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:364/2023/DS-PT
Ngày:28/3/2023
V/v "*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản"*

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 : Bà Phạm Thị Kim

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu

Ông Nguyễn Bá Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyện – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 28 tháng 3 năm 2023, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 289/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 167/2022/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, bị kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 07/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 392/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2021/2023/QĐ-PT ngày 28/02/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm: 1962 (vắng mặt)

1.2. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1957 (chết vào ngày 09 tháng 07 năm 2021).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1962; Bà Nguyễn Ngọc Phương DU, sinh năm: 1986.

Cùng địa chỉ: 2A ADL, Phường BA, Quận TA, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà P, bà DU: Ông Trần Văn C, sinh năm: 1983.(có mặt)

Địa chỉ: 2B LVL, xã NĐ, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền lập ngày 30/08/2019 và ngày 13/01/2022.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm: 1966.(vắng mặt)

Địa chỉ: NM đường số KM, khu dân cư TS, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Danh TO, sinh năm: 1953.(có mặt).

Địa chỉ: MB Đường PT, Phường BO, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền lập ngày 01/07/2019 và ngày 16/03/2020.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty cổ phần ĐTN (ISC)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Minh TH – Tổng giám đốc

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu TA, sinh năm: 1990.(có mặt).

Cùng địa chỉ: MT Đường NBK, phường ĐK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền lập ngày 27/04/2021.

3.2.Bà Nguyễn Ngọc Phương DU, sinh năm: 1986.(vắng mặt)

Địa chỉ: 2A ADL, Phường BA, Quận TA, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Trần Văn C, sinh năm: 1983.(có mặt)

Địa chỉ: 2B LVL, xã NĐ, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền lập ngày 30/08/2019.

3.3. Công ty cổ phần Tập đoàn TP (trước đây là Công ty TNHH TPV).(vắng mặt).

Địa chỉ: MB Đường THĐ, phường CG, Quận M, TP. Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm: 1966 (vắng mặt)

3.5. Bà Nguyễn Ánh M, sinh năm: 1993 (vắng mặt)

3.6. Nguyễn Ánh DO, sinh năm: 2009 (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của trẻ Nguyễn Ánh DO là ông Nguyễn Tấn T

Cùng địa chỉ: NM đường số KM, khu dân cư TS, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Nguyễn Danh TO, sinh năm: 1953 (có mặt).

Địa chỉ: MB Đường PT, Phường BO, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền lập ngày 16/03/2020.

3.7. Ông Lê Văn TR, sinh năm: 1954. (vắng mặt)

Địa chỉ: N3 đường LL, phường TT, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu TA, sinh năm: 1990. (có mặt).

Địa chỉ: 5A Đường HT, Phường S, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền lập ngày 09/03/2022.

3.8. Phòng Công chứng SH Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Lê Huỳnh Phương V, sinh năm: 1991.

Địa chỉ: CS Đường NQ, phường BA, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền lập ngày 18/12/2019.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, lời trình bày của các đương sự cùng các chứng cứ thể hiện như sau:

Nguyên đơn: Tại đơn khởi kiện ngày 17/06/2014, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và trong quá trình xét xử:

Ngày 28/01/2003, bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn D có vay của ông Nguyễn Tấn T số tiền 651.7NM.000 (sáu trăm năm mươi mốt triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng). Ông T yêu cầu bà P và ông D phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay, không ra công chứng, đối với phần đất có diện tích 2.607m^2 tọa lạc tại xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 280, tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số KM015/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị P vào ngày 30/8/2001 (viết tắt Giấy chứng nhận số KM015/QSDĐ) nhằm bảo đảm số nợ trên, khi nào bà P và ông D trả nợ thì sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng này. Theo Giấy chứng nhận này, tại thời điểm cấp giấy hộ bà Nguyễn Thị P có các thành viên gồm: Nguyễn Thị P, Nguyễn Ngọc Phương DU.

Sang ngày 29/01/2003, bà P, ông D và ông T làm Hợp đồng ủy quyền số 003223 Quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/01/2003 tại Phòng Công chứng SH, Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung ông T thay mặt bà P, ông D "lập thủ tục nhận hỗ trợ tiền đền bù giải tỏa khu quy hoạch tại xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh" do bà P, ông D không biết rõ về thủ tục pháp lý giải tỏa bồi thường. Khi bà P, ông D nhận được tiền bồi thường giải tỏa sẽ trả lại số tiền đã vay trên cho ông T. Kèm hợp đồng, bà Phượng giao ông T bản chính Giấy chứng nhận số KM015/QSDĐ. Tuy nhiên, ông T đã không thực hiện theo đúng nội dung hợp đồng ủy quyền mà lợi dụng để chuyển giao quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà P cho Công ty cổ phần ĐTN (tên gọi tắt ISC). Sau đó, ISC lại chuyển giao cho Công ty cổ phần Tập đoàn TP (trước đây là Công ty TNHH TPV) (gọi tắt là công ty TPV). Đến nay, bà Phượng, ông D vẫn chưa nhận được tiền đền bù của thửa đất, mà thửa đất đã giao cho Công ty TPV quản lý, kể cả Giấy chứng nhận số Giấy chứng nhận số KM015/QSDĐ.

Khi biết được ông T đã nhận tiền bồi thường thửa đất và cũng đã giao cho người khác quản lý nên ngày 27/8/2008 bà P, ông D đã ra thông báo về việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền đối với ông Nguyễn Tấn T có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân phường 2, Quận TA, Thành phố Hồ Chí Minh đồng thời yêu cầu ông T phải giao trả hết số tiền bồi thường mà ông ông T đang giữ, nhưng ông T luôn né tránh, không gặp mặt để giải quyết, dù phía bà P, ông D rất thiện chí. Nay phía nguyên đơn đồng ý với giá đất theo biên bản ngày 20/11/2015. Hiện ông D đã chết, bà Phượng chỉ muốn nhận đúng số tiền theo giá đất mà ông T nhận tại thời điểm bồi thường là 2.607.000.000 đồng. Được biết hiện số tiền này Công ty TPV đang giữ.

Nay ông C đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Ngọc Phương DU yêu cầu Tòa án:

1/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/01/2003 đối với phần đất diện tích 2.607m^2 thuộc thửa 280 tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận số KM015/QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn D với ông Nguyễn Tấn T được bằng giấy tay là vô hiệu. Bà P, ông D trả lại cho ông T số tiền đã nhận là 651.7NM.000 (sáu trăm năm mươi mốt triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

2/ Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 003223 Quyển số KM/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/01/2003 của Phòng Công chứng SH, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn D với ông Nguyễn Tấn T.

Bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Ngọc Phương DU được liên hệ với Công ty TPV để nhận tiền đền bù giải tỏa phần đất của hộ gia đình bà P theo quy định pháp luật, không yêu cầu trả Giấy chứng nhận đất số KM015 QSDĐ Công ty TPV đang giữ.

3/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/04/2004 đối với phần đất diện tích 2.607m^2 thuộc thửa 280 tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận số KM015 QSDĐ giữa ông Nguyễn Tấn T và Ông Lê Văn TR (đại diện cho ISC) vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông C vẫn giữ nguyên yêu cầu như trên.

Bị đơn:

Tại bản tự khai ngày 13/08/2014, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Danh TO trình bày:

Ông TO thừa nhận bị đơn ông Nguyễn Tấn T có ký các hợp đồng như nguyên đơn trình bày là đúng. Thừa nhận các nội dung nguyên đơn trình bày.Tuy nhiên, phần đất diện tích 2.607m^2 thuộc thửa 280 tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận số KM015/QSDĐ thuộc khu quy hoạch giải tỏa có đền bù tại xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. ISC được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao thực hiện dự án đền bù, giải tỏa, xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng tại đây. Do có sự quen biết qua giao dịch kinh doanh giữa các công ty xây dựng và gia đình ông T cũng cư ngụ tại xã BH, huyện BC nên đại diện ISC có nhờ vợ chồng ông Nguyễn Tấn Tài, bà Nguyễn Thị Lang (chết năm 2013) đứng ra thực hiện việc thương lượng và thỏa thuận đền bù tiền sử dụng đất cho các chủ đất, dưới hình thức các chủ đất cùng làm thủ tục nhận tiền đền bù giải tỏa và các chủ đất nhận của vợ chồng ông T, bà LA một khoản tiền trị giá lô đất của họ. Thực tế là sau khi hai bên thương lượng và thỏa thuận giá cả đền bù ISC đã xuất tiền cho vợ chồng ông T, bà LA. Người đại diện cho ISC trực tiếp thực hiện giao dịch là ông Lê Văn TR. Ông TR và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng lập giấy tay giữa hai bên. Ông TR đại diện ISC đã giao đủ số tiền bồi thường cho bên ông T là 2.607.000.000 đồng. Bên ông T giao đất và các giấy tờ bản chính quyền sử dụng đất cho Ông TR. Tất cả các lô đất tại đây đều đã nhận tiền đền bù để giao đất của họ theo phương thức trên.

Đối với ông D và bà P là chủ thửa đất theo Giấy chứng nhận số KM015/QSDĐ cũng thực hiện việc thỏa thuận nhận tiền đền bù giải tỏa đất với hình thức nêu trên. Vì vậy, ngày 28/01/2003, bà P và ông D có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông Nguyễn Tấn T phần đất diện tích 2.607m^2 thuộc thửa 280 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã BH, huyện BC, Thành phố

Hồ Chí Minh. Hợp đồng lập giấy tay, không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Đến ngày 29/01/2003, ông D và bà P có ký Hợp đồng ủy quyền số 003223 Quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/01/2003 của Phòng công chứng SH Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Tấn T. Ông D, bà P đã nhận đủ tiền là 651.7NM.000 đồng từ ông T. Không hề có việc cầm cố tài sản cho vợ chồng ông T, bà LA như ông D và bà P trình bày. Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền, vợ chồng ông T, bà LA đã giao đầy đủ số tiền thỏa thuận cho ông D, bà P cụ thể là số tiền 651.7NM.000 đồng, ông D, bà P có ký giấy nhận tiền, lập biên bản giao đất có nhân chứng và ông D, bà P giao luôn cho vợ chồng ông T, bà LA bản chính hồ sơ chủ quyền đất. Nếu giao dịch giữa hai bên là cầm cố tài sản thì vợ chồng ông T, bà LA chỉ cần giữ giấy chủ quyền đất và không cần phải lập biên bản bàn giao đất có tứ cận phân ranh rõ ràng.

Ngày 12/4/2004 ông Nguyễn Tấn T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về thửa đất nêu trên cho bên ISC, chỉ lập giấy tay. ISC đã thực hiện chi trả số tiền bồi thường xong cho ông T ngay thời điểm đó và ông T cũng đã chuyển giao toàn bộ giấy tờ cùng thửa đất cho ISC. Được biết ISC cũng đã chuyển giao cho chủ đầu tư khác là công ty VTP.

Thửa đất này do bà Phượng, ông D có tranh chấp nên số tiền bồi thường thực tế công ty VTP đang giữ.

Về hiện trạng, hiện nay toàn bộ các lô đất mà chủ đất đã nhận tiền đền bù giải tỏa đã được ISC kết hợp với các công ty khác san lấp mặt bằng và xây dựng hạ tầng cơ sở xong. Không còn hiện trạng ban đầu.

Nay, Ông TO đại diện cho ông Nguyễn Tấn T xác nhận là không liên quan đến phần đất tranh chấp của ông D, bà P nữa. Ông T không đồng ý bất cứ yêu cầu nào của ông D, bà P vì họ đã nhận được đầy đủ số tiền đền bù vào năm 2003. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông đồng ý với giá đất theo giá thương lượng của khu dân cư TPV theo biên bản ngày 20/11/2015.

Tại phiên tòa bị đơn vẫn giữ ý kiến yêu cầu như trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Công ty cổ phần ĐTN (ISC)

Tại bản tự khai ngày 27/01/2015, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và trong quá trình xét xử, đại diện theo ủy quyền của ISC là ông Nguyễn Hữu TA trình bày:

Ngày 12/04/2004, Công ty cổ phần ĐTN (gọi là ISC) có lập thủ tục đền bù giải tỏa theo phương thức thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 2.607m^2 thuộc thửa 280 tờ bản đồ số 05 (theo tài liệu 02/CT-UB) xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Nguyễn Tấn T để thực hiện dự án theo Quyết định số 3171/QĐ-UB ngày 30/6/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể, Công ty đã cử Ông Lê Văn TR làm đại diện để liên hệ các chủ đất, theo ủy quyền này Ông TR đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất trên với ông Nguyễn Tấn T. Vì ông T là người trực tiếp thỏa thuận với các chủ đất nằm trong diện giải tỏa.

Đối với thửa đất của ông D, bà Phượng thì công ty giao đủ số tiền 2.607.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm lẻ bảy triệu đồng) cho ông T. Giữa Công ty và ông T cũng lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay ngày 12/04/2004 đối với phần đất diện tích 2.607m^2 thuộc thửa 280 tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận số KM015 QSDĐ giữa ông Nguyễn Tấn T và Ông Lê Văn TR (đại diện cho ISC).

Như vậy, việc thực hiện chi trả tiền đền bù đã hoàn tất vào thời gian trên và ông T cũng đã bàn giao thửa đất cùng các giấy tờ liên quan đến thửa đất nêu trên cho công ty, gồm: Giấy chứng nhận số KM015 QSDĐ (bản chính) và giấy ủy quyền của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị P cho ông Nguyễn Tấn T (bản chính);

Đến năm 2007, Công ty đã bàn giao quyền sử dụng đất diện tích 2.607m^2 nêu trên và bản chính các giấy tờ có liên quan cho Công ty TPV (thuộc ranh dự án của Công ty TPV) theo Quyết định số 7NM/QĐ-UBND ngày 23/3/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Do giữa ISC và Công ty TPV cùng hợp tác trong 01 dự án kinh doanh liên quan đến phần đất trên.

Nay ông Thành đại diện cho ISC không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông đồng ý với giá đất theo biên bản ngày 20/11/2015.

Hiện công ty không có liên quan đến việc tranh chấp giữa ông D, bà Phượng và ông T. Đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/01/2003 giữa bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn D với ông Nguyễn Tấn T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/04/2004 giữa ông Nguyễn Tấn T với Ông Lê Văn TR vì các hợp đồng này đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng mặc dù không công chứng, chứng thực. ISC không có tranh chấp, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

2/ Bà Nguyễn Ngọc Phương DU:

Tại bản tự khai ngày 09/08/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và trong quá trình xét xử, đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Ngọc Phương DU là ông Trần Văn C trình bày:

Theo Quyết định 1702/QĐ-UB-QLĐT ngày 30/8/2001 của Ủy ban nhân dân huyện BC thì phần đất diện tích 2.607m^2 thuộc thửa 280 tờ bản đồ số 5, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số KM015/QSDĐ là cấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị P. Bà DU là một thành viên trong hộ gia đình bà P vào năm 2001. Việc bà P, ông D bán đất bằng giấy tay cho ông T rồi làm ủy quyền phần đất này cho ông T mà không có sự đồng ý của Bà DU là trái với quy định của pháp luật.

Nay ông C là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Ngọc Phương DU thống nhất với ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn.

3/Công ty TPV.

Tại công văn số 99/17/CV-CPVTP ngày 26/09/2017, Công ty cổ phần tập đoàn TP trình bày:

Vào năm 2004 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định số 3171/QĐ-UB, theo đó giao cho ISC làm chủ đầu tư dự án khu dân cư và công trình công cộng (Khu 6A) thuộc khu đô thị Nam Sài Gòn với quy mô khoảng 47 ha.

Ngày 30/11/2006, Công ty cổ phần tập đoàn TP (Công ty TPV) và ISC đã thỏa thuận ký kết hợp đồng số 708/HĐĐT-6 chuyển Chủ đầu tư phần diện tích khoảng 25,6 ha để Công ty TPV thực hiện dự án Khu dân cư Sterling Residence thuộc khu II, khu chức năng 6A, Đô thị mới Nam Thành phố.

Ngày 15/9/2008, Công ty TPV được Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 3978/QĐ-UBND về thu hồi và giao 256.347m^2 tại xã BH, huyện BC thuộc khu đô thị mới Nam Thành phố để tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng xây dựng khu dân cư.

Đối với phần diện tích đất đang tranh chấp giữa ông D, bà P với ông T hiện thuộc Dự án Khu dân cư Sterling Residence được ISC nhận chuyển nhượng trước đó và bàn giao cho Công ty TPV theo hợp đồng ký kết năm 2006.

Công ty TPV có ý kiến như sau: Theo thỏa thuận tại mục 2.2d, Điều 2 của Hợp đồng số 708/HĐĐT-6 ngày 30/11/2006 đã ký kết, ISC phải "Đảm bảo tính hợp lệ của các hồ sơ đền bù và chịu trách nhiệm giải quyết mọi tranh chấp phát sinh (nếu có) từ các hộ dân". Thực hiện hợp đồng này, các bên liên quan cũng đã lập biên bản đối chiếu hồ sơ bàn giao đất đền bù Khu 6A ngày 20/12/2007 đối với các thửa đất đã do ISC đền bù trước đó, trong đó có phần đất 2.607m^2 phát sinh tranh chấp giữa ông D, bà P với ông T. Biên bản ngày 20/12/2007

cũng xác định tại Điểm 4, Mục B: *"Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh Nhà có trách nhiệm đo đạc địa chính và bàn giao thực địa đúng diện tích chuyển giao, đảm bảo tính hợp lệ của các hồ sơ đền bù và chịu trách nhiệm giải quyết mọi tranh chấp phát sinh (nếu có) từ các hộ dân"*. Do vậy, việc tranh chấp phát sinh giữa ông D, bà P với ông T không thuộc phạm vi trách nhiệm của Công ty TPV. Công ty TPV xin được vắng mặt tại các buổi xét xử vụ án nêu trên.

4/ Ông Lê Văn TR:

Tại bản tự khai ngày 24/05/2019 của Ông Lê Văn TR và người đại diện ông Nguyễn Hữu TA trình bày:

Vào năm 2002, Ban Quản lý Khu Nam Thành phố Hồ Chí Minh đã có các Quyết định số 25/QĐ-BQLKN ngày 08/03/2002 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết phân lô tỷ lệ 1/NM0 Khu công nghệ - thương mại và dân cư ISC thuộc một phần trong khu dân cư công viên khoa học công nghệ thông tin – Khu 6A xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh do ISC làm chủ đầu tư. Tại thời điểm này, ông đang là nhân viên ISC và được sự ủy quyền của Công ty để thực hiện việc đi thương lượng với những hộ dân có đất nằm trong Khu dự án 6A tại xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo đó ngày 12/04/2004, ông được sự ủy quyền hợp pháp của ISC ký kết với ông Nguyễn Tấn T hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 2.607m^2 thuộc thửa 280 tờ bản đồ số 5 tại xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. Trên cơ sở đó cùng ngày 12/04/2004, ISC đã lập phiếu chi số tiền 2.607.000.000 đồng để ông giao cho ông T nhận. Cùng ngày giao tiền kể trên thì ông T đã ký biên bản bàn giao trên thực địa khu đất này cho ISC mà ông là đại diện.

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, Quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Tấn T, quyền sử dụng đất không có tranh chấp, không bị ngăn chặn chuyển nhượng, còn trong thời hạn sử dụng đất. Ông đã thay mặt ty ISC thanh toán đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên chuyển nhượng và đã nhận bàn giao quyền sử dụng đất từ bên chuyển nhượng và các giấy tờ về chủ quyền sử dụng đất.

Nay Ông TR khẳng định về việc không có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông và ông Nguyễn Tấn T, ông không có bất cứ quyền lợi gì, ông chỉ thực hiện nhiệm vụ được phân công là thay mặt, nhân danh và đại diện cho ISC tiến hành việc thương lượng với hộ dân có đất trong dự án theo sự ủy quyền của ISC. Ông xác định không liên quan, không tranh chấp, không có bất cứ yêu cầu gì trong vụ án tranh chấp giữa

nguyên đơn bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn D với bị đơn ông Nguyễn Tấn T, không có yêu cầu gì trong vụ án này.

5/ Phòng Công chứng SH:

Tại bản tự khai ngày 18/12/2019, đại diện theo ủy quyền của Phòng công chứng SH là ông Lê Huỳnh Phương V trình bày:

Vào thời điểm công chứng văn bản Hợp đồng ủy quyền do Phòng Công chứng SH, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, số công chứng 003223, quyển số KM/TP/CC-SC/HĐGD, ngày 29/01/2003, Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan.

Căn cứ trên cơ sở sự tự nguyện, yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ nhân thân, tài sản của người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, Công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện việc công chứng nêu trên.

Do hồ sơ lưu trữ thể hiện rõ việc công chứng hợp đồng nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật vào thời điểm công chứng, nên Phòng Công chứng SH, Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến gì thêm. Trường hợp phát sinh tình tiết mới đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

6/ Bà Nguyễn Ánh M: Bà Minh vắng mặt nên không có bản tự khai, không có ý kiến gì về việc tranh chấp của các đương sự trong vụ án.

7/ Ông Nguyễn Doanh TO là người đại diện theo ủy quyền của ông T với tư cách ông T và trẻ Nguyễn Ánh Dương là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Lang đã chết năm 2013.

Ông TO không có ý kiến gì khác, giữ nguyên ý kiến trình bày trước đây.

Do các bên đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 167/2022/ ST-DS ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn D:

1.1.Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/01/2003 giữa bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn D với ông Nguyễn Tấn T về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.607m^2 thuộc thửa 280 tờ bản đồ số 05, xã BH, huyện BC do hộ bà Nguyễn Thị P đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 01015 QSDĐ ngày 30/8/2001 là vô hiệu.

1.2.Buộc bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Ngọc Phương DU có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Tấn T, bà Nguyễn Ánh M số tiền 651.7NM.000 đồng (sáu trăm năm mươi mốt triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

1.3.Chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 003223 Quyển số KM/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/01/2003 tại Phòng Công chứng SH Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn D với ông Nguyễn Tấn T.

1.4.Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/04/2004 giữa ông Nguyễn Tấn T với Ông Lê Văn TR về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.607m^2 thuộc thửa 280 tờ bản đồ số 05, xã BH, huyện BC do hộ bà Nguyễn Thị P đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 01015 QSDĐ ngày 30/8/2001 là vô hiệu.

1.5.Bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Ngọc Phương DU được quyền liên hệ Công ty cổ phần Tập đoàn TP để tiến hành các thủ tục nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật đối với phần đất có diện tích 2.607m^2 thuộc thửa 280 tờ bản đồ số 05, xã BH, huyện BC theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 01015 QSDĐ ngày 30/8/2001.

2. Về án phí:

2.1.Bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Ngọc Phương DU chịu 30.070.000 đồng (ba mươi triệu không trăm bảy mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn D đã nộp 15.235.000 đồng theo biên lai số AE/2012/07991 ngày 02/7/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC. Bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Ngọc Phương DU phải nộp thêm 14.835.000 đồng (mười bốn triệu tám trăm ba mươi lăm ngàn đồng).

2.2. Ông Nguyễn Tấn T chịu 400.000 đồng (bốn trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Tấn T có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Ngọc Phương DU số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá là 7.659.222 đồng (bảy triệu sáu trăm năm mươi chín nghìn hai trăm hai mươi hai đồng)

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

-Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Tấn T có ông Nguyễn Doanh TO đại diện kháng cáo bản án sơ thẩm.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ISC kháng cáo bản án sơ thẩm.

-Ngày 26 tháng 5 năm 2022 Viện kiểm sát nhân dân huyện BC ban hành Quyết định kháng nghị số 07/QĐ-VKS với nội dung: Căn cứ theo quy định tại Văn bản hướng dẫn nghiệp vụ số 01/2017-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân Tối Cao thì: *"Khi giải quyết vụ án dân sự có tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu*". Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án nhưng hồ sơ không có thể hiện việc Tòa án giải thích hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu cho bị đơn và

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngoài ra, tại phần nhận định của Bản án phát hành có thiếu sót so với bản án được tuyên tại phiên tòa có liên quan về nội dung như nêu trên. Từ vi phạm tố tụng đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thẩm quyền.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Bị đơn kháng cáo: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ về Tòa án cấp sơ để tiến hành thẩm định giá lại, nhằm tránh thiệt hại phát sinh nếu ISC có yêu cầu khởi kiện.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ISC kháng cáo đề nghị: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và "Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2004 giữa ông Lê Văn TR là người đại diện ISC đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.607 m2"; Đồng ý định giá lại tài sản như bị đơn yêu cầu.

-Nguyên đơn không đồng ý đề nghị giữ y bản án sơ thẩm.

-Ngoài yêu cầu kháng cáo các đương sự xác định không yêu cầu giải quyết về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nếu tuyên xử các hợp đồng dân sự đã xác lập bị vô hiệu, sau này nếu có tranh chấp các bên tự giải quyết bằng vụ kiện khác.

-Các đương sự không đồng ý thỏa thuận với nhau tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung:

- Giữ nguyên kháng nghị số 07/QĐ-VKS ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ theo lý do của Quyết định này, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 hủy bản án dân sự sơ thẩm số 167/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Toà án nhân dân huyện BC giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] .Về thủ tục tố tụng:

[1.1].Đơn kháng cáo của người đại diện cho Bị đơn: ông Nguyễn Tấn T, đơn kháng cáo của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ISC được nộp và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp thuận giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2].Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

-Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/01/2003 (lập bằng giấy tay) đối với phần đất diện tích 2.607m^2 thuộc thửa 280 tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận số KM015 QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn D với ông Nguyễn Tấn T là vô hiệu.

Bà P, ông D trả lại cho ông T số tiền vay là 651.7NM.000 đồng.

-Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 003223 Quyển số KM/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/01/2003 của phòng Công chứng SH, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn D với ông Nguyễn Tấn T.

Bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Ngọc Phương DU được liên hệ với Công ty TPV để nhận tiền đền bù giải tỏa phần đất của hộ gia đình bà P theo quy định pháp luật. Không yêu cầu Công ty TPV trả Giấy chứng nhận số KM015 QSDĐ.

-Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/04/2004 đối với phần đất diện tích 2.607m^2 thuộc thửa 280 tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận số KM015 QSDĐ giữa ông Nguyễn Tấn T và Ông Lê Văn TR (đại diện cho ISC) vô hiệu.

Như vậy, căn cứ vào các yêu cầu khởi kiện của đương sự xác định quan hệ pháp luật: "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng vay tài sản". Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền" là chưa đầy đủ.

[1.3].Về sự có mặt, vắng mặt của người tham gia tố tụng:

-Nguyên đơn và những người kháng cáo có mặt.

-Các đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên giải quyết vắng mặt theo Điều 227,296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] .Về nội dung:

Sau khi xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án, các yêu cầu kháng cáo và lời trình bày cũng như đối chất của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của Viện kiểm sát, xét thấy:

[2.1].Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự.

[2.1.1].Xem xét về nội dung các hợp đồng ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn:

-Hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn là ông Trần Văn Chính và đại diện bị đơn là ông Nguyễn Danh Toại thừa nhận giữa ông T và ông D, bà Phượng có ký kết 02 (hai) hợp đồng, gồm:

+Hợp đồng ủy quyền ngày 29/01/2003, nội dung chính thể hiện:*"Bên B (ông T) thay mặt bên A (bà Phượng, ông D) lập thủ tục nhận hỗ trợ tiền đền bù để giải tỏa Khu quy hoạch xã Bình Hưng huyện BC theo giấy chứng nhận quyền sử dung đất nêu trên"*. Hợp đồng này phía nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận là có thật và đúng với ý chí của ông D, bà Phượng và ông T.

Xét thấy, hợp đồng này ký kết trên sự tự nguyện, đúng ý chí và nguyện vọng của các bên, phù hợp với quy định của pháp luật nên được công nhận là hợp pháp. Căn cứ vào hợp đồng này ông T có quyền thay mặt bà Phượng, ông D tiến hành thực hiện các thủ tục bồi thường theo quy định đối với thửa đất số 280 mà bà Phượng đứng tên chủ quyền. Việc này không làm mất đi quyền sở hữu khoản tiền bồi thường đất mà bà P, ông D được nhận.

Theo phía ông T, ngày 12/4/2004 ông T tiến hành thỏa thuận và lập các thủ tục bồi thường với ISC, có đại diện là ông Lê Văn TR, Ông TR được công ty thừa nhận là người đại diện hợp pháp để ký kết. Như vậy, nếu ông T đã tiến hành các thủ tục bồi thường cho bà Phượng, ông D là không trái với hợp đồng ủy quyền. Số tiền ông T thực nhận từ Ông TR là 2.607.000.000 đồng. Ông T có trách nhiệm giao lại khoản tiền này cho bà Phương, ông D theo đúng bản chất của Hợp đồng ủy quyền đã ký kết. Việc ông T chiếm giữ luôn số tiền này là không đúng sự thỏa thuận, nên mới dẫn đến việc bà Phượng, ông D khởi kiện.

-Từ năm 2008 ông D, bà Phượng đã có đơn đề nghị chấm dứt việc ủy quyền (có Ủy ban nhân dân phường xác nhận) yêu cầu giao số tiền bồi thường 2.607.000.000 đồng nhưng ông T không thực hiện, nên yêu cầu khởi kiện chấm dứt hợp đồng ủy quyền và ông T phải thực hiện nghĩa vụ giao số tiền bồi thường cho bà P, ông D là có cơ sở.

+Đối với "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 28/01/2003 giữa ông D, bà Phượng và ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông TO đại diện bị đơn xác định, hợp đồng này không có thật, chỉ là tờ giấy viết tay, hình thức là biên nhận thể hiện sự thỏa thuận cho ông T đi nhận tiền bồi thường thửa đất số 280 của nguyên đơn. Ông T chỉ công nhận hợp đồng ủy quyền có công chứng mới là giao dịch chính thức giữa hai bên, là đúng với sự thật. Lời khai này cũng phù hợp với lời khai của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử công nhận.

Do quan hệ về chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có thật nên đủ cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu cả hình thức lẫn nội dung. Vì Hợp đồng không có thật, nên việc vô hiệu của hợp đồng không gây ra bất kỳ hậu quả pháp lý nào cho các bên tham gia giao dịch, nên không cần giải quyết về hậu quả.

[2.1.2].Đối với số tiền 651.7NM.000 đồng mà bên nguyên đơn nhận ngày 29/01/2003 của ông T, nguyên đơn cho là tiền vay mượn, không có thỏa thuận lãi suất, thời hạn trả không cụ thể, xác định trả khi nhận được tiền bồi thường.

Bên bị đơn thừa nhận là có nhưng Ông TO đại diện bị đơn lý giải số tiền 651.7NM.000 đồng đưa cho ông D, bà Phượng là mua lại suất bồi thường của ông D, bà Phượng nên sau khi ông T nhận được 2.607.000.000 đồng thì ông T có quyền thụ hưởng. Điều này nguyên đơn phủ nhận. Bị đơn cũng không có chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình.

Do vậy, trong trường hợp này, theo phân tích về Hợp đồng ủy quyền ngày 29/01/2003 tại mục [2.1.1], bị đơn phải có trách nhiệm giao cho nguyên đơn khoản tiền bồi thường là 2.607.000.000 đồng, còn nguyên đơn có trách nhiệm trả bị đơn khoản tiền vay 651.7NM.000 đồng là đúng với bản chất của sự việc.

Nhưng bị đơn vi phạm sự thỏa thuận, nên nguyên đơn khởi kiện để được nhận đủ số tiền bồi thường, do vậy việc khởi kiện là có căn cứ.

Do giao dịch vay tiền giữa 2 bên là hợp đồng vay không thời hạn, không lãi suất nên nguyên đơn chủ động khởi kiện để được trả cho bị đơn số tiền 651.7NM.000 đồng là phù hợp pháp luật, nên được chấp nhận.

[2.2.3].Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự Lê Văn TR, ISC, ông Nguyễn Tấn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện cho Ông TR và đại diện ISC xác định:

-Không biết số tiền 2.607.000.000 đồng ông T nhận là từ đâu, khẳng định hiện không còn lưu giữ biên lai chứng từ, không xác định được số tiền này. ISC và Ông TR không có tranh chấp gì với các đương sự trong vụ án.

-Ông TR chỉ là người nhân danh, đại diện cho ISC để thực hiện các giao dịch với các chủ đất bị giải tỏa trong đó có đất bà Phượng, nên không có liên quan đến tranh chấp của các đương sự, không có yêu cầu gì trong vụ án.

-Khi chuyển nhượng, dù Ông TR nhân danh ISC nhưng các bên chỉ lập giấy viết tay không có chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền.

Từ đó, xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/04/2004 giữa Ông Lê Văn TR với ông Nguyễn Tấn T đã vi phạm các Điều 131, Điều 133 và Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995 và xâm phạm quyền lợi hợp pháp của Bà DU nên bị vô hiệu về nội dung và hình thức.

Như vậy, cũng căn cứ theo lời khai của Ông TR và ISC tại phiên tòa phúc thẩm thì ISC chưa giao tiền cho bà Phượng, ông D và ông T nên ISC không có thiệt hại. Tại phiên tòa, ông D, bà Phượng và các đương sự khác không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự bị vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.2.4].Tuy lời khai của đại diện ISC, ông Trưởng và ông T tại phiên tòa phúc thẩm là không thống nhất với lời khai tại phiên tòa sơ thẩm nhưng sự thật là ông D, bà P vẫn chưa nhận được số tiền bồi thường đối với thửa đất của mình, còn ông T thực tế có nhận khoản tiền 2.607.000.000 đồng từ cá nhân Ông TR hay từ Instreco nhưng không giao cho ông D, bà P theo đúng hợp đồng ủy quyền, trong khi đó đất đã bàn giao từ năm 2003 đến nay, như vậy quyền lợi của ông D, bà Phượng bị thiệt hại là có.

-Vì đại diện ISC khẳng định tại phiên tòa phúc thẩm không biết khoản tiền ông T nhận 2.607.000.000 đồng từ đâu, không biết về khoản tiền này vì công ty không lưu giữ biên lai, hồ sơ, điều này có nghĩa là ISC chưa xuất tiền bồi thường phần diện tích 2.607m^2 thuộc thửa 280 tờ bản đồ số 05 (theo tài liệu 02/CT-UB) xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông D, bà P nhưng ISC đã giao trọn 2.607m^2 đất thuộc thửa 280 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số KM015 QSDĐ của hộ bà P cho Công ty TPV là sai.

-Hiện tại, Công ty TPV đang giữ Giấy chứng nhận số KM015 QSDĐ và diện tích 2.607m^2 thuộc thửa 280 tờ bản đồ số 05 (theo tài liệu 02/CT-UB) xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh do ISC chuyển giao, (hiện trạng đất hiện nay không còn do thi công dự án) nhưng tiền bồi thường bà P, ông D vẫn chưa được nhận nên Công ty TPV phải có trách nhiệm thanh toán ngay cho bà P, ông D số tiền bồi thường đối với thửa đất này là có căn cứ.

-Công ty TPV, ISC, ông Trưởng và ông T do không có yêu cầu giải quyết tranh chấp trong vụ án này nên các bên tự giải quyết với nhau về khoản tiền trên sau khi Công ty TPV thanh toán cho hộ gia đình bà P, nếu không thỏa thuận được thì khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

[2.2].Bị đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm, lý do để về Tòa án cấp sơ thẩm cho tiến hành thủ tục thẩm định lại tài sản, nhằm đảm bảo quyền lợi của bị đơn nếu sau này có tranh chấp khác từ phía ISC.

-ISC kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng đồng ý thẩm định giá lại như bị đơn đề nghị.

-Xét lý do kháng cáo của bị đơn, tại các phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử đã tạo điều kiện cho các đương sự được quyền cung cấp chứng cứ là chứng thư thẩm định về giá trị tài sản đang tranh chấp, các đương sự đều có đủ khả năng thực hiện, nhưng các đương sự không cung cấp, cũng không nêu ra được lý do. Mặt khác, theo Biên bản xem xét tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 01/12/2014(BL 146,147,148) và chính tại lời khai của đương sự là Ông TO, ISC (BL số132,133,440)(các BL số 167,168 - tại Biên bản hòa giải ngày

17/11/2014, BL số 172 tại Biên bản Phiên họp ngày 07/11/2017, BL số 179 tại Biên bản Hòa giải ngày 07/11/2017, và BL số 439), thì hiện trạng đã thay đổi từ năm 2014, nên bị đơn nêu lý do duy nhất hủy bản án sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm để thực hiện lại thủ tục định giá là không có cơ sở, cũng không khả thi, gây thêm thiệt hại về thời gian, vật chất cho các bên, cũng là xâm phạm nghiêm trọng quyền lợi của nguyên đơn vì thời gian tranh chấp kéo dài quá lâu.

-Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo về việc hủy bản án sơ thẩm như bị đơn yêu cầu và kháng cáo của Công ty kinh doanh Nhà.

[3].Từ toàn bộ những nhận định như nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh nên giữ y bản án sơ thẩm.

[4].Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Nguyễn Tấn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng và ISC chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308, Điều 313,148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật đất đai năm 1993 ; Luật Đất đai năm 2003; Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án và Điều 66 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ về "Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai".

Tuyên xử:

1.Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh tại Quyết định kháng nghị số 07/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26 tháng 5 năm 2022.

2.Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn T và Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh Nhà.

3.Giữ y bản án dân sự sơ thẩm số 167/2022/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn D:

3.1.1.Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/01/2003 giữa bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn D với ông Nguyễn Tấn T về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.607m^2 thuộc thửa 280 tờ bản đồ số 05, xã BH, huyện BC do hộ bà Nguyễn Thị P đứng tên trên giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số số vào sổ cấp giấy chứng nhận 01015 QSDĐ ngày 30/8/2001 là vô hiệu.

3.1.2. Buộc bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Ngọc Phương DU có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Tấn T, bà Nguyễn Ánh M số tiền 651.7NM.000 đồng (sáu trăm năm mươi mốt triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

3.1.3.Chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 003223 Quyển số KM/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/01/2003 tại phòng Công chứng SH Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn D với ông Nguyễn Tấn T.

3.1.4.Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/04/2004 giữa ông Nguyễn Tấn T với Ông Lê Văn TR về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.607m^2 thuộc thửa 280 tờ bản đồ số 05, xã BH, huyện BC do hộ bà Nguyễn Thị P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số vào sổ cấp giấy chứng nhận 01015 QSDĐ ngày 30/8/2001 là vô hiệu.

3.1.5 Bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Ngọc Phương DU được quyền liên hệ Công ty cổ phần Tập đoàn TP để tiến hành các thủ tục nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật đối với phần đất có diện tích 2.607m^2 thuộc thửa 280 tờ bản đồ số 05, xã BH, huyện BC theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 01015 QSDĐ ngày 30/8/2001.

4. Về án phí:

4.1.Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Ngọc Phương DU chịu 30.070.000 đồng (ba mươi triệu không trăm bảy mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn D đã nộp 15.235.000 đồng theo biên lai số AE/2012/07991 ngày 02/7/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC. Bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Ngọc Phương DU phải nộp thêm 14.835.000 đồng (mười bốn triệu tám trăm ba mươi lăm ngàn đồng).

-Ông Nguyễn Tấn T chịu 400.000 đồng (bốn trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm

4.2.Về án phí dân sự phúc thẩm:

-Ông Nguyễn Tấn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo mà ông T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0041186 ngày 23/5/2022 của Chi cục Thi hành án huyện BC.

-Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh Nhà phải chịu 300.000 đồng.Nhưng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo mà Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh Nhà đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0041249 ngày 31/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC.

4.3.Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Tấn T có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Ngọc Phương DU số tiền chi phí xem xét thẩm định

tại chỗ, đo vẽ, định giá là 7.659.222 đồng (bảy triệu sáu trăm năm mươi chín nghìn hai trăm hai mươi hai đồng).

5.Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6.Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối Cao;
-Tòa án nhân dân Cấp Cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp Cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS huyện BC;
- Tòa án nhân dân huyện BC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Kim