

**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: 236/2021/DSPT
Ngày: 16/3/2021
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng đất và công nhận 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 Phùng Văn Hải

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Bà Mai Thị Mỹ Tiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Bích Trâm – 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 Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 5/DSPT ngày 05 tháng 01 năm 2021 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất và công nhận quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 76/2020/DS-ST ngày 20/11/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 525/2021/QĐ-PT 22/02/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 2170/2021/QĐ-PT ngày 11/3/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL.

Địa chỉ: Số 781/C12 đường LHP, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình Tr (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đại N (Giấy ủy quyền số 12/2018/UQ ngày 03/12/2018).

Địa chỉ: 171 NVT, phường ĐK, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Th.

Địa chỉ : Số 43 Đường số 10, Phường 16, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Vũ Kim Đ là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng 000009.2019/UQ ngày 02/01/2019).

Địa chỉ: 18B4 PCT, Phường 2, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1. Văn phòng Công chứng B.

Địa chỉ: Số 164 đường XVNT, Phường 21, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trương Lý T1 là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 61/CCBT-UQ ngày 20/8/2020) (xin vắng mặt).

3.2. Văn phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 12 đường Thống Nhất, phường Bình Thới, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

3.3. Nguyễn Phú T2, sinh năm 1965

Địa chỉ: A1-2501 Chung cư I, phường AP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.4. Ủy ban nhân dân thành phố TĐ

Địa chỉ: Số 168 đường Trương Văn Bang, phường TML, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Minh Thới và bà Nguyễn Ngọc Hà là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 3423/UBND-TNMT ngày 23/9/2020) (bà Hà có mặt, ông Thới xin vắng mặt).

3.5. Ông Nguyễn Anh T3.

Địa chỉ: Số 92 đường VTP, phường AP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

3.6. Bà Nguyễn Thị L.

3.7. Bà Lê Thị Hồng T4.

3.8. Bà Lê Thụy Hồng P1

3.9. Lê Thành N1, sinh năm 2003.

Cùng thường trú: Căn hộ 008, lô A6, Chung cư 6.4 ha, phường TML, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của Lê Thanh N1 là bà Lê Thị Hồng T4.

3.10. Công ty Cổ phần TML

Địa chỉ: 202 Lý chính Thắng, Phường 9, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

3.11. Công ty Cổ phần Nghệ nhân HL1;

Địa chỉ: Số 37 Đường 103, phường TML, thành phố TĐ, Thành phố Hồ chí Minh (xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL là nguyên đơn và Bà Nguyễn Thị Th là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL (gọi tắt Công ty HL) có ông Nguyễn Đình Tr đại diện theo pháp luật và ông Trần Đại N đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 02/6/2004, Công ty HL có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Th các phần đất tọa lạc tại phường TML, Quận 2, Thành phố Hồ Chí, cụ thể như sau:

Thứ nhất, phần diện tích: 3.126m² Thộc thửa 63, 72, 73, 74; tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại phường TML, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, được Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 01857/QSĐĐ ngày 15/05/2001;

Thứ hai, phần diện tích: 2.943m² Thộc thửa 63, 72, 73, 74; tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại phường TML, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, được Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 01447/QSĐĐ ngày 16/08/2000;

Thứ ba, phần diện tích 1.400m² Thộc thửa 748, 749, 750, 761, 762; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại Phường TML, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, được Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp Giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: 01885/QSĐĐ ngày 30/5/2001;

Thứ tư, phần diện tích: 1.578m² Thộc thửa 743, 744, 745, 746, 747; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã TML, huyện TĐ (nay là phường TML, Quận 2), Thành phố Hồ Chí Minh, được Ủy ban nhân dân huyện TĐ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 319/QSĐĐ ngày 14/09/1992, cập nhật biến động ngày 01/9/2000, với nội dung “đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Th”.

Ngay tại thời điểm ký giấy chuyển nhượng, bà Th đã nhận của Công ty HL (do ông Nguyễn Đình Tr đại diện theo pháp luật) tổng cộng số tiền : 10.000.000.000 (Mười tỷ) đồng để chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất như trên. Hai bên không ghi cụ thể số tiền chuyển nhượng nhưng thực tế bà Th đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất. Tại Giấy chuyển nhượng ngày 02/6/2004, bà Th đã xác định các phần đất như đã nêu Thộc quyền sở hữu của Công ty HL và giao cho ông Tr đại diện theo pháp luật của Công ty giữ toàn bộ bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, Công ty HL L hệ văn phòng công chứng và các cơ quan nhà nước để tiến hành thủ tục chuyển nhượng, sang

tên đối với tài sản là các phần đất đã mua của bà Th thì được thông tin rằng các phần đất này bị đưa vào quy hoạch để thực hiện dự án nên không cho phép chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp... Vì vậy, Công ty HL không thể làm thủ tục đăng ký biến động, chuyển tên chủ quyền sử dụng đất từ bà Th sang cho Công ty HL. Bà Th vẫn là người đứng tên trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2007, Công ty HL đã chuyển nhượng diện tích đất 3.126m² và 2.943m² cho bà và bà Vũ Thị Khuyên và bà Nguyễn Thị Ngọc Thảo (trú tại : Khu phố 1, phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh). Việc chuyển nhượng này do ông Triệu trực tiếp ký hợp đồng đặt cọc, nhận cọc, nhận tiền, giao bản chính giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng... Do Công ty HL chưa đứng tên trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên theo sự chỉ định của ông Tr đại diện theo pháp luật của Công ty HL, bà Th là người trực tiếp đứng ra để tiến hành thủ tục ký ủy quyền, di chúc cho phía bà Khuyên, bà Thảo. Từ đó đến nay, Công ty Hắc Long không tiến hành xác lập bất cứ giao dịch nào khác L quan đến các phần đất còn lại.

Khoảng tháng 10 năm 2018, Công ty HL được biết bà Th đã tiến hành lập các văn bản công chứng có L quan đến phần đất còn lại Thộc các Giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: 01885/QSDĐ ngày 30/5/2001 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 319/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp ngày 14/09/1992, cập nhật biến động ngày 01/9/2000. Cụ thể:

Ngày 20/11/2009, tại Phòng Công chứng số 3 – Thành phố Hồ Chí Minh, bà Nguyễn Thị Th cùng ông Nguyễn Phú T2 ký Hợp đồng ủy quyền, số công chứng 32009, với nội dung ông T2 được quyền thay mặt bà Th thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho Thê, thế chấp, tặng cho, chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trường hợp đất nằm trong quy hoạch thì được L hệ cơ quan chức năng đề thỏa Thận giá đền bù, nhận tiền đền bù hoặc nhận phần đất tái định cư do giải tỏa đất Thộc Giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN 01885/QSDĐ ngày 30/5/2001 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 319/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp ngày 14/09/1992, cập nhật biến động ngày 01/9/2000. Trong trường hợp ông Nguyễn Phú T2 không thực hiện được nội dung ủy quyền nêu trên thì ông Nguyễn Phú T2 được quyền ủy quyền lại cho bên thứ ba, thời hạn ủy quyền là 20 năm.

Ngày 02/3/2017, tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh, ông Nguyễn Phú T2 (đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị Th) đã ký Hợp đồng ủy quyền, số công chứng 3821 cho ông Nguyễn Anh T3 tiến hành các thủ tục hành chính để xin cấp lại bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên (với lý do bị thất lạc), được toàn quyền sử dụng, tặng cho,... và ông T3 được toàn quyền nhận bồi thường đối với 582,1m² đất tại các thửa số 743, 744, 745, tờ bản đồ số 5, phường TML, Quận 2 trong trường hợp bị Nhà nước Th hồi. Thời hạn ủy quyền là 12 năm.

Ngày 19/4/2017, tại Văn phòng Công chứng BT, bà Nguyễn Thị Th tiếp tục ký Hợp đồng ủy quyền, số công chứng 7836 cho ông Nguyễn Anh T3 để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu được cấp lại thì ông T3 được toàn quyền quản lý, sử dụng, cho Thê, thế chấp, chuyển nhượng hoặc tặng cho quyền sử dụng 582,1m² đất Thộc một phần các thửa 743,744,745; tờ bản đồ số 5. Nếu các thửa đất trên bị giải tỏa thì được nhận bồi thường đối với phần diện tích được ủy quyền nêu trên. Thời hạn ủy quyền là 12 năm. Cũng trong ngày 19/4/2017, tại Văn phòng Công chứng BT, bà Nguyễn Thị Th lập Di chúc, số công chứng 7837, với nội dung nếu bà Th được cấp lại Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất thì sau khi bà Th qua đời, ông T3 được thừa hưởng di sản là phần đất diện tích 582,1m² nói trên. Nếu phần đất nói trên bị giải tỏa thì ông Nguyễn Anh T3 được toàn quyền xử lý, định đoạt và nhận bồi thường khi Nhà nước tiến hành Th hồi đất.

Hành vi lập các văn bản công chứng với những nội dung nêu trên của bà Th là thủ đoạn gian dối, trong khi trước đó chính bà Th bàn giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đại diện pháp luật của Công ty HL và hiện nay ông Nguyễn Đình Triệu vẫn đang trực tiếp giữ bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất trên. Việc làm trên của bà Th nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản của Công ty HL. Nay, Công ty HL khởi kiện yêu cầu:

1. Công nhận hiệu lực của giao dịch ngày 02/6/2004 và công nhận toàn bộ phần đất diện tích 2.978m² tại các thửa đất số 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 761, 762; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường TML, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 01885/QSDĐ do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 30/5/2001 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 319/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp ngày 14/9/1992, cập nhật biến động ngày 01/9/2000 là tài sản Công ty Hắc Long đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Th. Công ty Hắc Long được toàn quyền sử dụng, định đoạt tài sản trên; được quyền tiếp tục được tham gia vào dự án với tư cách thành viên góp vốn vào dự án Làng nghề Nghệ nhân HL1 (như từ trước đến nay) và được nhận toàn bộ phần diện tích đất mà Làng nghề Nghệ nhân HL1 giao cho với tư cách thành viên góp đất vào dự án.

2. Tuyên hủy toàn bộ các văn bản công chứng mà bà Nguyễn Thị Th đã lập nội dung xâm phạm đến tài sản của Công ty HL, bao gồm:

Hợp đồng ủy quyền công chứng số 32009 ngày 20/11/2009 tại Phòng Công chứng số 3 – Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Phú T2; Hợp đồng ủy quyền công chứng số 3821, Quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/03/2017 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh giữa ông Nguyễn Phú Trí và ông Nguyễn Anh T3; Hợp đồng ủy quyền công chứng công chứng số 7836, Quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2017 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh giữa bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn

Anh T3; Di chúc công chứng số 7837, Quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/04/2017 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh của bà Nguyễn Thị Th.

Bị đơn - bà Nguyễn Thị Th, có ông Vũ Kim Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 02/6/2004, bà Nguyễn Thị Th có ký giấy chuyển nhượng đất cho Công ty HL diện tích 9.047m² đất nông nghiệp trồng lúa nước, với giá chuyển nhượng là 500.000.000 (năm trăm Tr) đồng. Cụ thể:

Diện tích: 3.126m² Thộc các thửa 63, 72, 73, 74, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại phường TML, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy CNQSDĐ số 01857/QSDĐ do UBND Quận 2 cấp ngày 15/5/2001.

Diện tích: 2.943m² Thộc các thửa 63, 72, 73, 74, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại phường TML, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy CNQSDĐ số 01447/QSDĐ do UBND Quận 2 cấp ngày 16/8/2000.

Diện tích: 1.400m² Thộc thửa 748, 749, 750, 761, 762; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, được Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp Giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: 01885/QSDĐ ngày 30/5/2001;

Diện tích: 1.578m² Thộc thửa 743, 744, 745, 746, 747; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Thạnh Mỹ Lợi, huyện Thủ Đức (nay là phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2), Thành phố Hồ Chí Minh, được Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 319/QSDĐ ngày 14/09/1992, cập nhật biến động ngày 01/9/2000.

Giấy chuyển nhượng đất ngày 02/6/2004 thực chất đây là bản cam kết của bà Th. Bà Th xác nhận các nội dung sau: Đã nhận đủ toàn bộ số tiền; đã giao toàn bộ giấy tờ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); cùng HL làm mọi thủ tục pháp lý (như ký hợp đồng công chứng, đăng ký biến động...) theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trên thực tế bà Th không bàn giao đất cho HL.

Sau khi ký bản cam kết ngày 02/6/2004, giữa bà Th và Công ty HL do ông Nguyễn Đình Tr làm đại diện nhận thấy toàn bộ diện tích đất 9.047m² không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được vì vi phạm điều cấm của luật, Công ty HL không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất, toàn bộ diện tích đất 9.047m² là đất nông nghiệp trồng lúa và diện tích đất này nằm trong quy hoạch, đã có quyết định Th hồi tạm giao đất cho Công ty Đầu tư và Xây dựng Thanh Niên Xung Phong theo Quyết định số 2638/QĐ-UB ngày 10/6/2004 nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

Ngày 17/10/2007, Công ty HL bán cho bà Vương Thị Lam (địa chỉ: Số 491 đường Lê Văn Sỹ, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh) diện tích: 3.126m² đất lúa Thộc các thửa: 63, 72, 73, 74; tờ bản đồ số 6, phường TML, Quận 2 và 2.943 m² đất lúa Thộc thửa 63, 72, 73, 74; tờ bản đồ số 6, phường TML, Quận 2 thông qua Hợp đồng ủy quyền số 23201 lập tại Phòng Công

chứng số 3 – Thành phố Hồ Chí Minh. Do bà Th đứng tên trên giấy chứng nhận nên bà Th phải ký Hợp đồng ủy quyền này. Toàn bộ diện tích đất này Công ty HL đã bán, bà Th không có ý kiến gì.

Ngày 22/10/2007, Công ty HL bán cho ông Nguyễn Phú T2 toàn bộ diện tích đất 1.400m² Thộc các thửa 748, 749, 750, 761, 762; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường TML, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 01885/QSDĐ ngày 30/5/2001 và 1.578m² Thộc các thửa 743, 744, 745, 746, 747; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã TML, huyện TĐ (nay là phường TML, Quận 2), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 319/QSDĐ ngày 14/09/1992, cập nhật biến động ngày 01/9/2000, với giá là 1.100.000.000 (một tỷ một trăm Tr) đồng. Được biết ông T2 đã trả đủ tiền cho ông Tr.

Hiện trạng pháp lý của 2.978m² đất đang tranh chấp: Vị T2 khu đất Thộc dự án Làng nghệ nhân HL1 đồng thời cũng Thộc ranh Th hồi tạm giao của dự án khu dân cư TML B theo Quyết Định số 2638/QĐ-UB ngày 10/06/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và bà Th vẫn đang đứng tên trên hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục đích sử dụng là đất nông nghiệp trồng lúa nước, mùa. Toàn bộ diện tích đất vẫn chưa bị Th hồi và chưa thực hiện bồi thường, đồng thời diện tích đất này chưa được góp vào để làm dự án Làng nghệ nhân HL1 cũng chưa được ký kết bất cứ hợp đồng hợp tác đầu tư nào giữa bà Th và Công ty HL1. Hiện tại, ông Nguyễn Phú T2 là chủ sở hữu hợp pháp toàn bộ quyền sử dụng đất 2.978m² từ năm 2007 đến nay.

Ngày 02/3/2017, ông Nguyễn Phú T2 chuyển nhượng một phần diện tích 582,1m² nằm trong phần diện tích 1.578m² Thộc các thửa 743, 744, 745, 746, 747; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã TML, huyện TĐ (nay là phường TML, Quận 2), Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Anh T3 thông qua Hợp đồng ủy quyền công chứng số 3821, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2017 tại Văn phòng Công chứng BT. Hiện tại, ông Nguyễn Anh T3 đang quản lý sử dụng phần đất này và có sửa chữa nhà tạm, không giấy phép mở quán cà phê T3 Rùa.

Nay bà Th không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty HL; Đồng thời bà Th giữ nguyên yêu cầu phản tố cụ thể:

Tuyên hủy bỏ một phần Giấy chuyển nhượng đất ngày 02/6/2004 đối với diện tích 1.400m² Thộc các thửa 748, 749, 750, 761, 762, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường TML, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh và diện tích 1.578m² Thộc các thửa 743, 744, 745, 746, 747, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã TML, huyện TĐ (nay là phường TML, Quận 2), Thành phố Hồ Chí Minh vì lý do Giấy chuyển nhượng đất ngày 02/6/2004 không phải là hợp đồng và Công ty HL cũng không còn quyền khởi kiện vụ án vì toàn bộ diện tích đất 2.978m² tại các thửa đất số 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 761, 762; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh Công ty HL đã bán cho ông Nguyễn Phú T2.

Những người có quyền lợi, N vụ L quan:

Văn phòng công chứng BT có đại diện ủy quyền bà Trương Lý T5 trình bày: Qua kiểm tra hồ sơ lưu công chứng thì Hợp đồng ủy quyền công chứng số 3821, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2017 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh giữa ông Nguyễn Phú T2 và ông Nguyễn Anh T3; Hợp đồng ủy quyền công chứng công chứng số 7836, Quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2017 tại Văn phòng Công chứng BT giữa bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Anh T3; Di chúc công chứng số 7837, Quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/04/2017 tại Văn phòng Công chứng BT của bà Nguyễn Thị Th. Việc ủy quyền cho ông T3 để thực hiện các công việc không trái với pháp luật và hai bên đương sự tự nguyện và đồng ý với nội dung này. Việc lập di chúc của bà Th hoàn toàn minh mẫn, đồng ý xác lập di chúc, yêu cầu công chứng của đương sự không trái luật và đạo đức xã hội.

Văn phòng công chứng số 3 – Thành phố Hồ Chí Minh xác định: Hợp đồng ủy quyền số 32009 ngày 20/11/2009 chứng nhận hợp đồng hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng.

Ủy ban nhân dân Quận 2, có ông Nguyễn Minh Th1 và bà Nguyễn Ngọc H1 đại diện ủy quyền trình bày: Phần diện tích đất 2.978m² tại các thửa đất số 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 761, 762; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường TML, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 01885/QSDĐ do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 30/5/2001 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 319/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp ngày 14/9/1992, cập nhật biến động ngày 01/9/2000 Thộc dự án đầu tư xây dựng khu dân cư TML, Quận 2 theo Quyết định số 2638/QĐ-UB ngày 10/6/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc Th hồi tạm giao đất cho Công ty Đầu tư và Xây dựng Thanh niên Xung Phong làm chủ đầu tư. Theo đó công tác bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư dự án được thực hiện theo P1 án số 21/PA-HĐBT ngày 29/01/007 của Hội đồng bồi thường dự án đầu tư xây dựng khu dân cư TML đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 phê duyệt tại Quyết định số 1605/QĐ-UBND ngày 15/02/2007. Tuy nhiên, ngày 10/5/2010 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 2073/UBND-ĐTMT về việc chấp Thận cho Công ty Cổ phần Nghệ nhân HL1 được tách phần diện tích 2,23ha (trong đó có phần diện tích đất hiện nay các bên đang tranh chấp) trong dự án 120ha,371 đã giao cho Công ty Đầu tư và Xây dựng Thanh niên Xung Phong theo Quyết định số 2638/QĐ-UB ngày 10/6/2004 để thực hiện dự án làng nghệ nhân HL1 theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư TML B, phường TML, Quận 2 tại Quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày 4/9/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Do vậy, việc bồi thường hỗ trợ, Th hồi đất đối với phần diện tích đất nêu trên do Công ty cổ phần HL1 và người dân tự thỏa Thận, thương lượng không thông qua Ủy ban nhân dân Quận 2. Việc mua bán chuyển nhượng đất giữa công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL và bà Nguyễn Thị Th không Thộc phạm vi điều chỉnh của Ủy ban nhân dân Quận 2 nên Ủy ban nhân dân Quận 2 không có ý kiến. Đề nghị Tòa án nhân

dân Quận 2 căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ cũng như những quy định của pháp luật để xem xét giải quyết.

Công ty Cổ phần TML có văn bản trình bày: Phần diện tích 2.978m² tại các thửa đất số 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 761, 762; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 01885/QSDĐ do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 30/5/2001 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 319/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp ngày 14/9/1992, cập nhật biến động ngày 01/9/2000, không nằm trong dự án của Công ty Cổ phần TML làm chủ đầu tư. Công ty Cổ phần TML không có bất kỳ quyền lợi, N vụ gì và không có ý kiến gì trong vụ án tranh chấp giữa Công ty HL với bà Nguyễn Thị Th.

Công ty Nghệ nhân HL1 có Văn bản ngày 05/10/2020 trình bày: từ năm 2000 đến năm 2019, chưa có bên nào chính thức thực hiện N vụ của những hộ tham gia với Công ty. Công ty xin từ chối tham gia các phiên họp và xét xử. Ngày 16/10/2020, Công ty Nghệ nhân HL1 có văn bản xác nhận: phần diện tích đất 2.978m² tại các thửa đất số 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 761, 762 nằm trong dự án của Công ty Cổ phần Nghệ nhân HL1 làm chủ đầu tư. Dự án mang tính chất đặc thù, các thành viên góp đất để hình thành dự án (không bồi thường). Cho tới đầu năm 2015, chưa có sự tham gia góp đất của hai hộ kể trên. Ngày 23/8/2019, ông Nguyễn Đình Tr có chuyển khoản 176,400,402 đồng để thực hiện N vụ. Công ty xác nhận rằng ông Nguyễn Đình Tr là chủ sở hữu các thửa đất số 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 761, 762 với tổng diện tích 2.978m².

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Phú T2 trình bày: Tháng 10/2007, ông Nguyễn Đình Tr đại diện Công ty HL có bán cho ông phần đất diện tích đất 1.400m² Thộc các thửa 748, 749, 750, 761, 762; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường TML, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 01885/QSDĐ ngày 30/5/2001 và 1.578m² Thộc các thửa 743, 744, 745, 746, 747; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã TML, huyện TĐ (nay là phường TML, Quận 2), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 319/QSDĐ ngày 14/09/1992, cập nhật biến động ngày 01/9/2000, với giá 1.100.000.000 (Một tỷ một trăm Tr) đồng. Do là người trong gia đình nên giữa ông với ông Tr đại diện Công ty HL chỉ thỏa Thận miệng với nhau về việc mua bán đất trên. Ông đã giao đủ tiền cho ông Tr thông qua ủy nhiệm chi của Ngân hàng Vietcombank. Năm 2017, ông có chuyển nhượng phần diện tích 582,1m² Thộc một phần các thửa 743, 744, 745, 746, 747; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã TML, huyện TĐ (nay là phường TML, Quận 2), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 319/QSDĐ ngày 14/09/1992, cập nhật biến động ngày 01/9/2000 cho ông Nguyễn Anh T3 thông qua Hợp đồng ủy quyền công chứng số 3821, Quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/03/2017 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh. Theo yêu cầu của ông, bà Th đã lập Di chúc công chứng số 7837, Quyền số 04

TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/04/2017 tại Văn phòng Công chứng BT cho ông Nguyễn Anh T3. Nay trước yêu cầu khởi kiện của Công ty HL ông không đồng ý. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông xác định ông sẽ khởi kiện việc mua bán bằng một vụ án khác khi có yêu cầu....

Ông Nguyễn Anh T3 có bản khai trình bày: Ngày 02/3/2017, ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Phú T2 phần diện tích đất 582,1m² Thộc một phần các thửa thửa 743, 744, 745, 746, 747; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã TML, huyện TĐ (nay là phường TML, Quận 2), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 319/QSDĐ ngày 14/09/1992, cập nhật biến động ngày 01/9/2000 của ông Nguyễn Phú T2 thông qua hợp đồng Hợp đồng ủy quyền công chứng số 3821, Quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/03/2017 tại Văn phòng Công chứng BT. Sau đó, bà Th có lập di chúc Di chúc công chứng số 7837, Quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/04/2017 tại Văn phòng Công chứng BT để lại toàn bộ phần diện tích đất trên cho ông. Sau khi chuyển nhượng ông đã sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Khi nhận chuyển nhượng từ ông T2 thì trên phần đất trên có một căn chòi lá do ông T2 cất năm 2007 để giữ đất. Sau đó, ông có sửa chữa coi nói thành căn nhà tạm cấp 4 để bán cả phê nhưng không xin phép cơ quan có thẩm quyền. Nay, ông không có bất kỳ yêu cầu gì và sẽ chấp hành mọi quyết định đối với căn nhà tạm này.

Bà Nguyễn Thị L và bà Lê Thị Hồng T4 có bản khai trình bày: Là người trong gia đình của ông Nguyễn Anh T3 nên ông T3 có nhờ bà L, bà T4 ở tại căn nhà tạm trên phần đất 582,1m² Thộc một phần các thửa thửa 743, 744, 745, 746, 747; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã TML, huyện TĐ (nay là phường TML, Quận 2), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 319/QSDĐ ngày 14/09/1992, cập nhật biến động ngày 01/9/2000 để trông coi đất và bán cả phê. Nay việc tranh chấp giữa Công ty HL với bà Nguyễn Thị Th, các bà không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Lê Thụy Hồng P1 và Lê Thành N1 có bản khai trình bày: Là con của bà Lê Thị Hồng T4 đồng ý với mọi ý kiến của bà T4, việc tranh chấp giữa các bên không có L quan và không có ý kiến gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 76/2020/DSST ngày 20/11/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2 quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL về việc:

Công nhận hiệu lực của giao dịch ngày 02/6/2004 và công nhận toàn bộ phần đất diện tích 2.978m² Thộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 01885/QSDĐ do UBND Quận 2 cấp ngày 30/05/2001 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 319/QSDĐ do UBND huyện Thủ Đức cấp ngày 14/09/1992 cập nhật biến động ngày 01/9/2000 là tài sản Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Nguyễn Thị Th; Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL được toàn quyền sử

dụng, định đoạt tài sản trên; được quyền tiếp tục được tham gia vào dự án với tư cách thành viên góp vốn vào dự án Làng nghề Nghệ nhân HL1 (như từ trước đến nay) và được nhận toàn bộ phần diện tích đất mà Làng nghề Nghệ nhân HL1 giao cho với tư cách thành viên góp đất vào dự án;

Yêu cầu Tuyên hủy toàn bộ các văn bản công chứng mà bà Nguyễn Thị Th đã lập nội dung xâm phạm đến tài sản của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL, bao gồm: Hợp đồng ủy quyền công chứng số 32009 ngày 20/11/2009 tại Phòng Công chứng số 3 – Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Phú T2; Hợp đồng ủy quyền công chứng số 3821, Quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2017 tại Văn phòng Công chứng BT giữa ông Nguyễn Phú T2 và ông Nguyễn Anh T3; Hợp đồng ủy quyền công chứng công chứng số 7836, Quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2017 tại Văn phòng Công chứng BT giữa bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Anh T3; Di chúc công chứng số 7837, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2017 tại Văn phòng Công chứng BT của bà Nguyễn Thị Th.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Th về việc hủy bỏ một phần Giấy chuyển nhượng đất ký ngày 02/6/2004, giữa bà Nguyễn Thị Th và Công ty HL (có ông Nguyễn Đình Tr làm đại diện) đối với diện tích đất 1.400m² Thộc các thửa 748, 749, 750, 761, 762; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường TML, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 01885/QSDĐ ngày 30/5/2001 và 1.578m² Thộc các thửa 743, 744, 745, 746, 747; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã TML, huyện TĐ (nay là phường TML, Quận 2), Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 319/QSDĐ do UBND huyện Thủ Đức cấp ngày 14/09/1992, cập nhật biến động ngày 01/9/2000 do bà Nguyễn Thị Th đứng tên.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Th có trách nhiệm trả cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL số tiền 2.315.792.472 (hai tỷ ba trăm mười lăm Tr bảy trăm chín mươi hai nghìn bốn trăm bảy mươi hai) đồng. Trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL có trách nhiệm hoàn trả cho bà Th bản chính các giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 01885/QSDĐ do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 30/5/2001 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 319/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp ngày 14/9/1992, cập nhật biến động ngày 01/9/2000 ngay sau khi bà Th thi hành xong khoản tiền phải trả.

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

Ngày 24/11/2020, nguyên đơn – Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung án sơ thẩm.

Ngày 01/12/2020, bị đơn – bà Nguyễn Thị Th có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa Thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Án sơ thẩm xét xử không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn trình bày: Án sơ thẩm buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn 2.315.792.472 đồng là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn chỉ hoàn trả lại cho nguyên đơn 167.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, N vụ L quan trình bày: đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Sửa án sơ thẩm theo hướng xác định hợp đồng ngày 02/6/2004 là vô hiệu, xác định bà Th đã nhận của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL 500.000.000 đồng. Đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu cần chờ kết quả thỏa Thuận đền bù giữa bà Th và Công ty HL1 làm căn cứ buộc bà Th hoàn trả giá trị cho Công ty HL.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 20/11/2020, Tòa án nhân dân Quận 2 ban hành bản án số 76/2020/DS-ST giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có mặt tại phiên tòa. Ngày 24/11/2020, Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL là nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Ngày 01/12/2020, bà Nguyễn Thị Th là bị đơn có đơn kháng cáo một phần án sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng Dân sự 2015 thì kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn còn trong hạn luật định và hợp lệ.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch ngày 02/6/2004 và công nhận toàn bộ phần đất diện tích 2.978m² tại các thửa đất số 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 761, 762; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường TML, Quận 2 (nay là thành phố TP), Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn. Do đó, quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất và công nhận quyền sử dụng đất”, đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại Quận 2 nên căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự thì Tòa án nhân dân Quận 2 có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nên căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Văn phòng công chứng Bình Thạnh, Phòng công chứng số 3, ông Nguyễn Anh T3, bà Nguyễn Thị L, bà Lê Thị Hồng T4, bà Lê Thụy Hồng P1, ông Lê Thành N1, Công ty cổ phần TML, Công ty cổ phần Nghệ nhân HL1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[4] Về áp dụng pháp luật giải quyết vụ án: Giấy chuyển nhượng đất được giao kết ngày 02/6/2004, tại thời điểm giao dịch diện tích đất tranh chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Th, Giấy chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực theo quy định, các bên xác định đã giao nhận đủ tiền chuyển nhượng đất mặc dù chưa thống nhất số tiền giao nhận, tuy nhiên đến nay diện tích đất tranh chấp vẫn chưa được hai bên ký công chứng và thực hiện thủ tục đăng ký theo quy định của pháp luật sang tên cho bên mua. Do đó, căn cứ Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015 thì giao dịch dân sự nêu trên thỏa mãn là hợp đồng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đang trong quá trình thực hiện thì phát sinh tranh chấp. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ Luật Dân sự 2015, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự 2015 và các quy định của Luật đất đai 2013 để giải quyết vụ án. Án sơ thẩm áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995 và Luật đất đai 2003 để giải quyết vụ án là chưa phù hợp.

[5] Về nội dung kháng cáo:

Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.1] Đối với yêu cầu của Công ty HL về việc công nhận hiệu lực của giao dịch “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 02/6/2004 và công nhận toàn bộ phần đất diện tích 2.978m² tại các thửa đất số 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 761, 762; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường TML, Quận 2 (nay là

thành phố TP), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 01885/QSDĐ do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 30/5/2001 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 319/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp ngày 14/9/1992, cập nhật biến động ngày 01/9/2000 là tài sản Công ty HL đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Th. Công ty HL được toàn quyền sử dụng, định đoạt tài sản trên; được quyền tiếp tục được tham gia vào dự án với tư cách thành viên góp vốn vào dự án Làng Nghề nhân HL1 (như từ trước đến nay) và được nhận toàn bộ phần diện tích đất mà Làng Nghề nhân HL1 giao cho với tư cách thành viên góp đất vào dự án.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn yêu cầu tuyên hủy bỏ một phần “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 02/6/2004 đối với diện tích đất đang tranh chấp.

Nhận thấy, ngày 02/6/2004 nguyên đơn và bị đơn có ký Giấy chuyển nhượng đất các phần đất Thộc thửa 63, 72, 73, 74 tờ bản đồ số 6 và các thửa 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 761, 762 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường TML, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Giấy chuyển nhượng ghi nhận nguyên đơn là người nhận chuyển nhượng, đã giao đủ tiền cho bị đơn và bị đơn bàn giao toàn bộ bản chính giấy tờ L quan đến quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Tổng diện tích mua bán là 9.047m² đất lúa. Nay nguyên đơn tranh chấp đối với phần diện tích 1.400m² Thộc thửa 748, 749, 750, 761, 762 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại Phường TML, Quận 2 (nay là thành phố TP), Thành phố Hồ Chí Minh, được Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp Giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: 01885/QSDĐ ngày 30/5/2001. Và phần diện tích đất 1.578m² Thộc thửa 743, 744, 745, 746, 747 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Thạnh Mỹ Lợi, huyện Thủ Đức (nay là phường TML, Quận 2 (thành phố TP)), Thành phố Hồ Chí Minh, được Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 319/QSDĐ ngày 14/09/1992, cập nhật biến động ngày 01/9/2000. Tổng diện tích đất tranh chấp là 2.978m². Do đó phạm vi giải quyết của vụ án này là phần diện tích 2.978m² theo các Giấy chứng nhận nêu trên.

Xét về hình thức của Giấy chuyển nhượng đất ngày 02/6/2004 cho đến trước thời điểm tranh chấp đã không được công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm quy định tại Điều 136 Bộ luật Dân sự 1995, hiện nay là khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự 2015. Về chủ thể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tổ chức kinh tế, tại thời điểm nhận chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp nhưng không nhằm mục đích đầu tư sản xuất nông nghiệp, không có dự án phê duyệt L quan đến lĩnh vực này, đồng thời Công ty HL với ngành nghề kinh doanh không L quan đến lĩnh vực sản xuất nông nghiệp nên không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa. Mặt khác, sau khi các bên ký Giấy chuyển nhượng đất thì ngày 10/6/2004 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 2638/QĐ-UB về việc phê duyệt khu dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư TML, Quận 2 (nay là thành phố TP). Và đến ngày 10/5/2010 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí

Minh có công văn đồng ý tách phần đất có diện tích đất tranh chấp cho Công ty cổ phần Nghệ nhân HL1 thực hiện dự án Làng Nghệ nhân HL1.

Do đó, đến nay tại thời điểm tranh chấp, các bên cũng không thể tiến hành công chứng hợp đồng mua bán và đăng ký cập nhật biên động sang tên theo quy định của pháp luật do đất chuyển nhượng đang nằm trong quy hoạch như đã nêu ở trên theo quy định tại khoản 2 Điều 501 Bộ luật Dân sự 2015 “*Nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất... 2. Nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất không được trái quy định về mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quyền, N vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định của pháp luật có L quan*”, khoản 2 Điều 191 Luật đất đai 2013 “*Trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất...2. Tổ chức kinh tế không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt*” và khoản 6 Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 “*Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất....6. Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng đã có thông báo hoặc quyết định Th hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền..*”. Nguyên đơn cho rằng theo văn bản ngày 16/10/2020 của Công ty cổ phần Nghệ nhân HL1 đã xác định ông Nguyễn Đình Tr là chủ sở hữu các thửa đất tại 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 761, 762; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường TML, Quận 2 (nay là thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy nội dung xác nhận này là không có căn cứ, vì hiện tại bà Nguyễn Thị Th vẫn đứng tên trên Giấy chứng nhận đối với các thửa đất nêu trên, giữa Công ty HL1, ông Nguyễn Đình Tr và bà Nguyễn Thị Th không có bất kỳ văn bản nào xác định ông Tr hay Công ty HL là thành viên góp vốn của dự án. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Ủy ban nhân dân Thành phố TĐ cho biết ngoài văn bản số 2073/UBND-ĐTMT ngày 10/5/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp Thuận tách phần diện tích đất có diện tích đất tranh chấp giao cho Công ty Đầu tư và Xây dựng Thanh niên Xung Phong theo Quyết định số 2638/QĐ-UB ngày 10/6/2004 để thực hiện dự án làng nghệ nhân HL1 thì đến nay dự án chưa thực hiện các thủ tục theo quy định để thực hiện dự án Làng Nghệ nhân HL1. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng đất ngày 02/6/2004 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015. Từ những phân tích trên nhận thấy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên cấp sơ thẩm tuyên hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng là chưa chính xác cần điều chỉnh lại xác định giao dịch chuyển nhượng ngày 02/6/2004 đối với phần diện tích đất 2.978 m² đang tranh chấp là vô hiệu.

[5.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì khi giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, N vụ của các bên từ thời điểm xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường. Công ty HL không chứng minh được phía bà Th đã giao đất, bị đơn xác định chưa giao đất cho Công ty HL nên không giải quyết việc trả lại đất. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn xác định bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 01885/QSDĐ do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 30/05/2001 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 319/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp ngày 14/9/1992, cập nhật biến động ngày 01/9/2000 hiện Công ty HL đang giữ nên buộc Công ty HL phải trả lại bản chính các Giấy chứng nhận này cho bà Nguyễn Thị Th.

Đối với việc định giá tài sản, phía nguyên đơn không đồng ý tiến hành định giá tài sản, phía nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bị đơn đồng ý lấy đơn giá theo giá nhà nước thẩm định tại Tờ trình số 1328/TTrTCKH ngày 20/11/2014 về thẩm định giá đất trong dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư TML B120 ha tại phường TML. Theo tờ trình này đơn giá đất nông nghiệp để xác định mức hỗ trợ thêm trong dự án là 1.500.000 đồng/m². Đất nằm trong khu quy hoạch của Nhà nước, không mua bán chuyển dịch nên không thể tiến hành thẩm định giá theo giá thị trường. Do đó cấp sơ thẩm áp dụng đơn giá đất như trên để giải quyết vụ án là phù hợp.

Tại Giấy chuyển nhượng đất ngày 02/6/2004 thể hiện đã nhận đủ toàn bộ số tiền. Tuy nhiên, trên giấy chuyển nhượng ngày 02/6/2004 không ghi cụ thể số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu, theo Công ty HL giá chuyển nhượng là 10.000.000.000 (Mười tỷ) đồng. Theo bà Th bà chuyển nhượng với giá là 500.000.000 (năm trăm Tr) đồng. Tuy nhiên, Công ty HL không cung cấp chứng cứ chứng minh đã giao số tiền 10.000.000.000 đồng cho bị đơn, do đó cấp sơ thẩm xác định giá bán đất là 500.000.000 đồng là có căn cứ.

Xét thấy việc giao kết hợp đồng mua bán giữa hai bên không thể thực hiện đúng quy định do phần đất mua bán đã nằm trong qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất cụ thể của Ủy ban nhân dân Thành phố. Do vậy hai bên cùng có lỗi. Giá trị quyền sử dụng đất hiện nay là cao hơn thời điểm giao dịch, cụ thể là 1.500.000 đồng/m². Tổng giá trị đất 2.978 m² là 2.978 m² x 1.500.000 đồng = 4.467.000.000 (Bốn tỷ bốn trăm sáu mươi bảy Tr) đồng. Vì vậy cần chia đôi số tiền giá trị đất hiện tại sau khi trừ đi số tiền vốn công ty đã trả cho bà Th để đảm bảo lợi ích hợp pháp cho cả 2 bên. Số tiền bà Th phải trả cho công ty HL bao gồm:

Tiền vốn: $(500.000.000 \text{ đồng} : 9.047 \text{ m}^2) \times 2.978 \text{ m}^2 = 164.584.945 \text{ đồng}$.

Số tiền lợi nhuận phát sinh: $(4.467.000.000 \text{ đồng} - 164.584.945 \text{ đồng}) : 2 = 2.151.207.527 \text{ đồng}$.

Tổng cộng số tiền bà Th phải trả cho Công ty HL là: 164.584.945 đồng + 2.151.207.527 đồng = 2.315.792.472 (Hai tỷ ba trăm mười lăm Tr bảy trăm

chín mươi hai nghìn bốn trăm bảy mươi hai) đồng. Do đó kháng cáo của bị đơn đối với phần này của án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

[5.3] Xét yêu cầu tuyên hủy toàn bộ các văn bản công chứng mà bà Nguyễn Thị Th đã lập nội dung xâm phạm đến tài sản của Công ty HL, bao gồm: Hợp đồng ủy quyền công chứng số 32009 ngày 20/11/2009 tại Phòng Công chứng số 3 – Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Phú T2; Hợp đồng ủy quyền công chứng số 3821, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/03/2017 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh giữa ông Nguyễn Phú Trí và ông Nguyễn Anh T3; Hợp đồng ủy quyền công chứng công chứng số 7836, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/04/2017 tại Văn phòng Công chứng BT giữa bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Anh T3; Di chúc công chứng số 7837, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/04/2017 tại Văn phòng Công chứng BT của bà Nguyễn Thị Th.

Xét thấy, tại lời khai của Văn phòng Công chứng BT và Văn phòng Công chứng số 3 xác định thì các hợp đồng và Di chúc như đã nêu đều thực hiện đúng trình tự thủ tục của pháp luật. Đồng thời, theo bị đơn cũng như người có quyền lợi, N vụ L quan ông Nguyễn Phú T2 và ông Nguyễn Anh T3 xác định các bên vẫn đang thực hiện theo các hợp đồng ủy quyền và di chúc nên đề nghị không hủy các văn bản trên. Đồng thời, theo nhận định nêu trên thì giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu nên nội dung các văn bản ủy quyền không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó cấp sơ thẩm xác định yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy các văn bản công chứng trên là không có cơ sở chấp nhận là phù hợp.

[6] Đối với căn nhà tọa lạc tại phần đất 743, 744, 745, 746, 747, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã TML, huyện TĐ (nay là phường TML, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh), ông Nguyễn Anh T3 là người đang sử dụng. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/9/2020 thể hiện căn nhà có hiện trạng: Diện tích khoảng 100m², cột sắt, mái tole. Đồng thời theo lời khai của ông T3 xác định: Năm 2017, ông T3 nhận chuyển nhượng phần diện tích 582,1m² Thộc các thửa 743, 744, 745, 746, 747, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã TML, huyện Thủ Đức (nay là phường TML, Quận 2), Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Phú T2 thì trên đất có căn chòi lá do ông T2 tự cất năm 2007. Sau khi mua phần đất trên, ông T3 có sửa chữa, coi nói thêm từ căn nhà lá thành căn nhà tạm như hiện nay. Việc sửa chữa, coi nói ông T3 không có xin phép cơ quan có thẩm quyền nên ông T3 không có bất kỳ yêu cầu gì và sẽ chấp hành mọi quyết định đối với căn nhà tạm này. Do ông T3 không có yêu cầu đối với căn nhà tạm như đã nêu nên cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

[7] Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

[8] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị căn cứ vào giá trị thỏa Thận đền bù của Công ty HL1 và bà Th làm căn cứ bồi thường cho nguyên đơn, giá đất theo đơn giá năm 2014 là không phù hợp

tại thời điểm xét xử. Hội đồng xét xử nhận thấy tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Ủy ban nhân dân thành phố TĐ xác định diện tích đất tranh chấp nằm trong quy hoạch đã có P1 án đền bù, hỗ trợ, do không thể giao dịch chuyển nhượng nên không có cơ sở xác định theo giá thị trường. Mặt khác, như đã phân tích ở trên, dự án Làng Nghệ nhân HL1 chỉ mới có sự chấp thuận chủ trương, chưa được các cơ quan chức năng lập thủ tục đối với dự án theo quy định của pháp luật. Do đó, việc cấp sơ thẩm căn cứ vào giá theo tờ trình thẩm định giá đất trong dự án Khu dân cư TML là phù hợp. Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu không được chấp nhận. Bị đơn - bà Nguyễn Thị Th phải chịu án phí trên số tiền phải hoàn trả, tuy nhiên bà Th Thộc trường hợp được miễn án phí và có đơn xin miễn án phí nên bà Th không phải chịu án phí sơ thẩm.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được miễn theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015
- Căn cứ các Điều 273, Điều 26, Điều 35, Điều 38, Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015.
- Căn cứ Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ các Điều 123, 500, 501, 688, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.
- Căn cứ Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức Th, miễn, giảm, Th, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toá án.
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức Th, miễn, giảm, Th, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn - Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thị Th.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2020/DSST ngày 20/11/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2.

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL về việc:

Công nhận hiệu lực của giao dịch ngày 02/6/2004 và công nhận toàn bộ phần đất diện tích 2.978m² Thộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ

cấp GCN 01885/QSDĐ do UBND Quận 2 cấp ngày 30/05/2001 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 319/QSDĐ do UBND huyện Thủ Đức cấp ngày 14/09/1992 cập nhật biến động ngày 01/9/2000 là tài sản Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Nguyễn Thị Th; Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL được toàn quyền sử dụng, định đoạt tài sản trên; được quyền tiếp tục được tham gia vào dự án với tư cách thành viên góp vốn vào dự án Làng nghề Nghệ nhân HL1 (như từ trước đến nay) và được nhận toàn bộ phần diện tích đất mà Làng nghề Nghệ nhân HL1 giao cho với tư cách thành viên góp đất vào dự án;

Yêu cầu Tuyên hủy toàn bộ các văn bản công chứng mà bà Nguyễn Thị Th đã lập nội dung xâm phạm đến tài sản của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL, bao gồm: Hợp đồng ủy quyền công chứng số 32009 ngày 20/11/2009 tại Phòng Công chứng số 3 – Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Phú T2; Hợp đồng ủy quyền công chứng số 3821, Quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2017 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh giữa ông Nguyễn Phú T2 và ông Nguyễn Anh T3; Hợp đồng ủy quyền công chứng công chứng số 7836, Quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2017 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh giữa bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Anh Tuấn; Di chúc công chứng số 7837, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2017 tại Văn phòng Công chứng BT của bà Nguyễn Thị Th.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Th về việc:

Tuyên vô hiệu phần Giấy chuyển nhượng đất ký ngày 02/6/2004, giữa bà Nguyễn Thị Th và Công ty HL (có ông Nguyễn Đình Tr làm đại diện) đối với diện tích đất 1.400m² Thộc các thửa 748, 749, 750, 761, 762; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường TML, Quận 2 (nay là thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 01885/QSDĐ ngày 30/5/2001 và 1.578m² Thộc các thửa 743, 744, 745, 746, 747; tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã TML, huyện TĐ (nay là phường TML, Quận 2 (nay là thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 319/QSDĐ do UBND huyện Thủ Đức cấp ngày 14/09/1992, cập nhật biến động ngày 01/9/2000 do bà Nguyễn Thị Th đứng tên.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Th có trách nhiệm trả cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL số tiền 2.315.792.472 (hai tỷ ba trăm mười lăm Tr bảy trăm chín mươi hai nghìn bốn trăm bảy mươi hai) đồng. Trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL có trách nhiệm hoàn trả cho bà Th bản chính các giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 01885/QSDĐ do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 30/5/2001 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 319/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp ngày 14/9/1992, cập nhật biến động ngày 01/9/2000 ngay sau khi bà Th thi hành xong khoản tiền phải trả.

Hai bên thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 (Hai Tr) đồng nhưng được trừ vào 2.000.000 (Hai Tr) đồng mà Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL đã nộp theo phiếu Th ngày 09/9/2020.

6. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL phải chịu là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, trừ đi số tiền Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL đã nộp tạm ứng án phí. Hoàn lại Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.700.000 (Mười một Tr bảy trăm nghìn) đồng theo biên lai Th số AA/2017/0015832 ngày 10/12/2018 do Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 2 lập. Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị Th.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai Th số 0028247 ngày 01/12/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 2 (nay là Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố TPĐ), Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ HL đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Th được miễn án phí dân sự phúc thẩm, bà Th được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai Th số 0028248 ngày 01/12/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 2 (nay là Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố TPĐ).

Trường hợp bản án 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 Thận 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, 7a, 7b và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN

CHỦ TÒA PHIÊN TÒA

Mai Thị Mỹ Tiên

Nguyễn Thị Thanh Hiền

Phùng Văn Hải

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND thành phố TĐ;
- Chi cục thành phố TĐ;
- Các đương sự;
- Lưu (T 20).

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

Phùng Văn Hải

