TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **1106**/2019/DS-PT
Ngày: **27/11/2019**
V/v *"Tranh chấp quyền sử dụng đất – tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Hiền.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hoàng Hoa;

Ông Nguyễn Tiến Dũng.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Nguyễn Phương Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15/11/2019, ngày 22/11/2019 và ngày 27/11/2019 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai đối với vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 499/2019/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2019 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất – tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5300/2019/QĐPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ H**

Địa chỉ: Số 781/C12 Lê Hồng Phong, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình Triệu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đại Nghĩa – sinh năm 1968 (có mặt).

Theo Giấy ủy quyền số 12/2018/UQ ngày 03/12/2018.

Địa chỉ: Số 171 Nguyễn Văn Thủ, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Thu** – sinh năm 1953.

Địa chỉ: Số 43 đường số 10, Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Kim Đồng – sinh năm 1975 (có mặt).

Theo Giấy ủy quyền số 000009.2019/UQ ngày 02/01/2019 tại Văn phòng Công chứng Thủ Thiêm.

Địa chỉ: Số 18B4 Phan Chu Trinh, Phường 2, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Văn phòng Công chứng Bình Thạnh**

Địa chỉ: Số 164 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Lý Tình (có đơn xin vắng mặt).

Theo Giấy ủy quyền số 29/CCBT-UQ ngày 01/11/2019.

2. **Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Địa chỉ: Số 12 Thống Nhất, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Kỷ Vinh Phong (có đơn xin vắng mặt).

Theo Giấy ủy quyền số 755/UQ-CC3 ngày 14/11/2019

3. Ông **Nguyễn Anh Tuấn** – sinh năm 1972 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Chung cư Imperia D2-0203, phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà **Nguyễn Thị Liên** (có đơn xin vắng mặt).

6. Bà **Lê Thị Hồng Thắm** (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Căn hộ 008, lô A6, Chung cư 6.4 ha, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông **Nguyễn Phú Trí** – sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: A1-2501 Chung cư Imperia, phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. **Ủy ban nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh**

Địa chỉ: Số 168 Trương Văn Bang, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Kim Oanh (có đơn xin vắng mặt).

Theo Giấy ủy quyền số 602/UBND-GUQ ngày 27/02/2019.

- Người kháng cáo:

Nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ H, Đơn kháng cáo ngày 03/9/2019, nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu, Đơn kháng cáo đề ngày 05/9/2019, nội dung kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ H có người đại diện theo ủy quyền ông Trần Đại Nghĩa trình bày:***

Ngày 02/6/2004, Công ty TNHH Thương Mại Dịch vụ Hắc Long (*gọi tắt là Công ty Hắc Long)* có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thu các phần đất tại Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thông tin cụ thể như sau :

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01857/QSDĐ do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 15/05/2001, diện tích 3.126 m^2 thuộc thửa 63, 72, 73, 74; tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01447/QSDĐ do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 16/08/2000, diện tích 2.943 m^2 thuộc thửa 63, 72, 73, 74; tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh;

3. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số O 123097 (số vào sổ cấp GCN 01885/QSDĐ) do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 30/5/2001, diện tích 1.400 m^2 thuộc thửa 748, 749, 750, 761, 762; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh;

4. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số A 459339 (số vào sổ cấp GCN 319/QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp cho bà Bùi Thị Lai, ngày 14/09/1992, diện tích 1.578 m^2 thuộc thửa 743, 744, 745, 746, 747; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Thạnh Mỹ Lợi, huyện Thủ Đức (nay là phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2), Thành phố Hồ Chí Minh. Cập nhật biến động ngày 01/9/2000 với nội dung "đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu".

Cụ thể: Ngày 04/6/2004, ông Nguyễn Đình Triệu – đại diện theo pháp luật của Công ty Hắc Long và bà Nguyễn Thị Thu cùng ký "Giấy chuyển nhượng đất". Bà Thu đã nhận đầy đủ tiền chuyển nhượng nhưng thời điểm này theo quy định của pháp luật, Công ty Hắc Long chưa được phép đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã thỏa thuận bà Thu giao bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do bà Thu đứng tên như trên) cho ông Triệu cất giữ.

Đến khi Công ty H liên hệ Văn phòng công chứng và các cơ quan Nhà nước để tiến hành thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho Công ty Hắc Long đối với tài sản là các phần đất trên thì được thông tin rằng các phần đất nêu trên bị đưa vào quy hoạch để thực hiện dự án nên không cho phép chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp nên công ty không thể làm thủ tục đăng ký biến động, chuyển tên chủ quyền sử dụng đất từ tên bà Thu sang cho Công ty và vẫn để bà Thu đứng tên chủ quyền (ông Triệu là người trực tiếp nắm giữ bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thời điểm đó đến nay).

Năm 2007, Công ty Hắc Long đã chuyển nhượng đất giấy tay cho bà Vũ Thị Khuyên và bà Nguyễn Thị Ngọc Thảo phần đất có diện tích là 6.069 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01857/QSDĐ do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 15/05/2001 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01447/QSDĐ do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 16/8/2000. Việc chuyển nhượng này do ông Nguyễn Đình Triệu trực tiếp ký hợp đồng đặt cọc, nhận cọc, nhận tiền, giao bản chính Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng… nhưng do các phần đất trên nằm trong quy hoạch, giải tỏa, không được phép đăng ký biến động nên năm 2011, theo yêu cầu của ông Triệu, bà Nguyễn Thị Thu cùng người mua đất ra Phòng công chứng để ký ủy quyền, cho người mua

được toàn quyền chuyển nhượng, tặng cho,… hoặc nhận bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước tiến hành thu hồi đất nhằm hợp thức hóa việc sử dụng đất nêu trên. Việc chuyển nhượng này không có tranh chấp trong vụ án này.

Từ đó đến nay, Công ty Hắc Long không tiến hành xác lập bất cứ giao dịch nào khác liên quan đến các phần đất còn lại. Khoảng tháng 10/2018, Công ty H được biết bà Nguyễn Thị Thu đã tiến hành lập các văn bản công chứng có liên quan đến phần đất còn lại thuộc các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 123097 và số A 459339, nhằm chiếm đoạt quyền sử dụng đất của Công ty Hắc Long, cụ thể:

Ngày 20/11/2009, tại Phòng Công chứng số 3 – Thành phố Hồ Chí Minh, bà Nguyễn Thị Thu cùng ông Nguyễn Phú Trí ký Hợp đồng ủy quyền, công chứng số 32009 với nội dung ông Trí được quyền thay mặt bà Thu thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, tặng cho, chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trường hợp đất nằm trong quy hoạch thì được liên hệ cơ quan chức năng để thỏa thuận giá đền bù, nhận tiền đền bù hoặc nhận phần đất tái định cư do giải tỏa đất thuộc 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 319 và 271 do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp (đăng ký thay đổi ngày 11/9/2000). Trong trường hợp ông Nguyễn Phú Trí không thực hiện được nội dung ủy quyền nêu trên thì ông Nguyễn Phú Trí được quyền ủy quyền lại cho bên thứ ba, thời hạn ủy quyền là 20 năm.

Ngày 02/3/2017, tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh, ông Nguyễn Phú Trí (đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu) đã ký Hợp đồng ủy quyền, công chứng số 3821 cho ông Nguyễn Anh Tuấn tiến hành các thủ tục hành chính để xin cấp lại Bản chính các Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất trên (với lý do bị thất lạc), được toàn quyền sử dụng, tặng cho,… được toàn quyền nhận bồi thường 582,1 m^2 đất tại các thửa số 743, 744, 745 trong trường hợp bị Nhà nước thu hồi đất, thời hạn ủy quyền là 12 năm.

Ngày 19/4/2017, tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh, bà Nguyễn Thị Thu tiếp tục ký Hợp đồng ủy quyền, công chứng số 7836 cho ông Nguyễn Anh Tuấn làm thủ tục cấp lại Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu được cấp lại thì ông Tuấn được toàn quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, thế chấp, chuyển nhượng hoặc tặng cho quyền sử dụng 582,1 m^2 đất thuộc một phần các thửa 743,744,745; tờ bản đồ số 5. Nếu các thửa đất trên bị giải tỏa thì được nhận bồi thường đối với phần diện tích được ủy quyền nêu trên. Thời hạn ủy quyền là 12 năm.

Cùng ngày 19/4/2017, tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh, bà Nguyễn Thị Thu lập Di chúc, công chứng số 7837 với nội dung nếu bà Thu được cấp lại Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất thì sau khi bà Thu qua đời, ông Tuấn được thừa hưởng di sản là phần đất diện tích 582,1 m^2 nói trên. Nếu phần đất nói trên bị giải tỏa thì ông Nguyễn Anh Tuấn được toàn quyền xử lý, định đoạt và nhận bồi thường khi Nhà nước tiến hành thu hồi đất.

Hành vi lập các văn bản công chứng với nội dung nêu trên của bà Nguyễn Thị Thu là thủ đoạn gian dối, trong khi trước đó chính bà Thu bàn giao các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đại diện pháp luật của Công ty H và hiện nay ông Nguyễn Đình Triệu vẫn đang trực tiếp nắm giữ bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nêu. Việc làm trên của bà Thu nhằm mục đích chiếm đoạt tài

sản của Công ty Hắc Long, vì sau đó, bà Thu, ông Trí lại làm thủ tục xin cấp phó bản Giấy chứng nhận với lý do làm thất lạc Giấy chứng nhận, đồng thời tiến hành ký công chứng ủy quyền và di chúc cho người khác hưởng di sản phần đất đã bán cho Công ty Hắc Long là xâm phạm đến tài sản của công ty.

Nay, Công ty Hắc Long làm đơn khởi kiện này yêu cầu Quý Tòa giải quyết như sau:

1. Công nhận toàn bộ phần đất diện tích 2.978 m^2 tại các thửa đất số 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 761, 762; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 123097 (số vào sổ cấp GCN 01885/QSDĐ) do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 30/5/2001 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459339 (số vào sổ cấp GCN 319/QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp ngày 14/9/1992 là tài sản Công ty Hắc Long đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Thu. Công ty Hắc Long được toàn quyền sử dụng, định đoạt tài sản trên; được quyền tiến hành các thủ tục hành chính để yêu cầu Cơ quan Nhà nước xác lập quyền sử dụng đất của công ty đối với phần đất trên và được hưởng toàn bộ những quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai; Trong trường hợp không thể tiến hành đăng ký biến động, chuyển tên chủ sử dụng đất và trường hợp Nhà nước thu hồi phần đất trên thì Công ty Hắc Long được quyền trực tiếp nhận toàn bộ giá trị, tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và đầy đủ chế độ bồi thường, hỗ trợ theo quy định của Pháp luật đối với chủ sử dụng đất, sở hữu tài sản trên đất;

2. Tuyên hủy toàn bộ các văn bản công chứng mà bà Nguyễn Thị Thu đã lập nội dung xâm phạm đến tài sản của Công ty H, bao gồm:

- Hợp đồng ủy quyền công chứng số 33009 ngày 20/11/2009 tại Phòng Công chứng số 3 – Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị Thu và ông Nguyễn Phú Trí.

- Hợp đồng ủy quyền công chứng số 3821, Quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/03/2017 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh giữa ông Nguyễn Phú Trí và ông Nguyễn Anh Tuấn.

- Hợp đồng ủy quyền công chứng công chứng số 7836, Quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2017 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh giữa bà Nguyễn Thị Thu và ông Nguyễn Anh Tuấn.

- Di chúc công chứng số 7837, Quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/04/2017 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh của bà Nguyễn Thị Thu.

**** Bị đơn - bà Nguyễn Thị Thu có người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Kim Đồng trình bày:***

Ngày 02/6/2004, bà Nguyễn Thị Thu có ký Giấy chuyển nhượng đất với nội dung *"hôm nay ngày 2 tháng 6 năm 2004 trước mặt ông Nguyễn Đình Triệu. Giám đốc đại diện cho công ty TNHH mỹ nghệ Hắc Long và 2 nhân chứng ký tên dưới đây Tôi xác nhận đã nhận đủ toàn bộ số tiền trị giá toàn bộ các thửa đất nêu trên mà tôi đã đồng ý bán cho Công ty H đồng thời giao toàn bộ giấy tờ hợp pháp của các thửa đất trên cho ông Triệu cất giữ. Và các thửa đất trên đã thuộc quyền sở hữu của công ty TNHH Hắc Long"*.

Mặc dù là giấy chuyển nhượng nhưng thực chất đây là cam kết của bà Thu, bà Thu xác nhận các nội dung sau: Đã nhận đủ toàn bộ số tiền; Đã giao toàn bộ giấy tờ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); Cùng Hắc Long làm mọi thủ tục pháp lý (như ký hợp đồng công chứng, đăng ký biến động…) theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên trên thực tế bà Thu không bàn giao đất cho Hắc Long.

Sau khi ký bản cam kết nêu trên, giữa bà Thu và Công ty H do ông Nguyễn Đình Triệu làm đại diện nhận thấy toàn bộ diện tích đất 9.047 m^2 không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được vì vi phạm điều cấm của luật, Công ty H không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất, toàn bộ diện tích đất 9.047 m^2 là đất nông nghiệp trồng lúa (Điều 693 Bộ luật dân sự 1995; Điều 103 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2003) và đất nằm trong quy hoạch, đã có quyết định thu hồi tạm giao đất cho Công ty Đầu tư và xây dựng Thanh Niên Xung Phong theo Quyết định số 2638/QĐ-UB ngày 10/6/2004 nên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

Khoảng tháng 10/2007, Công ty H quyết định bán toàn bộ các thửa đất trên cho bà Vương Thị Lam và ông Nguyễn Phú Trí để thu hồi lại tiền. Cụ thể:

Ngày 17/10/2007, Hắc Long bán cho bà Vương Thị Lam: 3.126 m^2 đất lúa thuộc các thửa: 63, 72, 73, 74; tờ bản đồ số 6, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01857/QSDĐ do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 15/5/2001) và 2.943 m^2 đất lúa thuộc thửa 62; tờ bản đồ số 6, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01447/QSDĐ do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 16/8/2000) thông qua Hợp đồng ủy quyền số 23201 lập tại Phòng Công chứng số 3 – Thành phố Hồ Chí Minh. Do bà Thu đứng tên trên giấy chứng nhận nên bà Thu phải ký Hợp đồng ủy quyền này.

Ngày 22/10/2007, Công ty H bán cho ông Trí toàn bộ diện tích đất 1.400 m^2 thuộc các thửa 748, 749, 750, 761, 762; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 123097 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 01885/QSDĐ) ngày 30/5/2001 và 1.578 m^2 thuộc các thửa 743, 744, 745, 746, 747; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Thạnh Mỹ Lợi, huyện Thủ Đức (nay là phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459339 với giá là 1.100.000.000 đồng. Được biết ông Trí đã trả đủ cho ông Triệu.

Sau khi bán đất cho ông Trí, Công ty H đã giao toàn bộ 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Trí quản lý, sử dụng, cất giữ, đồng thời bà Thu cũng giao toàn bộ 2.978 m^2 đất cho ông Trí quản lý, sử dụng. Theo yêu cầu của Hắc Long, bà Thu đã làm Hợp đồng ủy quyền công chứng số 32009 ngày 20/11/2009 tại Phòng Công chứng số 3 - Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Phú Trí với nội dung "Bên B-ông Nguyễn Phú Trí được quyền thay mặt bên A chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho, thế chấp, chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với toàn bộ phần diện tích 02 quyền sử dụng đất nêu trên" để hợp thức việc mua bán nêu trên. Tại Đơn khởi kiện ngày 03/12/2018 nguyên đơn nói rằng: "tất cả các thủ tục công chứng ủy quyền và lập di chúc đều sai và vi phạm quy định pháp luật về công chứng, chứng thực vì không cung cấp được

bản chính Giấy chứng nhận khi làm thủ tục" là những lời nói sai sự thật, vu khống và ngụy tạo chứng cứ của nguyên đơn. Sau khi mua lại đất của Công ty H, công ty đã bàn giao toàn bộ Giấy chứng nhận bản chính cho ông Trí và theo yêu cầu của Hắc Long, bà Thu đã ký được Hợp đồng ủy quyền số 32009. Điều kiện bắt buộc phải có khi ký hợp đồng uỷ quyền là phải có bản chính Giấy chứng nhận.

Như vậy, ông Trí đã xác lập quyền sở hữu quyền sử dụng đất nêu trên từ năm 2007, Công ty H không còn quyền khởi kiện để yêu cầu được công nhận toàn bộ diện tích đất 2.978 m^2 là tài sản của Công ty H vì công ty đã bán cho ông Trí. Được biết, ông Trí đã làm các thủ tục với Nhà nước để thay đổi hiện trạng đất. Quá trình quản lý, sử dụng ổn định đã được Ủy ban nhân dân phường Thạnh Mỹ Lợi xác nhận đất không tranh chấp, ông Trí đã đã tham gia dự án Hàm Long với tư cách là một thành viên của Công ty cổ phần Hàm Long và giải quyết tranh chấp với quyền sử dụng đất liền kề.

Từ các chứng cứ xác lập quyền sở hữu và sử dụng ổn định quyền sử dụng đất 2.978 m^2, việc nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng "sau khi ký Giấy chuyển nhượng bà Thu đã bàn giao đất" là hoàn toàn bịa đặt, ngụy tạo chứng cứ. Bà Thu chưa bao giờ bàn giao đất cho Công ty H và công ty cũng chưa bao giờ nhận đất từ bà Thu.

Ngày 02/3/2019, ông Nguyễn Phú Trí chuyển nhượng một phần diện tích 582,1 m^2 đất thuộc một phần các thửa 743, 744, 745; tờ bản đồ số 5 xã Thạnh Mỹ Lợi, huyện Thủ Đức (nay là phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2), Tp.Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 319/QSDĐ cho ông Nguyễn Anh Tuấn thông qua Hợp đồng ủy quyền công chứng số 3821, Quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2017 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh giữa bà Nguyễn Thị Thu (được đại diện bởi ông Nguyễn Phú Trí) và ông Nguyễn Anh Tuấn.

Các hợp đồng ủy quyền nêu trên hiện nay vẫn đang có giá trị pháp lý và vẫn đang được các bên tuân theo và thực hiện. Các văn bản công chứng nêu trên là hoàn toàn đúng luật, các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật dân sự, mục đích nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; việc để lại di chúc của bà Thu là thể hiện ý chí, nguyện vọng của bà Thu; thời điểm lập di chúc bà Thu hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt và các văn bản công chứng đều được công chứng tại Phòng Công chứng số 3 – Thành phố Hồ Chí Minh, Văn phòng Công chứng Bình Thạnh theo đúng quy định của pháp luật nên không thể bị hủy.

Ngày 28/3/2019, Bị đơn có đơn yêu cầu phản tố đối với vụ án, đề nghị Tòa án nhân dân Quận 2: Tuyên hủy một phần Giấy chuyển nhượng đất ngày 02/6/2004 đối với 1.400 m^2 thuộc các thửa 748, 749, 750, 761, 762; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 123097 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 01885/QSDĐ) ngày 30/5/2001 và 1.578 m^2 thuộc các thửa 743, 744, 745, 746, 747; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Thạnh Mỹ Lợi, huyện Thủ Đức (nay là phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459339 vì lý do Giấy chuyển nhượng đất ngày 02/6/2004 không phải là hợp đồng và Công ty H cũng không

còn quyền khởi kiện vụ án vì toàn bộ diện tích đất 2.978 m^2 nêu trên Công ty H đã bán cho ông Nguyễn Phú Trí. Các thửa còn lại mà công ty bán cho bà Lam bên bị đơn không có ý kiến gì.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Phú Trí trình bày:*** Ông xác định không có ý kiến gì về việc ông chuyển nhượng phần diện tích đất trên, đề nghị tòa án giải quyết theo qui định pháp luật. Ông Trí xác định ông sẽ khởi kiện việc mua bán bằng 1 vụ án khác khi có yêu cầu.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Bình Thạnh có đại diện ủy quyền Bà Trương Lý Tình trình bày:*** Qua kiểm tra hồ sơ lưu công chứng Hợp đồng ủy quyền công chứng số 3821, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2017 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh giữa ông Nguyễn Phú Trí và ông Nguyễn Anh Tuấn; Hợp đồng ủy quyền công chứng công chứng số 7836, Quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2017 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh giữa bà Nguyễn Thị Thu và ông Nguyễn Anh Tuấn; Di chúc công chứng số 7837, Quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/04/2017 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh của bà Nguyễn Thị Thu. Việc ủy quyền cho ông Tuấn để thực hiện các công việc không trái với pháp luật và hai bên đương sự tự nguyện và đồng ý với nội dung này. Việc lập di chúc của bà Thu hoàn toàn minh mẫn, đồng ý xác lập di chúc, yêu cầu công chứng của đương sự không trái luật và đạo đức xã hội. Bà Tình có đơn xin vắng mặt.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng số 3 – Thành phố Hồ Chí Minh:*** Việc chứng nhận hợp đồng hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng và có đơn xin xét xử vắng mặt.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận 2 có bà Huỳnh Thị Kim Oanh đại diện ủy quyền trình bày:*** Việc mua bán chuyển nhượng đất giữa Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ H và bà Nguyễn thị Thu; Ủy ban nhân dân Quận 2 không có ý kiến. Đề nghị tòa án nhân dân Quận 2 căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ cũng như những qui định của pháp luật để xem xét giải quyết. Đại diện Ủy ban nhân dân Quận 2 xin vắng mặt.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh Tuấn, bà Nguyễn Thị Liên, bà Lê Thị Hồng Thắm không có yêu cầu độc lập và không có ý kiến gì, đề nghị tòa án giải quyết theo qui định pháp luật, các đương sự có đơn xin vắng mặt.

**** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:***

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Luật đất đai năm 2003, Nghị định 181/NĐ-CP ngày 29/10/2004

- Căn cứ Điều 122, 127, 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Căn cứ Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995.

- Căn cứ Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toá án.

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ H về việc:

Yêu cầu Công nhận toàn bộ phần đất diện tích 2.978 m^2 tại các thửa đất số 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 761, 762; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 123097 (số vào sổ cấp GCN 01885/QSDĐ) do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 30/5/2001 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459339 (số vào sổ cấp GCN 319/QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp ngày 14/9/1992 là tài sản Công ty Hắc Long đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Thu. Công ty Hắc Long được toàn quyền sử dụng, định đoạt tài sản trên; được quyền tiến hành các thủ tục hành chính để yêu cầu Cơ quan Nhà nước xác lập quyền sử dụng đất của Công ty đối với phần đất trên và được hưởng toàn bộ những quyền của người sử dụng đất theo quy định của Pháp luật đất đai; Trong trường hợp không thể tiến hành đăng ký biến động, chuyển tên chủ sử dụng đất và trường hợp Nhà nước thu hồi phần đất trên thì Công ty Hắc Long được quyền trực tiếp nhận toàn bộ giá trị, tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và đầy đủ chế độ bồi thường, hỗ trợ theo quy định của Pháp luật đối với chủ sử dụng đất, sở hữu tài sản trên đất;

- Yêu cầu Tuyên hủy toàn bộ các văn bản công chứng mà bà Nguyễn Thị Thu đã lập nội dung xâm phạm đến tài sản của Công ty Hăc Long, bao gồm: Hợp đồng ủy quyền công chứng số 33009 ngày 20/11/2009 tại Phòng Công chứng số 3 – Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị Thu và ông Nguyễn Phú Trí; Hợp đồng ủy quyền công chứng số 3821, Quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2017 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh giữa ông Nguyễn Phú Trí và ông Nguyễn Anh Tuấn; Hợp đồng ủy quyền công chứng công chứng số 7836, Quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2017 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh giữa bà Nguyễn Thị Thu và ông Nguyễn Anh Tuấn; Di chúc công chứng số 7837, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2017 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh của bà Nguyễn Thị Thu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu về việc hủy bỏ một phần Giấy chuyển nhượng đất ký ngày 02/6/2004, giữa bà Nguyễn Thị Thu và Công ty H có ông Nguyễn Đình Triệu làm đại diện đối với diện tích đất tại Giấy chuyển nhượng đất ngày 02/6/2004 đối với 1.400 m^2 thuộc các thửa 748, 749, 750, 761, 762; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 123097 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 01885/QSDĐ) ngày 30/5/2001 và 1.578 m^2 thuộc các thửa 743, 744, 745, 746,747; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Thạnh Mỹ Lợi, huyện Thủ Đức (nay là phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2), Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459339 do bà Nguyễn Thị Thu đứng tên.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu có trách nhiệm trả cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ H số tiền 2.315.792.472 đồng. Trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ H có ông Nguyễn Đình Triệu là đại diện pháp luật có trách nhiệm hoàn trả cho bà Thu bản chính các giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 123097 (số vào sổ cấp GCN 01885/QSDĐ) do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 30/5/2001 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459339 (số vào sổ cấp GCN 319/QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp ngày 14/9/1992 ngay sau khi thi hành xong khoản tiền phải trả.

Hai bên thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm Công ty H phải chịu là 300.000 đồng, trừ đi số tiền Công ty H đã nộp tạm ứng án phí. Hoàn lại cho Công ty H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.700.000 đồng đồng theo biên lai thu số AA/2017/0015832 ngày 10/12/2018 do Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 2 lập. Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị Thu.

- Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ H, Đơn kháng cáo ngày 03/9/2019, nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu, Đơn kháng cáo đề ngày 05/9/2019, nội dung kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- *Người kháng cáo là Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Hắc Long - nguyên đơn trong vụ án, có người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Đình Triệu và người đại diện theo ủy quyền ông Trần Đại Nghĩa trình bày:*

Nguyên đơn xác định căn cứ khởi kiện tranh chấp toàn bộ phần đất diện tích 2.978 m^2 tại các thửa đất số 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 761, 762; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 123097 (số vào sổ cấp GCN 01885/QSDĐ) do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 30/5/2001 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459339 (số vào sổ cấp GCN 319/QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp ngày 14/9/1992. Các quyền sử dụng đất này đã được góp vào dự án Làng nghệ nhân Hàm Long và Công việc nghệ thuật đương đại *(gọi tắt là Dự án Hàm Long)* từ năm 2000, trong đó Công ty H là thành viên và có góp đất, tại Tòa án cấp sơ thẩm nguyên đơn đề nghị đưa Công ty Cổ phần Nghệ nhân Hàm Long (chủ đầu tư dự án Hàm Long) tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngoài ra, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh, làm rõ cụ thể diện tích đất của bà Thu, ông Trí hay Công ty H góp vào Dự án Hàm Long là bao nhiêu, tương ứng với tỷ lệ góp vốn như thế nào, vị trí của phần đất góp vốn để làm căn cứ giải quyết vụ án. Do đó, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo

hủy bản án của Tòa cấp sơ thẩm, trả hồ sơ về Tòa cấp sơ thẩm xét xử lại hoặc sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Bị đơn là bà Nguyễn Thị Thu do người đại diện ủy quyền là ông Vũ Kim Đồng trình bày:

Bản án sơ thẩm công nhận Giấy chuyển nhượng ngày 02/6/2004 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thu và Công ty H là không đúng thì thực chất đây là cam kết của bà Thu đã nhận đủ tiền từ Công ty H, đã bàn giao bản chính Giấy chứng nhận nhưng không bàn giao đất. Thực tế, thời điểm ký giấy chuyển nhượng ngày 02/6/2004, Công ty H là tổ chức kinh tế không được chuyển nhượng đất nông nghiệp trồng lúa nước và toàn bộ diện tích 2.978m^2 nằm trong ranh thu hồi đất của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 2638/QĐ-UB ngày 10/6/2004 giao toàn bộ diện tích đất 2.978m^2 cho Công ty đầu tư và xây dựng Thanh niên xung phong. Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không xác định giá trị quyền sử dụng đất tăng lên để tuyên buộc bà Thu phải trả cho Công ty H số tiền 2.315.792.472 đồng vì bà Thu không có lỗi.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phú Trí trình bày: Ông không có ý kiến gì về việc ông chuyển nhượng phần diện tích đất trên, đề nghị tòa án giải quyết theo qui định pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét: việc 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 đã tuân thủ theo các quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Hắc Long, đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Thu trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng Bình Thạnh do người đại diện theo ủy quyền bà Trương Lý Tình; Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh do người đại diện theo ủy quyền ông Kỷ Vinh Phong; Ông Nguyễn Anh Tuấn; Bà Nguyễn Thị Liên; Bà Lê Thị Hồng Thắm; Ủy ban nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh do người đại diện theo ủy quyền bà Huỳnh Thị Kim Oanh đều có đơn xin vắng mặt.

Căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về nội dung:

[3.1] Hội đồng xét xử nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyp ¢□n - Czng ty H kh□i ki□n b□ ¢□n bfNguy□n Th□ Thu v□ yp c□u ¾Tranh ch□p quy□n s□ d□ng ¢□t¿, bfNguy□n Th□ Thu cy yp c□u ph□n t□ ¢□i v□i Czng ty H v□ vi□c ¾Tranh ch□p h□p ¢□ng chuy□n nh□□ng quy□n s□ d□ng ¢□t¿.

[3.1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện là tranh chấp quyền sử dụng đất đúng như Đơn khởi kiện đề ngày 03/12/2018 *(BL 07-12)*, Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 18/12/2018 *(BL 13-15),* yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ phần đất diện tích 2.978 m^2 tại các thửa đất số 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 761, 762, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 123097 (số vào sổ cấp GCN 01885/QSDĐ) do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 30/5/2001 *(gọi tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 123097)* và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459339 (số vào sổ cấp GCN 319/QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp ngày 14/9/1992 (*gọi tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459339)* là tài sản Công ty Hắc Long đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Thu; và tuyên hủy toàn bộ các văn bản: Hợp đồng ủy quyền công chứng số 33009 ngày 20/11/2009 tại Phòng Công chứng số 3 – Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị Thu và ông Nguyễn Phú Trí; Hợp đồng ủy quyền công chứng số 3821, Quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2017 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh giữa ông Nguyễn Phú Trí và ông Nguyễn Anh Tuấn; Hợp đồng ủy quyền công chứng công chứng số 7836, Quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2017 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh giữa bà Nguyễn Thị Thu và ông Nguyễn Anh Tuấn; Di chúc công chứng số 7837, Quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2017 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh của bà Nguyễn Thị Thu.

[3.1.2] Theo khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013 quy định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai thì: *"Tranh chấp đất đai đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã mà không thành thì được giải quyết như sau: 1. Tranh chấp đất đai mà đương sự có Giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết…"*. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thừa nhận khi nộp đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân Quận 2 nhưng chưa qua hòa giải tại Ủy ban nhân dân có thẩm quyền theo quy định pháp luật đất đai.

[3.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn thừa nhận biết Quyết định số 2638/QĐ-UB ngày 10/6/2004 *(BL 182-183)* của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về thu hồi (1.203.710 m^2 đất) và tạm giao đất cho Công ty Đầu tư và xây dựng Thanh niên xung phong để tiến hành bồi thường giải phóng mặt bằng, chuẩn bị đầu tư xây dựng khu dân cư tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2. Như vậy, kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực pháp luật thì người có

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không còn quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Triệu không xuất trình bản chính của hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của đất đang tranh chấp mặc dù hội đồng xét xử đã nhiều lần yêu cầu, tạo điều kiện như theo ông Triệu đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm hiện đang giữ bản chính của hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nêu trên. Ông Trí đã có đơn báo mất hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Ủy ban nhân dân Quận 2 không cấp lại phó bản vì đất trong dự án đã có quyết định thu hồi đất. Như vậy, chưa có cơ sở để xác định đất đang tranh chấp đã thu hồi và thực hiện bồi thường hay chưa.

[3.2.1] Bên cạnh đó, Công văn số 2073/UBND-ĐTMT ngày 10/5/2010 *(BL 205)* của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về dự án Làng Nghệ nhân Hàm Long thuộc dự án đầu tư xây dựng khu dân cư do Công ty Đầu tư và xây dựng Thanh niên xung phong (nay là Công ty Dịch vụ Công Ích Thanh niên xung phong) làm chủ đầu tư tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2 có nội dung *"1. Chấp thuận cho Công ty Cổ phần Nghệ nhân Hàm Long được tách phần diện tích khoảng 2,23 ha trong dự án 120ha,371 đã giao cho Công ty Đầu tư và xây dựng Thanh niên xung phong (nay là Công ty Dịch vụ Công Ích Thanh niên xung phong) và Công ty Xây dựng kinh doanh nhà Phú Nhuận (nay là Công ty TNHH MTV Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận) theo Quyết định số 2638/QĐ-UB ngày 10/6/2004…"* Đồng thời, Công văn số 5259/UBND-TNMT ngày 12/12/2015 của Ủy ban nhân dân Quận 2 *(BL 51)* gửi bà Nguyễn Thị Thu trả lời thông tin địa chính, vị trí khu đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 123097, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459339 có nội dung: "*vị trí khu đất nêu trên nằm hoàn toàn trong ranh thu hồi tạm giao đất cho Công ty Đầu tư và xây dựng Thanh niên xung phong (nay là Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi) theo Quyết định số 2638/QĐ-UB ngày 10/6/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 10/5/2010, Ủy ban nhân dân thành phố có Công văn số 2073/UBND-ĐTMT chấp thuận cho Công ty Cổ phần Nghệ nhân Hàm Long được tách phần diện tích khoảng 2,23ha trong dự án 120ha đã giao cho Công ty Đầu tư và xây dựng Thanh niên xung phong…để thực hiện dự án Làng Nghệ nhân Hàm Long… "* và *"…hiện nay vị trí khu đất nêu trên thuộc dự án Làng Nghệ nhân Hàm Long đồng thời cũng thuộc ranh thu hồi tạm giao của dự án khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi theo Quyết định số 2638/QĐ-UB ngày 10/6/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố …"*

[3.2.2] Mặc dù Công ty Hàm Long đã có Phúc đáp *(BL 214)* văn bản số 268/TAQ2 của Tòa án nhân dân Quận 2 với nội dung: *"1/ Phần diện tích 2.978m^2 (thửa 743, 744, 745, 746, 747, 748, 748, 750, 761, 762) nằm trong dự án do Công ty Hàm Long làm chủ dự án đã tự góp đất để tham gia dự án…3/ Việc cử người tham gia là không cần thiết...đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng pháp luật…"* – hội đồng xét xử nhận thấy, có sự mâu thuẫn trong văn bản trên khi Công ty Hàm Long xác định đúng phần diện tích, vị trí khu đất tranh chấp được góp vào tham gia dự án Công ty Hàm Long làm chủ đầu tư nhưng lại không tham gia tố tụng để làm rõ Công ty H, bà Thu hay ông Trí đưa đất tham gia vào dự án, làm rõ việc đền bù, giải tỏa.

[3.2.3] Các bên đương sự có sự mâu thuẫn với nhau trong lời khai, Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi, Công ty Hàm Long vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng.

[3.3] Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/4/*2019 (BL 218-219)* có ghi nhận *"Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ, trên phần diện tích đất tranh chấp thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A459339 có xây dựng một công trình nhà tạm, mái tole, cấp 4, sử dụng kinh doanh quán café (công trình này của ông Nguyễn Anh Tuấn sữa chửa, xây dựng từ năm 2017). Ông Tuấn tự sửa chữa không phép, không xác định được diện tích (không xây dựng hết diện tích 500m^2...)* – nội dung này phù hợp với lời khai tại phiên tòa phúc thẩm của ông Nguyễn Phú Trí – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác nhận ông có xây nhà tạm (nhà lá) trên đất vào năm 2007, năm 2017 ông Tuấn mua lại và sửa chữa, căn nhà nằm trong các thửa đất tranh chấp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không định giá tài sản trên đất tranh chấp để giải quyết theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.4] Qua phân tích trên, việc tranh chấp quyền sử dụng đất chưa hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất tranh chấp, Tòa cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ và toàn diện các chứng cứ, các lời khai của đương sự cũng như triệu tập chưa đầy đủ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trong hồ sơ vụ án. Do đó hội đồng xét xử phúc thẩm có cơ sở hủy bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

[3.5] Về án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

[3.6] Về án phí dân sự phúc thẩm: do hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, theo quy định của pháp luật.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 293, Điều 296, Điều 306, Khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313, Điều 315 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội.

* Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Hắc Long, bị đơn Nguyễn Thị Thu trong hạn luật định được chấp nhận.

* Về nội dung: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Hắc Long. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, về việc

"Tranh chấp quyền sử dụng đất – tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ H

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu

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

1. Văn phòng Công chứng Bình Thạnh

2. Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Anh Tuấn

5. Bà Nguyễn Thị Liên

6. Bà Lê Thị Hồng Thắm

7. Ông Nguyễn Phú Trí

8. Ủy ban nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2017/0016753 ngày 03/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho bị đơn Nguyễn Thị Thu số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2017/0016777 ngày 05/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao tại TP.HCM;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND Quận 2;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA Quận 2;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS.

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

Trương Văn Hiền