

**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: 905/2020/DS-PT

Ngày: 22/9/2020

V/v: “*Tranh chấp về yêu cầu  
chấm dứt hành vi cản trở thực  
hiện 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 Phạm Thị Kim

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Huyền  
Ông Nguyễn Chí Sang

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

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 22 tháng 9 năm 2020 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 339/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2020 về việc “Tranh chấp về việc yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2020/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3575/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 7 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 8787/QĐ-PT ngày 13 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9729/QĐ-PT ngày 31 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Trường Cao Đăng A

Địa chỉ trụ sở: 160/72(số cũ:83/1) Phan H, Phường A, quận G Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*

-Ông Vũ Xuân H(*vắng mặt*)

Địa chỉ: 29 C, phường B, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Bà Nguyễn Cao Th(*có đơn xin vắng mặt*).

Địa chỉ:18/6 Đỗ Văn D, Tân H, Tân A, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cả hai đại diện theo văn bản ủy quyền lập ngày 17/6/2020.

*Bị đơn:* Bà Trần Thị Kim Th(vắng mặt)

Địa chỉ : 82/36 Thành Th, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn:*

Ông Quảng Khoa T, (có mặt).

Địa chỉ: Số 16C Vũ Ngọc Ph, Phường B, Quận Bình Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo văn bản ủy quyền ngày 25/3/2020.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án sơ thẩm:* Nguyên đơn Trường Cao Đăng A trình bày:

\*Tại đơn phản tố ngày 24/5/2019, ngày 27/5/2019, đơn đính chính ngày 20/02/2020 và quá trình giải quyết vụ án thể hiện như sau:

Ngày 11/4/2019, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý hồ sơ vụ án dân sự số 247/2019/TLST-DS về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” giữa nguyên đơn là Bà Trần Thị Kim Thvà bị đơn là Trường Cao Đăng A (viết tắt là Trường cao đẳng). Trong quá trình giải quyết vụ án, Trường cao đẳng đã có đơn phản tố yêu cầu bà Thphải trả lại toàn bộ 12 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm 11 Hợp đồng chuyển nhượng mà bà Thđã ký nhận của nhà trường ngày 21/6/2018; trả lại toàn bộ 12 bản chính văn bản của các cơ quan Nhà nước liên quan đến việc nâng cấp nhà trường từ Cao đẳng lên Đại học mà bà Thđã ký nhận của nhà trường ngày 21/6/2018.

Ngày 16/7/2019, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp ra Quyết định tách vụ án dân sự số 05/2019/QĐST-DS, nội dung tách vụ án về tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp đòi lại các giấy tờ thành hai vụ án độc lập. Do bị đơn có nơi cư trú tại Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh và đơn phản tố không liên quan đến vụ án mà Tòa án nhân dân Quận Gò Vấp đang thụ lý giải quyết.

Ngày 16/9/2019, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp ra Quyết định chuyển vụ án dân sự số 41/2019/QĐST-DS, chuyển hồ sơ vụ án về tranh chấp đòi lại tài sản (theo đơn phản tố của Trường cao đẳng) đến Tòa án nhân dân Quận 10 để giải quyết theo thẩm quyền.

Bà Trần Thị Kim Thtrước đây là thành viên Hội đồng quản trị của Trường Cao Đăng A Năm 2018, bà Thvà Trường cao đẳng có thỏa thuận bà Thsẽ cho nhà trường vay số tiền 130.000.000.000 đồng, phía nhà trường phải thế chấp bảo lãnh khoản vay bằng 02 tài sản của nhà trường là nhà đất tại số 53/1 Phan Văn Hớn, Khu phố 5, phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh và số 83/1 Phạm Văn Chiêu, Phường 12, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài việc vay mượn này, Trường cao đẳng giao còn giao cho bà Th12 bộ hồ sơ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tổng diện tích 40.000,7m<sup>2</sup> của trường đang quản lý sử dụng và 12 Văn bản của Cơ quan Nhà nước ban hành đây là hồ sơ pháp lý của Trường cao đẳng, với nội dung là nâng cấp nhà trường từ hệ Cao đẳng lên hệ Đại học nhằm để bà Thđi liên hệ vay Ngân hàng cho Nhà trường số tiền khoảng 50.000.000.000 đồng. Sau đó bà Thkhông thực hiện được việc vay tiền nhưng lại cố tình giữ luôn không trả toàn bộ giấy tờ đã nhận cho nhà trường. Bà Thcho rằng đây là những tài sản đã thế chấp cho Hợp đồng vay có công chứng số 01/2017 ngày 15/12/2017 nói trên, tuy nhiên, khi bà Thkhởi kiện Trường cao đẳng tại Tòa án nhân

dân quận Gò Vấp thì cô tình tách việc đã nhận 12 bộ hồ sơ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tổng diện tích 40.000,7m<sup>2</sup> và 12 Văn bản của Cơ quan Nhà nước liên quan đến việc nâng cấp trường cao đẳng lên Đại học.

Nguồn gốc 12 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Thđang giữ do Trường cao đẳng nhận chuyển nhượng, giải phóng mặt bằng theo chủ trương của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Bộ Giáo dục và Đào tạo về việc giao đất làm cơ sở Giáo dục. Đây là diện tích đất được Nhà nước chấp thuận giao cho Nhà trường nhằm nâng cấp từ đơn vị đào tạo cấp Cao đẳng thành đơn vị đào tạo cấp Đại học.

Hiện nay, tình trạng pháp lý đất đều do Trường cao đẳng quản lý, chiếm hữu, sử dụng, các hoạt động giáo dục, đào tạo bình thường cho sinh viên và không hề có tranh chấp, cầm cố, thế chấp, kê biên, giải tỏa...

Sau thời gian khoảng 03 tháng kể từ khi nhận các sổ đất và giấy tờ, nhận thấy phía bà Thkhông vay được tiền như đã cam kết, Trường cao đẳng đã nhiều lần yêu cầu bà Th trả lại toàn bộ giấy tờ, tài liệu đã ký nhận nhưng bà Th không trả. Trường cao đẳng còn lưu giữ văn bản yêu cầu hoàn trả số 08-19/CV-CĐSG ngày 18/01/2019 của trường và văn bản phúc đáp của bà Th số 15KML21/02/2019 ngày 21/02/2019, theo đó bà Th cho rằng Trường cao đẳng phải thanh quyết toán công nợ của hợp đồng vay và góp vốn thì mới hoàn trả các loại giấy tờ này.

Nay, Trường Cao đẳng Văn hoá Nghệ thuật và Du lịch Sài Gòn yêu cầu Bà Trần Thị Kim Th phải trả lại những giấy tờ, hồ sơ cụ thể như sau:

Thứ nhất, toàn bộ hồ sơ 12 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tổng diện tích 40.000,7m<sup>2</sup> kèm 11 Hợp đồng chuyển nhượng bà Th đã ký nhận ngày 21/6/2019 như sau:

1/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3974-QSĐĐ/CQ cấp ngày 26/12/2000, có các thửa đất số: 659, 660, 661, 663, tờ bản đồ số 12, tổng diện tích 2.362m<sup>2</sup>. Đính kèm Giấy chứng nhận là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020576/HĐ-CNQSĐĐ ký ngày 17/10/2012.

2/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V196441(236QSĐĐ/CQ) cấp ngày 03/5/2002, có các thửa đất số: 432, 433, 438, 439, 440, 441, 442, 1061, 1064, tờ bản đồ số 12, tổng diện tích 8.075m<sup>2</sup>. Đính kèm Giấy chứng nhận là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 016844/HĐ-CNQSĐĐ ký ngày 11/9/2012.

3/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V216024(525/QSĐĐ/CQ) cấp ngày 14/12/2001, thửa đất số: 694, tờ bản đồ số 12, tổng diện tích 1.558m<sup>2</sup>. Đính kèm Giấy chứng nhận là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 016846/HĐ-CNQSĐĐ ký ngày 11/9/2012.

4/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01812 cấp ngày 13/11/2012, thửa đất số: 549, tờ bản đồ số 28, tổng diện tích 6.919,8m<sup>2</sup>. Đính kèm Giấy chứng nhận là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000014420/HĐ-CNQSĐĐ ký ngày 01/9/2012.

5/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 055674(CH00802) cấp ngày 21/4/2011, thửa đất số: 44, tờ bản đồ số 29, tổng diện tích 1.594m<sup>2</sup>. Đính kèm Giấy chứng nhận là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020576/HĐ-CNQSĐĐ ký ngày 17/10/2012.

6/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ146391(H00032/07) cấp ngày 03/02/2006, thửa đất số: 524, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.516,9m<sup>2</sup>. Đính kèm Giấy chứng nhận là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000014423/HĐ-CNQSDĐ ký ngày 01/9/2012.

7/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 963826/2.11.2005 cấp ngày 02/11/2005, thửa đất số: 124, tờ bản đồ số 28, tổng diện tích 3.641,5m<sup>2</sup>. Đính kèm Giấy chứng nhận là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000014423/HĐ-CNQSDĐ ký ngày 01/9/2012.

8/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR227942, thửa đất số: 552, tờ bản đồ số 28, tổng diện tích 3.625,5m<sup>2</sup>. Đính kèm Giấy chứng nhận là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000014424/HĐ-CNQSDĐ ký ngày 01/9/2012.

9/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE575291, cấp ngày 26/7/2006, thửa đất số: 526, tờ bản đồ số 28, tổng diện tích 2.153,3m<sup>2</sup>. Đính kèm Giấy chứng nhận là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 015892/HĐ-CNQSDĐ ký ngày 11/9/2012.

10/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00713/07/4.11.2005, cấp ngày 04/11/2005, thửa đất số: 518, tờ bản đồ số 28, tổng diện tích 4.741,3m<sup>2</sup>. Đính kèm Giấy chứng nhận là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 015892/HĐ-CNQSDĐ ký ngày 11/9/2012.

11/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM537787, cấp ngày 09/5/2008, thửa đất số: 46, tờ bản đồ số 29, tổng diện tích 1.615,4m<sup>2</sup>. Đính kèm Giấy chứng nhận là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 016847/HĐ-CNQSDĐ ký ngày 18/9/2012.

12/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 865847/2.10.2002, cấp ngày 02/10/2002, các thửa đất số: 658, 662, tờ bản đồ số 12, tổng diện tích 2.200m<sup>2</sup>. Đính kèm Giấy chứng nhận là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 016845/HĐ-CNQSDĐ ký ngày 11/9/2012.

Thứ hai, toàn bộ 12 văn bản - đây cũng chính là hồ sơ pháp lý của trường- liên quan đến quá trình hoạt động của Nhà trường- do cơ quan Nhà nước ban hành về việc nâng cấp Trường cao đẳng lên Đại học như sau:

1/ Công văn số 784/UBND-VX ngày 20/02/2017, về việc đồng ý chủ trương cho phép thành lập ĐH Du lịch Sài Gòn.

2/ Công văn số 6850/UBND-VX ngày 21/12/2009 của UBND TP.HCM về việc giao cho Nhà trường 05ha đất tại Khu đô thị Tây Bắc Củ Chi.

3/ Công văn số 3030/UBND-VX ngày 25/6/2012 của UBND TP.HCM về việc tiếp tục khẳng định giao cho Nhà trường 05ha đất tại Khu đô thị Tây Bắc Củ Chi.

4/ Giấy chứng nhận đầu tư số 41221000216 ngày 30/6/2015 của UBND TP.HCM về việc cấp cho Nhà trường 05ha đất.

5/ Quyết định số 4161/QĐ-UBND ngày 15/8/2016 của UBND TP.HCM về phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2016 của huyện Củ Chi.

6/ Công văn số 106/UBND-TNMT ngày 05/01/2017 của UBND huyện Củ Chi về việc xây dựng Nhà trường tại xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi.

7/ Công văn số 3553/UBND-ĐT ngày 09/06/2017 của UBND TP.HCM về việc ủy quyền thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng Nhà trường.

8/ Công văn số 14300/UBND- BTGPMB ngày 16/10/2017 của UBND huyện Củ Chi về việc đề xuất mức giá hỗ trợ đối với 05 hộ ký Hợp đồng thuê đất với UBND xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi bị ảnh hưởng bởi dự án xây dựng Nhà trường.

9/ Công văn số 7688/UBND-ĐT ngày 08/12/2017 của UBND TP.HCM về chính sách hỗ trợ cho các trường hợp bị ảnh hưởng bởi dự án xây dựng Nhà trường.

10/ Công văn số 809/HĐTĐBT ngày 13/12/2017 của Hội đồng thẩm định bồi thường TP.HCM về chính sách hỗ trợ đất bị ảnh hưởng bởi dự án xây dựng Nhà trường trên địa bàn huyện Củ Chi.

11/ Công văn số Công văn số 28/BBT của Ban bồi thường huyện Củ Chi về việc chuyển chi phí bồi thường dự án xây dựng Trường vào tài khoản của Ban bồi thường huyện Củ Chi.

12/ Quyết định số 4400/QĐ-UBND của UBND huyện Củ Chi về phê duyệt dự án bồi thường hỗ trợ trong dự án xây dựng Trường tại xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi.

**\* Trong quá trình giải quyết vụ án:** Tòa án đã thực hiện thủ tục tổng đạt cho bị đơn là bà Trần Thị Kim Thanh: Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, Thông báo hòa giải theo quy định tại các Điều 177, 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bà Th không đến làm việc. Ngày 21/02/2020, Tòa án lập biên bản về việc không tiến hành hòa giải được do bà Th đã được triệu tập hợp lệ đến tham gia hòa giải nhưng vắng mặt, đồng thời nguyên đơn là Trường Cao Đăng A có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải.

Sau khi Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, ngày 25/03/2020 Bà Trần Thị Kim Thủy quyền cho Ông Quảng Khoa T tham gia tố tụng.

**\* Tại phiên tòa:**

- Nguyên đơn – Trường Cao Đăng A có đại diện theo ủy quyền là Ông Vũ Xuân H trình bày:

Giữ nguyên quan điểm như trên và bổ sung:

Giữa Trường cao đẳng và bà Th có ký Hợp đồng vay tiền số 01/2017 ngày 15/12/2017 (có công chứng). Tranh chấp hợp đồng này đã được Tòa án nhân dân quận Gò Vấp giải quyết bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 606/2019/DS-ST ngày 29/11/2019. Tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản tiền vay theo Hợp đồng vay tiền số 01/2017 ngày 15/12/2017 là nhà đất tại địa chỉ số 53/1 Phan Văn Hón, Khu phố 5, phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh và số 83/1 Phạm Văn Chiêu, Phường 12, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai tài sản này đã bị cầm chuyển dịch theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2019/QĐ-BPKCTT ngày 04/05/2019 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp (sau đó có quyết định sửa đổi, bổ sung số 66/QĐ-SCBSQĐ ngày 22/05/2019)

Đối với 12 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm 11 Hợp đồng chuyển nhượng và 12 bản chính văn bản của các cơ quan Nhà nước liên quan đến việc nâng cấp nhà trường mà Trường cao đẳng yêu cầu bà Th trả lại trong vụ án này là giao dịch riêng giữa nhà trường và bà Th không liên quan đến Hợp đồng vay tiền số 01/2017 ngày 15/12/2017. Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án nhân dân quận Gò Vấp giải quyết vụ án, muốn lấy lại được giấy tờ sớm, Trường cao đẳng có yêu cầu

phản tố buộc bà Thphải trả lại các giấy tờ đang giữ. Trong phiên hòa giải và cung cấp chứng cứ ngày 19/6/2019 phía bà Thcũng thừa nhận có giữ giấy tờ của nhà trường nhưng cho rằng là vấn đề khác, không liên quan đến khoản vay theo hợp đồng số 01/2017. Do đó Tòa án nhân dân quận Gò Vấp tách vụ án và chuyển hồ sơ vụ án do Trường cao đẳng phản tố về Tòa án nhân dân Quận 10 để giải quyết theo thẩm quyền.

Lý do Trường cao đẳng giao các loại giấy tờ nêu trên cho bà Thlà để bà Thtiến hành thủ tục vay ngân hàng cho nhà trường một khoản tiền khoảng 50.000.000.000 đồng (giao thêm 12 văn bản của các cơ quan Nhà nước liên quan đến việc nâng cấp nhà trường là để chứng minh mục đích vay tiền của nhà trường). Bà Thkhông thực hiện được việc vay tiền nhưng lại cố tình không trả toàn bộ giấy tờ nêu trên, do đó Trường cao đẳng giữ nguyên yêu cầu bà Thphải hoàn trả lại ngay toàn bộ 12 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm 11 Hợp đồng chuyển nhượng và 12 bản chính văn bản của các cơ quan Nhà nước liên quan đến việc nâng cấp nhà trường mà bà Thký nhận của Nhà trường ngày 21/6/2018.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được liệt kê tại mục số 4 và số 8 không khớp với Hợp đồng chuyển nhượng đính kèm là do lỗi đánh máy khi công chứng, sự cố này Trường cao đẳng sẽ đề nghị Phòng công chứng đính chính sau.

Ngoài ra Trường Cao đẳng không còn yêu cầu gì khác trong vụ án này.

Phía bị đơn đề nghị thụ lý giải quyết yêu cầu phản tố buộc Trường Cao đẳng phải trả lại giá trị phần góp vốn cho bà Thsố tiền là 8,6 tỉ đồng. Yêu cầu này đã được giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 606/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp và không liên quan gì đến việc Trường Cao đẳng đòi bà Thphải trả lại giấy tờ.

- Bị đơn – Bà Trần Thị Kim Thcó đại diện theo ủy quyền là Ông Quảng Khoa T trình bày:

Bà Thkhông nhận được Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Khi nhận được quyết định đưa vụ án ra xét xử bà Thmới ủy quyền cho Ông Quảng Khoa T tham gia tố tụng nên đề nghị Tòa án tổ chức lại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Thanh. Đồng thời đề nghị thụ lý giải quyết yêu cầu phản tố của bà Thbuộc Trường Cao Đẳng A phải trả lại giá trị phần góp vốn cho bà Thsố tiền là 8,6 tỉ đồng.

Bà Ththừa nhận đang giữ 12 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm 11 Hợp đồng chuyển nhượng và 12 bản chính văn bản của các cơ quan Nhà nước liên quan đến việc nâng cấp Trường Cao Đẳng A như đại diện nguyên đơn đã trình bày.

Việc Trường Cao đẳng giao cho bà Thgiữ các giấy tờ này (bà Thký nhận ngày 21/06/2018) là để bà Thvay tiền cho nhà trường giải quyết khó khăn về tài chính. Ngoài ra bà Thcòn cho Trường Cao đẳng vay tiền riêng và có góp vốn vào nhà trường với tư cách là thành viên Hội đồng quản trị. Tuy việc Trường Cao đẳng giao các giấy tờ cho bà Thkhông liên quan đến giao dịch cho vay và hợp đồng góp vốn giữa bà Thvới nhà trường nhưng do Trường Cao đẳng chưa trả hết nợ cho bà Thanh,

chưa giải quyết dứt điểm hợp đồng góp vốn nên bà Thkhông chấp nhận trả lại các giấy tờ theo yêu cầu của nhà trường.

Trường hợp bị đơn phải chịu án phí thì bà Thđề nghị được miễn nộp án phí vì bà Thsinh năm 1958 là người cao tuổi.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 103/2020/DS – ST ngày 12/05/2020 của Tòa án nhân dân Quận 10 đã tuyên:**

- Căn cứ Điều 4, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 45, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 1, Điều 3, Điều 14, Điều 105, của Bộ luật 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; Căn cứ Luật thi hành án dân sự:

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Trường Cao Đăng A**

Bà Trần Thị Kim Thcó nghĩa vụ trả cho Trường Cao Đăng A các giấy tờ sau:

**1.1. 12 (mười hai) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 11 (mười một) bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể:**

1- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S178192, vào sổ số 3974/QSDĐ/CQ ngày 26/12/2000 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp, đứng tên ông Nguyễn Văn Tính và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Tính - bà Huỳnh Thị Mai, bên nhận chuyển nhượng là Trường Cao Đăng A (Văn phòng công chứng Tân Bình công chứng số 020576, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD, đóng dấu ngày 01/11/2012).

2- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V196441, vào sổ số 236/QSDĐ/CQ ngày 03/5/2002 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp, đứng tên ông Nguyễn Văn Hương và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Hương, bên nhận chuyển nhượng là Trường Cao Đăng A (Văn phòng công chứng Tân Bình công chứng số 016844, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD, đóng dấu ngày 24/09/2012).

3- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V216024, vào sổ số 525/QSDĐ/CQ ngày 14/12/2001 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp, đứng tên bà Đỗ Thị Nàng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Nhó - bà Đỗ Thị Nàng, bên nhận chuyển nhượng là Trường Cao Đăng A (Văn phòng công chứng Tân Bình công chứng số 016846, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD, đóng dấu ngày 24/09/2012).

4- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL581586, vào sổ số CH01812 ngày 13/11/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp, đứng tên bà Nguyễn Thị Hoàng Linh và Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 01/9/2012 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hoàng Linh, bên nhận chuyển nhượng là Trường Cao Đăng A (Văn phòng công chứng Củ Chi công chứng số 000014420, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD).

5- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE055674, vào sổ số CH00802 ngày 21/4/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp, đứng tên ông Nguyễn Văn Hoàn và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Hoàn - bà Nguyễn Thị Thu Vân, bên nhận chuyển nhượng là Trường Cao Đăng A (Văn phòng công chứng Tân Bình công chứng số 020575, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD, đóng dấu ngày 01/11/2012).

6- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ146391, vào sổ số H00032/07 ngày 03/02/2006 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp, đứng tên ông Nguyễn Văn Hoàn và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Hoàn – bà Nguyễn Thị Thu Vân, bên nhận chuyển nhượng là Trường Cao Đăng A (Văn phòng công chứng Củ Chi công chứng số 000014423, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD).

7- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC963826, vào sổ số H00700/07 ngày 02/11/2005 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp, đứng tên ông Nguyễn Văn Hoàn.

8- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR227942, vào sổ số CH02367 ngày 21/11/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp, đứng tên ông Nguyễn Văn Hoàn và Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 01/9/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Hoàn – bà Nguyễn Thị Thu Vân, bên nhận chuyển nhượng là Trường Cao Đăng A (Văn phòng công chứng Củ Chi công chứng số 000014424, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD).

9- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE575291, vào sổ số H00320/07 ngày 26/7/2006 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp, đứng tên ông Nguyễn Văn Diễm và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Diễm – bà Phạm Thị Bình, bên nhận chuyển nhượng là Trường Cao Đăng A (Văn phòng công chứng Tân Bình công chứng số 015892, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD).

10- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC904515, vào sổ số H00713/07 ngày 04/11/2005 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp, đứng tên ông Nguyễn Văn Diễm và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Diễm – bà Phạm Thị Bình, bên nhận chuyển nhượng là Trường Cao Đăng A (Văn phòng công chứng Tân Bình công chứng số 015891, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD).

11- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM537787, vào sổ số H00372/07 ngày 09/5/2008 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp, đứng tên ông Lưu Thanh Long và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Lưu Thanh Long, bên nhận chuyển nhượng là Trường Cao Đăng A (Văn phòng công chứng Tân Bình công chứng số 016847, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD).



12- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ số 440/QSDĐ/CQ ngày 02/10/2002 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp, đứng tên ông Nguyễn Văn Hương và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Hương, bên nhận chuyển nhượng là Trường Cao Đẳng A (Văn phòng công chứng Tân Bình công chứng số 016845, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD, đóng dấu ngày 24/09/2012).

**1.2. 12 (mười hai) bản chính văn bản của các cơ quan gồm:**

1- Công văn số 784/UBND-VX ngày 20/02/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, về việc Trường Cao Đẳng A xin phép thành lập Trường Đại học Du lịch Sài Gòn.

2- Công văn số 6850/UBND-VX ngày 21/12/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc nâng cấp Trường Cao Đẳng A lên Đại học.

3- Công văn số 3030/UBND-ĐTMT ngày 25/6/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc Trường Cao Đẳng A xin chấp thuận địa điểm xây dựng trường Đại học.

4- Giấy chứng nhận đầu tư số 41221000216 ngày 30/6/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Trường Cao Đẳng A

5- Quyết định số 4161/QĐ-UBND ngày 15/8/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2016 của huyện Củ Chi.

6- Công văn số 106/UBND-TNMT ngày 05/01/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi về việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng Trường Cao Đẳng A tại xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi.

7- Công văn số 3553/UBND-ĐT ngày 09/06/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc ủy quyền thu hồi đất thực hiện dự án di dời Trường Cao Đẳng A

8- Công văn số 14300/UBND-BTGPMB ngày 16/10/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi về việc đề xuất mức giá hỗ trợ về đất đối với 05 hộ ký hợp đồng thuê đất với UBND xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, nay ảnh hưởng dự án đầu tư xây dựng Trường Cao Đẳng A

9- Công văn số 7688/UBND-ĐT ngày 08/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chính sách hỗ trợ cho các trường hợp chịu ảnh hưởng trong dự án đầu tư xây dựng Trường Cao Đẳng A tại xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi.

10- Công văn số 809/HĐTĐBT ngày 13/12/2017 của Hội đồng thẩm định bồi thường Thành phố (Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) về chính sách hỗ trợ về đất bị ảnh hưởng trong dự án đầu tư xây dựng Trường Cao Đẳng A trên địa bàn huyện Củ Chi.

11- Công văn số 228/BBT ngày 11/4/2018 của Ban bồi thường – Giải phóng mặt bằng (Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi) về việc chuyển chi phí bồi thường dự án ĐTXD Trường Cao Đẳng A tại xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi.

12- Quyết định số 4400/QĐ-UBND ngày 09/4/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ trong dự án đầu tư xây dựng Trường Cao Đẳng A tại xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc giao nhận các giấy tờ trên được thực hiện một lần tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

## **2. Án phí dân sự sơ thẩm:**

Bà Trần Thị Kim Thước miễn nộp tiền án phí theo quy định.

Trả lại cho Trường Cao Đẳng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số: AA/2018/0000776 ngày 29/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

-Ngày 25 tháng 5 năm 2020 bị đơn Bà Trần Thị Kim Thước kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bị đơn thừa nhận đang giữ tất cả những giấy tờ mà nguyên đơn khởi kiện, đồng ý trả toàn bộ khi nguyên đơn giải quyết dứt điểm số nợ với bị đơn.

Đại diện nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa, nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Ông Quảng Khoa T đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày kháng cáo: Xác định bà Thanh có nhận và hiện đang giữ toàn bộ các loại giấy tờ mà nguyên đơn khởi kiện. Do hai bên nguyên đơn và bị đơn có những giao dịch khác, mà nguyên đơn còn đang nợ bị đơn nên hiện bị đơn bà Thước tạm giữ chưa trả lại những giấy tờ này. Nếu hai bên giải quyết dứt điểm số nợ thì bị đơn trả lại toàn bộ những giấy tờ mà nguyên đơn đang khởi kiện.

Nguyên đơn xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

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

+Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử.

+Về nội dung: Đề nghị giữ y bản án sơ thẩm số 103/2020/DS-ST ngày 12/5/2020 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án 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 thủ tục tố tụng:*

-Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định, căn cứ theo Điều 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

-Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn là Trường Cao Đăng A khởi kiện yêu cầu bị đơn là bà Trần Thị Kim Thanh trả lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và loại giấy tờ thuộc hồ sơ pháp lý của Trường Cao Đăng A. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản, nội dung cụ thể là “Tranh chấp về việc yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, được quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, cần điều chỉnh lại quan hệ tranh chấp cho đúng qui định pháp luật.

-Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn có nộp đơn yêu cầu đình chỉ việc kháng cáo do bị đơn kháng cáo nhưng vắng mặt hai lần, nguyên đơn cũng xin vắng không tham gia phiên tòa phúc thẩm.

Qua đơn đề nghị của nguyên đơn, ông Toàn đại diện bị đơn trình bày, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 13/8/2020 ông Toàn đại diện bị đơn có đơn xin hoãn phiên tòa. Phiên tòa ngày 31/8/2020 ông Toàn đại diện bị đơn cũng xin hoãn phiên Tòa. Lý do ông xin hoãn lần này do không được nhận trực tiếp văn bản của Tòa án mà do Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng qua người thứ 3, thời điểm này đang dịch bệnh bùng phát nên ông về quê tại địa chỉ nơi cư trú ở Ninh Phước-Ninh Thuận để tránh dịch và cách ly tại nhà, do đó việc đi lại, liên lạc cũng khó khăn, gần cận ngày ông mới nhận được thông báo về phiên tòa được mở nên có nhờ gọi đơn xin hoãn đến Tòa án, đồng thời cũng trong thời điểm ngày 31/8/2020 ông cũng có Giấy triệu tập xét xử phiên tòa lần thứ 3 (vụ án khác) của Tòa án nhân dân Cấp Cao. Tất cả những lý do trên là hợp lệ nên ông xin Hội đồng xét xử xem xét.

Xét thấy, lý do của bị đơn nêu ra trong đơn và nêu tại phiên tòa là trở ngại khách quan trong tình hình dịch bệnh, đồng thời bị đơn cũng có cung cấp các văn bản của Tòa án nhân dân Cấp Cao, như vậy việc hoãn phiên tòa phúc thẩm do tình hình dịch bệnh và cũng là tạo điều kiện cho bị đơn tham gia đối với phiên tòa xét xử lần thứ 3 ở Tòa án Cấp Cao.

Việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm cũng là nhằm đảm bảo quyền lợi một cách toàn diện cho nguyên đơn và bị đơn.

*[2]. Về nội dung:*

[2.1]. Xét yêu cầu kháng cáo:

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Toàn đại diện bị đơn thừa nhận, hiện bà Thđang giữ toàn bộ những giấy tờ mà nguyên đơn Trường Cao Đăng A đang khởi kiện.

Về nội dung của những giấy này ông cũng xác định thống nhất với toàn bộ những bản sao có sao y bản chính như nguyên đơn xuất trình khi khởi kiện được Tòa án công bố.

Về lý do giữ những giấy này, ông Toàn cũng thừa nhận Bà Trần Thị Kim Thtrước đây là thành viên Hội đồng quản trị của Trường Cao Đăng A, giữa hai bên

thỏa thuận Trường cao đẳng giao cho bà Th12 (mười hai) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tổng diện tích 40.000 m<sup>2</sup> của trường, 11 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan và 12 Văn bản thuộc hồ sơ pháp lý của trường do cơ quan Nhà nước ban hành về việc nâng cấp Nhà trường từ hệ cao đẳng lên hệ đại học để bà Th12 thực hiện vay 50.000.000.000 (năm mươi tỷ) đồng tại Ngân hàng cho Nhà trường, thời hạn thực hiện 03 tháng.

Tuy nhiên, do hiện Trường cao đẳng còn nợ bà Thnhững khoản vay khác nên bà Thphải giữ lại giấy này, khi nào mà bên Trường cao đẳng trả nợ xong thì bà Thsẽ trả lại hết toàn bộ những giấy tờ mà bên bà Thđã tạm giữ.

Qua xem xét yêu cầu khởi kiện cùng toàn bộ chứng cứ, đối chiếu lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn. Xét thấy, toàn bộ những giấy tờ mà bị đơn đang giữ là những giấy tờ hợp pháp của nguyên đơn.

Tại Khoản 6 Điều 13 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.”

Theo quy định trên thì việc bà Ththực hiện hành vi chiếm giữ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các hợp đồng liên quan và hồ sơ pháp lý của Trường cao đẳng đã cản trở Trường cao đẳng thực hiện đầy đủ các quyền hợp pháp của mình về quyền sử dụng đất, điều này trực tiếp gây ảnh hưởng đến quá trình hoạt động bình thường của nhà Trường, nên Trường cao đẳng có quyền khởi kiện để được pháp luật bảo vệ.

Như vậy, việc Trường cao đẳng khởi kiện yêu cầu đòi lại các Giấy chứng nhận, hợp đồng có liên quan cùng hồ sơ pháp lý của Nhà Trường là phù hợp pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện bị đơn thừa nhận bà Thanh đang giữ toàn bộ 12 (mười hai) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng 11 hợp đồng chuyển nhượng có liên quan cùng 12( mười hai) Văn bản thuộc hồ sơ pháp lý mà Trường cao đẳng khởi kiện là đúng. Tuy nhiên, bị đơn bà Thchỉ trả lại khi Trường Cao Đẳng A giải quyết dứt điểm số nợ với bà Thanh.

Xét thấy, như nhận định trên bà Thđã không thực hiện được vay tiền giúp Trường cao đẳng đúng thỏa thuận nhưng lại các chiếm giữ luôn toàn bộ những giấy tờ của Trường cao đẳng đã giao là vi phạm pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của Trường cao đẳng, làm cản trở gây ảnh hưởng việc thực hiện được quyền sử dụng đất của Trường, nên cần buộc bà Thtrả bản chính 12 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo là 11 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 12 Văn bản hồ sơ pháp lý của Trường nói theo yêu cầu khởi kiện là có cơ sở chấp nhận.

Bị đơn kháng cáo đề nghị cho tạm giữ lại những giấy này chờ khi Trường cao đẳng giải quyết dứt điểm số nợ với bà Thanh, tuy nhiên xét thấy các giấy tờ mà nguyên đơn khởi kiện không liên quan đến số tiền mà các bên tranh chấp. Do đó, yêu cầu kháng cáo tạm giữ giấy tờ của nguyên đơn là không có cơ sở xem xét, nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Giữ y án sơ thẩm.

Vì vậy, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ

Tuy nhiên, trong phần Quyết định của bản án có tuyên "Việc giao nhận các giấy tờ trên được thực hiện một lần tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật", sẽ được điều chỉnh lại cho chặt chẽ như sau "Việc thi hành được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật".

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Thlà người cao tuổi nên miễn án phí theo luật qui định.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

-Căn cứ Khoản 1 Điều 308, Điều 313,148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

-Căn cứ Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

-Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Trần Thị Kim Th

2. Giữ y bản án dân sự sơ thẩm số 103/2020/DS-ST ngày 12/5/2020 của Toà án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. 1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Trường Cao Đăng A

Bà Trần Thị Kim Th có nghĩa vụ trả cho Trường Cao Đăng A các giấy tờ sau:

**1.1. 12 (mười hai) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 11 (mười một) bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể:**

1- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S178192, vào sổ số 3974/QSDĐ/CQ ngày 26/12/2000 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp, đứng tên ông Nguyễn Văn Tính và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Tính - bà Huỳnh Thị Mai, bên nhận chuyển nhượng là Trường Cao Đăng A (Văn phòng công chứng Tân Bình công chứng số 020576, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD, đóng dấu ngày 01/11/2012).

2- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V196441, vào sổ số 236/QSDĐ/CQ ngày 03/5/2002 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp, đứng tên ông Nguyễn Văn Hương và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Hương, bên nhận chuyển nhượng là Trường Cao Đăng A (Văn phòng công chứng Tân Bình công chứng số 016844, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD, đóng dấu ngày 24/09/2012).

3- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V216024, vào sổ số 525/QSDĐ/CQ ngày 14/12/2001 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp, đứng tên bà Đỗ Thị Nàng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Nhó - bà Đỗ Thị Nàng, bên nhận chuyển nhượng là Trường Cao Đăng A (Văn phòng công chứng Tân Bình công chứng số 016846, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD, đóng dấu ngày 24/09/2012).

4- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL581586, vào sổ số CH01812 ngày 13/11/2012 của Ủy ban nhân

dân huyện Củ Chi cấp, đứng tên bà Nguyễn Thị Hoàng Linh và Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 01/9/2012 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hoàng Linh, bên nhận chuyển nhượng là Trường Cao Đăng A (Văn phòng công chứng Củ Chi công chứng số 000014420, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD).

5- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE055674, vào sổ số CH00802 ngày 21/4/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp, đứng tên ông Nguyễn Văn Hoàn và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Hoàn - bà Nguyễn Thị Thu Vân, bên nhận chuyển nhượng là Trường Cao Đăng A (Văn phòng công chứng Tân Bình công chứng số 020575, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD, đóng dấu ngày 01/11/2012).

6- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ146391, vào sổ số H00032/07 ngày 03/02/2006 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp, đứng tên ông Nguyễn Văn Hoàn và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Hoàn – bà Nguyễn Thị Thu Vân, bên nhận chuyển nhượng là Trường Cao Đăng A (Văn phòng công chứng Củ Chi công chứng số 000014423, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD).

7- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC963826, vào sổ số H00700/07 ngày 02/11/2005 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp, đứng tên ông Nguyễn Văn Hoàn.

8- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR227942, vào sổ số CH02367 ngày 21/11/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp, đứng tên ông Nguyễn Văn Hoàn và Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 01/9/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Hoàn – bà Nguyễn Thị Thu Vân, bên nhận chuyển nhượng là Trường Cao Đăng A (Văn phòng công chứng Củ Chi công chứng số 000014424, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD).

9- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE575291, vào sổ số H00320/07 ngày 26/7/2006 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp, đứng tên ông Nguyễn Văn Diễm và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Diễm – bà Phạm Thị Bình, bên nhận chuyển nhượng là Trường Cao Đăng A (Văn phòng công chứng Tân Bình công chứng số 015892, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD).

10- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC904515, vào sổ số H00713/07 ngày 04/11/2005 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp, đứng tên ông Nguyễn Văn Diễm và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Diễm – bà Phạm Thị Bình, bên nhận chuyển nhượng là Trường Cao Đăng A (Văn phòng công chứng Tân Bình công chứng số 015891, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD).

11- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM537787, vào sổ số H00372/07 ngày 09/5/2008 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp, đứng tên ông Lưu Thanh Long và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Lưu Thanh Long, bên nhận chuyển nhượng là Trường Cao

Đăng A (Văn phòng công chứng Tân Bình công chứng số 016847, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD).

12- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ số 440/QSĐĐ/CQ ngày 02/10/2002 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp, đứng tên ông Nguyễn Văn Hương và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Hương, bên nhận chuyển nhượng là Trường Cao Đăng A (Văn phòng công chứng Tân Bình công chứng số 016845, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD, đóng dấu ngày 24/09/2012).

**1.2. 12 (mười hai) bản chính văn bản của các cơ quan gồm:**

1- Công văn số 784/UBND-VX ngày 20/02/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, về việc Trường Cao Đăng A xin phép thành lập Trường Đại học Du lịch Sài Gòn.

2- Công văn số 6850/UBND-VX ngày 21/12/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc nâng cấp Trường Cao Đăng A lên Đại học.

3- Công văn số 3030/UBND-ĐTMT ngày 25/6/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc Trường Cao Đăng A xin chấp thuận địa điểm xây dựng trường Đại học.

4- Giấy chứng nhận đầu tư số 41221000216 ngày 30/6/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Trường Cao Đăng A

5- Quyết định số 4161/QĐ-UBND ngày 15/8/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2016 của huyện Củ Chi.

6- Công văn số 106/UBND-TNMT ngày 05/01/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi về việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng Trường Cao Đăng A tại xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi.

7- Công văn số 3553/UBND-ĐT ngày 09/06/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc ủy quyền thu hồi đất thực hiện dự án di dời Trường Cao Đăng A

8- Công văn số 14300/UBND-BTGPMB ngày 16/10/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi về việc đề xuất mức giá hỗ trợ về đất đối với 05 hộ ký hợp đồng thuê đất với UBND xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, nay ảnh hưởng dự án đầu tư xây dựng Trường Cao Đăng A

9- Công văn số 7688/UBND-ĐT ngày 08/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chính sách hỗ trợ cho các trường hợp chịu ảnh hưởng trong dự án đầu tư xây dựng Trường Cao Đăng A tại xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi.

10- Công văn số 809/HĐTĐBT ngày 13/12/2017 của Hội đồng thẩm định bồi thường Thành phố (Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) về chính sách hỗ trợ về đất bị ảnh hưởng trong dự án đầu tư xây dựng Trường Cao Đăng A trên địa bàn huyện Củ Chi.

11- Công văn số 228/BBT ngày 11/4/2018 của Ban bồi thường – Giải phóng mặt bằng (Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi) về việc chuyển chi phí bồi thường dự án ĐTXD Trường Cao Đăng A tại xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi.

12- Quyết định số 4400/QĐ-UBND ngày 09/4/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ trong dự án đầu tư xây

dụng Trường Cao Đẳng A tại xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc thi hành được thực hiện tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

**2. Án phí dân sự sơ thẩm:**

Bà Trần Thị Kim Thược miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Hoàn trả lại cho Trường Cao Đẳng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số: AA/2018/0000776 ngày 29/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

**3. Án phí dân sự phúc thẩm:**

Bà Thược miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân Tối Cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận 10;
- Tòa án nhân dân Quận 10;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Thị Kim**







