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: 337/2021/DS-PT
Ngày: 25 - 10 - 2021
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", "Công nhận quyền sử dụng đất"; "Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", "Hủy phần cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", "Yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; "Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trợ thực hiện quyền sở hữu".

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 Nguyễn Hữu Ba.

Các Thẩm phán: Ông Chung Văn Kết.

Bà Trần Thị Thúy Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Minh Trang - 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: Ông Bùi Minh Nghĩa - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 571/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", "Công nhận quyền sử dụng đất", "Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", "Hủy phần cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", "Yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền sở hữu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 986/2020/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 968/2021/QĐ-PT ngày 14 tháng 03 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Mã Văn P. Trú tại: 1xx L, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1976. Trú tại: Phòng 02.04 Lầu 2 Tòa nhà N, số 3x T, Phường x, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phạm Văn T. Trú tại: E1 biệt thự L, đường 4x, phường B, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

2.2. Ông Nguyễn Huy Đ. Trú tại: 128/17 T, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Văn phòng Công chứng H (nay là Văn phòng Công chứng HXN). Trụ sở tại: 2xx T, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng HXN: Ông Bùi Sơn T. Trú tại: 189/22C H, Phường X, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.2. Bà Trần Tú A. Trú tại: A05.05 Chung cư L 3xx N, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.3. Bà Trần Tú Q. Trú tại: 9xx/25/6 Q, Phường X, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Q: Bà Trần Tú A. Trú tại: A05.05 Chung cư L 3xx N, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.4. Bà Trần Thị T (Catherine Tran). Trú tại: A05.05 Chung cư L 3xx N, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.5. Ông Nguyễn Tiến C. Trú tại: số 5 Đ, Phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Địa chỉ liên hệ: Số 1x/4 T, Phường 1x, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh bất động sản P. Trụ sở tại: 2xx C, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh bất động sản P: Bà Đỗ Nguyễn Thuyên P. Trú tại: OG – 608, 128 H, Phường X, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Thị Thanh T - Văn phòng Luật sư Gia Linh-Chi nhánh Hai Bà Trưng. Địa chỉ: Lầu 4, số 2xx H, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.7. Phòng công chứng số X, Thành phố Hồ Chí Minh. Trụ sở tại: 97 P, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Phòng công chứng số X, Thành phố Hồ Chí Minh:

- Ông Nguyễn Hồ Phương V, sinh năm 1950 (có mặt).

- Ông Trịnh Huỳnh Liêm K (có mặt).

- Ông Thái Quốc N (có mặt).

3.8. Ngân hàng TNHH I. Trụ sở: 97A Nguyễn Văn Trỗi, phường 12, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TNHH I: Ông Nguyễn Phước Hi. Địa chỉ tại: Ngân hàng I chi nhánh B, 46-48-50 P, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.9. Trần Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1985. Trú tại: 129 L, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Mã Văn P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn bổ sung đơn khởi kiện của nguyên đơn – ông Mã Văn P và lời khai của những người đại diện hợp pháp nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Ngày 03/8/2005, bà Trần Tú A, bà Trần Tú Q ký hợp đồng chuyển nhượng một phần căn nhà đất số 4xx Nguyễn Thị Minh Khai, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Mã Văn P, với diện tích chuyển nhượng là 8m x 32m = 256m^2.

Ngày 19/8/2005, bà Trần Tú A, bà Trần Tú Q cùng người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Tú A, bà Trần Tú Q là ông Nguyễn Tiến C đã ký giấy thỏa thuận giao mặt bằng và đã giao phần nhà, đất diện tích 8m x 32m = 256m^2 cho ông Mã Văn P và cam kết sẽ lập thủ tục sang tên cho ông Mã Văn P ngay khi bà Trần Tú A và bà Trần Tú Q được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở. Ông Mã Văn P đã nhận và sử dụng từ năm 2005 đến nay, đồng thời ông Mã Văn P cũng đã thanh toán xong khoản tiền như thỏa thuận.

Đến ngày 27/7/2012, Ủy ban nhân dân Quận 3 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 643951, số vào sổ cấp GCN: CH 04876/2012/GCN đối với căn nhà đất tại số 4xx Nguyễn Thị Minh Khai, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Tú A đứng tên đại diện thừa kế, sau đó cập nhật bổ sung tên bà Trần Tú Q, Trần Thị T. Bà Trần Thị T chỉ được hưởng phần giá trị tài sản nhà ở và đất ở theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 52129 ngày 30/10/2012 tại Văn phòng Công chứng Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do bà Trần Tú A, Trần Tú Q và Trần Thị T chưa thỏa thuận được việc phân chia giá trị nhà đất cho bà Trần Thị T nên theo yêu cầu của bà Trần Tú A, bà Trần Tú Q vào ngày 05/3/2013 ông Nguyễn Tiến C đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5844 tại Văn phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh về việc chuyển nhượng cho ông Mã Văn P phần đất có diện tích 168,6m^2 (bề ngang 6m) trong 343,2m^2 đất ở đô thị thuộc thửa đất số 323, tờ bản đồ số 6 tại số 4xx Nguyễn

Thị Minh Khai, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Cùng ngày các bên cũng đã có ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất còn lại là 66m^2 (bề ngang 2m còn lại) để làm cơ sở ký kết hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và lập thủ tục chuyển nhượng, sang tên đối với phần đất còn lại này khi đã thỏa thuận xong phần giá trị của bà Trần Thị T.

Tuy nhiên, sau đó ông Mã Văn P phát hiện ông Nguyễn Tiến C đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích còn lại 174,6m^2 của căn nhà đất số 4xx Nguyễn Thị Minh Khai cho ông Phạm Văn T, trong đó có phần diện tích đất (bề ngang 2m, dài hết đất) mà bà Trần Tú A, bà Trần Tú Q, ông Nguyễn Tiến C đã ký hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao cho ông Mã Văn P sử dụng như đã nêu trên. Do đó, ông Mã Văn P đã làm đơn ngăn chặn tất cả các giao dịch bao gồm cấp giấy, cập nhật biến động liên quan đến phần diện tích còn lại 174,6m^2 của căn nhà đất số 4XX Nguyễn Thị Minh Khai. Ngày 18/10/2013 ông Phạm Văn T ký và viết cam kết tại Bản thỏa thuận có sự chứng kiến của ông Nguyễn Tiến C, về việc ông Phạm Văn T sẽ chuyển nhượng lại phần diện tích bề ngang 2m x 32,8m = 65,6m^2 đất của căn nhà đất số 4xx Nguyễn Thị Minh Khai mà trước đây ông Nguyễn Tiến C đã thay mặt bà Trần Tú A, bà Trần Tú Q chuyển nhượng cho ông Mã Văn P ngay khi ông Phạm Văn T được cập nhật tên vào giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, đất ở, cho nên ông Mã Văn P sau đó đã làm đơn xóa bỏ việc ngăn chặn.

Ngày 14/6/2017, ông Nguyễn Huy Đ cầm giấy tờ đến đập phá tranh chấp vì cho rằng ông Mã Văn P lấn chiếm phần đất bề ngang 2m của ông Nguyễn Huy Đ.

Sau khi xem giấy tờ thì ông Mã Văn P phát hiện ông Phạm Văn T đã lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009069 ngày 22/3/2017 tại Văn phòng Công chứng H (nay là Văn phòng Công chứng HXN), chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích còn lại 174.6m^2 của căn nhà đất số 4xx Nguyễn Thị Minh Khai cho ông Nguyễn Huy Đ. Ngày 06/9/2018, ông Mã Văn P phát hiện ông Nguyễn Huy Đ đã ký Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng phần đất diện tích 174,6 m^2 nêu trên cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh bất động sản P vào ngày 06/6/2018 tại Phòng công chứng số X, Thành phố Hồ Chí Minh trong đó có phần diện tích đất bề ngang 2m của ông Mã Văn P đang sử dụng và được giao từ năm 2005 như đã nêu trên. Vào này 03/8/2018, Công ty bất động sản P đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT75125. Việc chuyển nhượng như vậy là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Mã Văn P.

Do đó, ông Mã Văn P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 009069 giữa ông Phạm Văn T và ông Nguyễn Huy Đ lập tại Văn phòng Công chứng HXN ngày 22/3/2017;

- Công nhận phần đất có diện tích 2m x 32,8m = 65,6m^2 cho ông Mã Văn P;

- Yêu cầu hủy phần cập nhật tên ông Nguyễn Huy Đ (chỉnh lý thay đổi quyền sử dụng đất) của Văn phòng đăng ký đất đai Quận 3 ngày 24/3/2017 trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất số BK

643951 do Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/7/2012 cho bà Trần Tú A;

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Huy Đ và Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ bất động sản P lập tại Phòng công chứng số X, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 06/6/2018;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 75125 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Công ty P ngày 03/8/2018.

- Ông Mã Văn P không đồng ý với tất cả các yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh bất động sản P.

Tại các bản tự khai của bị đơn – Phạm Văn T trong quá trình tham gia tố tụng trình bày như sau:

Ngày 8/10/2013, ông Phạm Văn T và ông Nguyễn Tiến C có ký hợp đồng mua bán nhà ở theo Hợp đồng mua bán số 019083/HĐ-CN tại địa chỉ số 4xx đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường x, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích đất 174.6 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 643951 được công chứng vào ngày 8/10/2013 là hoàn toàn hợp lệ. Sau đó ông Phạm Văn T đăng ký biến động tại Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 3. Trong quá trình ông Phạm Văn T tìm hiểu thì thời điểm thực hiện giao dịch mua bán chuyển nhượng nhà và đất địa chỉ 4xx Nguyễn Thị Minh Khai, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh hoàn toàn không có bất cứ tranh chấp cũng như là thông báo ngăn chặn từ bất cứ một cơ quan nhà nước nào. Vì vậy, việc mua bán chuyển nhượng của ông Phạm Văn T là hoàn toàn hợp pháp.

Tuy nhiên, trong quá trình cập nhật đăng bộ, sang tên ông Phạm Văn T thì ông Mã Văn P có đơn ngăn chặn gửi Uỷ ban nhân dân Quận 3 không cho ông Phạm Văn T được sang tên. Vì ông cho rằng trước đó ông Nguyễn Tiến C có hứa bán cho ông Mã Văn P 2m bề ngang nhưng ông Nguyễn Tiến C lại đổi ý không bán cho ông Mã Văn P nên ông Mã Văn P làm đơn khởi kiện ông Nguyễn Tiến C không cho ông Phạm Văn T sang tên, đồng thời ông Mã Văn P ép ông Phạm Văn T phải đồng ý bán 2m ngang đất đó cho ông Mã Văn P thì ông Mã Văn P mới đồng ý rút đơn ngăn chặn cho ông Phạm Văn T sang tên. Do đó, ngày 18/10/2013 ông Phạm Văn T có văn bản thỏa thuận mua bán với ông Mã Văn P về diện tích là 2m bề ngang của miếng đất, nhưng do ông Mã Văn P không đồng ý với mức giá mà ông Phạm Văn T với ông Mã Văn P đã thỏa thuận tại Văn phòng công chứng, nên sau đó ông Phạm Văn T và ông Mã Văn P không tiến hành giao dịch nữa.

Ngày 24/3/2017, ông Phạm Văn T ký bán lại nhà đất trên cho ông Nguyễn Huy Đ. Ngày 14/6/2017 ông Phạm Văn T bàn giao nhà cho ông Nguyễn Huy Đ tiến hành sửa chữa thì ông Mã Văn P ngăn cản không cho sửa chữa và cho rằng phần sửa chữa là phần đất của ông Mã Văn P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 643951. Sau đó ông Mã Văn P có đưa ra giấy thỏa thuận giữa ông Mã Văn P và ông Phạm Văn T ngày

18/10/2013 và hợp đồng mua bán giữa ông Nguyễn Tiến C và ông Mã Văn P, tuy nhiên thỏa thuận đó đã không được thực hiện trước đó vào thời điểm năm 2013.

Ông Phạm Văn T đề nghị Tòa án không chấp nhận tất cả các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh bất động sản P và không có ý kiến nào khác.

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông Mã Văn P về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Tiến C làm đại diện theo ủy quyền chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T thì ông Phạm Văn T cũng không yêu cầu bồi thường thiệt hại trong vụ án này mà ông Phạm Văn T sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Vì lý do công việc nên ông Phạm Văn T có đơn xin giải quyết vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử của Tòa án.

Tại bản tự khai của bị đơn Nguyễn Huy Đ trong quá trình tham gia tố tụng trình bày như sau:

Ông Nguyễn Huy Đ và ông Phạm Văn T có ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 4xx đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 174,6m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 643951 và được công chứng vào ngày 22/3/2017. Sau đó, ông Nguyễn Huy Đ đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai Quận 3 vào ngày 24/3/2017. Trong quá trình ông Nguyễn Huy Đ tìm hiểu thì tại thời điểm thực hiện giao dịch mua bán chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ 4xx Nguyễn Thị Minh Khai, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh hoàn toàn không có bất cứ tranh chấp cũng như là thông báo ngăn chặn từ bất cứ một cơ quan nhà nước nào. Vì vậy việc mua bán chuyển nhượng giữa ông Phạm Văn T và ông Nguyễn Huy Đ là hoàn toàn hợp pháp.

Ngày 14/6/2017, ông Nguyễn Huy Đ tiến hành sửa chữa một phần diện tích xây dựng thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Huy Đ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 643951 thì ông Mã Văn P đã ngăn cản không cho sửa chữa, cho rằng phần sửa chữa thuộc quyền sở hữu của ông Mã Văn P. Ông Mã Văn P đã đưa ra giấy thỏa thuận giữa ông Phạm Văn T và ông Mã Văn P ngày 18/10/2013 và hợp đồng mua bán giữa ông Nguyễn Tiến C và ông Mã Văn P. Tuy nhiên sự thỏa thuận trước đây giữa ông Mã Văn P với ông Nguyễn Tiến C, ông Phạm Văn T như thế nào thì ông Nguyễn Huy Đ hoàn toàn không được biết.

Ngày 05/6/2018, tại Phòng công chứng số X, Thành phố Hồ Chí Minh ông Nguyễn Huy Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở thuộc thửa 323, tờ bản đồ số 56 tại địa chỉ số 4xx Nguyễn Thị Minh Khai, Phường X, Quận X cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh bất động sản P với diện tích đất là 174.6m^2 và nhà theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất số BK 643951 do Ủy ban nhân dân

Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/7/2012 cấp cho bà Trần Tú A cập nhật tên ông Nguyễn Huy Đ (chỉnh lý thay đổi quyền sử dụng đất). Ngày 03/8/2018 Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh bất động sản P đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 762107, số vào sổ cấp GCN: CT75125.

Việc giao dịch mua bán giữa ông Nguyễn Huy Đ và ông Phạm Văn T, giữa ông Nguyễn Huy Đ và Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh bất động sản P là hoàn toàn hợp pháp, ngay tình, được công chứng xác nhận tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Nguyễn Huy Đ đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu nguyên đơn. Ông Nguyễn Huy Đ đề nghị ông Phạm Văn T, ông Nguyễn Tiến C, ông Mã Văn P tự giải quyết vấn đề mua bán và thỏa thuận ngày 18/10/2013, vì thỏa thuận này không liên quan đến ông Nguyễn Huy Đ.

Đối với các yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh bất động sản P ông Nguyễn Huy Đ hoàn toàn đồng ý với yêu cầu độc lập của Công ty P và không có bất kì ý kiến nào khác.

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông Mã Văn P về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phạm Văn T và ông Nguyễn Huy Đ, giữa ông Nguyễn Huy Đ và ông Công ty P thì ông Nguyễn Huy Đ cũng không yêu cầu bồi thường thiệt hại trong vụ án này mà ông Nguyễn Huy Đ sẽ khởi kiện ở một vụ án khác.

Vì lý do công việc phải thường xuyên đi công tác ông Nguyễn Huy Đ có đơn đề nghị vắng mặt tại các buổi làm việc, tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Tại bản tự khai của người đại diện hợp pháp Văn phòng Công chứng H (nay là Văn phòng Công chứng HXN) trong quá trình tham gia tố tụng trình bày như sau:

Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số: 4xx Nguyễn Thị Minh Khai, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh do Công chứng viên Văn phòng Công chứng H nay là Văn phòng Công chứng HXN chứng nhận số 009069, Quyển số 03, đã tiếp nhận, thụ lí và công chứng theo đúng quy định của Luật Công chứng; Luật đất đai và các Văn bản pháp luật có liên quan. Tại thời điểm công chứng, tài sản không bị tranh chấp về quyền sử dụng đất và quyền thừa kế. Tài sản không thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc không thực hiện nghĩa vụ khác. Tài sản không bị kê biên để thi hành vốn của doanh nghiệp hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy Công chứng viên của Văn phòng Công chứng HXN đã chứng nhận hồ sơ nêu trên đúng với trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Toàn bộ tiến trình của việc công chứng, Văn phòng Công chứng H (nay là Văn phòng Công chứng HXN) đã cung cấp đầy đủ cho Tòa án. Vì lý do nhu cầu công chứng tăng cao, lượng công việc nhiều nên người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng HXN có đơn đề nghị vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, các phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử tại Tòa án.

2. Tại bản tự khai bà Trần Tú A trình bày như sau:

Nguồn gốc tài sản nhà và đất tại số 4xx Nguyễn Thị Minh Khai, Phường X, Quận X do cha mẹ của bà Trần Tú A để lại. Bà Trần Tú A được mẹ bà là bà Trần Thị T ủy quyền để thay mặt bà trong tất cả các giao dịch liên quan đến căn nhà đất tại số 4xx Nguyễn Thị Minh Khai. Ngày 27/7/2012 bà Trần Tú A được Uỷ ban nhân dân Quận 3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho các đồng thừa kế gồm bà Trần Tú A, Trần Tú Q và bà Trần Thị T do bà Trần Tú A là đại diện theo ủy quyền đứng tên trên giấy.

Năm 2005 bà Trần Tú A, Trần Tú Q có giao cho ông Nguyễn Tiến C đứng ra lo giấy tờ hợp thức hóa và khai nhận di sản thừa kế.

Ngày 16/10/2012, bà Trần Tú A và em bà Trần Tú A là Trần Tú Q đã ủy quyền cho ông Nguyễn Tiến C theo giấy ủy quyền số công chứng 048476 tại Văn phòng Công chứng Sài Gòn với nội dung thay mặt bà Trần Tú A và bà Trần Tú Q làm thủ tục xin cấp giấy chủ quyền, nhận tài sản thừa kế, quản lý, chuyển nhượng, thế chấp tài sản thừa kế. Sau đó giao dịch của ông Nguyễn Tiến C với các bên liên quan, bà Trần Tú A hoàn toàn không được biết và không được nhận tiền. Việc ông Mã Văn P có ký giấy tay với ông Nguyễn Tiến C mua 2m ngang đất đang tranh chấp hay không bà Tú A hoàn toàn không biết và không nhận tiền trong giao dịch này.

Về giấy thỏa thuận "Tạm giao mặt bằng" đề ngày 19/8/2005 do ông Mã Văn P nộp cho Tòa án, bà Trần Tú A xác nhận bà chỉ ký giao cho ông Nguyễn Tiến C để ông thuận lợi trong việc giao dịch, hợp thức hóa tài sản thừa kế cho bà Trần Tú A, bà Trần Tú Q, trên giấy này có chữ ký của ông Nguyễn Tiến C. Bà Trần Tú A hoàn toàn không trực tiếp ký giao cho ông Mã Văn P.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Tú A hoàn toàn không đồng ý, bà Trần Tú A đề nghị Tòa án công nhận tất cả các giao dịch chuyển nhượng và cập nhật sang tên từ bà Trần Tú A sang cho ông Phạm Văn T, từ ông Phạm Văn T sang cho ông Nguyễn Huy Đ và từ ông Nguyễn Huy Đ sang cho Công ty P.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Công ty bất động sản P, bà Trần Tú A hoàn toàn đồng ý với yêu cầu độc lập của Công ty P và không có bất kỳ ý kiến nào khác.Bà Trần Tú A xác nhận không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Trong trường hợp bà Trần Tú A và ông Nguyễn Tiến C có phát sinh tranh chấp thì bà Trần Tú A sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Bà Trần Tú A đề nghị vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử tại Tòa án.

3. Tại bản tự khai của bà Trần Tú A với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Tú Q trình bày như sau:

Bà Trần Tú Q hoàn toàn thống nhất với phần trình bày nêu trên của bà Trần Tú A. Bà Trần Tú Q xác nhận hoàn toàn không biết ông Mã Văn P là ai và không bán phần diện tích đất 65m^2 cho ông Mã Văn P, không nhận tiền từ ông Mã Văn P trong việc mua bán giấy tay phần diện tích trên mà ông Mã Văn P đang tranh chấp trong vụ án này.

Bà Trần Tú Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Mã Văn P, đề nghị Tòa án công nhận giao dịch giữa ông Phạm Văn T với ông Nguyễn Huy Đ, giữa ông Nguyễn Huy Đ với Công ty P là hợp pháp.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Công ty bất động sản P, bà Trần Tú Q hoàn toàn đồng ý với yêu cầu độc lập của Công ty P và không có bất kỳ ý kiến nào khác.

Bà Trần Tú Q xác nhận không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Trong trường hợp bà Trần Tú A, bà Trần Tú Q và ông Nguyễn Tiến C có phát sinh tranh chấp thì bà Trần Tú A sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Bà Trần Tú Q đề nghị vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử tại Tòa án.

4. Người đại diện theo pháp luật và người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh bất động sản P , Thành phố Hồ Chí Minh trình bày như sau:

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 323, tờ bản đồ số 6, tại địa chỉ 4xx Nguyễn Thị Minh Khai, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 174,6 m^2 do Công ty P nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Huy Đ thông qua Ngân hàng TNHH I (IVB) theo hồ sơ số chuyển nhượng 014298.CN. Theo đó, Công ty P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT75125 do Sở tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/08/2018, thay thế Giấy chứng nhận số CH04876/2012/GCN do UBND Quận 3 cấp ngày 27/07/2012.

Công ty P nhận chuyển nhượng quyền tài sản này hợp pháp, ngay tình và phù hợp với quy định của pháp luật về chuyển nhượng bất động sản, đã ký Hợp đồng có công chứng tại cơ quan có thẩm quyền nên Công ty P là chủ sở hữu hợp pháp quyền tài sản là thửa số 323, tờ bản đồ số 6, tại địa chỉ 4xx Nguyễn Thị Minh Khai, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích đất là 174,6m^2 .

Do đó, đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Mã Văn P phía Công ty P không đồng ý, đề nghị Tòa án bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh bất động sản P có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết cụ thể như sau:

- Công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T với ông Nguyễn Huy Đ lập tại Văn phòng Công chứng H (nay là Văn phòng Công chứng HXN), Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/3/2017, chuyển nhượng đối với phần diện tích đất 174,6m^2, thuộc thửa 323, tờ bản đồ số 6, địa chỉ 4xx Nguyễn Thị Minh Khai, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Huy Đ với Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh bất động sản P lập tại Phòng công chứng số X, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 06/6/2018, chuyển nhượng đối với phần diện tích đất 174,6m^2, thuộc thửa 323, tờ bản đồ số 6, địa chỉ 4xx Nguyễn Thị Minh Khai, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc ông Mã Văn P chấm dứt hành vi cản trở Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh bất động sản P thực hiện quyền của chủ sở hữu nhà và đất tại địa chỉ 4xx Nguyễn Thị Minh Khai, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần diện tích đất 65,6m^2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT75125 cấp ngày 03/8/2018.

5. Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TNHH I – Chi nhánh Bến Thành trình bày như sau:

Toàn bộ quá trình Ngân hàng I (IVB) nhận tài sản thế chấp, giải chấp và nhận lại tài sản thế chấp liên quan đến tài sản bảo đảm là thửa đất số 323, tờ bản đồ số 6, địa chỉ 4xx Nguyễn Thị Minh Khai, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích đất 174,6 m^2 như sau:

Ông Nguyễn Huy Đ đã thế chấp tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK643951, số vào sổ cấp GCN: CH04876/2012/GCN do Uỷ ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/7/2012 (cập nhật tên cho Nguyễn Huy Đ ngày 24/3/2017) thuộc thửa đất số 323 tờ bản đồ số 06, địa chỉ thửa đất 4xx Nguyễn Thị Minh Khai, phường X, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích đất là 174,6 m^2 "Tài sản đảm bảo" để bảo đảm việc thực hiện vụ dân sự của Công Ty TNHH Nhiên Liệu Thái Dương (Đại diện theo pháp luật ông Chế Vân Thanh - Giám đốc) cho một phần khoản vay hạn mức tín dụng với số tiền 100.000.000.000 (một trăm tỷ) đồng tại Ngân hàng I (IVB). Những thông tin này được thể hiện chi tiết trong Hợp đồng Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 93/1216/HĐTC-03 (số công chứng 7147, quyển số 03) tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh được ký vào ngày 30/03/2017. IVB đã tiến hành thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm này vào cùng ngày 30/03/2017 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 03 xác nhận thời điểm đăng ký ngày 31/3/2017, vào sổ đăng ký thế chấp quyển số 04, sổ đăng ký 2017-0368-VPĐĐ, số thứ tự ghi sổ số 68.

Đến tháng 06/2018, ông Nguyễn Huy Đ đã chuyển nhượng tài sản đảm bảo cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh bất động sản P (Công ty P) đại diện theo pháp luật ông Trần Nguyên H - Tổng Giám Đốc nên Công ty TNHH Nhiên Liệu

Thái Dương đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ của mình được đảm bảo bởi tài sản bảo đảm này tại IVB. Vì vậy, ngày 05/06/2018, IVB đã gửi văn bản giải tỏa thế chấp số 146/IVBBT/CAD/2018 cho Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh và xóa đăng ký Giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 3 (số xóa đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 3 (số xóa đăng ký 2017-0368-VPĐĐ) vào ngày 12/06/2018.

Sau đó, Công ty P đã thế chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 762107, số vào sổ cấp GCN: CT75125 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/08/2018 thuộc thửa đất số 323, tờ bản đồ số 06, địa chỉ thửa đất 4xx Nguyễn Thị Minh Khai, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích là 174,6 m2 để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự của Công ty P tại IVB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 19/0618/HĐTC-01 (số công chứng: 005778, quyển số: 08 TP/CC-SCC/HĐGD) tại Văn phòng công chứng Nguyễn Kim Chi, Thành phố Hồ Chí Minh được ký vào ngày 8/8/2018. IVB đã tiến hành thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản bảo đảm này vào ngày 9/8/2018 và được Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh vào sổ đăng ký giao dịch bảo đảm: quyển số 98, số đăng ký 41-2018-019425, số thứ tự ghi sổ 19425 ngày 13/8/2018 theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam và không gặp bất cứ trở ngại nào.

Ngân hàng hoàn toàn không biết gì về việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn.

Ngân hàng I đã thực hiện việc cho vay khi có đủ giấy tờ, hồ sơ. Đồng thời, tại mọi thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp giữa IVB với bên Thế chấp, tài sản bảo đảm đều thuộc trường hợp được thế chấp theo quy định của pháp luật, thuộc sở hữu hợp pháp của Bên vay/ Bên Thế chấp, tài sản bảo đảm không bị niêm phong, không có tranh chấp ngăn chặn, không bị bất cứ hạn chế nào. Vì vậy, việc Ngân hàng I cho vay và nhận thế chấp của Bên vay/ Bên Thế chấp là ngay tình và phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì vậy, đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phía Ngân hàng hoàn toàn không chấp nhận.

Đối với các yêu cầu độc lập của Công ty P phía Ngân hàng đề nghị Tòa án chấp nhận.

Ngoài ra, phía Ngân hàng khẳng định không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Nhằm đảm bảo quyền và lợi ích của Ngân hàng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan –Phòng công chứng số X, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Hồ Phương V đại diện hợp pháp trình bày:

Vào ngày 05/6/2018, Phòng công chứng số X Thành phố Hồ Chí Minh có tiếp nhận yêu cầu chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 4xx Nguyễn Thị Minh Khai, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu chứng nhận Hợp

đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà và quyền sử dụng đất đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 4xx Nguyễn Thị Minh Khai, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (số công chứng: 013020 ngày 05/6/2018).

Sau khi kiểm tra hồ sơ lưu trữ về việc chứng nhận hai Hợp đồng nêu trên và căn cứ theo các quy định pháp luật có liên quan, Công chứng viên Nguyễn Hồ Phương V của Phòng công chứng số X Thành phố Hồ Chí Minh đã tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra, đối chiếu giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng, nhận thấy là đầy đủ, phù hợp nên đã tiến hành thụ lí giải quyết và đã thực hiện việc chứng nhận hai Hợp đồng nêu trên.

Phòng công chứng số X Thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy việc chứng nhận hai Hợp đồng nêu trên đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, tại thời điểm chứng nhận, Phòng công chứng số X Thành phố Hồ Chí Minh không nhận được bất kì thông tin ngăn chặn việc bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên hay khiếu nại, tố cáo đối với căn nhà và quyền sử dụng đất này.

Do hoạt động đặc thù của đơn vị, Phòng công chứng số X Thành phố Hồ Chí Minh không thể trực tiếp tham gia tố tụng tại phiên tòa, nên Phòng công chứng số X Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc, các phiên họp, các buổi hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử của Tòa án.

7. Bà Trần Thị T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo thụ vụ án, giấy triệu tập làm bản tự khai, thông báo tham gia hòa giải và công khai chứng cứ,.... và tham gia phiên tòa theo đúng trình tự, thủ tục tố tụng nhưng bà Trần Thị T vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không có bất cứ ý kiến nào phản hồi liên quan đến yêu cầu khởi kiện của các đương sự.

8. Ông Nguyễn Tiến C, đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo thụ vụ án, giấy triệu tập làm bản tự khai, thông báo tham gia hòa giải và công khai chứng cứ,.... và tham gia phiên tòa theo đúng trình tự, thủ tục tố tụng nhưng ông Nguyễn Tiến C vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không có bất cứ ý kiến nào phản hồi liên quan đến yêu cầu khởi kiện của các đương sự.

Tại bản án dân sự số 986/2020/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 169, Điều 401, Điều 406, Điều 430, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 188, 189 Luật Đất đai năm 2013 (sửa đổi bổ sung năm 2018);

1. Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Mã Văn P.

2. Thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự như sau:

2.1. Nguyên đơn:

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh bất động sản P

2.2 Bị đơn:

2.2.1 Ông Phạm Văn T

2.2.2 Ông Nguyễn Huy Đ

2.2.3 Ông Mã Văn P

2.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

2.3.1. Bà Trần Tú A

2.3.2. Bà Trần Tú Q

2.3.3. Bà Trần Thị T (Catherine Tran).

2.3.4. Ông Nguyễn Tiến C

2.3.5. Phòng công chứng số X, Thành phố Hồ Chí Minh

2.3.6. Văn phòng Công chứng H (nay là Văn phòng Công chứng HXN).

2.3.7. Ngân hàng TNHH I.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh bất động sản P.

3.1. Công nhận hiệu lực giao dịch dân sự là hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T với ông Nguyễn Huy Đ số công chứng 009069 lập tại Văn phòng Công chứng H (nay là Văn phòng Công chứng HXN), Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/3/2017, chuyển nhượng đối với phần diện tích đất 174,6m^2, nhà đất thuộc thửa 323, tờ bản đồ số 6, địa chỉ 4xx Nguyễn Thị Minh Khai, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Công nhận hiệu lực giao dịch dân sự là hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Huy Đ với Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh bất động sản P số công chứng 013020 lập tại Phòng công chứng số X, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/6/2018, chuyển nhượng đối với phần diện tích đất 174,6m^2, thuộc thửa 323, tờ bản đồ số 6, địa chỉ 4xx Nguyễn Thị Minh Khai, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Buộc ông Mã Văn P chấm dứt hành vi cản trở Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh bất động sản P thực hiện quyền của chủ sở hữu nhà và đất tại địa chỉ 4xx Nguyễn Thị Minh Khai, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần diện tích đất 65,6m^2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT75125 cấp ngày 03/8/2018.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 18/8/2020, ông Mã Văn P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 986/2020/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ

Chí Minh yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Mã Văn P.

Tại đơn kháng cáo ông Mã Văn P đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng về tố tụng lẫn nội dung.

Ông Nguyễn Xuân H người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Mã Văn P hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, lý do: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng xét xử vắng mặt ông Mã Văn P, vắng mặt ông Nguyễn Tiến C và không đưa bà Trinh vào tham gia tố tụng. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện, đổi tư cách tham gia tố tụng của ông Mã Văn P, không tiến hành triệu tập đối với ông Mã Văn P với tư cách bị đơn. Không triệu tập ông Nguyễn Tiến C đầy đủ, tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Tiến C không đúng. Việc xem xét thẩm định tại chỗ không đúng thực tế. Án sơ thẩm không xác định thực tế ai là người đang quản lý diện tích đất tranh chấp. Cấp sơ thẩm không nhận định ông Mã Văn P đang quản lý, cần phải thẩm định, xem xét rõ vấn đề này. Các chứng cứ ông Mã Văn P giao nộp có cơ sở xác định ông Nguyễn Tiến C đã giao phần diện tích đất này cho ông Mã Văn P quản lý.

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh bất động sản P có bà Đỗ Nguyễn Thuyên P đại diện theo ủy quyền đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Mã Văn P và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh bất động sản P trình bày: Hồ sơ vụ án thể hiện Tòa sơ thẩm không vi phạm tố tụng đối với ông Mã Văn P, ông Nguyễn Tiến C. Khi xét xử sơ thẩm tòa đã triệu tập hợp lệ cả ông Mã Văn P và ông Nguyễn Tiến C. Ông Mã Văn P nhiều lần vắng mặt nên Tòa án đã đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Mã Văn P là đúng quy định của pháp luật. Việc thẩm định tại chỗ trong biên bản thể hiện đúng thực tế hiện trạng sử dụng đất của Công ty P. Diện tích đất thực tế hiện đang do Công ty P quản lý, sử dụng là đúng với biên bản thẩm định. Các lý do của người đại diện cho ông Mã Văn P đưa ra để hủy án sơ thẩm là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Mã Văn P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xử không chấp nhận kháng cáo của ông Mã Văn P và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Mã Văn P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Phạm Văn T và ông Nguyễn Huy Đ lập tại Văn phòng Công chứng HXN ngày 22/3/2017; công nhận phần đất có diện tích 2m x 32,8m =

65,6m^2 cho ông Mã Văn P; yêu cầu hủy phần cập nhật tên ông Nguyễn Huy Đ của Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 3 ngày 24/3/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất số HK 643951 do Ủy ban nhân dân Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/7/2012 cho bà Trần Tú A; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Huy Đ và Công ty cổ phần thương mại dịch vụ bất động sản P lập tại Phòng công chứng số X, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 06/6/2018; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT75125 do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty P. Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh bất động sản P có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Huy Đ với Công ty P.

Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì 02 lần triệu tập hợp lệ nhưng nguyên đơn vắng mặt nên được coi là từ bỏ yêu cầu khởi kiện và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty P. Xét kháng cáo của ông Mã Văn P, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập phiên tòa lần 1: xét xử vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 24/6/2020. Nhưng do bà Lưu Thị Hoàng C là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Mã Văn P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Tiến C, bà Trần Thị T vắng mặt nên phải hoãn phiên tòa và phiên tòa lần thứ 2 được mở vào lúc 08 giờ 00 ngày 14/7/2020. Tài liệu có tại hồ sơ vụ án thể hiện: Sau khi hoãn phiên tòa lần thứ 1 Thẩm phán mới nhận được đơn xin hoãn phiên tòa của bà Lưu Thị Hoàng C người đại diện nguyên đơn đề ngày 19/6/2020 gửi thông qua đường bưu điện, lý do bà Lưu Thị Hoàng C đưa ra để xin hoãn phiên tòa là để chờ kết quả giải quyết việc Thẩm phán chủ tọa phiên tòa vi phạm tố tụng, không khách quan và chờ kết luận của cơ quan Công an trả lời khiếu nại của ông Mã Văn P đối với đơn tố giác hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản của một số người.

[1.1]. Trước khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử ngày 21/11/2019 Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định giải quyết khiếu nại số 1199/2019/QĐ-GQKN không chấp nhận yêu cầu khiếu nại của ông Mã Văn P. Và sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, việc thay đổi thẩm phán sẽ do Hội đồng xét xử xem xét quyết định, nhưng đại diện của nguyên đơn chỉ gửi đơn qua đường bưu điện và vắng mặt tại phiên tòa.

[1.2]. Đối với đề nghị hoãn phiên tòa vì ông Mã Văn P cho rằng đang có đơn tố cáo bà Lê Anh, bà Trần Tú Q, ông Phạm Văn T, ông Trần Nguyên H tại cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Hồ Chí Minh nên cần hoãn phiên tòa để chờ kết quả giải quyết của cơ quan Công an. Nhưng người đại diện của nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về việc cơ quan Công an đã thụ lý, giải quyết đơn tố giác của ông Mã Văn P và đã ra các quyết định tố tụng hình sự, ngoài việc cơ quan Cảnh sát điều tra thông báo về việc chuyển đơn tố giác của ông Mã Văn P về hành vi chiếm đoạt tài sản, đập phá tài sản, hành hung đe dọa tính mạng ông Mã Văn P của những người nói trên đến Cơ quan cảnh sát điều tra Công an

quận 3. Tuy nhiên ông Mã Văn P không chứng minh được Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Quận 3 có thụ lý, giải quyết đơn tố giác của ông Mã Văn P.

[2]. Sau khi nhận được Quyết định hoãn phiên tòa Lần thứ nhất ngày 24/6/2020 và giấy triệu tập phiên tòa lần 2 vào ngày 14/7/2020 bà Lưu Thị Hoàng C - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn lại tiếp tục gửi đơn xin hoãn phiên tòa với các lý do như đã nêu trên. Và tại phiên tòa lần 2 vào ngày 14/7/2020 bà Lưu Thị Hoàng C tiếp tục vắng mặt. Ngoài ra, trong suốt quá trình Tòa án tiến hành các thủ tục tố tụng thẩm định, định giá, hòa giải và công khai chứng cứ, người đại diện của ông Mã Văn P là bà Võ Bích T và bà Lưu Thị Hoàng C mặc dù được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã được triệu tập hợp lệ 2 lần nhưng đều vắng mặt với lý do như đã nêu trên và bị coi là từ bỏ yêu cầu khởi kiện. Do đó theo điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ đúng pháp luật.

[3]. Về nội dung đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh bất động sản P yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch dân sự hợp pháp và đã phát sinh hiệu lực là hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T với ông Nguyễn Huy Đ lập tại Văn phòng Công chứng H thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/3/2017, xét thấy:

[3.1]. Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 643951 số vào sổ cấp GCN CH04876/2012/GCN cấp cho bà Trần Thị A (cập nhật tên thay đổi ông Phạm Văn T ngày 27/9/2013), diện tích đất ở được công nhận 174,6m^2, diện tích xây dựng 82,1m^2, diện tích sử dụng 126,8m^2.

[3.2]. Ngày 22/3/2017 ông Phạm Văn T và ông Nguyễn Huy Đ ký hợp đồng chuyển nhượng số 009069 tại Văn phòng Công chứng H, thành phố Hồ Chí Minh có nội dung ông Phạm Văn T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Huy Đ toàn bộ diện tích nhà đất tại số 4xx Nguyễn Thị Minh Khai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK643951, cụ thể diện tích đất ở chuyển nhượng 174,6m^2, diện tích xây dựng 82,1m^2, diện tích sử dụng 126,8m^2.

[3.3]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Phạm Văn T và ông Nguyễn Huy Đ được lập thành văn bản có chứng nhận của Văn phòng công chứng. Sau khi nhận chuyển nhượng bên nhận chuyển nhượng đã hoàn tất thủ tục đăng ký và nộp thuế theo quy định và đã được Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận 3 cập nhật tên ông Nguyễn Huy Đ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 643951.

[3.4]. Đại diện nguyên đơn cho rằng ông Phạm Văn T đã bán cho ông Nguyễn Huy Đ một phần diện tích 2m x 32,8m là của ông Mã Văn P đã mua bằng giấy tay ngày 03/8/2005, của ông Nguyễn Tiến C (đại diện của bà Tú A, bà Tú Q) "Giấy thỏa thuận tạm giao mặt bằng" ngày 19/8/2005, giấy cam kết ngày 18/10/2013 của ông Phạm Văn T, xét thấy:

[3.4.1]. Tại thời điểm ông Nguyễn Tiến C đại diện cho bà Trần Tú A, bà Trần Tú Q ký hợp đồng mua bán nhà với ông Mã Văn P ngày 03/8/2005 thì bà Tú A, bà Tú Q chưa phải là chủ sở hữu hợp pháp của nhà đất số 4xx Nguyễn Thị Minh Khai vì chưa tiến hành kê khai di sản thừa kế nên đây là tài sản chung chưa chia của các đồng thừa kế gồm bà Tú A, bà Tú Q, bà Trần Thị T. Đến năm 2012 các đồng thừa kế mới thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Điều này phù hợp với lời khai của bà Tú A, bà Tú Q về việc hai bà chỉ giao cho ông Nguyễn Tiến C lo thủ tục về chia di sản thừa kế, không có việc hai bà chuyển nhượng phần đất 2m x 32,8m cho ông Mã Văn P.

[3.4.2]. Nội dung "Hợp đồng mua bán nhà" ký giấy tay ngày 03/8/2005 thể hiện các bên thỏa thuận: ông Nguyễn Tiến C (đại diện cho bà Tú A, Tú Q) bán cho ông Mã Văn P một phần nhà 4xx Nguyễn Thị Minh Khai, Quận X (diện tích thực tế khi thanh toán là diện tích được thể hiện trong chủ quyền nhà), giá bán 07 lượng vàng SJC/1m^2, phương thức thanh toán, sau khi ký Hợp đồng bên mua đặt cọc cho bên A 300 triệu đồng, 20 ngày sau bên B giao đủ cho bên A tiền đặt cọc 500 lượng. Phần còn lại sẽ giao đủ khi bên B được chuyển giao quyền sở hữu tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền...

Nội dung các bên thỏa thuận nêu trên phù hợp với lời khai của bà Tú A, bà Tú Q và không thể hiện ông Mã Văn P đã thanh toán cho phía bà Trần Tú A, bà Trần Tú Q phần đất 2m x 32,8m như ông Mã Văn P trình bày mà thể hiện chỉ thanh toán trên diện tích chuyển nhượng mà cơ quan có thẩm quyền cho phép.

[3.4.3]. Ngày 05/3/2013 bà Trần Tú A, Trần Tú Q ủy quyền cho ông Nguyễn Tiến C chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) cho ông Mã Văn P tại Văn phòng công chứng số 3 thành phố Hồ Chí Minh với diện tích đất 168,6m^2 trong 343,2m^2 đất ở đô thị tọa lạc tại thửa 323, tờ bản đồ số 6 thuộc khuôn viên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 4xx Nguyễn Thị Minh Khai, Phường X, Quận X, thành phố Hồ Chí Minh. Trong phần chuyển nhượng không có phần diện tích đất tranh chấp là 2m x 32,8m = 65,6m^2. Đến ngày 16/10/2013 ông Mã Văn P được Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09143/2013/GCN diện tích đất được cấp là 168,6m^2. Như vậy ông Mã Văn P chỉ có quyền sử dụng đất hợp pháp diện tích đất 168,6m^2 trong tổng số diện tích đất là 342,2m^2.

[3.4.4]. Đối với phần diện tích nhà đất còn lại là 174,6m^2 (có phần ngang 2m x 32,8m đang tranh chấp) đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK643951 cấp cho bà Trần Tú A, cập nhật thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Trần Tú A, Trần Tú Q, Trần Thị T ngày 09/01/2013. Do đó những người này có quyền định đoạt tài sản nói trên cho người khác theo quy định của pháp luật.

[4]. Về yêu cầu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh bất động sản P yêu cầu công nhận giao dịch là hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Huy Đ với Công ty P lập tại Phòng

công chứng số X, thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/6/2018 đối với phần diện tích đất 174,6m^2 thuộc thửa 323, tờ bản đồ số 6, địa chỉ 4xx Nguyễn Thị Minh Khai, Phường X, Quận X, thành phố Hồ Chí Minh, xét thấy:

[4.1]. Ngày 14/10/2013 ông Nguyễn Huy Đ được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 3 cập nhật tên ông Nguyễn Huy Đ trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK643951 cấp cho bà Trần Tú A (cập nhật thay đổi tên bà Trần Tú A, bà Trần Tú Q, bà Trần Thị T ngày 09/01/2013, cập nhật tên ông Phạm Văn T ngày 27/9/2013) diện tích đất ở được công nhận 174,6m^2, diện tích xây dựng 82,1m^2, diện tích sử dụng 126,8m^2.

[4.2]. Ngày 05/6/2018 ông Nguyễn Huy Đ ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013020 tại Phòng công chứng số X với Công ty Cổ phần thương mại kinh doanh bất động sản P toàn bộ nhà đất theo giấy chứng nhận BK643951 đã cấp cho bà Trần Tú A nói trên.

[4.3]. Hợp đồng chuyển nhượng này được ký kết đúng quy định của pháp luật và được hai bên công nhận, nên trên cơ sở hợp đồng này ngày 03/8/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL762107, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT75125 cho Công ty P.

[4.4]. Ông Mã Văn P không đồng ý với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Huy Đ với Công ty P vì cho rằng ông Phạm Văn T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Huy Đ trong đó có phần đất 2m x 32,8m ông Phạm Văn T hứa chuyển nhượng cho ông Mã Văn P theo cam kết ngày 18/10/2013. Lý do ông Mã Văn P nêu ra không có cơ sở chấp nhận như đã phân tích ở trên. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của Công ty P là có cơ sở đúng pháp luật.

Đại diện cho ông Mã Văn P đề nghị Tòa phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với các lý do nêu trên không có căn cứ. Cũng vì vậy có căn cứ chấp nhận các luận cứ của người bảo vệ quyền lợi của Công ty P.

[5]. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Mã Văn P và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, các Điều 217, 227, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào các Điều 169, 401, 406, 430, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015 và các Điều 167, 188, 189 Luật Đất đai năm 2013 (sửa đổi bổ sung năm 2018).

1. Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mã Văn P.

2. Thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự như sau:

2.1. **Nguyên đơn:**

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh bất động sản P.

2.2. **Bị đơn:**

2.2.1. Ông Phạm Văn T.

2.2.2. Ông Nguyễn Huy Đ.

2.2.3. Ông Mã Văn P.

2.3. **Người có quyền lợi,nghĩa vụ liên quan:**

2.3.1. Bà Trần Tú A.

2.3.2. Bà Trần Tú Q.

2.3.3. Bà Trần Thị T (Catherine Tran).

2.3.4. Ông Nguyễn Tiến C.

2.3.5. Phòng công chứng số X, thành phố Hồ Chí Minh.

2.3.6. Văn phòng Công chứng H (nay là Văn phòng Công chứng HXN).

2.3.7. Ngân hàng TNHH I.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh bất động sản P.

3.1. Công nhận hiệu lực giao dịch dân sự là hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T với ông Nguyễn Huy Đ số công chứng 009069 lập tại Văn phòng Công chứng H (nay là Văn phòng Công chứng HXN), thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/3/2017 chuyển nhượng đối với phần diện tích đất 174,6m^2 nhà đất thuộc thửa 323, tờ bản đồ số 6, địa chỉ 4xx Nguyễn Thị Minh Khai, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Công nhận hiệu lực giao dịch dân sự là hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Huy Đ với Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh bất động sản P số công chứng 013020 lập tại Phòng công chứng số X, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/6/2018, chuyển nhượng đối với phần diện tích đất 174,6m^2, thuộc thửa 323,tờ bản đồ số 6, địa chỉ 4xx Nguyễn Thị Minh Khai, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Buộc ông Mã Văn P chấm dứt hành vi cản trở Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh bất động sản P thực hiện quyền của chủ sở hữu nhà và đất tại địa chỉ 4xx Nguyễn Thị Minh Khai, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần diện tích đất 65,6m^2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT75125 cấp ngày 03/8/2018.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật.

5. Án phí dân sự phúc thẩm ông Mã Văn P phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp tại biên lai số 0092462 ngày 31/8/2020 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
– Tòa án nhân dân tối cao (1);
– VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
– TAND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
– VKSND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
– Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh (1);
– Các đương sự (20);
– Lưu: hồ sơ (1),VP(3), 29b (PMT);

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

Nguyễn Hữu Ba