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: 474/2019/DS-PT
Ngày 11 - 10 - 2019
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn;

Ông Đặng Quốc Khởi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc - 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 Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 373/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 515/2019/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2019 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 2158/2019/QĐ - PT ngày 13 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Văn Thúy Trà M, sinh năm 1974.

Địa chỉ: đường S (nối dài), Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Thanh S, sinh năm 1974.

Địa chỉ: đường Ng, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị Hoàng A, sinh năm 1970.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Anh Q, sinh năm 1963.

Địa chỉ: đường L, Phường 5, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

1/. Ông Phạm Vũ H, sinh năm 1981.

Địa chỉ: đường số 7, Phường 3, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2/. Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1986.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Vũ H, sinh năm 1981.

Địa chỉ: đường số 7, Phường 3, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3/. Ông Trần Tấn T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: đường M, Phường 10, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

4/. Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1940.

Địa chỉ: đường L, Phường 5, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

5/. Ông Trần T, sinh năm 1940.

Địa chỉ: đường M, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

6/. Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: đường L1, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Văn Thúy Trà M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Văn Thúy Trà M có bà Phạm Thị Thanh S đại diện trình bày:

Ngày 15/6/2001 bà Văn Thúy Trà M có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị L và ông Huỳnh Văn Đ diện tích đất 3.808m^2 loại đất ĐRM-LN, thửa đất số 349-350, tờ bản đồ số 7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02586 cấp ngày 25/10/2000, tại phường A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, bà M đã được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số 0315 69/QSDĐ/01 ngày 17/7/2001.

Ngày 20/8/2001 bà Văn Thúy Trà M tiếp tục ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị L và ông Huỳnh Văn Đ diện tích đất 682m^2, loại đất lúa thuộc thửa 351, tờ bản đồ số 7 tại phường A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà M được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03360/QSDĐ/Q12/01 ngày 19/9/2001.

Do thường xuyên sang Mỹ làm ăn nên các giấy tờ về quyền sử dụng đất bà M để tại nhà ở đường S, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào tháng 9/2016 do cần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà M kiểm tra thì phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đã bị mất, bà M đã làm đơn gửi Công an Phường 12, Quận 10 cớ mất quyền sử dụng đất, đồng thời bà

M đi sao lục thông tin đất thì phát hiện có người lấy giấy và giả bà M ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai giấy chứng nhận nói trên cho người mua là bà Lê Thị Hoàng A bằng giấy chuyển nhượng tay ngày 11/3/2002, bà A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 639278, vào sổ cấp giấy số CH01752 ngày 19/3/2012 sau đó bà A tiếp tục chuyển nhượng cho ông Trần Tấn T, ông Tài được cấp giấy chứng nhận số BR 988799 vào sổ cấp giấy số CH03291 ngày 25/4/2014.

Vụ việc nêu trên là hoàn toàn trái pháp luật, bà M không chuyển nhượng đất cho ai và bà M ít khi ở Việt Nam thời điểm ký giấy tay chuyển nhượng bà M không có ở Việt Nam nên không ký được.

Nguyên đơn đề nghị Toà án giải quyết các yêu cầu sau đây: Yêu cầu hủy bỏ giấy tay chuyển nhượng đất ngày 11/3/2002, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 639278, vào sổ cấp giấy số CH01752 ngày 19/3/2012 của Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho bà Lê Thị Hoàng A, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BR 988799 vào sổ cấp giấy số CH03291 ngày 24/04/2014, của Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho ông Trần Tấn T (Đã cập nhật sang tên cho ông Phạm Vũ H); khôi phục lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Văn Thúy Trà M.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút yêu cầu khôi phục lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Văn Thúy Trà M và yêu cầu trường hợp công nhận các hợp đồng chuyển nhượng từ bà Hoàng A cho ông Trần Tấn T thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc phía ông T, bà Hoàng A và Ủy ban nhân dân Quận 12 phải bồi thường giá trị đất theo diện tích 2.785m^2 cấp quyền sử dụng cho bà Hoàng A.

Bị đơn bà Lê Thị Hoàng A trình bày:

Ngày 05/4/2001 ông Trần T và bà Văn Thúy Trà M có lập hợp đồng mua bán (Giấy tay) với bà Hoàng Thị H để mua lại mảnh đất của bà Nguyễn Thị L và ông Huỳnh Văn Đ thửa đất 349-350-351 - tờ bản đồ số 7 theo GCNQSDĐ số 02586 cấp ngày 25/10/2000 cấp tại phường A, Quận 12. Do không đủ khả năng mua hết nên hai bên đồng thỏa thuận hùn theo tỉ lệ ông Trần T và bà Trà M 60% và bà Hoàng Thị H 40%. Vì ông Trần T và bà Trà M 60% nên bà Hoàng Thị H để bà Văn Thúy Trà M đứng tên và giữ số đỏ.

Năm 2004, bằng giấy mượn tiền ông Trần T có vay bà Hoàng Thị H với số tiền 900.000.000 (Chín trăm triệu đồng) và không tính lãi. Ngày 14/12/2004, ông Trần T lập giấy thỏa thuận đề nghị bà Lê Thị Hoàng A là con bà Hoàng Thị H đứng tên miếng đất trên với lý do vợ chồng ông Trần T và bà Văn Thúy Trà M thường xuyên vắng mặt tại Việt Nam để tiện việc kê khai đóng thuế và làm hợp đồng chuyển nhượng mảnh đất trên. Bà Văn Thúy Trà M đã chuyển tên cho bà Lê Thị Hoàng A (Hợp đồng mua bán tay do bà Văn Thúy Trà M ký).

Ngày 15/5/2005, do muốn thanh toán nợ nần ông Trần T và bà Văn Thúy Trà M đồng ý thỏa thuận bán lại 60% cổ phần cho bà Lê Thị Hoàng A số tiền

900.000.000 (Chín trăm triệu đồng) - là số tiền ông Trần T đã mượn của bà Hoàng Thị H (mẹ bà Lê Thị Hoàng A) trong năm 2004 bằng giấy tay, ông Trần T ký.

Ngày 11/3/2002 bằng hợp đồng mua bán tay với bà Văn Thúy Trà M đã chuyển nhượng và Ủy ban nhân dân Quận 12 đã sang tên cho bà Lê Thị Hoàng A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 639278, vào sổ cấp giấy số CH01752 ngay 19/3/2012.

Ngày 25/4/2014, bà Lê Thị Hoàng A với quyền sở hữu hợp pháp đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Tấn T. Ông Trần T đã nhận đủ số tiền còn lại và giao cho bà Lê Thị Hoàng A toàn quyền sử dụng. Do bà Lê Thị Hoàng A không am hiểu pháp luật nên không biết các thủ tục ly hôn giữa ông Trần T và bà Văn Thúy Trà M nên giao dịch với ông Trần T. Nay bà M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng, hủy Giấy chứng nhận đã cấp phía bị đơn không đồng ý vì hai bên đã thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng, bên mua đã giao đủ tiền, đã nhận đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Tấn T trình bày:

Năm 2014 ông có mua mảnh đất số 516, 517 tờ bản đồ 51, phường A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 03291 ngày 25/4/2014 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp.

Đến năm 2017, ông bán cho ông Phạm Vũ H và đã được cập nhật trên giấy chứng nhận ngày 09/01/2017.

Lúc mua của bà Lê Thị Hoàng A hai bên đã làm đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật. Trong vụ án này ông không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Vũ H trình bày:

Ngày 21/12/2016 ông có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Tấn T cho thửa đất số 516 và 517 tờ bản đồ số 51 phường A, Quận 12 với tổng diện tích là 2785m^2 đất trồng cây hàng năm khác, ông đã thanh toán tiền đầy đủ cho ông Tài và tiến hành đầy đủ các thủ tục đăng bộ sang tên ông và được Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh Quận 12 cập nhật đăng bộ sang tên vào ngày 09/01/2017. Quá trình giao dịch ông không bị bất cứ cá nhân hay cơ quan tổ chức nhà nước nào cảnh báo về việc 02 thửa đất đang bị tranh chấp bởi bà Văn Thúy Trà M. Ông đang quản lý sử dụng đất ổn định bình thường từ thời điểm 09/01/2017 đến nay. Thời điểm tháng 7/2017 ông mới biết có vụ kiện tranh chấp này và hai thửa đất hiện đã bị ngăn chặn không được chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất... Ông không đồng ý với yêu cầu hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất nêu trên của bà Văn Thúy Trà M do ông là chủ sử dụng đất hoàn toàn hợp pháp và được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng 02 thửa đất trên. Ông H đề nghị Tòa xem xét bác bỏ yêu cầu của nguyên đơn, hủy bỏ quyết định ngăn

chặn tạm thời đối với 02 thửa đất để ông có thể thực hiện các quyền lợi hợp pháp như chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất... Đã 16 tháng nay ông muốn chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng thửa đất mà không thực hiện được.

Bà Nguyễn Thị Thanh L ủy quyền cho ông Phạm Vũ H trình bày: Bà Luận đồng ý với tất cả các ý kiến của ông H là đại diện ủy quyền của bà trong vụ kiện này.

Ông Trần T trình bày:

Hai khu đất tọa lạc tại phường A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc tờ bản đồ số 51, thửa số 516 diện tích 930.9m^2, và thửa số 517 diện tích 1854.1m^2 hiện được UBND Quận 12 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BR988799, số vào sổ cấp GCN CH03291 ngày 25/4/2014 cho ông Trần Tấn T, cụ thể như sau:

Ngày 05/4/2001, bà Nguyễn Thị L bán hai khu đất trên (Thửa đất 349-350-351 tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02586 cấp ngày 25/10/2000 tại phường A Quận 12; nay thuộc tờ bản đồ số 51, thửa số 516 diện tích 930.9m^2, và thửa số 517 diện tích 1854.1m^2 hiện được UBND Quận 12 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BR988799, số vào sổ cấp GCN CH03291 ngày 25/4/2014 cho ông Trần Tấn T) cho bà Hoàng Thị H bằng giấy tay. Sau đó bà Hoàng Thị H bán lại đất trên cho bà Trà M và ông T với số tiền khoảng 1.500.000.000 đồng, nhưng ông T, bà M chỉ thanh toán được 1.000.000.000 đồng, sau đó thỏa thuận với bà H để bà H sở hữu 40% giá trị hai khu đất trên để cấn trừ nợ. Ông T, bà M sở hữu 60%. Bà Trà M đại diện ký hợp đồng với phía bà Lựu và đứng tên trên giấy chứng nhận, bà H giữ giấy chứng nhận. Việc bà Trà M trình bày cớ mất giấy chứng nhận để được cấp lại là hoàn toàn không đúng sự thật.

Năm 2004, do khó khăn nên ông T có làm giấy vay tiền của bà H số tiền 900.000.000 đồng. Sau đó không có khả năng chi trả nên ông T sử dụng phần sở hữu của mình và bà Trà M (60%) đối với hai khu đất trên bán cho bà Lê Thị Hoàng A (là con của bà Hoàng Thị H) để cấn trừ nợ. Việc thỏa thuận trên ông có lập giấy tay ngày 10/5/2005. Lúc này bà Trà M đang ở bên Mỹ nên không ký vào giấy thỏa thuận trên được, ông T vay 900.000.000 đồng của bà H sau đó chuyển qua Mỹ cho bà Trà M ăn học. Ông T không có giấy tờ nào chứng minh đã chuyển số tiền trên cho Trà M.

Theo ông T được biết bà Trà M có làm giấy tay chuyển nhượng hai khu đất trên cho bà Lê Thị Hoàng A. Như vậy phần quyền sử dụng đất của ông T và bà Trà M đã được chuyển nhượng hết cho bà Hoàng A. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trà M ông không đồng ý, hai khu đất trên là của bà Lê Thị Hoàng A.

Bà Hoàng Thị H trình bày: Thống nhất như trình bày của bà Lê Thị Hoàng A và ông Trần T.

Ủy ban nhân dân Quận 12 trình bày: Không có ý kiến đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 515/2019/DS-ST ngày 22/5/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 35, khoản 2 Điều 227, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án của ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu khôi phục lại quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Văn Thúy Trà M yêu cầu hủy bỏ giấy tay chuyển nhượng đất ngày 11/3/2002, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 639278, vào sổ cấp giấy số CH01752 ngày 19/3/2012 của Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho bà Lê Thị Hoàng A, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BR 988799 vào sổ cấp giấy số CH03291 ngày 24/04/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho ông Trần Tấn T và cập nhật sang tên cho ông Phạm Vũ H.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/6/2019, bà Văn Thúy Trà M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Văn Thúy Trà M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà Lê Thị Hoàng A; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Hoàng A và ông Trần Tấn T; trường hợp không hủy hợp đồng chuyển nhượng thì buộc bà Hoàng A, ông Trần T và UBND Quận 12 bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho bà M.

Đồng thời, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Việc góp vốn 40 % - 60% chỉ có một mình ông Trần T đứng tên, không có tên bà M. Việc thỏa thuận giữa ông T và bà H, bà Hoàng A thực chất chỉ là thỏa thuận để nhờ bà Hoàng A đứng tên chứ không có việc chuyển nhượng. Việc ký giấy nợ giữa ông T và bà H không có bà M tham gia. Ông T tự ý làm giấy chuyển nhượng cho bà H và bà Hoàng A, không có ý kiến của bà M. Bà Hoàng A đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật nên đề nghị hủy bỏ. Mặt khác, tại phiên tòa hôm nay đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm cho

giám định về chữ viết và màu mực của hợp đồng chuyển nhượng không ngày tháng có chữ ký của bà M vì thực chất hợp đồng này chỉ là bà M ký khống cho thửa đất khác.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Anh Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Vũ H đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Văn Thúy Trà M; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

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

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà M không xuất trình được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của bà Văn Thúy Trà M nộp trong hạn luật định, là hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại đơn khởi kiện ngày 19/12/2016 bà Văn Thúy Trà M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2002 đã ký với bà Lê Thị Hoàng A đối với diện tích đất 2.785m^2, thửa đất số 516 và 517 tọa lạc tại phường A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lê Thị Hoàng A và ông Trần Tấn T, hủy cập nhật sang tên ông Phạm Vũ H; khôi phục lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà M.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Phạm Thị Thanh S – đại diện theo ủy quyền của bà Văn Thúy Trà M rút lại yêu cầu khôi phục lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M; đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trường hợp không hủy hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận thì buộc bà Hoàng A, ông Trần T và UBND Quận 12 bồi thường giá trị quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy việc khôi phục lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thuộc thẩm quyền giải quyết Tòa án. Tuy nhiên, do người đại diện của nguyên đơn đã rút lại yêu cầu này nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là đúng quy định pháp luật.

Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 19/12/2016 thì bà Văn Thúy Trà M không yêu cầu bồi thường giá trị quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu này là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn tiếp tục yêu cầu Hội đồng xem xét buộc buộc bà Hoàng A, ông Trần T và UBND Quận 12 bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, Hội đồng xét xử không xem xét đối với yêu cầu này.

[3] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Bà Văn Thúy Trà M có nhận chuyển nhượng hai lô đất diện tích 3.808m^2 và 362m^2 tại phường A, Quận 12 từ bà Nguyễn Thị L và ông Huỳnh Văn Đ, được UBND Quận 12 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà Trà M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Lê Thị Hoàng A. Do một phần đất bị thu hồi để làm dự án công trình thủy lợi bờ hữu ven sông Sài Gòn nên ngày 19/3/2012 UBND Quận 12 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 639278 cho bà Lê Thị Hoàng A diện tích 2.785m^2.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hoàng A căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2002 giữa bà M và bà Hoàng A thể hiện nội dung bà M chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà Hoàng A. Bà M cho rằng bà không ký hợp đồng này và có yêu cầu giám định chữ ký. Tại Kết luận giám định số 732 ngày 02/7/2018 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định không đủ căn cứ để giám định chữ ký của bà M trong hợp đồng này.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Trần T (chồng cũ của bà M) xuất trình thêm bản hợp đồng chuyển nhượng giữa bà M và bà Hoàng A. Bà M không thừa nhận hợp đồng này và cho rằng đây là hợp đồng không có ngày tháng, không có giá trị chứng minh. Ngoài ra, bà M còn cho rằng đây là hợp đồng được bà M ký khống cho thửa đất khác. Tuy nhiên, tại Kết luận giám định số 1409/C09B ngày 09/4/2019 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng do ông T cung cấp là của bà Trà M. Hội đồng xét xử xét thấy mặc dù hợp đồng này không ghi ngày tháng nhưng đã thể hiện ý chí của bà Trà M về việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Hoàng A. Bà Trà M không thừa nhận chữ ký trên hợp đồng này là của bà nên yêu cầu giám định lại thời gian viết hợp đồng và thời gian ký tên có cùng một thời điểm hay không. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của bà M chỉ nhằm kéo dài thời gian giải quyết vụ án nên không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Thực tế từ thời điểm ký kết hợp đồng năm 2002 bà Hoàng A là người quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên; đã được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau đó chuyển nhượng lại cho ông Trần Tấn T, ông tài chuyển nhượng tiếp cho ông Phạm Vũ H. Hiện nay ông H đang quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên. Trong suốt thời gian dài bà Trà M không

phản đối việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hoàng A cũng như việc ông Tài, ông H đã sử dụng đất một thời gian dài.

Tại đơn kháng cáo bà Trà M trình bày do bà không thường xuyên có mặt tại Việt Nam nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Hoàng A, không biết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hoàng A. Tuy nhiên, căn cứ Công văn số 1993/CV-QLXNC-P4 ngày 02/8/2017 của Cục Quản lý xuất nhập cảnh Bộ Công an thì từ thời điểm năm 1999 đến năm 2017 bà Văn Thúy Trà M có 33 lần xuất nhập cảnh vào Việt Nam. Do đó, lời trình bày của bà cho rằng không biết việc chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hoàng A và các ông Trần Tấn T, Phạm Vũ H là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Văn Thúy Trà M là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét, chấp nhận.

[4] Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. Do đó, cần phải hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 31/2017/QĐ-BPKCTT ngày 21/2/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc cấm ông Phạm Vũ H chuyển dịch quyền về tài sản đối với diện tích đất tranh chấp 2.785m^2 thuộc thửa đất số 516 và 517 tọa lạc tại phường A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 28/2017/QĐ-TA ngày 20/2/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh buộc bà Phạm Thị Thanh S phải nộp số tiền bảo đảm là 100.000.000 đồng vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng Công thương Việt Nam.

[5] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Văn Thúy Trà M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 244, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 32, Điều 33, Điều 34 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Văn Thúy Trà M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 515/2019/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1/. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Văn Thúy Trà M yêu cầu khôi phục lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà M.

2/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Văn Thúy Trà M yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2002, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 639278, vào sổ cấp giấy số CH01752 ngày 19/3/2012 của Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho bà Lê Thị Hoàng A, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BR 988799 vào sổ cấp giấy số CH03291 ngày 24/04/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho ông Trần Tấn T và cập nhật sang tên cho ông Phạm Vũ H.

3/. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 31/2017/QĐ-BPKCTT ngày 21/2/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc cấm ông Phạm Vũ H chuyển dịch quyền về tài sản đối với diện tích đất tranh chấp 2.785m^2 thuộc thửa đất số 516 và 517 tọa lạc tại phường A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/. Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 28/2017/QĐ-TA ngày 20/2/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh buộc bà Phạm Thị Thanh S phải nộp số tiền bảo đảm là 100.000.000 đồng vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng Công thương Việt Nam.

Bà Phạm Thị Thanh S được quyền liên hệ Ngân hàng Công thương Việt Nam (địa chỉ 79A Hàm Nghi, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh) để nhận lại số tiền bảo đảm 100.000.000 đồng tại tài khoản phong tỏa để thực hiện Quyết định số 28/2017/QĐ-TA ngày 20/2/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

5/. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Văn Thúy Trà M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà M 28.200.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0031751 ngày 22/12/2016 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho bà Văn Thúy Trà M.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Văn Thúy Trà M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí bà M đã nộp theo biên lai thu số 0025873 ngày 12/6/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà M đã thực hiện xong.

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

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

Đặng Quốc Khởi **Lê Thành Văn** **Trần Thị Thu Thủy**