

Bản án số: 538/2022/DS-PT

Ngày: 16/8/2022

V/v “*Tranh chấp HĐCN QSDĐ; Hủy
GCN QSDĐ và bồi thường thiệt hại*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tô Chánh Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Đức Thiện, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 323/2021/TLPT-DS ngày 11 tháng 5 năm 2021 về việc “*Tranh chấp HĐCN QSDĐ; Hủy GCN QSDĐ; Bồi thường thiệt hại*”.

Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Thu Nga, sinh năm 1978. (có mặt)

Địa chỉ: Căn hộ 3.14 chung cư Sơn Kỳ 2, số 37 Đường DC13, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nga: Luật sư Nguyễn Ngọc Tỉnh.(có mặt)

Địa chỉ: 635/11 đường Bà Hạt, Phường 6, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1/ Ông Phạm Văn Dị Em, sinh năm 1962. (có mặt)

2/ Bà Lưu Nguyễn Song Thương. (vắng mặt)

Bà Thương ủy quyền cho ông Phạm Văn Dị Em tham gia tố tụng. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 532/19 đường Lê Trọng Tấn, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ủy ban nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thanh Thảo - Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân Phú (có mặt); và Bà Nguyễn Thị Mỹ Thanh - Chuyên viên Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận Tân Phú. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 70A đường Thoại Ngọc Hầu, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Văn phòng Công chứng Tô Khắc Việt.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Khắc Việt, sinh năm 1977 - Trưởng Văn phòng. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 81 đường Lê Trọng Tấn, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh

2/ Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số 12 Phan Đăng Lưu, Phường 7, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Thu Huyền - Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Phú. (có mặt)

Địa chỉ: 70A Thoại Ngọc Hầu, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 26/4/2019 và các Đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 30/7/2019, ngày 21/10/2019 và đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 25/9/2020 của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thu Nga trình bày:

Ngày 09/5/2017 bà Nga với ông Em và bà Thương có ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 002558, quyền số 02TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Tô Khắc Việt đối với phần đất có diện tích 70,5m² thửa 367 tờ bản đồ 132 phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG953929 số vào sổ cấp GCN CH03798 ngày 05/01/2017 của Ủy ban nhân dân quận Tân Phú, giá trị trên hợp đồng thỏa thuận là 450.000.000 đồng, giá trị thực tế thanh toán là 1.830.000.000 đồng, bà đã thanh toán đủ số tiền mua đất cho ông Em và bà Thương, bà đã được cập nhật sang tên ngày 23/5/2017. Ông Em, bà Thương đã giao đất cho bà nhưng hai bên không lập biên bản chỉ nói miệng, bà đã nhận đất và để đất trống. Đến tháng 3/2018 bà đến thăm đất thì phát hiện bà Nguyễn Thị Hoa xây dựng trên đất, khi tìm hiểu thì được biết bà Hoa cũng đã được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất nêu trên. Sau đó bà có khiếu nại đến Ủy ban nhân dân quận Tân Phú, Ủy ban nhân dân quận Tân Phú có Kết luận thanh tra số 428/KL-TTQ ngày 18/9/2018 xác định giấy chứng nhận cấp cho ông Em là sai. Ủy ban nhân dân phường Tây Thạnh, quận Tân Phú có tổ chức hòa giải giữa bà và ông Em, tại buổi hòa giải ông Em đề nghị bồi thường cho bà 3,5 tỷ đồng nhưng bà không đồng ý. Sau đó nhiều lần bà liên lạc với ông Em để yêu cầu giải quyết nhưng không được nên bà mới tố cáo ông Em ra Công an quận Tân Phú, quá trình làm việc tại cơ quan công an bà yêu cầu ông Em bồi thường cho bà số tiền 4,9 tỷ đồng, ông Em cũng xác nhận gia đình ông sai nhưng không có tiền bồi thường cho bà, tuy nhiên ông Em có tạm ứng cho bà 02 tỷ đồng mãi đến nay ông Em không bồi thường thêm cho bà bất cứ khoản nào.

Nay bà khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn Dị Em và bà Lưu Nguyễn Song Thương phải giao đất đúng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 002558, quyền số 02TP/CC-SCC/HDGD ngày 09/5/2017 tại Văn phòng Công chứng Tô Khắc Việt đối với diện tích 70,5m² thửa 367 tờ bản đồ 132 phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp ông Em và bà Thương xác định không thể giao đất được do Ủy ban nhân dân quận Tân Phú đã cấp diện tích đất nêu trên cho người khác là bà Nguyễn Thị Hoa, thì yêu cầu tòa án tuyên hủy hợp đồng nêu trên và yêu cầu ông Em, bà Thương và Ủy ban nhân dân quận Tân Phú phải liên đới bồi thường cho bà giá trị đất tại thời điểm xét xử sau khi trừ số tiền 02 tỷ đồng mà ông Em đã tạm ứng cho bà vào tháng 03/2019.

Ngày 25/9/2020, bà Nga có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể: Bà Nga cho rằng ông Dị Em và bà Thương không thể giao đất cho bà theo hợp đồng và đã hoàn trả cho bà số tiền gốc là 1,830.000.000 đồng và bồi thường 170.000.000 đồng. Nay căn cứ vào chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần Đầu tư & thẩm định giá Tiên Phong, định giá giá trị quyền sử dụng đất nêu trên là 4.661.880.000 đồng nên bà xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể xin rút lại yêu cầu ông Em, bà Thương giao đất theo hợp đồng đã ký. Do Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cấp trùng giấy chứng nhận cho ông Em nên dẫn đến thiệt hại cho bà, vì vậy bà khởi kiện yêu cầu Ủy ban nhân dân quận Tân Phú có trách nhiệm liên đới với ông Em và bà Thương bồi thường cho bà giá trị đất cụ thể là 2.661.880.000 đồng. Đối với bà Nguyễn Thị Hoa do Ủy ban nhân dân quận xác định mặc dù cấp trùng giấy nhưng việc cấp giấy chứng nhận cho ông Em là sai nên bà không tranh chấp gì với bà Hoa.

Tại Đơn yêu cầu phản tố ngày 30/10/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn ông Phạm Văn Dị Em trình bày:

Ông Em xác định hai bên có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 002558, quyền số 02TP/CC-SCC/HDGD ngày 09/5/2017 tại Văn phòng Công chứng Tô Khắc Việt đối với diện tích 70,5m² thửa 367 tờ bản đồ 132 phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm mua bán ông Em đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG953929 số vào sổ cấp GCN CH03798 ngày 05/01/2017 của Ủy ban nhân dân quận Tân Phú.

Giá trị trên hợp đồng và số tiền thực tế bà Nga thanh toán đúng như bà Nga trình bày, ông Em đã nhận đủ tiền, đã cập nhật sang tên cho bà Nga, đã bàn giao đất cho bà Nga, thực tế trong quá trình hai bên giải quyết thì ông Em đã giao trả cho bà Nga 02 tỷ đồng. Đối với yêu cầu của bà Nga, về giao đất thực tế ông Em đã giao, giờ bà Nga không có đất là do sai sót từ khâu cấp giấy chứng nhận.

Ông Em đề nghị hủy hợp đồng vì do cùng một diện tích đất mà cấp cho hai cá nhân sử dụng, việc cấp cho bà Hoa là đúng, sau đó Ủy ban nhân dân quận Tân Phú lại cấp cho ông Em là sai. Do ông Em không gian dối trong quá trình xin cấp đất, ông Em không biết việc cấp đất bị sai nên ông Em không có lỗi trong việc giao dịch mua bán, vì vậy ông Em đồng ý trả lại số tiền đã nhận của nguyên đơn đồng thời do ông Em đã giữ tiền của nguyên đơn một thời gian nên đồng ý trả thêm 170 triệu đồng cho nguyên đơn. Vì vậy, ông Em không đồng ý bồi thường do ông Em không có lỗi.

Việc cấp giấy chứng nhận sai là do lỗi của Ủy ban nhân dân quận Tân Phú vì đã không xác minh kiểm tra hiện trạng đầy đủ. Nên ông Em đề nghị Ủy ban nhân dân hủy

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG953929 số vào sổ cấp GCN CH03798 ngày 05/01/2017 của Ủy ban nhân dân quận Tân Phú. Trường hợp Ủy ban nhân dân quận Tân Phú không hủy thì yêu cầu Tòa án hủy.

Bà Lưu Nguyễn Song Thương do ông Phạm Văn Dị Em đại diện trình bày: Với tư cách là đại diện của bà Thương, ông xác định bà Thương cũng đồng ý và có cùng ý kiến với ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nga. Yêu cầu Tòa hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nga. Đối với bà Nguyễn Thị Hoa, ông Em và bà Thương không tranh chấp gì.

Đại diện Ủy ban nhân dân quận Tân Phú, bà Trần Thị Thanh Thảo trình bày: Đối với việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG953929 số vào sổ cấp GCN CH03798 ngày 05/01/2017 của Ủy ban nhân dân quận Tân Phú của phía nguyên đơn và bị đơn: Ngày 13/02/2020, Ủy ban nhân dân quận Tân Phú đã nêu quan điểm và kiến nghị hủy giấy chứng nhận nêu trên, Ủy ban nhân dân quận không có cấu kết với ông Em và bà Thương trong quá trình cấp giấy chứng nhận và mua bán đối với thửa đất này, việc chuyển nhượng giữa ông Em, bà Thương và bà Nga là giao dịch dân sự, giá trị hợp đồng ghi là 450 triệu đồng nên trách nhiệm chính là của ông Em, bà Thương và bà Nga, do đó đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân quận sẽ căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án triển khai thực hiện theo bản án.

Tại nội dung Kết luận 428 có đề cập đến buổi làm việc ngày 12/9/2018 giữa thanh tra quận với ông Em thì ông Em đã xác định và cam kết các nội dung trong đó ông Em xác định việc cùng 1 thửa đất ông và vợ là bà Thương đã bán 2 lần (trước đây bà Thương đã bán giấy tay cho bà Hồ Bích Thủy, sau này là Giấy chứng nhận số CH001137 ngày 06/02/2011 cấp cho bà Biên) cùng 1 thửa đất này ông tiếp tục xin cấp GCN và bán cho bà Nga (GCN CH 03798 ngày 05/01/2027) là hành vi sai trái, do đó ông Em và bà Thương có trách nhiệm chính phải chịu thương lượng bồi thường cho bà Nga, đồng thời Ủy ban nhân dân quận đề nghị khi xét xử Tòa án lưu ý giá trị trên hợp đồng mua bán giữa bà Nga với ông Em, bà Thương chỉ có 450 triệu đồng.

VPĐK ĐD Thành phố Hồ Chí Minh do bà Lê Thị Thu Huyền đại diện trình bày: Việc cập nhật đăng ký biến động sang tên cho bà Nga, chi nhánh thực hiện đúng trình tự thủ tục.

VP công chứng Tô Khắc Việt do ông Tô Khắc Việt đại diện trình bày:

Về việc công chứng hợp đồng: Ngày 09/5/2017 bà Nga, ông Em và bà Thương tự nguyện đến văn phòng để yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 367 tờ bản đồ 132 phường Tây Thạnh, quận Tân Phú. Tại thời điểm công chứng các bên xuất trình đầy đủ giấy tờ tùy thân, giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, tại thời điểm công chứng đất không tranh chấp, không bị ngăn chặn đủ điều kiện giao dịch theo luật đất đai, giá cả trong hợp đồng do hai bên thỏa thuận công chứng viên không tham gia, công chứng đã kiểm tra đầy đủ tính pháp lý theo đúng quy định của luật công chứng, soạn thảo dự thảo hợp đồng theo yêu cầu để hai bên đọc và hai bên đồng ý ký tên, việc giao nhận tiền của hai bên ngoài sự chứng kiến của công chứng viên. Văn phòng Công chứng Tô Khắc Việt đã thực hiện công chứng hợp đồng đúng trình tự thủ tục quy định.

Đối với yêu cầu của bà Nga, yêu cầu tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu của ông Em yêu cầu hủy hợp đồng, phía Văn phòng Công chứng không đồng ý vì văn phòng đã công chứng đúng về nội dung và hình thức, đúng theo quy định của pháp luật công chứng, luật đất đai và pháp luật liên quan.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 415/2021/DS-ST ngày 30/3/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ khoản 3, Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 123, Điều 131, khoản 1, khoản 2 Điều 288 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 27, Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

Căn cứ khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 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;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Xử;

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thu Nga và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn Dị Em.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 002558, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/5/2017 tại Văn phòng Công chứng Tô Khắc Việt đối với diện tích 70,5m² thửa 367 tờ bản đồ 132 phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG953929, số vào sổ cấp GCN CH03798 ngày 05/01/2017 do Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cấp.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thu Nga về yêu cầu Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cùng liên đới chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà Nga.

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thu Nga.

Buộc ông Phạm Văn Dị Em và bà Lưu Nguyễn Song Thương chịu trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho bà Hoàng Thị Thu Nga số tiền 2.661.880.000 (hai tỷ, sáu trăm sáu mươi một triệu, tám trăm tám mươi nghìn) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm, và quyền kháng cáo theo luật định.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Hoàng Thị Thu Nga kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nga là buộc UBND quận Tân Phú phải liên đới bồi thường thiệt hại cho bà. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Hoàng Thị Thu Nga vẫn giữ theo yêu cầu kháng cáo nêu trên.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Phạm Văn Dị Em (là bị đơn trong vụ án) kháng cáo cho rằng án sơ thẩm buộc ông phải bồi thường cho bà Nga 100% thiệt hại bằng 4.661.880.000 đồng, đã bồi thường được 2.000.000.000 đồng, còn lại phải bồi thường

tiếp 2.661.880.000 đồng là không công bằng, nên ông kháng cáo yêu cầu xem xét lại. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Văn Dị Em cho rằng việc làm cho hợp đồng vô hiệu là do lỗi của cả hai bên, ông đã bồi thường số tiền 2.000.000.000 đồng, số còn lại phía bà Nga phải chịu, ông không đồng ý bồi thường thêm 2.661.880.000 đồng cho bà Nga.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà Nga thì đề nghị buộc cả UBND quận Tân Phú liên đới bồi thường thiệt hại cho bà Nga.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Phạm Văn Dị Em cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ghi giá 450.000.000 đồng (mục đích trốn thuế), thực tế giá 1.830.000.000 đồng là hợp đồng vô hiệu, án sơ thẩm không xem xét việc bà Nga và UBND quận Tân Phú cũng có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, nên đề nghị buộc cả ba bên (bà Nga, ông Dị Em, UBND quận Tân Phú) cùng chịu trách nhiệm đối với thiệt hại xảy ra.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo của bà Nga và ông Dị Em, giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đối với đơn kháng cáo của bà Hoàng Thị Thu Nga cũng như ông Phạm Văn Dị Em được làm và nộp trong thời hạn luật định nên đây là kháng cáo hợp lệ.

[2] Xét về nội dung vụ án thì thấy:

- Theo đơn khởi kiện, bà Hoàng Thị Thu Nga khởi kiện ông Phạm Văn Dị Em, bà Lưu Nguyễn Song Thương yêu cầu thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ công chứng số 002558, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/5/2017 của Văn phòng công chứng Tô Khắc Việt, yêu cầu ông Dị Em và bà Thương giao 70,5m² đất tại thửa số 367 tờ bản đồ số 132 tại phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nga. Sau đó bà Nga thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông Dị Em, bà Thương giao diện tích đất nêu trên nữa mà yêu cầu xử vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên, yêu cầu ông Dị Em, bà Thương cùng UBND quận Tân Phú phải liên đới bồi thường thiệt hại cho bà theo thẩm định giá đất ngày 25/8/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư thẩm định giá Tiên Phong với số tiền 4.661.880.000 đồng trừ đi số tiền 2.000.000.000 đồng mà ông Dị Em đã trả, còn lại 2.661.880.000 đồng yêu cầu buộc ông Dị Em, bà Thương cùng UBND quận Tân Phú phải liên đới bồi thường thiệt hại cho bà, vì UBND quận Tân Phú cấp GCN QSDĐ cho ông Em không đúng quy định của pháp luật (ông Dị Em không có đất mà lại cấp GCN QSDĐ cho ông Dị Em để ông Dị Em chuyển nhượng cho bà Nga nhưng lại không có đất để giao cho bà Nga).

- Về phía ông Phạm Văn Dị Em thừa nhận đất của ông với bà Thương (vợ của ông Em), bà Thương viết giấy tay chuyển nhượng cho bà Hồ Bích Thủy diện tích 10m x 18,5m, ngày 02/5/2003 bà Thủy sang nhượng lại cho ông Trần Văn Ngọc diện tích 5m x 18,5m, ngày 30/12/2010 ông Ngọc, bà Chi (vợ ông Ngọc) được UBND cấp GCN QSDĐ. Ngày 07/3/2011, ông Ngọc bà Chi lập hợp đồng số 002743 tại phòng công

chứng Tân Bình, chuyển nhượng lại cho ông Trần Chu Toàn, ngày 21/5/2012, ông Toàn để lại cho bà Nguyễn Thị Hoa đứng tên, bà Hoa được cấp GCN QSDĐ số CH00313 ngày 11/6/2012.

- Thửa đất số 351 tờ bản đồ số 132 có diện tích 70,5m² nằm trong diện tích 10m x 18,5m mà trước đó bà và bà Thương viết giấy tay chuyển nhượng cho bà Hồ Bích Thủy, bà Thủy chuyển nhượng lại cho ông Ngọc, ông Ngọc chuyển nhượng lại cho ông Toàn, ông Toàn chuyển nhượng lại cho bà Hoa. Nhưng sau đó, ông Dị Em lại tiếp tục kê khai thửa đất đã chuyển nhượng (hiện bà Hoa đang sử dụng như trên) tại thửa số 351 tờ bản đồ số 132 diện tích 70,5m², được UBND quận Tân Phú cấp GCN QSDĐ cho ông vào ngày 05/01/2017 rồi ông Dị Em chuyển nhượng lại cho bà Hoàng Thị Thu Nga như trên.

- Về phía UBND quận Tân Phú: UBND quận Tân Phú cũng xác định UBND có sai sót trong việc xác minh thực tế, nhập tọa độ, nhập ranh đất, kiểm duyệt bản vẽ hiện trạng, kiểm tra nhập, cập nhật biến động trên bản đồ địa chính, không phát hiện ra việc cấp thửa 367 theo GCN QSDĐ số CH03798 ngày 05/01/2017 cấp cho ông Phạm Văn Dị Em có trùng ranh hoàn toàn với thửa 351 theo GCN QSDĐ số CH00313 mà UB cấp QSDĐ cho bà Nguyễn Thị Hoa vào ngày 16/6/2012, nên UBND quận Tân Phú đã có xử lý đối với các cán bộ làm thủ tục cấp GCN QSDĐ nêu trên. UBND quận Tân Phú không đồng ý liên đới cùng ông Dị Em, bà Thương bồi thường cho bà Nga.

HĐXX xét thấy:

- Phần đất 70,5m² tại thửa 351 tờ bản đồ số 132 tại phường Tây Thạnh, quận Tân Phú là một phần trong diện tích đất 10m x 18,5m đã được bà Đem (mẹ của ông Em) cùng với bà Thương (vợ của ông Em) viết giấy tay chuyển nhượng cho bà Hồ Bích Thủy. Sau đó bà Thủy chuyển nhượng lại 70,5m² nêu trên cho ông Ngọc, ông Ngọc chuyển nhượng lại cho ông Toàn, ông Toàn để lại cho bà Nguyễn Thị Hoa, bà Hoa được UBND quận Tân Phú cấp GCN QSDĐ số CH00313 ngày 16/6/2012. Bà Hoa được cấp GCN QSDĐ tại thửa 351 tờ bản đồ số 132 với diện tích 71,6m², ông Phạm Văn Dị Em lại kê khai thửa 367, tờ bản đồ số 132 và được cấp GCN QSDĐ số CH03798 ngày 05/01/2017, hoàn toàn trùng với thửa đất số 351 mà UB đã cấp QSDĐ cho bà Hoa vào năm 2012. Sau khi được cấp GCN QSDĐ, ngày 03/12/2016 thì ông Em thỏa thuận chuyển nhượng 70,5m² đất nêu trên cho bà Nga với giá 1.830.000.000 đồng mà không có đất để giao. Tòa án cấp sơ thẩm xác định 100% lỗi do ông Em, buộc ông Em bồi thường 100% thiệt hại cho bà Nga. Sau khi trừ số tiền 2.000.000.000 đồng mà ông Em đã bồi hoàn cho bà Nga, còn lại 2.661.880.000 đồng như án sơ thẩm xử là có căn cứ, nên không chấp nhận kháng cáo của ông Em, yêu cầu xem xét lại về khoản bồi thường này.

- Đối với kháng cáo của bà Hoàng Thị Thu Nga yêu cầu UBND quận Tân Phú liên đới cùng ông Em, bà Thương bồi thường cho bà Nga số tiền 2.661.880.000 đồng còn lại thì thấy như sau:

Khi chưa được cấp GCN QSDĐ ngày 03/12/2016, ông Em đã thỏa thuận chuyển nhượng 70,5m² đất cho bà Nga với giá 1.830.000.000 đồng, ngày 05/01/2017 thì ông Em được cấp GCN QSDĐ, ngày 09/5/2017 thì ra công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng, ngày 23/5/2017 được cập nhật sang tên bà Nga.

Do ông Em thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà Nga trước khi được cấp QSDĐ, do ông Em lừa dối cả bà Nga, cả UBND quận Tân Phú, nên án sơ thẩm không buộc UBND quận Tân Phú liên đới cùng ông Em, bà Thương bồi thường cho bà Nga là đúng, nên cũng không chấp nhận theo kháng cáo của bà Nga đòi buộc UBND quận Tân Phú liên đới bồi thường cho bà.

- Không chấp nhận theo đề nghị của hai vị luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn và bị đơn, đề nghị buộc UBND quận Tân Phú phải liên đới bồi thường.

- Chấp nhận theo quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

- Các đương sự có kháng cáo không được chấp nhận thì phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị Thu Nga; và kháng cáo của ông Phạm Văn Dị Em.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

[2] Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 147; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 123; Điều 131; khoản 1, khoản 2 Điều 288 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 27, 37 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; khoản 2, khoản 6 Điều 26 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.

Luật thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thu Nga và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn Dị Em.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 002558, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/5/2017 tại Văn phòng Công chứng Tô Khắc Việt đối với diện tích 70,5m² thửa 367 tờ bản đồ 132 phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG953929, số vào sổ cấp GCN CH03798 ngày 05/01/2017 do Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cấp.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thu Nga về yêu cầu Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cùng liên đới chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà Nga.

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thu Nga.

Buộc ông Phạm Văn Dị Em và bà Lưu Nguyễn Song Thương chịu trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho bà Hoàng Thị Thu Nga số tiền 2.661.800.000 (hai tỷ, sáu trăm sáu mươi một triệu, tám trăm tám mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày bà Nga có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Em, bà Thương không thi hành thì hàng tháng ông Em, bà Thương còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] - Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm đã xét xử không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Ông Phạm Văn Dị Em phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 22/4/2021, ông Em đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0093984 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, số tiền này được chuyển qua thi hành phần án phí phải nộp.

- Bà Hoàng Thị Thu Nga phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 20/4/2021, bà Nga đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0093973 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, số tiền này được chuyển qua thi hành phần án phí phải nộp.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 16/8/2022.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP.HCM (1);
- TAND TP.HCM (1);
- VKSND TP.HCM (1);
- Đương sự;
- Cục THA DS TP.HCM (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (2) (NĐT).

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

Tô Chánh Trung