

**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: **655**/2019/DS-PT

Ngày: 17/7/2019

Về việc Tranh chấp đòi tài sản là
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:* Bà Lâm Thị Thu Lan

- *Các Thẩm phán*

Bà Phạm Thị Thảo

Bà Nguyễn Thị Ngọc PH.

Thư ký phiên tòa: Ông Danh Đồi – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 10/6, 10/7 và 17/7/2019, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 453/2018/TLDS-PT ngày 19/9/2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 594/2018/DS-ST ngày 10/8/2018 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1903/2019/QĐ-PT ngày 23/4/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3297/2019/QĐ-PT ngày 14/5/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Ng đơn:* Ông **L Vinh Th**, sinh năm 1967.

Địa chỉ: D03 cư xá N Đ C, Phường 4, quận P N, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền là bà Phan Thị Diễm H, sinh năm 1981; địa chỉ: 12 Đ T N, phường N T B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền số 000813 ngày 02/8/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Cảnh, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt ngày 10/6/2019; vắng mặt ngày 10/7, 17/7/2019).

- *Bị đơn:*

+ Bà **Nguyễn Th M**, sinh năm 1944;

+ Ông **Phạm Văn R**, sinh năm 1931.

Cùng địa chỉ: 67/2 khu phố 5, phường Th A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông R, bà M là ông Phạm Băng S, sinh năm 1969; địa chỉ: 67/2 khu phố 5, phường Th A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền số 0949 ngày 03/6/2016 tại Văn phòng công chứng Nhà Ròng, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông S là bà Nguyễn Thị Th Th – Luật sư của Văn phòng Luật sư Phạm Quốc Hưng, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh và ông Nguyễn Ph H, sinh năm 1989; địa chỉ: 386/3D L Văn Sỹ, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

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

+ Ông Trần Chiến Th, sinh năm 1976 (Vắng mặt);

+ Bà Nguyễn Hoàng Nhã PH, sinh năm 1980 (Có mặt).

Ông Th, bà PH cư trú cùng địa chỉ: 739 Quốc lộ 13, Tổ 11, khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Phạm Băng S, sinh năm 1969 (Có mặt).

Địa chỉ: 67/2 khu phố 5, phường Th A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Trần Sĩ Ng, sinh năm 1972 (Có mặt ngày 10/6/2019; vắng mặt ngày 10/7 và ngày 17/7/2019);

+ Bà Phạm Thị Tr L, sinh năm 1968 (Vắng mặt).

Ông Ng, bà L cư trú cùng địa chỉ: 521/5A V L, phường A P Đ, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ng và bà L là ông Vũ Đức L, sinh năm 1979; địa chỉ: 275/14D/2 Đặng Ng C, Phường 14, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền số 011748 ngày 12/7/2016 tại Văn phòng công chứng Gia Định Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

+ Bà Lê Thị Bích H, sinh năm 1969.

Địa chỉ: D03 cư xá N Đ C, Phường 4, quận P N, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền là bà Phan Thị Diễm H, sinh năm 1981; địa chỉ: 12 Đ T N, phường N T B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền số 000813 ngày 02/8/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Cảnh, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt ngày 10/6/2019; vắng mặt ngày 10/7, 17/7/2019).

+ Ông Đỗ Văn Ph, sinh năm 1972 (Vắng mặt).

+ Bà Phạm Thị Trúc L, sinh năm 1971 (Vắng mặt).

+ Bà Phạm Thị Trúc H, sinh năm 1975 (Vắng mặt).

Ông Ph, bà L, bà H cùng cư trú tại địa chỉ: 67/2 khu phố 2, phường Th A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Băng S, sinh năm 1969; địa chỉ: 67/2 khu phố 2, phường Th A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền số 000428 ngày 10/6/2016 tại Văn phòng công chứng Dương Thủy Cẩm Thủy, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

+ Trẻ Phạm Lưu Th, sinh năm 2001;

+ Trẻ Phạm G, sinh năm 2002;

Người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Băng S - cha ruột (Có mặt);

+ Trẻ Đỗ Phạm Anh Th, sinh năm 2007;

+ Đỗ Phạm Ngọc M, sinh năm 2013;

Người đại diện theo pháp luật là ông Đỗ Văn Ph và bà Phạm Thị Trúc H - cha ruột và mẹ ruột (Vắng mặt).

+ Trẻ Nguyễn Phạm Bảo Tr, sinh năm 2012;

Người đại diện theo pháp luật là bà Phạm Thị Trúc L - mẹ ruột (Vắng mặt).

Trẻ Th, G, Th, M, Tr cùng cư trú tại địa chỉ: 67/2 khu phố 2, phường Th A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Địa chỉ: 01 Lê Thị Riêng, phường Th A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 278 Nguyễn Văn Nghi, Phường 7, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Văn phòng Công chứng Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 145 Nguyễn Đình Chính, Phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt).

3. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Th M – Bị đơn; ông Trần Sĩ Ng, bà Phạm Thị Tr L - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người kháng nghị: Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 22/8/2018.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, Ng đơn ông L Vinh Th trình bày: Ngày 17/09/2015, ông L Vinh Th có nhận chuyển

nhượng từ vợ chồng ông Trần Chiến Th, bà Nguyễn Hoàng Nhã PH thửa đất số 437, tờ bản đồ số 07, có diện tích là 1.045m², tọa lạc tại phường Th A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 016032, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD, ký công chứng ngày 17/09/2015 tại Văn phòng công chứng Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau đó, ngày 28/9/2015 ông được Chi nhánh Văn Phòng Đăng ký Đất đai Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật đăng bộ thay đổi quyền sử dụng trên giấy chứng nhận đối với thửa đất nêu trên.

Theo ông Th biết, nguồn gốc thửa đất trên là của bà Nguyễn Th M, được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp theo quyết định số 2605/QĐ.UB-TH ngày 12/12/1998. Sau đó, vợ chồng bà Nguyễn Th M và ông Phạm Văn R đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hoàng Nhã PH theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 34934 ngày 28/12/2009, công chứng tại Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 04/08/2014, bà PH được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 cập nhật đăng bộ quyền sử dụng và sau đó chuyển nhượng lại cho ông Th.

Ông Th đã đến nhà nhiều lần yêu cầu bà M, ông R và những người đang sinh sống trên thửa đất trên di dời, giao trả thửa đất cho ông nhưng đều không được. Ông Th cho rằng, việc ông nhận chuyển nhượng thửa đất trên là hợp pháp theo đúng trình tự, thủ tục mà pháp luật quy định; hành vi của bà M, ông R và những người đang sinh sống trên thửa đất trên là hành vi chiếm hữu bất hợp pháp. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Th M, ông Phạm Văn R và những người trên giao trả đất cho ông.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Th tự nguyện hỗ trợ cho gia đình bà M, ông R chi phí di dời nhà là 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng nếu phía bà M, ông R đồng ý giao trả.

Bị đơn bà Nguyễn Th M, ông Phạm Văn R có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Băng S trình bày: Thửa đất số 437, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại phường Th A, Quận 12 nói trên do mẹ ông là bà Nguyễn Th M đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01026 QSDĐ/Q.12/1998. Cuối năm 2009, con rể của bà M là ông Trần Sĩ Ng có mượn Giấy chứng nhận trên để vay tiền của bà Nguyễn Hoàng Nhã PH nên ông Ng nhờ bà M, ông R ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà PH để hoàn tất thủ tục vay tiền. Sau đó bà PH đã đi cập nhật đăng bộ quyền sử dụng trên Giấy chứng nhận và chuyển nhượng lại cho ông Th.

Ông S cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M, ông R với bà PH là hợp đồng giả cách nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ng

đơn. Ông S yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông R, bà M với bà PH và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà PH với ông Th.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Sĩ Ng và bà Phạm Thị Tr L - có người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Đức L trình bày: Vào khoảng cuối năm 2009, ông Ng có mượn cha mẹ vợ là ông R, bà M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở phường Th A, Quận 12 để thế chấp cho bà PH vay số tiền 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng. Bản chất của việc công chứng mua bán giữa ông R, bà M với bà PH là việc vay tài sản, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc bà PH tự ký tên trong Tờ khai thuế thu nhập cá nhân, hồ sơ đăng bộ, từ đó dẫn đến hậu quả là Giấy chứng nhận đã cập nhật sang tên của bà PH và chuyển nhượng và sang tên ông Th là không đúng quy định.

Do đó, ông đồng ý với ý kiến của bị đơn, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông R, bà M với bà PH và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà PH với ông Th; đồng thời yêu cầu Tòa án hủy nội dung cập nhật cho bà PH ngày 04/8/2014, hủy nội dung cập nhật cho ông Th ngày 28/9/2015 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01026QSDĐ/Q12/1998 nói trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hoàng Nhã PH trình bày: Sau M vài lần tìm hiểu và xem thực tế, bà quyết định mua thửa đất nói trên của bà M. Từ trước cho đến khi ký hợp đồng tại phòng công chứng, bà chỉ làm việc với bà M, đến khi ký hợp đồng thì ông R mới xuất hiện, ký công chứng xong thì ông về. Sau khi ký hợp đồng công chứng, trong M thời gian dài, bà nhiều lần liên hệ với ông R, bà M để làm thủ tục thuế, đăng bộ sang tên nhưng đều không gặp được cả hai người. Sau đó, bà M có đưa cho bà PH hợp đồng chuyển nhượng (Bản cấp cho bên bán) và nói giao toàn quyền cho bà PH đi làm các thủ tục liên quan.

Trong quá trình làm các thủ tục thuế, đăng bộ, bà không nhận được bất cứ KH nại hay ý kiến gì từ phía bà M, ông R cũng như những người khác. Ngày 04/8/2014, bà PH được cập nhật quyền sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Ngày 17/9/2015, bà chuyển nhượng lại cho ông Th. Bà cho rằng việc ông Th nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên từ bà là hoàn toàn tự nguyện, các bên đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, ông Th cũng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 cập nhật đăng bộ quyền sử dụng, do đó ông Th là người có quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp đối với thửa đất nói trên. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ng đơn, giữ Ng bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 12.

Theo Công văn số 5686/UBND-NV ngày 01/8/2017, người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Ủy ban nhân dân Quận 12 không có ý kiến trong vụ án đồng thời xin vắng mặt trong tất cả quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Ủy ban nhân dân Quận 12 sẽ thực hiện theo Quyết định, Bản án của Tòa án nhân dân các cấp”.

Theo Công văn số 634/CV-CC5 ngày 07/9/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Việc tiếp nhận và ký xác nhận công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 34934 ngày 28/12/2009 giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn R, bà Nguyễn Th M với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Hoàng Nhã PH đã được công chứng viên thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định trên cơ sở ý chí tự nguyện của các bên.

Theo Công văn số 255/CV-VPCCPN ngày 07/9/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Việc ký xác nhận công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 016032 ngày 17/9/2015 đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định, không bị các cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn, các bên giao kết có đầy đủ năng lực và hoàn toàn tự nguyện.

Bản án dân sự sơ thẩm số 594/2018/DS-ST ngày 10/8/2018 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ng đơn ông L Vinh Th.

Buộc bà Nguyễn Th M, ông Phạm Văn R và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang sinh sống trên phần đất tranh chấp tại địa chỉ số 67/2 khu phố 5, phường Th A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là ông Phạm Băng S, bà Phạm Thị Trúc L, bà Phạm Thị Trúc H, ông Đỗ Văn Ph Trẻ Phạm Lưu Th (Sinh năm 2001), Trẻ Phạm G (Sinh năm 2002), có người giám hộ là ông Phạm Băng S – cha ruột; Trẻ Đỗ Phạm Anh Th (Sinh năm 2007), Trẻ Đỗ Phạm Ngọc M (Sinh năm 2013), có người giám hộ là ông Đỗ Văn Ph, bà Phạm Thị Trúc H - cha mẹ ruột; Trẻ Nguyễn Phạm Bảo Tr (Sinh năm 2012), có người giám hộ là bà Phạm Thị Trúc L - mẹ ruột, giao trả lại phần đất có diện tích là 1.045m² (Thực tế đo đạc là 1.040,9m²) và phần công trình xây dựng, cây ăn quả trên đất tọa lạc tại địa chỉ số 67/2 khu phố 5, phường Th A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 01026QSĐĐ/Q12/1998, do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 12/12/1998 cho bà Nguyễn Th M đã cập nhật sang tên ông L Vinh Th ngày 28/9/2015 và theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 555/HĐDV/2019/VT ngày 17/01/2018 của Công ty cổ phần dịch vụ - bất động sản Vạn Thành đã được Phòng Tài Ng và Môi trường Quận 12 kiểm tra nội nghiệp

ngày 01/02/2018 cho ông L Vinh Th ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Nếu bà Nguyễn Th M, ông Phạm Văn R và những người có tên nêu trên đang sinh sống tại địa chỉ số 67/2 khu phố 5, phường Th A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh không thực hiện việc giao đất tại địa chỉ số 67/2 khu phố 5, phường Th A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông L Vinh Th có quyền làm đơn yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự Quận 12 thực hiện việc thi hành bản án đối với thửa đất tại địa chỉ trên.

- Ông L Vinh Th có trách nhiệm hoàn lại giá trị công trình, kiến trúc và cây cối trên phần đất tranh chấp cho bà Nguyễn Th M, ông Phạm Văn R số tiền là 50.389.801 (*Năm mươi triệu ba trăm tám mươi chín nghìn tám trăm lẻ M*) đồng.

Ông L Vinh Th tự nguyện hỗ trợ cho gia đình bà Nguyễn Th M, ông Phạm Văn R chi phí di dời nhà là 100.000.000 (*M trăm triệu*) đồng.

Kể từ ngày bà Nguyễn Th M, ông Phạm Văn R có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông L Vinh Th chậm thực hiện nghĩa vụ giao tiền thì ông Th phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Sĩ Ng và bà Phạm Thị Tr L (Có người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Đức L) về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn R, bà Phạm Thị M với bà Nguyễn Hoàng Nhã PH; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Hoàng Nhã PH với ông L Vinh Th, đồng thời yêu cầu hủy nội dung cập nhật cho bà Nguyễn Hoàng Nhã PH ngày 04/8/2014, hủy nội dung cập nhật cho ông Vinh Th ngày 28/9/2015 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01026QSDĐ/Q12/1998 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 12/12/1998 đứng tên bà Nguyễn Th M, xác nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là của bà M.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và thời hạn kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/8/2018, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Sĩ Ng, bà Phạm Thị Tr L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 27/8/2018, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Th M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 22/8/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 12 có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với bản án nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ng đơn vẫn giữ Ng yêu cầu khởi kiện, rút lại việc tự nguyện hỗ trợ 100.000.000 đồng cho ông R, bà M chi phí di dời nhà; đề nghị Hội

đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà M, ông Ng và bà L. Ông S đại diện theo ủy quyền của bà M, ông L đại diện theo ủy quyền của ông Ng, bà L vẫn giữ Ng yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 12.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Ph H đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với những lý do sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M, ông R với bà PH là giả tạo. Thực chất ông Ng vay tiền của bà PH và mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M để thế chấp; việc ông R, bà M ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ để làm tin cho việc vay tiền của ông Ng. Chứng cứ là sự thừa nhận của bà PH trong đoạn băng ghi âm mà ông S cung cấp cho Tòa án.

- Ông Th nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ngay tình, ông Th chỉ nhận cầm của bà PH 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng. Chứng cứ là sự thừa nhận của bà PH trong đoạn băng ghi âm mà ông S cung cấp cho Tòa án.

- Các bản vẽ hiện trạng đất không thống nhất, không thực hiện đúng quy định.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu do đối tượng không thực hiện được: Bà PH và ông Th không xác định được diện tích đất 1.045m² nằm ở đâu trong bản vẽ, khi chuyển nhượng không thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định pháp luật.

- Vi phạm tố tụng nghiêm trọng của Tòa án cấp sơ thẩm:

- + Tư cách đương sự của bà Nguyễn Hoàng Nhã PH không chỉ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà còn có tư cách người làm chứng vì bà là người biết các tình tiết liên quan đến các tình tiết vụ việc; ông S đã có đơn đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập bà PH tham gia với tư cách là người làm chứng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ triệu tập với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm ảnh hưởng đến việc làm sáng tỏ nội dung vụ án.

- + Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập tH người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Hoàng Nhân. Ông Nhân là cháu ngoại cả bà M, cùng sống với bà M trên thửa đất trên. Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập ông Nhân tham gia tố tụng là không đảm bảo việc bảo vệ quyền lợi và nghĩa vụ của ông Nhân, vi phạm tố tụng nghiêm trọng.

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

- + Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

+ Về nội dung: Giữ Ng nội dung kháng nghị trong Quyết định kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 22/8/2018 của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ng đơn; xác định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp về việc đòi tài sản là quyền sử dụng đất; áp dụng án phí không giá ngạch và không tính án phí trên số tiền Ng đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều nộp đơn kháng cáo và Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 22/8/2018 của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 12 được ban hành đúng thời hạn luật định và đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S đã cung cấp các đoạn ghi âm audio (ghi ngày 25/10/2015 tại nhà bà M) và video (ghi tại nhà bà PH, không nhớ thời gian) và Giấy thỏa thuận ngày 09/7/2010 giữa bà PH với ông Ng để chứng minh Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông R, bà M với bà PH là giả tạo, thực chất chỉ để làm tin cho việc ông Ng vay tiền của bà PH.

Bà PH thừa nhận giọng nói trong các đoạn ghi âm này là của mình nhưng các đoạn ghi âm đã bị cắt bớt, không thể hiện hết nội dung cuộc nói chuyện. Ông S cũng thừa nhận mỗi lần nói chuyện thời gian dài gần 2 tiếng đồng hồ. Ông Th cho rằng các đoạn ghi âm mà ông S cung cấp cho Tòa án chỉ dài khoảng 14 phút nên thể hiện không đầy đủ nội dung bà PH trao đổi với ông Ng, bà M, ông S.

Theo bà PH, nội dung các đoạn ghi âm liên quan đến việc gia đình ông Ng muốn chuộc lại phần đất mà bà M, ông R đã bán cho bà và bà đã bán cho ông Th. Còn Giấy thỏa thuận ngày 09/7/2010 là liên quan đến việc thế chấp đất ở Vườn Lài, Quận 12, không phải thửa đất ở L Thị Riêng đang tranh chấp trong vụ án này. Đồng thời, bà PH không thừa nhận nội dung tại trang 1 của Giấy thỏa thuận ngày 09/7/2010 vì trang này không có chữ ký của bà. Ông S yêu cầu bà PH cung cấp bản chính Giấy thỏa thuận ngày 09/7/2010 để xác định chữ ký, nhưng bà PH cho rằng đã trả lại bản chính cho ông Ng khi ông Ng trả nợ 400.000.000 (*Bốn trăm triệu*) đồng

và ông Ng, bà L đã viết lại Giấy mượn tiền ngày 09/6/2011 để xác nhận còn nợ 200.000.000 (*Hai trăm triệu*) đồng.

Xét thấy, nội dung các đoạn ghi âm do ông S cung cấp cho Tòa án có thể hiện việc ông Ng vay tiền của bà PH, cách tính lãi đối với khoản tiền vay, nhận thức của các bên (bà PH, ông R, bà M, ông Ng) khi ra ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2009 tại Phòng Công chứng số 5, việc bà PH đã sang tên đất cho ông Th, gia đình bà M muốn lấy lại đất đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà PH. Trong các đoạn ghi âm này không có nội dung nào thể hiện bà PH thừa nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2009 với ông R, bà M là giả tạo mà trái lại ông Ng còn thừa nhận là người đã có mặt tại Phòng Công chứng số 5 cùng ông R, bà M và là người kêu ông R, bà M ký vào hợp đồng nói trên.

Đối với Giấy thỏa thuận ngày 09/7/2010 do ông S cung cấp cho Tòa án, văn bản này gồm hai trang nhưng chỉ có trang 02 là có chữ ký của bà PH; trang 01 không có chữ ký của bà PH và bà không thừa nhận nội dung của trang 01. Bà PH giải thích văn bản này là thỏa thuận về việc thế chấp đất của ông Ng ở Vườn Lài, không liên quan đến đất của bà M ở L Thị Riêng trong vụ án này. Xét thấy Giấy thỏa thuận ngày 09/7/2010 lập sau ngày bà M, ông R ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà PH (ngày 28/12/2009); trang 01 tuy có ghi nội dung “Ông Ng thế chấp thửa đất số 437, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại phường Th A, Quận 12 cho bà PH” nhưng trang này không có chữ ký của bà PH và bà PH không thừa nhận nội dung này; đồng thời trang 02 không thể hiện nội dung liên quan đến thửa đất số 437 nói trên và ông Ng cũng không phải là người có quyền sử dụng thửa đất 437 hợp pháp nên Giấy thỏa thuận ngày 09/7/2010 không được xem là chứng cứ hợp pháp để chứng minh thửa đất 437 được thế chấp cho bà PH sau khi ông R, bà M đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho bà PH.

Đối với việc bà PH khai ông R, bà M đã đi khỏi địa pH để nộp thay thuế thu nhập cá nhân: Theo lời trình bày của bà PH, sau nhiều lần yêu cầu nhưng bà M không chịu đi làm thủ tục thuế, mà lại giao bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Bản cấp cho bên chuyển nhượng) cho bà để bà PH đi nộp thuế, còn ông R thực tế không có ở địa pH. Theo công văn của Chi cục thuế Quận 12 thì việc bà PH nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho ông R, bà M là không trái quy định pháp luật.

Xét thấy, theo quy định của pháp luật, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ được tổ chức hành nghề công chứng cấp cho hai bên trong hợp đồng, mỗi bên M bản chính có đóng dấu cấp cho Bên A, Bên B. Các bên trong hợp đồng sẽ trình với cơ quan có thẩm quyền bản chính hợp đồng của mình khi làm thủ tục

nộp thuế thu nhập cá nhân, L phí trước bạ khi đăng bộ, sang tên chủ sử dụng. Nếu bà M không giao bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Bản cấp cho bên chuyển nhượng) cho bà PH thì bà PH không thể nộp thuế thu nhập cá nhân từ đó đăng bộ sang tên. Thời gian từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng (28/12/2009) đến ngày bà PH nộp thuế thu nhập cá nhân (tháng 9/2011) và được cập nhật đăng bộ sang tên (04/8/2014) là M khoảng thời gian dài. Trong khoảng thời gian này, gia đình bà M không có bất cứ sự kiện nào liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 437 nói trên. Ông S và ông Ng cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2009 nói trên là giả tạo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 34934 ngày 28/12/2009, công chứng tại Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh là giả tạo.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01026QSĐĐ/Q12/1998, do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 12/12/1998 cho bà Nguyễn Th M thể hiện bà M được cấp quyền sử dụng cho phần đất có diện tích 1.045m², thuộc M phần thửa 437, tờ bản đồ 7 - phường Th A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, kèm trên Giấy chứng nhận là vị trí thửa đất 437. Trên Trang phần những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận đã cập nhật quyền sử dụng tên bà PH ngày 04/8/2014, tên ông Th ngày 28/9/2016 và có ghi chú “các bên tham gia hợp đồng tự chịu trách nhiệm về ranh giới và hiện trạng sử dụng”. Bà M chỉ được cấp quyền sử dụng đất 1.045m² thuộc M phần thửa 437 chứ không được cấp quyền sử dụng đối với toàn bộ diện tích thửa đất 437, do đó khi bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.045m² bà không thể tách thửa theo lập luận của ông S và các luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông S. Vì vậy, ý kiến của ông S và các luật sư cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được vì không thực hiện thủ tục tách thửa, không xác định được vị trí phần đất chuyển nhượng là không có cơ sở.

Về tư cách tham gia tố tụng của bà PH trong vụ án: Luật sư của ông S cho rằng, ông S đã có đơn yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập bà PH tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ triệu tập tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ảnh hưởng đến việc làm sáng tỏ vụ án.

Xét thấy bà PH là M bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2009 và ngày 17/9/2015; Ng đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả đất; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu Tòa án tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng nói trên và hủy nội dung cập nhật đăng bộ tên bà PH, ông Th

trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, bà PH là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ông S yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập bà PH là người làm chứng nhưng theo quy định của pháp luật, thẩm quyền xác định tư cách người tham gia tố tụng là của Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án. Thẩm phán giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của bà PH và theo quy định pháp luật tố tụng dân sự, bà PH không thể tham gia tố tụng vừa với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vừa là người làm chứng trong vụ án dân sự này. Do đó, lập luận trên của luật sư là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với ý kiến cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập tH người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hoàng Nhân tham gia tố tụng: Ông S cung cấp cho Tòa án xác nhận ngày 22/3/2019 của Công an phường Th A, Quận 12 với nội dung “Ông Nhân cư trú tại địa chỉ 67/2 khu phố 5, phường Th A, Quận 12 từ ngày 01/11/1997 đến nay”. Xét thấy, xác nhận trên chỉ ghi ông Nhân có cư trú nhưng không ghi rõ ông Nhân có thực tế sinh sống tại địa chỉ trên hay không. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có yêu cầu Công an phường Th A xác minh và cung cấp họ tên, năm sinh những người đang cùng sinh sống chung với bà M tại địa chỉ 67/2 khu phố 5, phường Th A, Quận 12, kết quả xác minh, cung cấp của Công an phường Th A không có tên Nguyễn Hoàng Nhân. Ngoài ra, phần đất 1.045m² thuộc M phần thửa 437 được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp quyền sử dụng cho cá nhân bà M chứ không cấp cho hộ gia đình bà M nên ông Nhân cũng không có quyền lợi liên quan trong phần đất này. Việc Tòa án xác định những ai đang sinh sống trên phần đất trên là để xác định nghĩa vụ giao trả phần đất cho ông Th. Trong quá trình giải quyết vụ án, nếu ông Nhân thực tế cư trú tại địa chỉ trên thì ông Nhân phải biết Tòa án đang giải quyết vụ án này, nếu thấy quyền, lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng bởi việc giải quyết vụ án này thì ông Nhân có quyền nộp đơn yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm cho tham gia tố tụng. Nhưng trong hồ sơ vụ án không thấy có yêu cầu này của ông Nhân. Do đó, ý kiến của ông S và luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông S cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập tH người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với ý kiến của ông S và luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông S cho rằng đất bà M đang có tranh chấp nên không được chuyển nhượng: Xét thấy, theo Thông báo số 119/TB-UBND ngày 04/8/2015 của Ủy ban nhân dân phường Th A, Quận 12 thể hiện bà Nguyễn Th M và ông Lâm Văn Chiến có tranh chấp ranh đất diện tích khoảng 300m² vị trí theo Bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 03/7/2015, thuộc M phần các thửa 437 (đất của bà M), 496, 498, 499, 500 (đất ông Chiến), trong đó

thửa 437 diện tích 1.445m². Tòa án cấp phúc thẩm đã yêu cầu ông S thực hiện thủ tục đo vẽ để lập bản đồ áp ranh, xác định vị trí đất tranh chấp giữa ông Chiến và bà M nhưng ông S không đồng ý thực hiện thủ tục này. Do đó, không có căn cứ xác định phần đất ông Chiến và bà M tranh chấp ranh có nằm trong phần đất bà M đã chuyển nhượng cho bà PH và bà PH đã chuyển nhượng cho ông Th hay không. Cho đến thời điểm hiện nay, ông S cũng không cung cấp cho Tòa án tài liệu nào thể hiện bà M hay ông Chiến đã nộp đơn tranh chấp đất đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết tiếp theo. Ngoài ra, việc tranh chấp giữa bà M với ông Chiến xảy ra sau thời điểm bà M, ông R ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà PH và bà PH đã được cập nhật tên chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ những nhận định trên, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2009 giữa ông R, bà M với bà PH được Phòng Công chứng số 5 chứng nhận có hiệu lực pháp luật. Từ đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2015 giữa bà PH với ông Th được Văn phòng công chứng Phú Nhuận chứng nhận có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ng đơn là phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà M, ông Ng, bà L.

Xét nội dung kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 12:

Về quan hệ tranh chấp trong vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất, Viện kiểm sát nhân dân Quận 12 cho rằng phải xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp về việc đòi tài sản là quyền sử dụng đất. Xét thấy, ông Th đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 cập nhật tên chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Th khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả đất nên quan hệ tranh chấp là đòi tài sản là quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ chấp nhận nội dung kháng nghị này, xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp về việc đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

Về án phí: Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng án phí có giá ngạch đối với tranh chấp trong vụ án này là không phù hợp quy định pháp luật nên nội dung kháng nghị này của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 12 là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Đối với án phí trên phần tự nguyện hỗ trợ của Ng đơn: Ng đơn đã tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn 50.389.801 (*Năm mươi triệu ba trăm tám mươi chín nghìn tám trăm lẻ M*) đồng là giá trị công trình kiến trúc và cây cối trên phần đất tranh chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tính án phí trên số tiền này là không phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ chấp nhận kháng nghị nội

dung này của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, không buộc ông Th phải chịu phân án phí này.

Xét yêu cầu rút lại số tiền 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng hỗ trợ di dời nhà của ông Th: Ông Th cho rằng, do bị đơn không hợp tác nên ông không đồng ý hỗ trợ số tiền trên. Xét thấy việc hỗ trợ hay rút lại chi phí hỗ trợ di dời nhà là quyền của ông Th, bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật nên tại phiên tòa phúc thẩm ông Th rút lại việc hỗ trợ cho bị đơn là không trái pháp luật nên cần được chấp nhận.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông R, bà M với bà PH; giữa bà PH với ông Th nói trên được giao kết trước ngày Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực nhưng trong quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 là chưa chính xác nên cần điều chỉnh lại.

Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2014, phần quy định về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung và hình thức không khác so với Luật Đất đai năm 2003 nên có thể áp dụng điều luật của Luật Đất đai năm 2013 khi giải quyết vụ án này.

Do Ng đơn rút lại yêu cầu hỗ trợ tiền di dời nhà cho bị đơn và kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 12 được chấp nhận nên cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định nêu trên.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà M, ông Ng, bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà M là người cao tuổi nên được miễn theo quy định của pháp luật. Ông Ng, bà L mỗi người phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 256 và Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Pháp Lnh về án phí, L phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Th M, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Sĩ Ng và bà Phạm Thị Tr L.

Chấp nhận kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 594/2018/DS-ST ngày 10/8/2018 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ng đơn ông L Vinh Th.

Buộc bà Nguyễn Th M, ông Phạm Văn R và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sinh sống trên phần đất tranh chấp tại địa chỉ số 67/2 khu phố 5, phường Th A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh gồm ông (bà): Phạm Băng S; Phạm Thị Trúc Liên; Phạm Thị Trúc Huyền; Đỗ Văn Phú; Phạm Lưu Thủy (sinh năm 2001), Phạm Giản (sinh năm 2002) - có người giám hộ là ông Phạm Băng S; Đỗ Phạm Anh Thư (sinh năm 2007), Đỗ Phạm Ngọc Mây (sinh năm 2013) - có người giám hộ là ông Đỗ Văn Phú, bà Phạm Thị Trúc Huyền; Nguyễn Phạm Bảo Trân (sinh năm 2012) - có người giám hộ là bà Phạm Thị Trúc Liên giao trả lại phần đất có diện tích 1.045m² (thực tế đo đạc là 1.040,9m²) và phần công trình xây dựng, cây ăn quả trên đất tọa lạc tại địa chỉ số 67/2 khu phố 5, phường Th A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 01026QSĐĐ/Q12/1998, do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 12/12/1998 cho bà Nguyễn Th M, đã cập nhật sang tên ông L Vinh Th ngày 28/9/2015 và theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 555/HĐDV/2019/VT ngày 17/01/2018 của Công ty Cổ phần Dịch vụ - Bất động sản Vạn Thành được Phòng Tài Ng và Môi trường Quận 12 kiểm tra nội nghiệp ngày 01/02/2018 cho ông L Vinh Th ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Ông L Vinh Th hoàn lại giá trị công trình, kiến trúc và cây cối trên phần đất tranh chấp cho bà Nguyễn Th M, ông Phạm Văn R số tiền là 50.389.801 (*Năm mươi triệu ba trăm tám mươi chín nghìn tám trăm lẻ M*) đồng.

Kể từ ngày bà Nguyễn Th M, ông Phạm Văn R có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông L Vinh Th chậm thực hiện nghĩa vụ giao tiền thì ông Th phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Sĩ Ng và bà Phạm Thị Tr L về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn R, bà Nguyễn Th M với bà Nguyễn Hoàng Nhã PH; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Hoàng Nhã PH với ông L Vinh Th; hủy nội dung cập nhật cho bà Nguyễn Hoàng Nhã PH ngày 04/8/2014; hủy nội dung cập nhật cho ông L Vinh Th ngày 28/9/2015 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01026QSĐĐ/Q12/1998 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 12/12/1998 đứng

tên bà Nguyễn Th M, xác nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là của bà M.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông L Vinh Th không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 (*Bảy triệu năm trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2014/0005454, ngày 05/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Th M và ông Phạm Văn R phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng.

- Ông Trần Sĩ Ng và bà Phạm Thị Tr L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 900.000 (*Chín trăm nghìn*) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0023765, ngày 27/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông Vũ Đức L (Người đại diện theo ủy quyền của ông Ng và bà L) đã nộp. Ông Ng và bà L phải nộp thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 (*Sáu trăm nghìn*) đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Th M được miễn theo quy định của pháp luật.

- Ông Trần Sĩ Ng và bà Phạm Thị Tr L mỗi người phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do ông Vũ Đức L đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, L phí Tòa án số: AA/2018/0002280 ngày 21/8/2018 và Biên lai thu tạm ứng án phí, L phí Tòa án số: AA/2018/0002674 ngày 14/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Tp.HCM;
- Cục THADS Tp.HCM;
- Chi cục THADS Quận 12, Tp.HCM;
- Tòa án nhân dân Quận 12, Tp.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);

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

- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Lâm Thị Thu Lan