

**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: 917/2018/DSPT

Ngày: 11/10/2018

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

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 Vũ Đức Toàn.

Các Thẩm phán:

1. Ông Trịnh Đắc Phú
2. Bà Huỳnh Tuyết Mai

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Đoàn Thực Trinh – 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:
Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 11 tháng 10 năm 2018, tại phòng xử án Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:
259/DSPT ngày 18 tháng 6 năm 2018, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 389/2018/DS-ST ngày 08/5/2018 của Tòa án nhân
dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3875/2018/QĐPT ngày 29
tháng 8 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số
7358/2018/QĐPT ngày 17 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Đặng Đình T, sinh năm 1966 (vắng mặt);
2. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 22 đường số 9 HHT, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Trần Hữu T, sinh năm 1955 (có mặt).

Địa chỉ: 47/24 THĐ, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1. Ông Lê Phước Th, sinh năm 1966 (vắng mặt);

2. Bà Hoàng Nữ Cẩm H, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 43A LVP, phường PTH, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bùi Văn Đ, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ: 22/18 đường số E, khu phố F, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị Thuý M, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ: tổ B, khối F, thị trấn E, huyện CJ, tỉnh ĐN.

3. Bà Đỗ Thị Phương THA, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Địa chỉ: tổ G, phường HV, thị xã PY, tỉnh VP.

4. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1973 (có đơn xin vắng mặt);

5. Bà Võ Thị D, sinh năm 1972 (có mặt);

Cùng địa chỉ: 11/13 đường số C, khu phố E, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Trần Thanh N, sinh năm 1972 (có mặt);

7. Bà Lương Mỹ Q, sinh năm 1974 (có đơn xin vắng mặt) ;

Cùng địa chỉ: 91 NVT, phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ủy ban nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh ;

Địa chỉ: 521 KDV, phường AI, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Võ Thị Kim H(có mặt).

9. Văn phòng công chứng TB, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ: 526-528 CH, Phường H, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Phòng công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: 97 P, phường BN, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Trịnh Huỳnh Liêm K(vắng mặt khi tuyên án).

11. Phòng công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: 94-96 NQ, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Như H(vắng mặt).

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Trần Thanh N, Bà Lương Mỹ Q, Ông Lê Văn Đ và Bà Võ Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/01/2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/8/2017 (BL256 - 259), đơn yêu cầu độc lập ngày 14/8/2017 (BL260 -262) và bản tự khai, lời trình bày của nguyên đơn, bản tự khai và lời trình bày của bị đơn, lời trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cùng các tài liệu chứng cứ tài liệu thu thập có trong hồ sơ thì vụ án được xác định như sau:

**Ông Trần Hữu T –là đại diện nguyên đơn trình bày:*

Vào năm 2009, Ông Bùi Văn Đ có giới thiệu cho vợ chồng Ông Đặng Đình T, Bà Nguyễn Thị A mua đất thuộc thửa số 424, tờ bản đồ số 62 (TL2005), phường BHH, quận BT của vợ chồng Ông Lê Phước Th và Bà Hoàng Nữ Cẩm H với giá 535.000.000 đồng. Mảnh đất trên đã được cấp GCN quyền sử dụng đất số H01304/BHH ngày 21/10/2009. Hai bên đã đến Văn phòng công chứng TB ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T và bà A đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng ông Thiện, bà H. Theo thỏa thuận thì ông Đ sẽ tiến hành làm thủ tục đăng bộ sang tên cho vợ chồng ông T, nhưng khi ông Đ nhận bộ hồ sơ đi đăng bộ thì đã cấu kết đưa lại bản chính GCN quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H. Sau đó, vợ chồng bà H đã làm hợp đồng uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Thúy M. Ngày 12/10/2011, bà M đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên cho Bà Đỗ Thị Phương THA. Sau đó, bà THA được Ủy ban nhân dân quận BT cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 137221 ngày 28/12/2011.

Ngày 29/6/2012, Văn phòng công chứng TB ký hợp đồng công chứng số 010476, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Nguyễn Tiến L ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất diện tích 68m² thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 62 (TL 2005), phường BHH, quận BT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06978 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 28/12/2011 với bên chuyển nhượng là Bà Đỗ Thị Phương THA và bên nhận chuyển nhượng là Ông Lê Văn Đ, Bà Võ Thị D.

Ngày 20/10/2012, Văn phòng công chứng TB ký hợp đồng công chứng số 019323, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Nguyễn Tiến L ký công

chứng hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất diện tích 68m² thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 62 (TL 2005), phường BHH, quận BT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06978 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 28/12/2011, đã đăng ký thay đổi chủ sử dụng ngày 20/7/2012 với bên chuyển nhượng là Ông Lê Văn Đ, Bà Võ Thị D và bên nhận chuyển nhượng là Ông Trần Thanh N, Bà Lương Mỹ Q.

Hiện ông N và bà Q đã được Ủy ban nhân dân quận BT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09116 ngày 10/11/2012.

Lý do đã ký hợp đồng từ năm 2009 nhưng sau này mới đi khởi kiện là do ông Đ nói hồ sơ bị thất lạc, các bên cũng đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân phường có mất và Ủy ban nhân dân phường BHH cũng đã có văn bản gửi Ủy ban nhân dân quận về việc mất hồ sơ.

Nay ông Thành - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng Ông Lê Phước Th và Bà Hoàng Nữ Cẩm H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết tại Văn phòng công chứng TB ngày 03/11/2009. Đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với các hợp đồng ủy quyền từ ông Thiện, bà H sang bà Mai, hợp đồng chuyển nhượng đất từ bà Msang bà THA, hợp đồng chuyển nhượng đất từ bà THA sang ông Đ, bà D; hợp đồng chuyển nhượng đất từ ông Đ, bà D sang cho ông N, bà Q và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp sai.

Việc định giá tài sản ông không có ý kiến gì và không yêu cầu định giá lại. Ngoài ra ông không có ý kiến gì thêm.

**Bà Hoàng Nữ Cẩm H – là bị đơn trình bày:*

Vào năm 2009 vợ chồng bà có bán cho vợ chồng Ông Đặng Đình T và Bà Nguyễn Thị A một lô đất tại phường BHH, quận BT với giá 535.000.000 đồng. Theo thỏa thuận thì vợ chồng bà có trách nhiệm hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên cho Ông T và bà A. Tuy nhiên, do gặp khó khăn trong công việc nên bà đã đem bản chính GCN quyền sử dụng đất trên cầm cho người khác. Sau đó, bà không liên lạc được với người này nên sự việc sau này diễn ra như thế nào thì bà không nắm được.

**Ông Bùi Văn Đ – là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Vào tháng 11/2009 ông có nhận của vợ chồng Ông Lê Phước Th và Bà Hoàng Nữ Cẩm H một bộ hồ sơ nhà đất tại phường BHH, quận BT để làm thủ tục ra sổ đỏ đất lúa. Sau khi ra sổ đỏ đất lúa thì ông đã bàn giao lại cho bà H. Khi biết bà H có ý định chuyển nhượng phần đất nói trên thì ông đã giới thiệu vợ chồng Ông Đặng Đình T,

Nguyễn Thị Amua đất. Sau đó Ông T có nhờ ông sang tên đổi sổ. Khi ông nhận sổ để làm thủ tục đăng bộ sang tên thì bà H có đến gặp ông để mượn lại sổ đỏ đem về cho ba mẹ bà H rồi bà H sẽ trả lại cho ông làm thủ tục sang tên. Do tin tưởng vào lời nói của bà H mà ông đã giao lại sổ đỏ cho bà H. Sau đó ông có liên lạc lại với bà H để lấy sổ đỏ nhưng không liên lạc được. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết cho vợ chồng ông T, bà A được sở hữu phần đất mà ông bà đã mua hợp pháp.

**Bà Võ Thị D –là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Ngày 29/6/2012 vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của Bà Đỗ Thị Phương THA phần đất diện tích 68m² thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 62 (TL 2005), phường BHH, quận BT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06978 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 28/12/2011.

Sau đó do nhu cầu cá nhân nên ngày 20/10/2012 vợ chồng bà chuyển nhượng lại cho Ông Trần Thanh N, Bà Lương Mỹ Q theo hợp đồng công chứng số 019323, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng TB công chứng hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất diện tích 68m² thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 62 (TL 2005), phường BHH, quận BT.

Việc nguyên đơn khởi kiện rất vô lý vì mua đất từ năm 2009 nhưng không đăng bộ mà mãi sau này mới đi khởi kiện. Việc mua bán thực hiện đúng quy định của pháp luật. Do đó, bà D đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì yêu cầu của nguyên đơn xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà cũng như của ông N, bà Q. Việc định giá tài sản bà D không có ý kiến gì và không yêu cầu định giá lại.

**Ông Trần Thanh N và bà Lương Nhã Q –là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Ngày 20/10/2012 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 68m² thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 62 (TL 2005), phường BHH, quận BT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06978 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 28/12/2011, đã đăng ký thay đổi chủ sử dụng ngày 20/7/2012 của Ông Lê Văn Đ, Bà Võ Thị D theo hợp đồng công chứng số 019323, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Nguyễn Tiến L (Văn phòng công chứng TB) ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Hiện nay vợ chồng ông đã được Ủy ban nhân dân quận BT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09116 ngày 10/11/2012.

Vợ chồng ông cho rằng việc nhận chuyển đất của vợ chồng ông là hợp pháp, đã được đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do đó vợ chồng ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời vợ chồng ông có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thiện, bà H với ông T, bà Alà vô hiệu vì hai bên chỉ mới dừng lại ở việc ký hợp đồng, chưa đăng bộ sang tên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra vợ chồng ông yêu cầu Tòa án hủy quyết định ngăn chặn số 12/2015/QĐ –BPKCTT ngày 26/6/2015 của Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc định giá tài sản vợ chồng ông không đồng ý định giá vì phần đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông.

**Ông Phan Thanh Phong – là đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:*

Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân quận BT đều thực hiện theo đúng trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận. Việc liên quan đến vụ án Ủy ban nhân dân quận BT có công văn số 2686/UBND ngày 31/8/2016 gửi cho Tòa án nhân dân quận BT.

Nội dung công văn số 2686/UBND ngày 31/8/2016 xác nhận việc chuyển nhượng và đăng bộ quyền sử dụng đất thửa đất số 424, tờ bản đồ số 62 (TL 2005), phường BHH, quận BT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01304/BHH từ bà Nguyễn Thị Thúy M sang Bà Đỗ Thị Phương THA, từ Bà Đỗ Thị Phương THA sang Ông Lê Văn Đ, Bà Võ Thị D và từ Ông Lê Văn Đ, Bà Võ Thị D sang Ông Trần Thanh N, Bà Lương Mỹ Q được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

**Ông Trịnh Huỳnh Liêm K – là đại diện Phòng công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) trình bày:*

Ngày 09/9/2011 Phòng công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh ký hợp đồng ủy quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng... quyền sử dụng đất thửa đất số 424, tờ bản đồ số 62 (TL 2005), phường BHH, quận BT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01304/BHH do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 21/10/2009 giữa Ông Lê Phước Th, Bà Hoàng Nữ Cẩm H với bà Nguyễn Thị Thúy M.

Căn cứ vào các giấy tờ do các bên yêu cầu công chứng xuất trình và căn cứ theo các quy định của pháp luật có liên quan, công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện việc công chứng hợp đồng ủy quyền. Việc công chứng nói trên là đúng thủ tục theo quy định của pháp luật. Mặt khác theo hồ sơ lưu trữ thì tại thời điểm xác lập hợp đồng ủy quyền nêu trên, các bên không xuất trình hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 002181/HĐ –CNQSDĐ ngày 03/11/2009 do Văn phòng công chứng TB chứng nhận và công chứng viên không có căn cứ để xác định việc quyền sử dụng đất ủy quyền đã chuyển nhượng. Do đó ông yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

*Ông Nguyễn Như Hoài –là đại diện Phòng công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) có đơn yêu cầu vắng mặt. Phòng công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh có công văn số 224/CC2 ngày 20/4/2015 trả lời xác minh cho Tòa án, nội dung: Căn cứ hồ sơ lưu trữ tại Phòng công chứng số B, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) thửa đất số 424, tờ bản đồ số 62 (TL 2005), phường BHH, quận BT, số công chứng 031894 ngày 12/10/2011. Vào thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, công chứng viên đã thực hiện việc công chứng theo đúng trình tự, thủ tục của Luật công chứng và các quy định của pháp luật có liên quan.

*Văn phòng công chứng TB, Thành phố Hồ Chí Minh –là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không cử đại diện tham gia tố tụng và đề nghị vắng mặt nhưng có cung cấp các công văn trả lời xác minh theo yêu cầu của Tòa án.

Tại công văn số 18/2015/CV –CCTB ngày 20/4/2015 của Văn phòng công chứng TB có nội dung:

Căn cứ hồ sơ lưu trữ, vào ngày 03/11/2009 Văn phòng công chứng TB công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002181, quyển số 02TP/CC – SCC/HDGD về việc chuyển nhượng thửa đất số 424, tờ bản đồ số 62 (TL 2005), phường BHH, quận BT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01304/BHH do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 21/10/2009 giữa Ông Lê Phước Th, Bà Hoàng Nữ Cẩm H với Ông Đặng Đình T, Bà Nguyễn Thị A. Căn cứ Luật công chứng và các văn bản liên quan, công chứng viên tiến hành ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên theo thỏa thuận của các bên đúng trình tự, thủ tục pháp luật công chứng quy

định. Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, Văn phòng công chứng TB không ký công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại công văn số 51/2017/VPCC ngày 21/6/2017 của Văn phòng công chứng TB có nội dung:

Ngày 03/11/2009 Văn phòng công chứng TB công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002181, quyền số 02TP/CC –SCC/HDGD về việc chuyển nhượng thửa đất số 424, tờ bản đồ số 62 (TL 2005), phường BHH, quận BT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01304/BHH do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 21/10/2009 giữa Ông Lê Phước Th, Bà Hoàng Nữ Cẩm H với Ông Đặng Đình T, Bà Nguyễn Thị A.

Ngày 29/6/2012 Văn phòng công chứng TB có tiếp nhận và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010476, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa Bà Đỗ Thị Phương THA và Ông Lê Văn Đ, Bà Võ Thị D về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 424, tờ bản đồ số 62 (TL 2005), phường BHH, quận BT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06978 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 28/12/2011 với bên chuyển nhượng là Bà Đỗ Thị Phương THA và bên nhận chuyển nhượng là Ông Lê Văn Đ, Bà Võ Thị D.

Ngày 20/10/2012 Văn phòng công chứng TB có tiếp nhận và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 019323, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ông Lê Văn Đ, Bà Võ Thị D và Ông Trần Thanh N, Bà Lương Mỹ Q về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 424, tờ bản đồ số 62 (TL 2005), phường BHH, quận BT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06978 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 28/12/2011, đã đăng ký thay đổi chủ sử dụng ngày 20/7/2012.

Căn cứ Luật công chứng và các văn bản liên quan, công chứng viên tiến hành ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên theo thỏa thuận của các bên đúng trình tự, thủ tục pháp luật công chứng quy định. Việc Ông Đặng Đình T, Bà Nguyễn Thị A và Ông Lê Phước Th, Bà Hoàng Nữ Cẩm H có tranh chấp liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, Văn phòng công chứng TB đề nghị quý Tòa xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 15/5/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Trần Thanh N và Bà Lương Mỹ Q có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Ngày 16/5/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Lê Văn Đ, Bà Võ Thị D có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Ngày 04/6/2018, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị số 28/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm số 389/2018/DS-ST ngày 08/5/2018 của Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, với các nội dung:

Thứ nhất, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thúy M với bà Đỗ Phương Thảo; bà Đỗ Phương Thảo với Ông Lê Văn Đ, Bà Võ Thị D; Ông Lê Văn Đ, Bà Võ Thị D với Ông Trần Thanh N, Bà Lương Mỹ Q đều được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực, đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động chủ sử dụng theo đúng quy định của Luật đất đai năm 2003. Các đương sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên ngay tình, hợp pháp hiện đang quản lý, sử dụng pháp luật cần phải bảo vệ theo quy định tại Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005.

Thứ hai, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2009 giữa ông Thiện, bà H và ông T, bà Acó công chứng, ông T, bà A đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nhưng chưa thực hiện việc nộp thuế quyền sử dụng đất từ đất lúa sang đất ở đô thị, chưa đăng bộ sang tên chủ sử dụng nên chưa có hiệu lực theo quy định tại Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, cần hủy hợp đồng chuyển nhượng này, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Thứ ba, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tính án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với các đương sự là vượt quá yêu cầu của đương sự.

Thứ tư, Bản án sơ thẩm chưa xem xét giá trị chênh lệch giữa đất nông nghiệp với đất thổ cư để buộc nguyên đơn bồi thường cho bị đơn là chưa đảm bảo quyền của đương sự.

Thứ năm, Bản án sơ thẩm không tuyên buộc đương sự có nghĩa vụ giao trả đất là có thiếu sót, gây khó khăn cho việc thi hành án.

Thứ sáu, theo lời khai của ông N thì vào ngày 02/01/2016 ông N và bà Đoàn Thị Mỹ C có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CH09116 ngày 10/11/2012 đứng tên ông N, bà Q. Ông N, bà Q đã nhận cọc 100.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ và xác định bà Đoàn Thị Mỹ C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đưa vào tham gia tố tụng là có thiếu sót.

Thứ bảy, Bản án sơ thẩm tuyên buộc các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là không đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Võ Thị D trình bày: Vợ chồng bà D, ông Đ là người mua thứ ba ngay tình đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 62 (TL2005), phường BHH, quận BT với Bà Đỗ Thị Phương THA. Bà D đề nghị Tòa án triệu tập bà THA để làm rõ vụ án vì việc chuyển nhượng giữa vợ chồng bà D, ông Đ và bà THA là đúng các quy định của pháp luật, trong khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất nhưng không thực hiện đầy đủ các thủ tục. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thiện, bà H và ông T, bà Avô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Trần Thanh N trình bày: Vợ chồng ông N, bà Q có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng bà D, ông Đ và đã được công chứng tại Văn phòng công chứng TB theo đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, vợ chồng ông N, bà Q đã được Ủy ban nhân dân quận BT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thiện, bà H với ông T, bà A là vô hiệu vì hai bên chỉ mới dừng lại ở việc ký hợp đồng, chưa đăng bộ sang tên theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận đất, ông N đã đổ đất nâng nền, dựng một căn chòi có lợp tôn, tổng giá trị hết khoản 20 triệu đồng. Đối với hợp đồng mua bán đất với bà Đoàn Thị Mỹ C, do không mua bán được nên hai bên đã chấm dứt hợp đồng, ông N đã trả tiền cọc cho bà Châu.

Nguyên đơn – Ông Đặng Đình T và Bà Nguyễn Thị A có đại diện theo uỷ quyền là Ông Trần Hữu T trình bày: Ông T, bà A đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Thiện, bà H và được công chứng tại Văn phòng

công chứng TB. Ngoài ra, Ông T và bà A đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng ông Thiện, bà H nên yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đề nghị buộc vợ chồng ông N, bà Q giao đất cho nguyên đơn, đồng ý hoàn trả tiền công sức cải tạo đối với phần đất mà nguyên đơn đã mua cho ông N 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Phòng công chứng số A có đại diện theo uỷ quyền là Ông Trịnh Huỳnh Liêm K trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân quận BT có đại diện theo uỷ quyền là Bà Võ Thị Kim H trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm vụ án:

1. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, 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.

2. Về nội dung kháng cáo, kháng nghị: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 424, tờ bản đồ số 62 (TL2005), phường BHH, quận BT giữa bà M với bà THA, giữa bà THA với vợ chồng ông Đ, bà D và giữa vợ chồng ông Đ, bà D với vợ chồng ông N, bà Q đều được công chứng và đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động chủ sử dụng theo đúng quy định pháp luật. Tuy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà A với vợ chồng ông Thiện, bà H có công chứng, chứng thực nhưng chưa hoàn tất, nhưng chưa thực hiện việc nộp thuế quyền sử dụng đất từ đất lúa sang đất ở đô thị, chưa đăng bộ sang tên chủ sử dụng nên chưa có hiệu lực theo quy định pháp luật. Ngoài ra, ông N đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đoàn Thị Mỹ C nhưng Toà án cấp sơ thẩm không đưa bà Châu tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ là có thiếu sót. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Đ, bà D và vợ chồng ông N, bà Q, huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Toà án cấp sơ thẩm xét xử theo đúng quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ 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 xét thấy:

1. Về tố tụng:

1.1. Ngày 08/5/2018 Toà án nhân dân quận BT xét xử vụ án. Ngày 04/6/2018, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị số 28/QĐKNPT-VKS-DS là trong thời hạn luật định. Ngày 15/5/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Trần Thanh N và Bà Lương Mỹ Q có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Ngày 16/5/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Lê Văn Đ, Bà Võ Thị D có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đơn kháng cáo của các ông, bà Nhã, Quyến, Đại và Diệu làm trong hạn luật định nên có cơ sở chấp nhận.

1.2. Bị đơn – ông Lê Phước Thiện, Bà Hoàng Nữ Cẩm H vắng mặt tại phiên tòa thuộc trường hợp đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa, có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó theo khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

1.3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – các ông, bà Bùi Văn Đ, Nguyễn Thị Thuý M, Đỗ Thị Phương THA, Văn phòng công chứng TB và Phòng công chứng số B vắng mặt tại phiên tòa thuộc trường hợp đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa, có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

2. Về nội dung:

Theo lời trình bày của nguyên đơn được bị đơn và các đương sự khác thừa nhận phù hợp các tình tiết, sự kiện có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định:

Ngày 03/11/2009, Ông Lê Phước Th, Bà Hoàng Nữ Cẩm H và Ông Đặng Đình T, Bà Nguyễn Thị A ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002181, hợp đồng đã được Văn phòng công chứng TB công chứng. Theo Hợp đồng hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 68m² thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ 62 (theo tài liệu đo năm 2005) tại phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, với mục đích sử dụng là đất trồng lúa – LUK, thời hạn sử dụng đến năm 2029 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01304/BHHdo Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 21/10/2009; giá chuyển nhượng là 535.000.000 đồng; thanh toán bằng tiền mặt sau khi ký hợp đồng công chứng.

Bà H thừa nhận sau khi ký hợp đồng ông T, bà A đã thanh toán đủ 535.000.000 đồng, đồng thời ông Thiện, bà H đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01304/BHH và tờ khai trước bạ ngày 01/11/2009 cho ông T, bà A.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông T, bà A trình bày do Ông Bùi Văn Đ là người giới thiệu ông Thiện, bà H cho ông T, bà A và do ông Đ nhận làm dịch vụ đăng bộ, sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) ông T, bà A đã giao cho ông Đ để đi làm thủ tục đăng bộ sang tên. Lời trình bày của ông T, bà A được ông Đ và bà H thừa nhận nên có cơ sở chấp nhận.

Ông Đ trình bày, sau khi nhận Giấy chứng nhận (bản chính) do ông T, bà A giao ông đã cho ông Thiện, bà H mượn lại nhưng sau đó ông Thiện, bà H không giao lại cho ông Đ nên ông Đ không thể thực hiện thủ tục đăng bộ, sang tên cho ông T, bà A. Ông Đ đã báo cho ông T, bà A biết sự việc này. Ông T, bà A đã nhiều lần thương lượng với ông Thiện, bà H để tìm cách giải quyết, ông Thiện, bà H nhiều lần hứa hẹn giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện.

Ngày 29/12/2010, Bà Nguyễn Thị A làm Đơn có mất gửi đến Công an phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: *“mất 01 quyền sử dụng đất mang tên Hoàng Nữ Cẩm H, đã sang nhượng cho tôi tại Phòng công chứng TB, thuộc thửa 424, tờ bản đồ số 62 (TL 2005)”*

Ngày 18/8/2011, Ủy ban nhân dân phường BHH, quận BT lập Biên bản hòa giải tranh chấp giữa ông Thiện, bà H và ông T, bà A.

Ngày 12/9/2011, Ủy ban nhân dân phường BHH, quận BT có phiếu chuyển số 1262/UBND về việc chuyển đơn tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Nguyễn Thị A và Bà Hoàng Nữ Cẩm H đến Tòa án nhân dân quận BT giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 14/9/2011, Ủy ban nhân dân phường BHH, quận BT có Báo cáo số 317/BC-UBND về giải quyết đơn tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bà Nguyễn Thị A với nội dung kiến nghị như sau: *“Ủy ban nhân dân phường BHH kiến nghị Ủy ban nhân dân quận BT, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận BT tạm ngưng đăng bộ quyền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01304 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 21/10/2009 cho Bà Hoàng Nữ Cẩm H và Ông Lê Phước Th”*.

Về phía ông Thiện, bà H, ngày 09/9/2011 ông Thiện, bà H ký hợp đồng ủy quyền số 024812 tại Phòng công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh, ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thúy M với nội dung: “*quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng hoặc tặng cho quyền sử dụng đất tọa lạc tại: thửa 424 tờ bản đồ 62, phường BHH, quận BT, thành phố Hồ Chí Minh*” (Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01304/BHHdo Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 21/10/2009).

Ngày 12/10/2011, bà Nguyễn Thị Thúy M ký hợp đồng chuyển nhượng cho Bà Đỗ Thị Phương THA với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, hợp đồng đã được Phòng công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng.

Đối với yêu cầu kháng cáo của các đương sự, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1. Về thời hiệu khởi kiện

Tại Biên bản thỏa thuận ngày 12/01/2015 (BL 190) giữa Bà Hoàng Nữ Cẩm H và Ông Đặng Đình T, có Ông Bùi Văn Đ là người làm chứng bà H đã thừa nhận thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng số 002181 ngày 03/11/2009 là không thay đổi và hai bên thống nhất sẽ giao đất vào ngày 13/01/2015. Như vậy có cơ sở xác định, tại Biên bản thỏa thuận ngày 12/01/2015 bà H đã thừa nhận một phần nghĩa vụ đối với ông T, bà A. Do đó, Căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 và khoản 2 Điều 162 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “*1. Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự bắt đầu lại trong trường hợp sau đây: a) Bên có nghĩa vụ đã thừa nhận một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình đối với người khởi kiện; 2. Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự bắt đầu lại kể từ ngày tiếp theo sau ngày xảy ra sự kiện quy định tại khoản 1 Điều này*” có cơ sở xác định thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được bắt đầu lại từ ngày 13/01/2015. Ngày 29/01/2015 ông T, bà Anộp đơn khởi kiện là còn trong thời hiệu khởi kiện.

2.2. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002181 giữa ông Thiện, bà H và ông T, bà A.

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002181 giữa ông Thiện, bà H và ông T, bà A đã được công chứng theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005. Tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng ông Thiện, bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và còn thời hạn sử dụng đất theo

quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003. Do đó, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002181 có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp lý, ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H thừa nhận đã nhận đủ 535.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T, bà A. Việc ông T, bà A không thực hiện được thủ tục đăng bộ, sang tên hoàn toàn là do lỗi của ông Thiện, bà H. Tuy nhiên, việc không thực hiện thủ tục đăng bộ, sang tên không ảnh hưởng đến giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết.

2.3. Đối với Hợp đồng ủy quyền số 024812 giữa ông Thiện, bà H và bà Mai; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 031894 giữa bà M và bà THA

Ngày 09/9/2011, ông Thiện, bà H ký hợp đồng ủy quyền số 024812 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thúy M với nội dung: *“quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng hoặc tặng cho quyền sử dụng đất tọa lạc tại: thửa 424 tờ bản đồ 62, phường BHH, quận BT, thành phố Hồ Chí Minh”* là sau ngày ông Thiện, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002181 (ngày 03/11/2009), và cũng sau ngày ông T, bà An nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đối với ông Thiện, bà H ra Ủy ban nhân dân phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Xét thấy, việc ông Thiện, bà H ký hợp đồng ủy quyền cho bà M có nội dung định đoạt quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng cho ông T, bà A trái quy định của pháp luật.

Ngày 12/10/2011, bà Nguyễn Thị Thúy M ký hợp đồng chuyển nhượng cho Bà Đỗ Thị Phương THA với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Xét thấy, ngày ký hợp đồng chuyển nhượng là sau khi Ủy ban nhân dân phường BHH tiếp nhận đơn, tổ chức hòa giải tranh chấp giữa các bên và có Báo cáo số 317/BC-UBND. Đồng thời, giá chuyển nhượng theo hợp đồng là không phù hợp với giá chuyển nhượng trên thực tế (ngày 03/11/2009, ông Thiện, bà H chuyển nhượng cho ông T, bà A với giá là 535.000.000 đồng). Từ đó có cơ sở xác định việc bà M ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà THA là trong phạm vi ủy quyền nhưng việc ký hợp đồng này không vì lợi ích của người được đại diện là ông Thiện, bà A theo quy định tại khoản 1 Điều 139 Bộ luật dân sự năm 2005: *“Đại diện là việc một người (sau đây gọi là người đại diện) nhân danh và vì lợi ích của người khác (sau đây gọi là người được đại diện) xác lập, thực hiện giao dịch dân sự trong phạm vi đại diện”*.

Từ các phân tích nêu trên có cơ sở xác định Hợp đồng ủy quyền số 024812 ngày 09/9/2011 giữa ông Thiện, bà H và bà Mai; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 031894 ngày 12/10/2011 giữa bà M và bà THA có hình thức phù hợp với quy định của pháp luật, tuy nhiên nội dung trái quy định của pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122 và Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt, quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập theo quy định tại khoản 1 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

2.4. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà THA và ông Đ, bà D; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà D và ông N, bà Q

Ngày 29/6/2012, bà THA chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Lê Văn Đ và Bà Võ Thị D theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010476 được lập tại Văn phòng công chứng TB với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, ông Đ, bà D trình bày đã giao đủ tiền cho bà THA và đã nhận bàn giao đất. Ngày 20/7/2012 cập nhật biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06978.

Ngày 20/10/2012, ông Đ, bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Trần Thanh N và Bà Lương Mỹ Q theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 019323 được lập tại Văn phòng công chứng TB với giá chuyển nhượng là 1.010.000.000 đồng. Các bên đều thừa nhận ông N, bà Q đã thanh toán đủ tiền và ông Đ, bà D đã bàn giao đất cho ông N, bà Q quản lý, sử dụng cho đến nay.

Xét thấy, các hợp đồng chuyển nhượng có hình thức đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do Hợp đồng ủy quyền số 024812 ngày 09/9/2011 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 031894 ngày 12/10/2011 bị vô hiệu kể từ thời điểm xác lập nên các hợp đồng chuyển nhượng số 010476 ngày 29/6/2012 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 019323 ngày 20/10/2012 không đủ điều kiện về chủ thể giao kết hợp đồng. Khi giao kết hợp đồng, phía ông Đ, bà D, ông N, bà Q là bên thứ ba ngay tình. Tuy nhiên, các giao dịch này không thuộc trường hợp bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự 2005: *“Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá*

hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa”. Do đó, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010476 ngày 29/6/2012 giữa bà THA và ông Đ, bà D; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 019323 ngày 20/10/2012 giữa ông Đ, bà D và ông N, bà Q là vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

2.5. Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 137 về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*”.

Căn cứ mục 2 phần III Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC do Tòa án nhân dân tối cao ban hành 07/04/2017 có nội dung: “*Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba*”.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm các đương sự không đưa ra yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm không lập biên bản giải thích cho đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có thiếu sót. Tại Bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu là vượt quá yêu cầu của đương sự. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự cần hủy một phần bản án sơ thẩm về việc giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu. Giao Tòa án nhân dân quận BT xét xử lại phần này theo thủ tục sơ thẩm.

2.6. Đối với yêu cầu khởi kiện buộc ông Thiện, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn

Như đã nhận định ở trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002181 ngày 03/11/2009 giữa ông Thiện, bà H và ông T, bà Alà hợp pháp, phát sinh nghĩa vụ pháp lý của các bên theo quy định tại khoản 1 Điều 281 Bộ luật dân sự năm 2005.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002181 ngày 03/11/2009 hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng là 68m² thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ 62 (theo tài liệu đo năm 2005) tại phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, với mục đích sử dụng là đất trồng lúa – LUK, thời hạn sử dụng đến năm 2029 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01304/BHHdo Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 21/10/2009. Sau đó, chính phần đất này đã được ông Thiện, bà H ủy quyền cho bà Mai; bà Mchuyển nhượng cho bà THA; bà THA chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư, sau đó bà THA chuyển nhượng cho ông Đ, bà D; Ông Đ, bà D chuyển nhượng cho ông N, bà Q; Ông N, bà Qhiện đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH09116 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 10/11/2012 đối với 68m², mục đích sử dụng là đất ở đô thị - ODT (không có tài sản gắn với đất).

Xét thấy, đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Thiện, bà H và ông T, bà Alà quyền sử dụng đối với 68m², thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại phường BHH, quận BT, Thành Phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đất có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp, hiện nay 68m² đất này đã được chuyển đổi mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị và đang do ông N, bà Qquản lý, sử dụng. Xét thấy, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất là thủ tục hành chính và là quyền của người sử dụng đất. Phía ông N, bà Qcho rằng đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thiện, bà H và ông T, bà Akhông còn là không phù hợp, do đó không có cơ sở chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận ông N, bà Qđang trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất 68m² này. Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mvà bà THA; bà THA và ông Đ, bà D; ông Đ, bà D và ông N, bà Qbị vô hiệu dẫn đến việc ông N, bà Qquản lý, sử dụng đất là không có căn cứ pháp lý. Do đó, cần tuyên buộc ông N, bà Qcùng với ông Thiện, bà H giao đất cho ông T, bà A. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông Thiện, bà H giao đất là chưa đầy đủ.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông N, bà Qtrình bày trong quá trình quản lý, sử dụng từ năm 2012 cho đến nay, ông N, bà Qcó san lấp, làm mái tôn hết 20.000.000 đồng. Phía

ông T, bà Đồng ý hoàn trả lại số tiền này cho ông N, bà Q. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các bên.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện sau khi nhận chuyển nhượng từ bà Mai, bà THA đã thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt giấy triệu tập, thông báo và các văn bản tố tụng khác cho bà THA theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà THA không đến Tòa làm việc, cũng không có bất kỳ ý kiến gì về việc giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án không có cơ sở xem xét công sức, chi phí hợp lý, nghĩa vụ tài chính mà bà THA đã bỏ ra khi thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét và dành quyền khởi kiện cho bà THA bằng một vụ án khác là phù hợp với quy định của pháp luật.

2.7. Đối với Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/1/2016 giữa Ông Trần Thanh N và bà Đoàn Thị Mỹ C

Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm ông Ncung cấp Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/1/2016 với bà Đoàn Thị Mỹ C (BL 191). Tại Hợp đồng hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.650.000.000 đồng, đặt cọc 100.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng, ngày 15/01/2016 hai bên sẽ ký hợp đồng công chứng. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông N thừa nhận đã nhận 100.000.000 đồng từ bà Châu. Tại phiên toà phúc thẩm, ông N xác định hai bên đã chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng và đã hoàn trả tiền đặt cọc cho bà Châu. Do đó, việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà Châu, nên không cần thiết phải đưa bà Châu tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2016, nếu bà Châu có tranh chấp tiền cọc sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu theo đúng quy định của pháp luật.

2.8. Đối với yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn

Từ các nhận định nêu trên có cơ sở xác định Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH09116 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 10/11/2012 cho Ông Trần Thanh N và Bà Lương Mỹ Q là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06978 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 28/12/2011 Bà Đỗ Thị Phương THA, thay đổi mục đích sử dụng ngày 12/4/2012; thay đổi tên chủ sử dụng cho Ông Lê Văn Đ và Bà Võ Thị D ngày 20/7/2012 phần đất 68m² thuộc thửa 424, tờ bản đồ số 62 (TL2005), phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Xét thấy, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông N, bà Q đã được Ủy ban nhân dân quận BT cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09116 vào ngày 10/11/2012. Theo quy định của pháp luật, khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới Ủy ban nhân dân quận BT đã thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06978. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là không cần thiết.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận một phần kháng cáo của các đương sự, sửa một phần, hủy một phần bản án sơ thẩm.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, hủy các hợp đồng vô hiệu, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không tranh chấp với bị đơn về giá trị quyền sử dụng đất nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 200.000 đồng theo kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Ông Trần Thanh N, bà Đặng Mỹ Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận.

Ông T, bà A phải chịu án phí trên số tiền 20.000.000 đồng phải trả cho ông N, bà Q là 1.000.000 đồng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Do hủy một phần bản án sơ thẩm nên các đương sự không ai phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí tòa án do Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành ngày 27/02/2009.

Căn cứ vào Điều 48 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Ông Lê Văn Đ, Bà Võ Thị D, Ông Trần Thanh N, Bà Lương Mỹ Q.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Đặng Đình T và Bà Nguyễn Thị A đối với Ông Lê Phước Th và Bà Hoàng Nữ Cẩm H.

- Buộc Ông Lê Phước Th, Bà Hoàng Nữ Cẩm H, Ông Trần Thanh N, Bà Lương Mỹ Q phải bàn giao cho Ông Đặng Đình T, Bà Nguyễn Thị A phần đất có diện tích 68m², thuộc thửa số 424, tờ bản đồ số 62 (TL-2005), địa chỉ: phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09116 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 10/11/2012.

- Ông Đặng Đình T, Bà Nguyễn Thị A phải thanh toán cho Ông Trần Thanh N, Bà Lương Mỹ Q 20.000.000 đồng. Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Ông Đặng Đình T và Bà Nguyễn Thị A có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 68m², thuộc thửa số 424, tờ bản đồ số 62 (TL-2005), địa chỉ: Phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09116 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 10/11/2012.

Kể từ ngày Ông Trần Thanh N, Bà Lương Mỹ Q có đơn yêu cầu thi hành, nếu Ông Đặng Đình T và Bà Nguyễn Thị A chưa thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng Ông Đặng Đình T và Bà Nguyễn Thị A còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành được thực hiện theo quy định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Tuyên bố vô hiệu đối với các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau:

4.1. Hợp đồng ủy quyền giữa Ông Lê Phước Th, Bà Hoàng Nữ Cẩm H và bà Nguyễn Thị Thúy M do Phòng công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh ký công chứng, số công chứng 024812, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/9/2011.

4.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) giữa bà Nguyễn Thị Thúy M và Bà Đỗ Thị Phương THA, được Phòng công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh ký công chứng theo số công chứng 031894, quyền số 10 ngày 12/10/2011 đối với phần đất thuộc thửa đất số 424 tờ bản đồ 62 (TL2005) phường BHH, quận BTtheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01304/BHHdo Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 21/10/2009.

4.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số: 010476/HĐ-CNQSĐĐ được ký giữa Bà Đỗ Thị Phương THA và Ông Lê Văn Đ, Bà Võ Thị D, được Văn phòng công chứng TB ký công chứng theo số công chứng 010476, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2012 đối với phần đất thuộc thửa đất số 424 tờ bản đồ 62 (TL2005) phường BHH, quận BTtheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06978 ngày 28/12/2011 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp.

4.4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số: 019323/HĐ-CNQSĐĐ được ký giữa Ông Lê Văn Đ, Bà Võ Thị D và Ông Trần Thanh N, Bà Lương Mỹ Q, được Văn phòng công chứng TB ký công chứng theo số công chứng 019323, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2012 đối với phần đất thuộc thửa đất số 424 tờ bản đồ 62 (TL2005) phường BHH, quận BTtheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06978 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 28/12/2011, đã đăng ký thay đổi chủ sử dụng ngày 20/7/2012.

4.5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09116 ngày 10/11/2012 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp cho Ông Trần Thanh N và Bà Lương Mỹ Q phần đất 68m² thuộc thửa 424, tờ bản đồ số (TL2005), phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với việc giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu. Giao Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo thủ tục sơ thẩm đối với phần bị hủy.

6. Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2015/QĐ-BPKCTT ngày 26/6/2015 của Tòa án nhân dân quận BT để đảm bảo thi hành án.

7. Giải tỏa việc phong tỏa đối với số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng theo số tài khoản 6200601452264 ngày 26/6/2015 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt nam - chi nhánh Bình Tân do Ông Đặng Đình T và Bà Nguyễn Thị A đứng tên chủ tài khoản.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Đặng Đình T và Bà Nguyễn Thị A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.000.000 đồng. Được trừ vào số tiền 14.780.000 đồng đồng tiền tạm ứng án phí mà ông T, bà A đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2014/0004206 ngày 10/02/2015 và số: AA/2017/0000977 ngày 16/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T, bà A còn được nhận lại 13.780.000 đồng (mười ba triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần Thanh N và Bà Lương Mỹ Q phải chịu 200.000 (hai trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí mà ông N, bà Q đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2017/0000963 ngày 14/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông N, bà Q còn được nhận lại 100.000 (một trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Phước Th và Bà Hoàng Nữ Cẩm H phải chịu 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Lê Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông Đ án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số AA/2018/0029261 ngày 17/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận BT.

Bà Võ Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà D án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo theo Biên lai thu số AA/2018/0029260 ngày 17/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận BT.

Ông Trần Thanh N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông Nán phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số AA/2018/0029263 ngày 17/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận BT.

Bà Lương Mỹ Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà Quán phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số AA/2018/0029264 ngày 17/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận BT.

10. 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 thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM
- VKSND Cấp cao tại Tp.HCM
- VKSND Tp.HCM;
- TAND quận BT;
- Chi cục THADS quận BT;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Vũ Đức Toàn (Đã ký)