng viết, bản gốc do bà Mừng giữ. Năm 2008, ông Tuấn, bà Mai xin cấp giấy chứng nhận chỉ có bộ hồ sơ bản photo giấy tờ mua bán mà cả chữ viết, chữ ký bên mua đều không phải là của ông Tuấn, bà Mai và nhờ ông Nguyễn Đại Phong làm dịch vụ về thủ tục để được cấp giấy chứng nhận.

[3.1] Xét giao dịch giữa bà Đinh Thị L với ông Vũ Đức Thiện và ông Vũ Châu Tuấn:

Nguyên đơn trình bày bà Mừng đã trực tiếp, qua điện thoại, email đàm phán, thỏa thuận bán đất cho bà Lụa và chỉ định ông Vũ Đức Thiện trực tiếp giao dịch, nhận tiền. Nguyên đơn cung cấp tài liệu là "Biên nhận cọc", "Hợp đồng chuyển nhượng" thể hiện đã giao cho ông Thiện số tiền 4.400.000.000 đồng. Mặc dù có lời khai của ông Tuấn, bà Mai tại cơ quan Cảnh sát điều tra thừa nhận ông Thiện là em của bà Mừng, nhưng nay bị đơn không thừa nhận việc có biết ông Vũ Đức Thiện. Xác minh hiện nay không xác định được ông Vũ Đức Thiện cũng như địa chỉ nên không có cơ sở để đối chất.

Căn cứ "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 03 tháng 02 năm 2011, giữa bà Lụa với ông Tuấn nội dung thể hiện hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất số 54 tổng cộng là 11.600.000.000 đồng, đã đặt cọc và trả cho ông Vũ Đức Thiện hai lần bằng 4.400.000.000 đồng; còn lại ông Tuấn nhận 7.200.000.000 đồng.

Căn cứ "Biên nhận" ngày 03 tháng 02 năm 2011, ông Tuấn đã nhận từ bà Lụa đủ số tiền còn lại cho việc chuyển nhượng thửa đất số 54 là 7.200.000.000 đồng.

Tại Kết luận giám định số 902/C54B ngày 20/4/2017 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Bộ Công an có kết luận: *"Chữ ký, chữ viết đứng tên Vũ Châu Tuấn trên tài liệu cần giám định "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đề ngày 03/02/2011 (ký hiệu A2); "Biên nhận" đề ngày 03 tháng 02 năm 2011 (ký hiệu A3) so với mẫu chữ ký, chữ viết đứng tên Vũ Châu Tuấn trên các tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu M5, M6, M7) là do cùng một người ký và viết ra"*.

Do vậy, có cơ sở xác định số tiền chuyển nhượng đất đã được bà Lụa thanh toán xong và đất cũng đã được giao cho bà Lụa. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng và nhận tiếp số tiền còn lại từ bà Lụa theo hợp đồng thì ông Tuấn đã mặc nhiên thừa nhận về giao dịch trước đó của ông Vũ Đức Thiện với bà Lụa. Ông Tuấn đồng ý ký hợp đồng và nhận tiếp số tiền còn lại theo hợp đồng, như vậy ông Tuấn phải chịu trách nhiệm với hợp đồng do ông ký. Việc chưa giải quyết số tiền do ông Vũ Đức Thiện nhận và việc không đưa ông Vũ Đức Thiện tham gia tư cách là đương sự trong vụ án, vì chưa tìm được địa chỉ, không hề ảnh hưởng đến việc giải quyết tranh chấp tại vụ án này.

[3.2] Xét nội dung quyền và nghĩa vụ giữa hai chủ thể là bên chuyển nhượng với bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện hoàn thành trên thực tế, cụ thể bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và giao đất, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán xong nghĩa vụ trả tiền và đã nhận đất quản lý sử dụng trong một thời gian dài (từ năm 2007 đến nay). Chủ thật sự của phần đất này là bà Mừng, người Việt Nam định cư ở nước ngoài không có ý kiến về tranh chấp, người đứng tên giúp cho bà Mừng trên giấy tờ là ông Tuấn đã chết. Căn cứ hồ sơ vụ án thì việc buộc các đương sự hoàn tất về hình thức của hợp đồng là không khả thi trên thực tế, đồng thời có đủ cơ sở chứng minh hai bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ cho nhau. Vì vậy theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận hiệu lực của hợp đồng, công nhận quyền sử dụng đất thuộc về nguyên đơn và nguyên đơn được thực hiện các thủ tục để xác lập quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng.

[3.3] Xét yêu cầu độc lập của ông Trần Đình T và giao dịch giữa vợ chồng ông Vũ Châu Tuấn, bà Nguyễn Thị Tuyết M với ông Trần Đình T về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002917 do Văn phòng công chứng Tân Bình chứng nhận ngày 17/11/2009:

Về quy định pháp luật: Thời điểm hai bên thực hiện giao dịch ký hợp đồng chuyển nhượng, phần đất này đang có tranh chấp, cụ thể là tranh chấp giữa bà Lụa với vợ chồng ông Tuấn bà Mai về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất, giao dịch này đã vi phạm quy định tại khoản 26 Điều 4 và điểm b khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003.

Về thực tế giao dịch: Ông Thuận, bà Mai đều có lời khai thống nhất với nhau về sự việc, cụ thể theo ông Thuận khai: *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 17/11/2009 là giả cách, thực tế không có việc mua bán, không có việc nhận tiền 5 tỷ đồng,..., do anh Bùi Đức Thái,..., nhờ đứng tên giùm... Đề nghị cơ quan điều tra kết luận vụ việc tìm ra người sở hữu, người đã bỏ tiền ra để mua quyền sử dụng đất nói trên, tôi sẽ hợp tác trả lại thửa đất vì tôi chỉ đứng tên giùm, không phải tôi mua".* Theo bà Mai khai: *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Đình T là do ông Bùi Đức T chồng của bà Mừng nhờ làm, thực tế không có việc mua bán nhận tiền của ông Thuận. Khi ký hợp đồng ông Thái có cho vợ chồng Tuấn, Mai 50.000 USD".* Đây là những lời khai của các đương sự tại cơ quan Công an, được khai đi khai lại nhiều lần và đều cam kết là tự nguyện, không bị ép buộc, đã đọc lại trước khi ký tên. Những lời khai này phù hợp với nhau ở từng chi tiết của sự việc và cũng đã được Cơ quan Cảnh sát điều tra - Bộ Công an xác định trong Kết luận điều tra. Việc người đại diện của ông Thuận và bà Mai phủ nhận, cho rằng những lời khai tại cơ quan Công an không có giá trị chứng minh trong vụ án dân sự, mà không có cơ sở lý do nào để phủ nhận, là không có căn cứ. Thực tế sự việc cũng thể hiện đúng như lời khai nêu trên của bà Mai, ông Thuận vì các đương sự không chứng minh được về thực tế giao dịch, thanh toán tiền, bàn giao tài sản như hợp đồng ký kết. Quyền sử dụng đất thời điểm hai bên xác lập giao dịch do bà Lụa là người đang quản lý sử dụng và có cả tài sản là công trình xây dựng trên đất. Giao dịch của hai bên chỉ diễn ra trên giấy tờ do hai bên tự ký kết.

Như vậy, giao dịch giữa ông Tuấn, bà Mai và ông Thuận vừa vi phạm điều cấm của luật, vừa là giả tạo nhằm trốn tránh trách nhiệm với người thứ ba là bà Lụa nên đây là giao dịch vô hiệu. Tại vụ án này, hai bên không chứng minh được việc đã giao tiền, bàn giao tài sản chuyển nhượng với nhau và cũng không ai có yêu cầu nên không xét giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu.

Nguyên đơn yêu cầu "Hủy" hợp đồng giữa ông Tuấn, bà Mai với ông Thuận và đưa ra tài liệu chứng cứ chứng minh đây là giao dịch giả tạo. Ý chí của nguyên đơn và bản chất vấn đề nguyên đơn cần Tòa án giải quyết là không công nhận hợp đồng này. Vì vậy, việc tuyên xử chính xác là hợp đồng vô hiệu cũng không làm khác đi bản chất yêu cầu của nguyên đơn và vấn đề có tranh chấp cần giải quyết.

[3.4] Về số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Tuấn, ông Thiện đã nhận; Về công sức của ông Vũ Châu Tuấn, bà Nguyễn Thị Tuyết M là người đứng tên quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị Mừng, xét đây là mối quan hệ có thể giải quyết độc lập với vụ án này và không có ai yêu cầu giải quyết tại vụ án

này nên sẽ do các đương sự tự thỏa thuận hoặc yêu cầu giải quyết bằng một vụ kiện khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị Tuyết M - bị đơn và ông Trần Đình T - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không đưa ra chứng cứ nào mới và khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo cũng như là yêu cầu độc lập của mình.

Do vậy, xét thấy bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật. Nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Tuyết M - bị đơn và ông Trần Đình T - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tuyết M - bị đơn và ông Trần Đình T - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 534/2022/DS-ST ngày 28/4/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng khoản 26 Điều 4 và điểm b khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 117, 221, 223, 407, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 002917, quyển số 2/TP/CC ngày 17/11/2009 do Văn phòng công chứng Tân Bình chứng nhận ngày 17/11/2009, giữa ông Vũ Châu Tuấn, bà Nguyễn Thị Tuyết M với ông Trần Đình T bị vô hiệu.

- Hủy phần nội dung thay đổi do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 cập nhật biến động ngày 16/6/2015 cho ông Trần Đình T tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 005274, số vào sổ H01875/17 ngày 27/11/2008 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2011 giữa bà Đinh Thị L với ông Vũ Châu Tuấn. Bà Đinh Thị L được

quyền sử dụng phần đất 1.688,5m^2 (Đo vẽ thực tế là 1.685,2m^2 theo Bản vẽ nhà đất được Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố duyệt số 2266/CT/VPĐKĐĐTP ngày 30/8/2019), thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36 (theo tài liệu năm 2005) tại đường Lê Văn Khương, phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Đinh Thị L được quyền liên hệ với các cơ quan có chức năng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Đình T về việc buộc bà Đinh Thị L chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AO 005274 số vào sổ H0 1875/17 ngày 21/11/2008 và đăng ký biến động sang tên Trần Đình T ngày 16/6/2015 của Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 90/2019/QĐ-BPKCTT ngày 26 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thi hành án.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Tuyết M - bị đơn và ông Trần Đình T - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0002152 ngày 16/5/2022 (bà Mai); số 0002161 ngày 16/5/2022 (ông Tuấn nộp), các đương sự đã nộp xong.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải 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 các 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu (Án - Trúc).

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

Vương Minh Tâm

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đinh Ngọc Thu Hương **Nguyễn Văn Minh** **Vương Minh Tâm**