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: 886/2018/DS-PT
Ngày: 02/10/2018
Về việc "Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường
Các Thẩm phán: Ông Lưu Ngọc Thạch
Ông Dương Tuấn Vinh

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – 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 Hà Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25/9/2018 và ngày 02/10/2018, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 237/2018/TLPT-DS ngày 04/6//2018 về việc "Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 286/2018/DS-ST ngày 20/4/2018 của Tòa án nhân dân quận TB bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3886/2018/QĐXXPT-DS ngày 29/8/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Dương H, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp S, xã TTĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Trương Minh T, sinh năm 1957 (có mặt)

Wxa chl: 311 Khu phố H, đường TMT2, phường TMT, Quajn H, Thanh phog HofChs Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luaj s| Nguyễn Hữu D và Luật sư Phạm Văn Việt H2, Công ty Luật hợp danh Danh và Cộng sự, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đào Thanh L, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: 38 TT, phường TT, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Võ Thị Minh N, sinh năm: 1991 (có mặt)

Địa chỉ: 23 TNT, Phường MB, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ủy ban nhân dân quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn T2 (vắng mặt)

Địa chỉ: 387A TC, Phường MB, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh

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

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim T3 (vắng mặt)

Địa chỉ: 94-96 NQ, Phường S, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Trương Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/8/2013 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phạm Dương H trình bày:

Nguyên căn nhà số 50/20 NCM, Phường MB, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông. Vào khoảng tháng 3/2012, ông có làm thất lạc bộ hồ sơ nhà, ông có trình báo Công an Phương 13, quận TB và tiến hành thủ tục cấp phó bản tại Ủy ban nhân dân Phường 13 quận TB và hồ sơ của ông đã được niêm yết tại trụ sở Ủy ban. Trong thời gian này ông T đến nhà số 50/20 NCM, Phường MB, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh gặp người thuê nhà và yêu cầu giao nhà thì người thuê nhà báo cho ông biết, lúc này ông mới biết nhà của ông đã bị bán. Nay ông yêu cầu xác định quyền sở hữu nhà và đất ở là của ông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 637372 vào sổ số H00564/26974 do Ủy ban nhân dân quận TB cấp ngày 30/8/2006.

Tại bản tự khai ngày 03/7/2014 và các biên bản hòa giải, nguyên đơn ông Phạm Dương H yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà số 50/20 NCM, Phường MB, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời hủy phần cập nhật sang tên ông Trương Minh T trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn nhà số số 50/20 NCM, Phường MB, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại bản tự khai ngày 13/9/2013, bị đơn ông Trương Minh T trình bày:

Ông có nhu cầu mua nhà và được người bạn giới thiệu gặp ông H có căn nhà ở đường NCM, sau đó ông có đi xem nhà và ông H nói bá giá 7.500.000.000 đồng. Sau đó vài ngày, ông có điện lại cho ông H để ông xem lại nhà lần nữa và lần này có ông bạn của ông H đi theo. Ông đồng ý mua nhà với giá 7.000.000.000 đồng và ông H đồng ý bán. Khi đến Phòng Công chứng số 2 làm hợp đồng thì Phòng Công chứng số 2 yêu cầu ông H bổ sung Giấy chứng

nhận độc thân, qua ngày hôm sau ông H nói đã làm xong, yêu cầu ông ra Phòng Công chứng và mang theo tiền. Khi công chứng ký xong, ông đã giao cho ông H 3.500.000.000 đồng và cũng có bạn ông H bán nhà cho ông đi cùng. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại Phòng Công chứng số 2 ông đã đăng ký quyền sở hữu tài sản tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận TB.

Ông được Công an Phường 13, quận TB mời lên làm việc vụ mua bán căn nhà số 50/20 NCM, Phường MB, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại đây, Công an phường có hỏi ông biết người trong Giấy chứng minh nhân dân này không, ông trả lời biết người này có đi chung với ông H bán nhà cho ông trước đó. Theo ông nghĩ đây là vụ tính toán toa rập để hại ông. Nay ông yêu cầu Tòa án xem xét sự việc để tránh thiệt hại cho người mua nhà

Tại bản tự khai ngày 06/5/2014, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Minh N trình bày:

Tháng 12/2011 bà có thuê căn nhà số 50/20 NCM, Phường MB, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh để làm phòng cho thuê với thời hạn 05 năm. Bà đã đập bỏ toàn bộ và xây dựng lại như hiện nay. Tháng 6/2013 bà thấy ông H thông báo mất giấy tờ nhà và bà còn lại một số tờ photo, bà đã giao lại cho ông H. Tháng 7/2013, có người đến đòi lại nhà, bà không hiểu thế nao và đã báo cho ông H biết đến giải quyết. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 21/01/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Thanh L trình bày:

Ngày 07/8/2013, ông có cho ông Trương Minh T vay 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay 24 tháng. Khi vay ông T có thế chấp toàn bộ giấy tờ căn nhà số 50/20 NCM, Phường MB, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh do ông T đứng tên chủ sở hữu. Trong quá trình vay, ông T có trả lãi hàng tháng nhưng gốc chưa trả. Nay ông yêu cầu ông T trả lại số tiền vay của ông là 5.000.000.000 đồng và tiền lãi thì ông sẽ trả lại giấy tờ nhà.

Tại Văn bản số 441/CC2 ngày 05/8/2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Vào thời điểm công chứng hợp đồng mua bán nhà giữa ông H và ông T, người yêu cầu công chứng đã xuất trình các giấy tờ nhân thân và tài sản gồm:

Phiếu yêu cầu công chứng giao dịch;

Chứng minh nhân dân, hộ khẩu của ông Phạm Dương H và ông Trương Minh T;

Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông Phạm Dương H do Ủy ban nhân dân Phường 1, quận TB số 803/UBND-XN ngày 13/4/2012 và Ủy ban nhân dân xã TTĐ, huyện CC số 306/UBND-XN ngày 04/11/2011;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00564/26974 do Ủy ban nhân dân quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/8/2006, đăng ký thay đổi chủ ngày 01/02/2008, ngày 10/3/2008;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) do Công chứng viên Phòng Công chứng số 6 chứng nhận số 4776 ngày 26/02/2008;

Thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 29/02/2008.

Sau khi kiểm tra các giấy tờ do người yêu cầu công chứng xuất trình là đầy đủ và phù hợp với quy định của pháp luật. Công chứng viên đã tiếp nhận, soạn thảo hợp đồng, hai bên đã đọc lại hợp đồng trước khi công chứng viên hướng dẫn hai bên ký trực tiếp và từng trang hợp đồng theo đúng quy định của Luật Công chứng. Tại thời điểm công chứng hợp đồng, người tham gia hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện và tự do thể hiện ý chí của mình. Để đãm bảo xác định chính xác chủ thể tham gia hợp đồng, công chứng viên còn cho các bên điểm chỉ vào hợp đồng (bản lưu trữ tại Phòng Công chứng số 2).

Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tọa lạc tại số 50/20 NCM, Phường MB, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Dương H và bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Minh T (số công chứng 011067 ngày 12/4/2012, đóng dấu ngày 13/4/2012) theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 22/12/2014, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận TB ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Thuyết đại diện trình bày:

Căn nhà số 50/20 NCM, Phường MB, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Phan Thị Loan theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00564/26974 ngày 30/8/2006 do Ủy ban nhân dân quận TB cấp với diện tích 226,8m^2, có tài sản gắn liền với đất; đã cập nhật thay đổi chủ sở hữu là ông Phạm Dương H ngày 10/3/2008. Sau đó, ông Trương Minh T nộp đơn đề nghị cập nhật đăng ký biến động kèm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 011067 ngày 13/4/2012 do Phòng Công chứng số 2 chứng nhận giữa ông Phạm Dương H với ông Trương Minh T, đã trước bạ. Căn cứ Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận TB đã cập nhật đăng ký biến động trên trang 4 giấy chứng nhận cho ông Trương Minh T ngày 14/6/2012 là đúng quy định pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 286/2018/DS-ST ngày 20/4/2018, Tòa án nhân dân quận TB xét tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Dương H.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) ngày 12/4/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Dương H, bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Minh T, số công chứng 011067, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2012 tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy phần cập nhật tên ông Trương Minh T tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00564 ngày 30/6/2006 của Ủy ban nhân dân quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí sơ thẩm: Ông Trương Minh T phải chịu án phí là 200.000đ (hai trăm ngàn đồng). Hoàn lại cho ông Phạm Dương H tiền tạm ứng án phí, lệ phí đã nộp là 57.593.721đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 05385 ngày 06/9/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền khang cao của các đương sự

Ngày 27/4/2018, ông Trương Minh T nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và Trương Minh T yêu cầu hủy án sơ thẩm và chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở sang Cơ quan điều tra để làm rõ hành vi lừa đảo của ông Phạm Dương H.

+ Nguyên đơn ông Phạm Dương H yêu cầu y án sơ thẩm.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Minh N yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu: Từ khi thụ lý vụ án phúc thẩm đến nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn được thực hiện đầy đủ các quyền theo quy định và chấp hành các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) ngày 12/4/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Dương H, bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Minh T có chứng nhận của

Phòng Công chứng số 2 ngày 12/4/2012 và lời trình bày của các đương sự có cơ sở xác định việc ông Trương Minh T mua nhà số 50/20 NCM, Phường MB quận TB thông qua hợp đồng công chứng là có thật. Về giá trị hợp đồng, theo ông T trình bày là 7.000.000.000 đồng, ông đã giao đủ cho bên bán theo Giấy nhận tiền ngày 13/4/2012 số tiền 3.500.000.000 đồng và Khế ước vay tiền ngày 14/4/2012 số tiền 3.500.000.000 đồng.

Ngày 14/6/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận TB đã cập nhật sang tên ông Trương Minh T trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00564/26974 ngày 30/8/2006 do UBND quận TB cấp.

Nguyên đơn ông Phạm Dương H là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00564/26974 cập nhật năm 2008 xác định ông không ký trên Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 011067 nêu trên. Ông T xác định người ký tên trên hợp đồng công chứng và nhận tiền của ông không phải là ông H nguyên đơn mà là người đi cùng với ông H nguyên đơn. Đại diện Phòng công chứng số 2 trình bày hình ảnh trên chứng minh nhân dân mang tên Phạm Dương H xuất trình khi công chứng và người ký hợp đồng là người khác không phải là nguyên đơn.

Tại Kết luận giám định số 1749/C54B ngày 09/10/2015 của Phân viện Khoa học Hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận: Hai dấu vân tay màu đen dưới mục "Bên chuyển nhượng" ghi họ tên Phạm Dương H trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 011067 ngày 12/4/2012 (Bản sao) và thu trên bản chính tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 28/7/2015 với điểm chỉ vân tay trên các tài liệu mẫu so sánh là không phải dấu vân tay của cùng một người in ra.

Theo kết luận giám định số 1749/1/C54B ngày 23/10/2015 của Phân viện Khoa học Hình sự tại TP. Hồ Chí Minh đã kết luận: Chữ ký, chữ viết mang tên Phạm Dương H dưới mục "Bên chuyển nhượng" ghi họ tên Phạm Dương H trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 011067 ngày 12/4/2012 (Bản sao) - ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết đứng tên Phạm Dương H trên 5 tài liệu so sánh… là không phải do cùng một người ký và viết ra.

Qua lời trình bày của nguyên đơn ông H, ông T, đại diện Phòng công chứng và các Kết luận giám định nêu trên đủ cơ sở xác định nguyên đơn ông H không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 50/20 NCM, Phường MB quận TB cho ông T. Ông T trình bày ông giao tiền cho người ký hợp đồng bán nhà cho ông. Điều đó đồng nghĩa với việc đối tượng đã trực tiếp ký và lăn tay trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 50/20 NCM, Phường MB quận TB không phải là chủ sở hữu tài sản, đã có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của người khác, đây là hành vi phạm tội cần được xem xét khởi tố vụ án hình sự. Ngoài ra, theo Công văn số 119/UBND ngày 01/6/2016 của UBND Phường 1, quận TB thì qua kiểm tra sổ bộ, UBND

Phường 1 quận TB xác định không cấp Giấy xác nhận hôn nhân cho ông Phạm Dương H, qua kiểm tra Giấy xác nhận hôn nhân do tòa cung cấp khẳng định chữ ký của Chủ tịch và Cán bộ tư pháp trên giấy này là chữ ký giả. Do đó, cần trưng cầu giám định để làm rõ hành vi có dấu hiệu của tội "Làm giả giấy tờ, tài liệu của cơ quan, tổ chức".

Tuy hiện tại chưa có chứng cứ xác định đối tượng có hành vi lừa đảo là ai và ông H có đồng phạm hay không nhưng hồ sơ công chứng có dấu vân tay của đối tượng trên hợp đồng công chứng và ảnh, vân tay của đối tượng trên chứng minh nhân dân mang tên Phạm Dương H lưu tại Phòng công chứng. Ngoài ra tại cấp phúc thẩm, bị đơn yêu cầu triệu tập thêm người làm chứng gồm ông Quốc (người môi giới), bà Hằng (người môi giới biết người ký hợp đồng), bà Nguyễn Hoàng Phương Diễm (người chứng kiến HĐ ký tay giữa hai bên và là người đi theo đến phòng công chứng ký hợp đồng, chứng kiến việc giao tiền). Nguyên đơn cớ mất hồ sơ nhà đất gồm 03 loại giấy tờ nhưng hồ sơ công chứng thể hiện còn có các giấy tờ khác ngoài 03 loại giấy tờ trên.

Đây là những cơ sở để cơ quan điều tra truy tìm đối tượng. Sau khi xác định được đối tượng ký tên trên hợp đồng sẽ có cơ sở để làm rõ ông H nguyên đơn có đi cùng hay không, ông T có biết người ký hợp đồng không phải là chủ sở hữu tài sản hay không? Giá trị hợp đồng là bao nhiêu? (vì trong Hợp đồng công chứng và Hợp đồng viết tay ngày 12/4/2012 thể hiện giá mua bán là 3.500.000.000 đồng nhưng ông T khai giá mua bán là 7.000.000.000 đồng). Người ký hợp đồng với tư cách bên chuyển nhượng có đưa tiền cho nguyên đơn hay không? Việc làm rõ các vấn đề này có liên quan đến việc giải quyết trách nhiệm dân sự trong vụ án, cụ thể ai là người phải trả tiền cho ông T, số tiền phải trả là bao nhiêu? Nguyên đơn khởi kiện ông T về tranh chấp quyền sở hữu, yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu, yêu cầu hủy phần cập nhật sang tên ông T. Án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sở hữu nhưng không tuyên quyền sở hữu thuộc về ai; Tuyên hủy hợp đồng công chứng nhưng không nhận định giao dịch dân sự vô hiệu và không giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu và cũng không nhận định gì về vấn đề này là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Kháng cáo của ông T về vấn đề này là có cơ sở chấp nhận.

Như đã phân tích ở trên và hồ sơ thể hiện vụ việc chưa được cơ quan chức năng xem xét khởi tố xử lý về hình sự hoặc kết luận không khởi tố vụ án. Ông H cung cấp Đơn tố cáo của ông đề ngày 26/2/2013 và 23/7/2012 gửi Công an quận TB và Công an phường 13 tố cáo ông Trương Minh T về hành vi giả mạo giấy tờ mua bán nhà để chiếm đoạt nhà đất của ông. Hồ sơ vụ án dân sự không có tài liệu về kết quả giải quyết đơn nêu trên của ông H, ông H trình bày do lâu không thấy trả lời nên ông khởi kiện vụ án dân sự. Bản thân ông T có đến cơ quan Công an để trình bày sự việc nhưng được trả lời do Tòa án đang

thụ lý giải quyết nên không nhận đơn. Ông T đã nhiều lần yêu cầu Tòa án nhân dân quận TB chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra để điều tra về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của đối tượng đã ký Hợp đồng chuyển nhượng với ông và làm rõ mối quan hệ giữa nguyên đơn với người này nhưng không được tòa án chấp nhận.

Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm chưa triệu tập người làm chứng là bà Nguyễn Hoàng Phương Diễm - người ký tên trên Hợp đồng mua bán nhà viết tay và Khế ước vay tiền để làm rõ vụ việc. Án sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) ngày 12/4/2012 giữa ông Phạm Dương H và ông Trương Minh T, số công chứng 011067 nhưng không nhận định và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005.

Bởi các lẽ trên, đề nghi Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Minh T. Hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận TB, giữ hồ sơ lại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Thanh L và người được ủy quyền tham gia phiên tòa phúc thẩm hợp lệ nhưng lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Ủy ban nhân dân quận TB ủy quyền cho ông Trần Văn T2 đại diện và Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim Thúy xin xử vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định của pháp luật.

[2] Theo đơn khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà của nguyên đơn ông Phạm Dương H ngày 05/8/2013 có nội dung: yêu cầu Tòa án nhân dân quận TB xác định quyền sở hữu nhà và đất là của ông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận TB cấp ngày 30/8/2016 (bút lục số 40).

[3] Theo đơn xin hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 50/20 NCM, Phường MB, quận TB, hiện đứng tên ông

Trương Minh T do Ủy ban nhân dân quận TB cấp của ông Phạm Dương H đề ngày 12/12/2014 (bút lục số 91).

[4] Tại biên bản về việc không tiến hành hòa giải được do Tòa án nhân dân quận TB lập ngày 02/02/2016 và ngày 03/3/2016, ông Phạm Dương H yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà 50/20 NCM, Phường MB, quận TB, đồng thời hủy phần cập nhật tên ông T trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số 50/20 NCM, Phường MB, quận TB (bút lục số 178 đến 179).

[5] Theo giay chl ng nhajn quyefn sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng H 00564/26974 do Ủy ban nhân dân quận TB cấp ngày 30/8/2006 tại phần những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nội dung: Chuyển nhượng cho ông Trương Minh T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 011067 ngày 12/4/2012 do Phòng Công chứng số 2 chứng nhận (hồ sơ đăng ký biến động số 1889/2012) có xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất TB ngày 14/6/2012 (bút lục số 110 – 112).

[6] Theo Quyết định về thành lập Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường số 2602/QĐ-UBND ngày 03/6/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: Hợp nhất Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố và Văn phòng đăng ký đất đai của 24 quận, huyện (trong đó có quận TB) và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chịu sự quản lý, chỉ đạo trực tiếp, toàn diện của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố và thực hiện hạch toán phụ thuộc theo quy định của pháp luật.

[7] Nguyên đơn có yêu cầu hủy phần cập nhật thay đổi chủ đứng tên ông Trương Minh T do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận TB xác nhận ngày 14/6/2012 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận TB cấp ngày 30/8/2006. Tòa án nhân dân quận TB đưa Ủy ban nhân dân quận TB vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng, vi phạm thủ tục tố tụng. Theo Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự quy định "Khi xem xét hủy quyết định quy định tại khoản 1 Điều này, Tòa án phải đưa cơ quan, tổ chức hoặc người có thẩm quyền đã ban hành quyết định tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan". Như vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy phần cập nhật thay đổi chủ đứng tên ông Trương Minh T do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận TB xác nhận ngày 14/6/2012, nên Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận TB không có tư cách pháp nhân).

[8] Án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này "Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Tuy nhiên tại quyết định của bản án tuyên Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) ngày 12/4/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Dương H, bên nhận

chuyển nhượng là ông Trương Minh T là không đúng với yêu cầu tại đơn khởi kiện của nguyên đơn và án sơ thẩm không giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu và cũng không nhận định gì về vấn đề này là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên (hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đào Thanh L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang giữ).

Ngoài ra, tại hợp đồng mua bán nhà và đất số 01/TH ngày 12/4/2012 giữa ông H với ông T (hợp đồng không có công chứng) và Khế ước vay tiền số 01/TH ngày 14/4/2012, có người làm chứng bà Nguyễn Hoàng Diễm Phương và tại phiên tòa phúc thẩm, ông T trình bày, khi cần mua nhà nên được ông Đỗ Văn Quốc giới thiệu một người phụ nữ tên là Hằng (còn gọi là Hạnh) giới thiệu ông mua căn nhà nêu trên. Cấp sơ thẩm, không đưa những bà Phương, ông Quốc, bà Hằng vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng để làm rõ vụ việc.

[9] Cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng và chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm; giữ hồ sơ lại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm và xác định Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và ông T yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên chấp nhận.

[10] Tại Kết luận giám định số 1749/C54B ngày 09/10/2015 của Phân viện Khoa học Hình sự tại TP. Hồ Chí Minh đã kết luận: Hai dấu vân tay màu đen dưới mục "Bên chuyển nhượng" ghi họ tên Phạm Dương H trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 011067 ngày 12/4/2012 (Bản sao) và thu trên bản chính tại Phòng Công chứng số 2, TP. Hồ Chí Minh ngày 28/7/2015 với điểm chỉ vân tay trên các tài liệu mẫu so sánh là không phải dấu vân tay của cùng một người in ra.

Và kết luận giám định số 1749/1/C54B ngày 23/10/2015 của Phân viện Khoa học Hình sự tại TP. Hồ Chí Minh đã kết luận: Chữ ký, chữ viết mang tên Phạm Dương H dưới mục "Bên chuyển nhượng" ghi họ tên Phạm Dương H trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 011067 ngày 12/4/2012 (Bản sao) - ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết đứng tên Phạm Dương H trên 5 tài liệu so sánh… là không phải do cùng một người ký và viết ra.

[11] Qua lời trình bày của nguyên đơn ông H; bị đơn ông T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Phòng công chứng số 2 và các Kết luận giám định nêu trên đủ cơ sở xác định nguyên đơn ông H không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 50/20 NCM, Phường MB quận TB với ông T. Ông T trình bày, ông giao tiền cho người ký hợp đồng bán nhà cho ông. Điều đó đồng nghĩa với việc đối tượng đã trực tiếp ký và lăn tay trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tại địa

chỉ số 50/20 NCM, Phường MB quận TB không phải là chủ sở hữu tài sản. Ngoài ra, theo Công văn số 119/UBND ngày 01/6/2016 của Ủy ban nhân dân Phường 1, quận TB thể hiện, qua kiểm tra sổ bộ xác nhận tình trạng hôn nhân năm 2012, Ủy ban nhân dân Phường 1 quận TB xác định không cấp Giấy xác nhận hôn nhân cho ông Phạm Dương H, qua kiểm tra Giấy xác nhận hôn nhân do Tòa án cung cấp khẳng định đây là giấy giấy tờ giả không phải do Ủy ban nhân dân Phường 1 cấp; chữ ký của Chủ tịch, chữ ký của cán bộ tư pháp, hộ tịch là chữ ký giả. Như vậy, vụ việc này đã có dấu hiệu hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của người khác. Hiện tại chưa có chứng cứ xác định đối tượng có hành vi lừa đảo là ai? Tuy nhiên, hồ sơ công chứng có dấu vân tay của đối tượng trên hợp đồng công chứng và ảnh, vân tay của đối tượng trên chứng minh nhân dân mang tên Phạm Dương H lưu tại Phòng công chứng.

[12] Đồng thời, trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, ông Trương Minh T nộp đơn tố cáo đề ngày 12/9/2018, tố cáo ông Pham Dương H (là người ký hợp đồng chuyển nhượng) và ông Phạm Dương H (là nguyên đơn trong vụ án) có hành vi "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" và "Tội làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức; tội sử dụng con dấu hoặc tài liệu giả của cơ quan, tổ chức".

[13] Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 103 Bộ luật tố tụng dân sự, chuyển đơn tố cáo của ông Trương Minh T và những tài liệu, chứng cứ có liên quan cho Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an Thành phố Hồ Chí Minh để xem xét theo quy định của pháp luật tố tụng hình sự.

[14] Tại phiên tòa đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T; hủy bản án sơ thẩm và giữ hồ sơ lại Tòa án nhân dân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, là có căn cứ nên chấp nhận.

[15] Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm, nn ơng T không phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Cap cl khoan 3 Wiefi 308 va-khoan 3 Wiefi 148 Bojluaj togung dah sl u

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Chương III 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 và lệ phí tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Minh T.
2. Hủy bản án số 286/2018/DS-ST ngày 20/4/2018 của Tòa án nhân dân quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ toàn bộ hồ sơ lại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Minh T không phải chịu. Hoàn trả cho ông Trương Minh T số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0008271 ngày 02/5/2018 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

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

Nơi nhận:
- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM
- VKSND TP.HCM;
- THA DS quận Tân Bình;
- TAND quận Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu (T/.17)

TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN HỌP

Lê Ngọc Tường