

Bản án số 101/2024/DS-PT
Ngày 15 - 3 - 2024
V/v “Tranh chấp về yêu cầu tuyên
bố hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất vô hiệu”.

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương
Các Thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm
Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thanh Trúc - 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:
Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành
phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số:
629/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp về yêu cầu
tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023
của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 93/2024/QĐ-PT ngày
05 tháng 01 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 84/2024/QĐ-PT ngày 31
tháng 01 năm 2024 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:
508/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Thùy D, sinh năm 1973; địa chỉ: số C Supiro dr
M T (Hoa Kỳ); vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Bùi Thị Thùy D: Ông Vương Sơn H, sinh
năm 1984; cư trú tại: số G, đường T, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh
Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 20-9-2019); có mặt.

- Đồng bị đơn:

1. Ông Trịnh Quốc T, sinh năm 1969; địa chỉ: số C, DR P - T - 77584 - USA (Hoa Kỳ); vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Trịnh Quốc T: Ông Đinh Công N, sinh năm 1967; cư trú tại: số B, đường B, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 14-01-2020); xin vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1963; địa chỉ: số E, ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thanh L: Anh Nguyễn Trường S, sinh năm 1987; cư trú tại: số C, ấp D, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 11-9-2023); vắng mặt.

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

1. Văn phòng C; địa chỉ: số B, đường C, Khu phố A, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Duy L1 - Trưởng Văn phòng Công chứng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Công ty TNHH V; địa chỉ: số A đường Q, đường N, Khu phố F, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phan Lý Ngọc L2 - Chức vụ: Giám đốc;

Người đại diện hợp pháp: Anh Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1983, địa chỉ: C đường H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 24-5-2022); có mặt.

3. Ngân hàng TMCP C1; địa chỉ: số A, đường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Bình M - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Xuân H1 - Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh 4 Thành phố H (theo Văn bản ủy quyền số 418/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 11-4-2023); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Vương Sơn H là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 12 năm 2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bà Bùi Thị Thùy D, ông Vương Sơn H trình bày: Bà Bùi Thị Thùy D và ông Trịnh Quốc T là vợ chồng đăng ký kết hôn ngày 12-3-1991 tại Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) xã H, huyện H, tỉnh Tây Ninh. Năm 2007, bà D và ông T sang định cư tại Hoa Kỳ; quá trình chung sống phát sinh mâu thuẫn nên bà D và ông T ly hôn tại B,

Hoa Kỳ nhưng bản án chưa làm thủ tục công nhận và thi hành tại Việt Nam. Trước khi sang định cư tại Hoa Kỳ, bà D và ông T có nhiều tài sản chung là quyền sử dụng đất, trong đó có diện tích 21.173,70m², thửa số 25, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Khu phố B, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, được UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) ngày 03-03-2005 do bà D, ông T cùng đứng tên. Ngày 16-3-2005 bà D, ông T làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Trịnh Ngọc T2 và ông Thái Thanh H2 diện tích 10.000m², diện tích đất còn lại 11.173,70m². Ngày 07-6-2018, ông T về Việt Nam tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 11.173,70m² cho bà Nguyễn Thị Thanh L mà không được sự đồng ý của bà D. Sau khi nhận chuyển nhượng bà L được cấp GCNQSDĐ; nay đất tọa lạc thuộc Khu phố F, Phường C, thành phố T. Bà D không ủy quyền cho ông T được toàn quyền quyết định đối với diện tích đất trên theo văn bản ủy quyền được Đ tại H kỳ chứng nhận năm 2009.

Bà D yêu cầu Tòa án xét xử, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-6-2018 giữa ông T và bà L được công chứng tại Văn phòng C vô hiệu.

Bị đơn ông Trịnh Quốc T trình bày: Ông và Bùi Thị Thùy D chung sống vợ chồng từ năm 1989, có đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật. Ngày 24-02-2008, ông cùng bà D sang định cư tại Hoa Kỳ; ngày 13-7-2010 ông và bà D ly hôn tại Hoa Kỳ. Trong thời gian chung sống tại Việt Nam, ông và bà D không có tạo lập được tài sản gì cả; đối với diện tích đất 21.173,70m², thửa số 25, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Khu phố B, Phường C, thành phố T có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn H3 (là ông ngoại) tặng cho mẹ ông tên Nguyễn Ngọc N1 diện tích 3,90ha, năm 1992 cha mẹ ông tặng cho ông diện tích 11.173,70m², tặng cho chị gái tên Trịnh Ngọc T2 diện tích 10.000m², nhưng toàn bộ diện tích 21.173,70m² này trước đó ông và bà D đứng tên GCNQSDĐ, ngày 16-3-2005 ông và bà D làm thủ tục tách thửa diện tích 10.000m² cho bà T2 đứng tên; tặng cho ông Trịnh Quốc T3 là anh ruột của ông diện tích còn lại.

Thực tế diện tích 11.173,70m² cha mẹ chỉ tặng cho ông, nhưng tại thời điểm ông đăng ký, kê khai đất, cán bộ tiếp nhận hồ sơ cho biết nếu có vợ, có chồng thì phải để tên vợ chồng trong hồ sơ đăng ký, do đó ông mới để tên bà D trong GCNQSDĐ. Từ khi bà D đứng tên trong GCNQSDĐ cho đến nay, bà chưa một lần đến phần đất này, không biết đất ở đâu. Về chứng cứ cha, mẹ ông có tờ di ngôn viết ngày 15-8-1992, sau đó xác định lại bằng Đơn xác nhận ký ngày 15-12-2015, được hợp pháp hóa Lãnh sự tại H. Trên phần đất tranh chấp từ trước đến nay không canh tác cũng không xây dựng nhà ở, công trình gì cả, nên khi ông và bà D đến Hoa Kỳ sinh sống bỏ đất lại không ai quản lý; riêng ông thường xuyên về Việt Nam để kinh doanh nên có qua lại kiểm tra phần đất của mình.

Diện tích đất bà D tranh chấp là tài sản có nguồn gốc của cha mẹ tặng cho chị, em ông, không phải là tài sản chung của vợ chồng, do đó ngày 02-02-2009, khi vợ chồng chưa ly hôn bà D đã đồng ý ủy quyền cho ông có nội dung giao

quyền cho ông được mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và còn nhiều thỏa thuận khác, thời hạn 20 năm kể từ ngày ký thỏa thuận này. Văn bản thỏa thuận giữa ông với bà D cũng được hợp pháp hóa Lãnh sự. Do đó ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà D yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà L vô hiệu.

Tại bản tự khai ngày 08-01-2020, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh L trình bày: Bà được biết ông Trịnh Quốc T có phần đất do ông ngoại khai phá sau đó tặng cho lại mẹ ông T là bà Nguyễn Ngọc N1, khi bà N1 xuất cảnh sang H sinh sống thì giao diện tích đất này cho ông T và bà D. Do bà D đang định cư tại Hoa Kỳ không về Việt Nam được, nên ký văn bản ủy quyền cho ông T làm đại diện đã được Đại sứ quán nước Đ tại H.C.Q H Hợp pháp hóa lãnh sự số: 671/DSQ-HPH09 ngày 16-3-2009. Sau khi kiểm tra các giấy tờ ông T cung cấp, ngày 07-6-2018, bà và ông T đến Văn phòng Công chứng Trần Duy L1 để lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật và đất bà nhận chuyển nhượng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSDĐ. Do đó, bà không đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà vô hiệu theo yêu cầu khởi kiện của bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Duy L3, người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng Trần Duy L1 trình bày: Ngày 07-6-2018, Văn phòng C có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Quốc T và bà Bùi Thị Thùy D, bà D đã ủy quyền cho ông T theo văn bản ủy quyền được hợp pháp hóa lãnh sự số: 671/ĐSQ-HPH09 ngày 16-3-2009 của Đại sứ quán nước Đ tại H.C.Q H với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thanh L. Sau khi kiểm tra toàn bộ hồ sơ liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã ký kết đầy đủ và hợp pháp, nên Công chứng viên ký chứng nhận vào hợp đồng. Bà D khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L vô hiệu là không có cơ sở; Văn phòng Công chứng Trần Duy L1 kính chờ mọi phán quyết của Tòa án.

Ông Nguyễn Xuân T1 trình bày: Ngày 22-12-2020, Công ty TNHH V (sau đây viết tắt là C2) có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thanh L 02 phần đất cụ thể như sau: Phần thứ nhất diện tích 9.953,10m², tại thửa số 36, tờ bản đồ số 4 và diện tích 11.173,70m², tại thửa số 25, tờ bản đồ số 4, cả hai thửa đất trên tọa lạc Khu phố F, Phường C, thành phố T và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSDĐ, trong đó thửa số 25, tờ bản đồ số 4, diện tích 11.173,70m² cấp lại giấy ngày 29-12-2020. Ngoài diện tích sang nhượng của bà L, C2 còn sang nhượng đất của nhiều người khác tại khu vực này diện tích tổng cộng khoảng 5,3 ha để xây dựng khu dân cư đô thị tại Phường C, thành phố T, hiện nay công ty đã hoàn thành xong cơ sở hạ tầng trong khu vực đất này. Sau khi đất được cấp giấy, ngày 30-12-2020 C2 đã thế chấp GCNQSDĐ diện tích 11.173,70m² cho Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh D Thành phố Hồ Chí Minh để vay tiền.

Bà D khởi kiện ông T và bà L yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất ngày 07-6-2018 vô hiệu, C2 không đồng ý, vì: Khi bà D khởi kiện ông T, bà L thì diện tích đất này bà L đã được cấp GCNQSDĐ hợp pháp theo quy định của pháp luật và khi Công ty nhận chuyển nhượng đất với bà L cũng không biết diện tích đất này tranh chấp, do đó Công ty không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà D.

Ông Võ Ngọc T4 trình bày: Ngày 30-12-2020, C2 có thể chấp nhiều bất động sản, trong đó có thửa đất số 25, tờ bản đồ số 4, diện tích 11.173,7m², tọa lạc tại Khu phố F, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh để vay tại Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh D Thành phố Hồ Chí Minh số tiền tổng cộng 195 tỷ đồng, thời hạn vay 36 tháng. Khi nhận thế chấp thửa đất số 25, tờ bản đồ số 4, diện tích 11.173,7m² đã được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho C2 và Ngân hàng thực hiện thủ tục đầy đủ khi vay vốn tại Ngân hàng, Ngân hàng không biết diện tích đất trên trước hoặc sau đó có tranh chấp tại Tòa án. Diện tích đất tranh chấp đã được chuyển nhượng qua nhiều người và đều được cấp GCNQSDĐ đúng theo quy định của pháp luật, do đó Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà D.

Từ khi C2 thế chấp tài sản vay vốn tại Ngân hàng thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo hợp đồng ký kết, nên Ngân hàng không yêu cầu độc lập trong vụ án này, nhưng khi xét xử đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Thùy D đối với ông Trịnh Quốc T và bà Nguyễn Thị Thanh L về việc “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Quốc T, bà Bùi Thị Thùy D với bà Nguyễn Thị Thanh L đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 4, diện tích 11.173,70m², tọa lạc tại Khu phố F, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh được Văn phòng C, Quyền số 07.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07-6-2018 có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, chi phí giám định, chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 26/9/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh nhận đơn kháng cáo của ông Vương Sơn H là đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Thùy D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/6/2018 giữa ông T và bà L vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Vương Sơn H là đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Thùy D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn cho rằng bà D không ký vào văn bản ủy quyền ngày 02/02/2009, nội dung do ông T ghi thêm và đề nghị sửa án sơ thẩm, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-6-2018 giữa ông T và bà L được công chứng tại Văn phòng C.

Nguồn gốc quyền sử dụng đất 11.173,70m² của gia đình ông T. Ông bà ngoại di chúc cho bà Nguyễn Ngọc N1. Bà Nguyễn Ngọc N1 và ông Trịnh Quốc T5 ủy quyền cho ông T3, ông T được hưởng thừa kế. Năm 1992 lập Tờ Di ngôn tạm giao cho bà T2, ông T3, ông T đứng tên các phần đất của ông bà, để bảo quản, chăm sóc và hưởng hoa lợi, không được sang nhượng, thế chấp, phân chia tài sản này cho bất cứ ai, kể cả người phối ngẫu. Năm 2015 xác định lại di ngôn. Kết luận giám định của P Bộ C3 tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: Chữ ký đứng tên Bùi Thị Thủy D1 không đủ cơ sở kết luận phải hay không phải do cùng một người ký ra nhưng chữ viết do cùng một người viết ra. Thời hạn ủy quyền 20 năm. Ngày 02-02-2009, bà Bùi Thị Thùy D ủy quyền cho ông T bằng văn bản về: Hợp thức hóa sự ủy quyền - sự đại diện về pháp luật đối với “Tài sản là quyền sử dụng đất số: AB 783378 vào sổ số: H 00156/p3, thời hạn ủy quyền hai mươi năm (20)”, được Đại sứ quán nước CHXHCN Việt Nam tại H.C.Q Hoa Kỳ Hợp pháp hóa lãnh sự số: 671/ĐSQ-HPH 09 chứng thực chữ ký của ông Hope A và con dấu của Bang T6, H.C.Q Hoa Kỳ, do Tham tán bà Đặng Thị Thu L4 ký ngày 16-3-2009. Văn bản ủy quyền hợp pháp, phát sinh hiệu lực. Bà D trình bày diện tích đất tranh chấp được cha mẹ tặng cho nhưng không có chứng cứ chứng minh, chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận được cấp để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà L đúng quy định pháp luật. Bà D yêu cầu tuyên bố vô hiệu không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng pháp luật. Ông H kháng cáo không cung cấp chứng cứ mới. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bà Bùi Thị Thùy D là nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Phần đất tranh chấp là một phần trong tổng diện tích 3,90ha có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn H3 tặng cho con bà Nguyễn Ngọc N1 là mẹ ruột của ông Trịnh Quốc T ngày 21-02-1991, tọa lạc tại Phường C, thị xã T. Sau khi được tặng cho đất, ngày 15-8-1992 trước khi sang Hoa Kỳ định cư sinh sống, bà Nguyễn Ngọc N1 và chồng là ông Trịnh Quốc T5 (lúc này con bà N1, ông Thế là Trịnh Ngọc T2, Trịnh Quốc T3, Trịnh Quốc T đang ở tại Việt Nam) lập Tờ Di ngôn tạm giao cho bà T2, ông T3, ông T đứng tên các phần đất của ông bà, gồm: 29,50ha đất cao su tại S; 6,50ha đất cao su tại xã N, huyện H và khoảng 04ha đất cao su tại T (Phường C, thị xã T) để bảo quản, chăm sóc và hưởng hoa lợi, không được sang nhượng, thế chấp, phân chia tài sản này cho bất cứ ai, kể cả người phối ngẫu.

[2.2] Năm 2005, ông T đi kê khai, đăng ký diện tích 21.173,70m², tọa lạc tại Phường C, thị xã T trong tổng diện tích 3,90ha ông T5, bà N1 tạm giao cho các con từ năm 1992, ngày 03-3-2005 UBND thị xã T, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ cho ông T và bà Bùi Thị T7 Dung đứng tên diện tích 21.173,70m², thửa số 25, tờ bản đồ số 4. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, ngày 26-3-2005 ông T, bà D làm thủ tục sang nhượng lại cho bà Trịnh Ngọc T2 và chồng là ông Thái Thanh H2 10.000m², diện tích còn lại 11.173,70m².

[2.3] Ngày 02-02-2009, bà Bùi Thị Thùy D ủy quyền cho ông T bằng văn bản về: Hợp thức hóa sự ủy quyền - sự đại diện về pháp luật đối với “Tài sản là quyền sử dụng đất số: AB 783378 vào sổ số: H 00156/p3, thời hạn ủy quyền hai mươi năm (20)”, được Đại sứ quán nước CHXHCN Việt Nam tại H.C.Q Hoa Kỳ Hợp pháp hóa lãnh sự số: 671/ĐSQ-HPH 09 chứng thực chữ ký của ông Hope A và con dấu của Bang T6, H.C.Q Hoa Kỳ, do Tham tán bà Đặng Thị Thu L4 ký ngày 16-3-2009. Tại Tòa án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày, bà D không thừa nhận chữ ký của bà trong văn bản ủy quyền được Hợp pháp hóa lãnh sự và yêu cầu giám định. Do bản chính của văn bản cần giám định ông T cất giữ, nên việc cung cấp cho Tòa án để đưa đi giám định mất nhiều thời gian. Tại Kết luận giám định số: 3503/KL-KTHS ngày 25-7-2023 của Phân Viện khoa học hình sự Bộ C3 tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: Chữ ký đứng tên Bui Thi Thuy D1 trên tài liệu mẫu so sánh có sau, thời gian cách xa chữ ký cần giám định, nên không đủ cơ sở kết luận phải hay không phải do cùng một người ký ra; tài sản là quyền sử dụng đất số: AB 783378 vào sổ số: H 00156/p3, thời hạn ủy quyền hai mươi năm (20) trên 02 văn bản do cùng một người viết ra.

[2.4] Tại Công văn số: 175/CV-ĐSQ ngày 17-6-2022 của Đ tại Hoa Kỳ trả lời cho Tòa án, nội dung:

1. Do việc chứng nhận/hợp pháp hóa lãnh sự đã thực hiện hơn 12 năm, nên Đại sứ quán không có điều kiện kiểm tra, cung cấp hồ sơ Hợp pháp hóa số: 671/ĐSQ-HPH 09 ngày 16-3-2009 theo yêu cầu của quý Tòa (theo Điều 17, Nghị định 111/2011/NĐ ngày 05-12-2011 của Chính phủ, hồ sơ chứng nhận/hợp pháp hóa lãnh sự được lưu trong 03 năm...);

2. Qua đối chiếu hồ sơ do Tòa án cung cấp tại Công văn số 105/CV-TA

nga, 2022, Đại sứ quán nhận thấy chữ ký và con dấu khớp với mẫu chữ ký của bà Đặng Thị Thu L4 (nguyên Tham tán Đại sứ quán) và mẫu con dấu của Đại sứ quán.

[2.5] Tại điểm a khoản 1 Điều 478 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: Tòa án Việt Nam công nhận giấy tờ, tài liệu do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền nước ngoài lập, cấp, xác nhận.

Với những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quy định tại điểm a khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 478 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định ngày 02-02-2009, bà Bùi Thị Thùy D đã ký văn bản về: Hợp thức hóa sự ủy quyền - sự đại diện về pháp luật đối với “Tài sản là quyền sử dụng đất số: AB 783378 vào sổ số: H 00156/p3, thời hạn ủy quyền hai mươi năm (20)” cho ông T được ông Hope A Thut ký Tiểu Bang Texas xác nhận ngày 11-02-2009 và được Đ tại Hoa Kỳ hợp pháp hóa lãnh sự ngày 16-3-2009.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ, Ông H2 đại diện cho bà D kháng cáo, không đưa ra những tình tiết làm thay đổi nội dung vụ án do đó Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà D, giữ y án sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do y án nên bà D phải chịu án phí do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 106, 117, 119, 133, 161 và Điều 401, 502, 503 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 147, 157, 161, 165, khoản 1, 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị Thùy D. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Thùy D đối với ông Trịnh Quốc Trung và bà Nguyễn Thị Thanh L về việc “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Quốc T, bà Bùi Thị Thùy D với bà Nguyễn Thị Thanh L đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 4, diện tích 11.173,70m², tọa lạc tại Khu phố F, Phường C, thành phố T, tỉnh

Tây Ninh được Văn phòng C, Quyền số 07.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07-6-2018 có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng:

2.1. Chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài: Bà Bùi Thị Thùy D phải chịu số tiền 5.039.779 đồng (năm triệu, ba mươi chín nghìn, bảy trăm bảy mươi chín đồng) và 190 USD (một trăm chín mươi Đô la Mỹ).

2.2. Chi phí giám định: Bà Bùi Thị Thùy D phải chịu 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng).

2.3. Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản: Bà Bùi Thị Thùy D phải chịu số tiền 76.000.000 đồng (bảy mươi sáu triệu đồng).

Ghi nhận ông Vương Sơn H, người đại diện hợp pháp của bà Bùi Thị Thùy D đã nộp và thanh toán xong toàn bộ số tiền trên.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Bùi Thị Thùy D phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); khấu trừ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà D đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0001173 ngày 18-12-2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh; bà D đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị Thùy D phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); khấu trừ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông H đại diện bà D đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0000071 ngày 02-10-2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh; bà D đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh;
- Dương sự;
- Lưu (Án - Trú).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương