

Bản án số: 738/2024/DS-PT

Ngày: 10 - 9 - 2024

V/v: “Tranh chấp về hợp đồng dịch vụ,
buộc thực hiện theo vi bằng, yêu cầu hủy
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và hủy cập nhật biến động đất đai”.

**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: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm

Bà Trần Thị Hoà Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - 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:
Ông Nguyễn Văn Phương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 252/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2024 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng dịch vụ, buộc thực hiện theo vi bằng, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy cập nhật biến động đất đai*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1569/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2030/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 215/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 7 năm 2024; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2245/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 292/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2024; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2254/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2024; Thông báo dời phiên tòa phúc thẩm số: 01/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 8 năm 2024; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc Á, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Số C, đường H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Văn P, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Số D đường C tháng T, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 14/9/2015).

- *Bị đơn:* Ông Lữ Ngọc H, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số F Đường số F, Khu phố D, phường B, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh;

Cư trú tại: Nhà không số, Đường C, Khu phố A, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên hệ: Số B Khu phố A, đường L, phường A, Quận B (thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Nguyễn Hoàng Bích T, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: Số F Đường số F, Khu phố D, phường B, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh;

Cư trú tại: Nhà không số, Đường C, Khu phố A, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên hệ: Số B Khu phố A, đường L, phường A, Quận B (thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế T1 - Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (cùng có mặt);

Địa chỉ: Số F N, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B Khu phố A, đường L, phường A, Quận B (thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên hệ: T, S, S, USA (Hoa Kỳ);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị D: Luật sư Mai Lâm P1 - Công ty TNHH MTV T3 (có mặt);

Địa chỉ: Số C Đường số G, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A đường T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Văn phòng Công chứng thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B L, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Có sự tham dự của Công ty TNHH T4

Địa chỉ: Số A F, Khu phố B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện: Ông Tăng Minh T2, sinh năm 1997 (có mặt);

Địa chỉ: Số G Đường B, Khu phố C, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Á là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/11/2015, đơn tường trình sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 16/12/2015, lời khai của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Đầu năm 2009, ông Lữ Ngọc H và bà Nguyễn Hoàng Bích T yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc Á thực hiện hợp đồng dịch vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 501, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại địa chỉ: Phường B, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi thực hiện dịch vụ xong, bà Á được hưởng thành quả 50% quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Đến ngày 15/12/2010, ông H và bà T được Ủy ban nhân dân Quận B (nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 358211, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00774 với diện tích 494,7m² đất (đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 501, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại phường B, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh (nhà và các tài sản gắn liền với đất chưa được chứng nhận).

Ngày 24/12/2010, Văn phòng T5 đã lập Vi bằng số 216/2010/VB-TPL ghi nhận cam kết, thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Á và ông Lữ Ngọc H, bà Nguyễn Hoàng Bích T với nội dung như sau:

“Thửa đất có diện tích 494,7m² đất mà B cấp GCNQSDĐ cho ông H và bà T nêu trên, ông H và bà T đồng ý giao cho bà Á được quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ phần diện tích đất ($494,7\text{m}^2/2 = 247,35\text{m}^2$), $\frac{1}{2}$ phần diện tích 247,35m² đất còn lại thuộc quyền sử dụng của ông H, bà T. Bà Á chịu trách nhiệm tách thửa và đóng các loại thuế cho việc tách thửa. Nếu sau này, thửa đất trên bị Nhà nước thu hồi, giải tỏa, định cư... thì ông H, bà T sẽ hưởng $\frac{1}{2}$ giá trị đất, $\frac{1}{2}$ giá trị đất còn lại thuộc về bà Á.”

Tuy nhiên, bà Á phát hiện ông H và bà T đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ 494,7m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị D (là mẹ ruột của bà T) với giá 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng theo Hợp đồng

chuyển nhượng số công chứng 000003216 ngày 23/5/2011 tại Văn phòng C, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Do đó, bà Á khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên giữa ông H, bà T và bà D, xóa đăng bộ chủ sở hữu ngày 7/7/2011 cho bà D trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 358211. Buộc ông H, bà T phải thực hiện giao đất cho bà Á theo thỏa thuận đã được lập vi bằng.

Ông P thống nhất với nội dung biên bản định giá ngày 24/5/2018, không yêu cầu định giá lại.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi vì nguyên đơn không thực hiện việc nào cả.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị D trình bày:

Vào ngày 23/5/2011, bà Nguyễn Thị D có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 501, tờ bản đồ số 36, tại địa chỉ: Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Lữ Ngọc H và bà Nguyễn Hoàng Bích T, giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (căn cứ theo Hợp chuyển nhượng số công chứng 000003216 ngày 23/5/2011 tại Văn phòng C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh). Bà D cũng được xác nhận là chủ sở hữu – sử dụng hợp pháp thửa đất trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 358211, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00774 do B cấp ngày 15/12/2010, cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Thị D ngày 07/7/2011.

Bà D đã nhận chuyển nhượng thửa đất trên và thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên đúng theo quy định, do đó, bà D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Á.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố T trình bày: Ngày 15/12/2010, Ủy ban nhân dân Quận B (nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 385211 (số CH 00774) cho ông Lữ Ngọc H và bà Nguyễn Hoàng Bích T đối với diện tích 494.7m² đất trồng cây lâu năm khác thuộc thửa 501, tờ bản đồ số 36, phường B, Quận B. Sau đó, ông H và bà T lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị D, được Văn phòng C chứng nhận ngày 23/5/2011. Ngày 07/7/2011, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận B cập nhật trên trang 3 Giấy chứng nhận số BĐ 385211 ngày 15/12/2010 nội dung: Chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị D theo hồ sơ số 27097.004908.CN.CVP, việc cập nhật thay đổi chủ sử dụng trên trang 3 giấy chứng nhận là đúng quy định pháp luật. Việc tranh chấp giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, đại diện Ủy ban B (nay là thành phố T) có đơn xin xét xử vắng mặt.

Văn phòng C trình bày: Nội dung tranh chấp dân sự giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Á và ông Lữ Ngọc H có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C chứng nhận số 3216 ngày 23/5/2011. Hợp đồng nêu trên được Văn phòng công chứng thực hiện công chứng theo quy định pháp luật, và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện vì giữa bà Á với ông H, bà T đã lập 1 giấy đồng thuận để bà Á làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà T. Sau khi có giấy chứng nhận đứng tên ông H, bà T thì để tạo lòng tin giữa các bên nên bà Á, ông H và bà T mới lập vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại với nội dung: Bà Á chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục tách thửa, đóng thuế để chuyển mục đích sử dụng đất và mỗi bên chỉ có ½ quyền sử dụng đối với mảnh đất nêu trên. Trước đó, do tin nhau nên Giấy đồng thuận cũng không ghi ngày tháng năm, sổ đỏ cũng giao cho ông H, bà T giữ. Sau khi có vi bằng thì bà Á đã nộp đơn xin tách thửa nhưng B trả lời chưa có quy hoạch chi tiết nên chưa tách thửa được chứ không phải bà Á không thực hiện. Vài tháng sau, vợ chồng bà T đã làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho bà D, đây là hợp đồng giả cách, vì bà D là mẹ của ông H, bà T và bà D là người đứng ra mua mảnh đất này từ chủ cũ. Nên bà Á yêu cầu hủy hợp đồng mua bán giữa ông H, bà T với bà D, đề nghị xóa đăng bộ cập nhật chủ sở hữu là bà D trên Giấy chứng nhận.

Đại diện nguyên đơn cho biết chỉ nhận đất (½ diện tích theo thỏa thuận), không đồng ý nhận tiền theo giá trị tương đương. Về phần định giá thì không có ý kiến gì.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì bà Á không thực hiện bất kỳ công việc gì.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị D trình bày: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng dịch vụ nhưng bản chất Giấy đồng thuận không có ngày tháng năm, không phải là hợp đồng dịch vụ. Bà Á không thực hiện công việc gì cho bà D nhưng đứng ra khởi kiện là không thực tế. Theo thỏa thuận trong vi bằng, ông H và bà T đồng ý thực hiện giao cho bà Á ½ quyền sử dụng đất khi có điều kiện: Bà Á chịu trách nhiệm tách thửa và đóng các loại thuế cho việc tách thửa cho thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, phía bà Á không thực hiện được công việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất và tách thửa. Đại diện nguyên đơn cho rằng hợp đồng mua bán giữa ông H, bà T với bà Á là hợp đồng giả cách là không có căn cứ vì bà D đã trả tiền bằng hình thức chuyển khoản, ông H, bà T đã nhận tiền và thực hiện cập nhật đăng bộ chủ sở hữu mới là bà D, không bị cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1569/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Ngọc Á về việc “Tranh chấp hợp đồng dịch vụ, buộc thực hiện theo vi bằng, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy cập nhật biến động đất đai”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 06/9/2023, ông Phạm Văn P có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, công nhận vi bằng và huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lữ Ngọc H và bà Nguyễn Hoàng Bích T với bà Nguyễn Thị D, xoá tên đăng bộ thay đổi chủ trong trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 14/9/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 6958/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu của người khởi kiện, buộc bị đơn phải hoàn trả $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo biên bản định giá ngày 19/6/2018.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Văn P đại diện cho bà Nguyễn Thị Ngọc Á vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 6958/QĐ-VKS-DS ngày 14/9/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Phạm Văn P trình bày: Đề nghị công nhận vi bằng. Tranh chấp của Công ty TNHH T4 giải quyết bằng vụ án khác. Việc chuyển tiền cho bà T không có hợp đồng. Luật sư của bà D trình bày việc mua bán của bà D với bà T nhưng Luật sư lại xoáy vào vấn đề bà Á thực hiện. Việc thực hiện dịch vụ, bên ông đã thực hiện các công việc đã đăng ký đo vẽ, nộp hồ sơ tại phòng đăng ký, sau đó cán bộ mời ông lên yêu cầu chỉnh lại bản vẽ; ông đã sửa đổi thì mới được cấp 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 665m². Sau đó, Ủy ban nhân dân phường B có văn bản khẳng định rằng đất này cấp sai, phải đo vẽ lại và xác định lại tổng diện tích là 494,7m² đất được cấp giấy, còn lại thì không cấp.

Quá trình thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa hoàn tất thủ tục được với lý do 1 phần diện tích đất được Ủy ban nhân dân Thành phố H tặng cho Bộ C nhằm mục đích để xây nhà cho cán bộ nhưng sau đó thu hồi đất. Do đó, thời điểm đó ông không thể nộp hồ sơ chuyển đổi. Mặc dù còn nhiều hạn chế nên ông chưa làm được, nhưng không có nghĩa là ông không thực hiện như đã cam kết. Tuy nhiên, trong khoảng thời gian đó, bà D và bà T lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau. Vì vậy, ông đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng

cáo: Sửa bản án sơ thẩm. Bà Á thực hiện vi bằng tại Quận A, thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước, trong vi bằng không nêu rõ thời gian thực hiện.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Hoàng Bích T là Luật sư Nguyễn Thế H1 trình bày:* Mọi việc đã được làm rõ nên ông chỉ trình bày ngắn gọn. Không thể sửa bản án sơ thẩm vì nguyên đơn chưa thực hiện xong nhiệm vụ chuyển mục đích sử dụng đất như đã thoả thuận trong vi bằng. Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm là không có cơ sở, không công bằng và không đúng với bản chất sự việc. Vì vậy, nếu sửa bản án sơ thẩm thì phải sửa theo hướng không công nhận yêu cầu khởi kiện và buộc ông P khởi kiện tại một vụ án khác. Để làm rõ các vấn đề còn tồn đọng, ông đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Hoàng Bích T là Luật sư Nguyễn Thế T1 trình bày:* Phía Công ty TNHH T4 là bên thuê đất của bà D tham gia tố tụng cho rằng việc không tham gia tố tụng do không có liên quan, chưa nhận thức được việc chia ảnh hưởng như thế nào, nghĩ là được tự do kinh doanh. Trong suốt quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập Công ty thuê diện tích này, bỏ sót người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

- *Bà Nguyễn Hoàng Bích T trình bày:* Đồng ý với ý kiến của Luật sư.

- *Ông Tăng Minh T2 đại diện cho Công ty TNHH T4 trình bày:* Không có ý kiến gì.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị D là Luật sư Mai Lâm P1 trình bày:*

+ Trong quá trình xét xử sơ thẩm, nguyên đơn không có kháng cáo, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là người có yêu cầu và ký vào đơn kháng cáo nhưng trong nội dung uỷ quyền không có điều này. Tức là người đại diện theo uỷ quyền có quyền nộp đơn kháng cáo chứ không có quyền ký vào đơn kháng cáo. Ngoài ra, tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn cũng xác định rằng người đại diện theo uỷ quyền là người ký vào đơn kháng cáo. Vì vậy, ông cho rằng đơn kháng cáo của phía nguyên đơn là không hợp lệ.

+ Nếu làm dịch vụ thì ông P phải ký hợp đồng dịch vụ luật sư, trong quá trình thực hiện thì không ký với tư cách công ty dù bà Á có công ty. Ông cho rằng việc xem thoả thuận vi bằng như một hợp đồng dịch vụ là không chính xác. Vi bằng chỉ là sự thừa nhận thoả thuận, còn việc thực hiện các công việc giữa đương sự với luật sư phải thông qua một hợp đồng dịch vụ cụ thể bởi ngoài công việc thoả thuận ra thì còn phải thực hiện các nghĩa vụ tương ứng đối với Nhà nước. Trong trường hợp này, ông P không thực hiện được các nghĩa vụ như thoả thuận. Tại phiên toà hôm nay, bà Á không chứng minh được cách thức thực hiện những công việc này để làm ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Ngoài ra, việc

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đổi 2 lần mà bà Á cũng không hề biết.

Không xác định được việc bà Á có thực hiện được việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Bởi vì bà T thoả thuận đồng ý chia 50% đất khi chuyển đổi được mục đích sử dụng đất, nhưng cơ quan Nhà nước đã trả lời không làm được. Lợi dụng việc lập vi bằng, sử dụng câu chữ để lừa dối, không có chuyện lập vi bằng mà có thực hiện công việc nhưng chưa thực hiện xong mà đòi hưởng giá trị miếng đất là vô lý. Ông khẳng định bà Á không thực hiện bất kỳ một công việc nào, đồng thời không có kiến thức về các vấn đề thực hiện dịch vụ thì việc công nhận quyền sử dụng đất cho bà Á là không hợp tình, hợp lý.

+ Đối với kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Tại phiên toà xét xử sơ thẩm, nguyên đơn không yêu cầu nhận tiền mà đòi nhận đất. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu thực hiện theo thoả thuận trong vi bằng nhưng khi hỏi đến thì không nói rõ muốn chia ở vị trí nào. Vì vậy, Quyết định kháng nghị không có căn cứ khi bắt chia tiền cho nguyên đơn.

Ông P là người thực hiện công việc nhưng bà Á là người đứng ra nhận làm là không đúng. Ông P là luật sư mà không làm để bà Á ký không đúng, không đúng đạo đức luật sư. Hội đồng xét xử xem bản chất của vụ án, công việc ông P thực hiện là gì, cấp sơ thẩm chưa làm rõ bà Á thực hiện việc gì. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm; nếu không giữ nguyên bản án được thì phải huỷ án do chưa đưa người người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào vụ án. Đất của bà D, bà T trả lại đất cho bà D.

- Ông Phạm Văn P tranh luận: Ông P1 chỉ là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà D mà lại biện luận cho bà T. Bà Á nhận việc rồi giao cho người khác đi làm nhiệm vụ (vì công ty ông có 5-6 người), quy một đầu mối để ký kết.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Xét đơn kháng cáo của ông P là người đại diện cho bà Á, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại giá trị theo kết quả định giá. Bà Á, ông H, bà T có lập hợp đồng. Bà Á liên hệ cơ quan chức năng thực hiện việc cấp giấy chứng nhận. Sau khi cấp giấy, bà Á được hưởng 1/2 quyền sử dụng đất. Ngày 15/12/2020, ông H, bà Á được cấp 494.7m², còn diện tích 264,3 m² chưa được cấp giấy. Bị đơn và nguyên đơn liên hệ Văn phòng thừa phát lại để

lập vi bằng. Bị đơn chuyển nhượng đất cho mẹ bị đơn là bà D. Bị đơn không thực hiện đúng vi bằng là vi phạm. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn không phù hợp. Kháng nghị của Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn trả giá trị theo kết quả định giá. Đất được cấp là đất nông nghiệp, chưa đủ điều kiện cấp đất thổ cư, chưa đủ điều kiện tách thửa, bị đơn cho Công ty TNHH T4 thuê giá 10.000.000 đồng, không có lập hợp đồng. Nội dung kháng nghị buộc bị đơn trả cho nguyên đơn ½ giá trị đất theo kết quả định giá có căn cứ. Luật sư bảo vệ cho bị đơn đề nghị huỷ Bản án sơ thẩm là không có căn cứ. Luật sư bảo vệ cho bà D đề nghị xem lại giấy uỷ quyền. Bà Á là nguyên đơn uỷ quyền cho ông P, bà có mặt tại phiên tòa và thống nhất nội dung kháng cáo của ông P nên đơn kháng cáo của ông P là hợp lệ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông P đại diện cho bà Á, sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn trả ½ giá trị đất theo kết quả định giá cho nguyên đơn.

Tranh chấp của Công ty TNHH T4 và việc giải quyết hợp đồng bị huỷ giữa các đương sự nêu có sẽ được giải quyết vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

Công ty TNHH T4 có bản tường trình ngày 30/7/2024, công ty không làm hợp đồng thuê, mượn đất có mượn địa điểm treo bảng hiệu công ty. Việc tranh chấp không liên quan và không gây ảnh hưởng đến công ty. Công ty không phải là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, không có yêu cầu độc lập hay bất kỳ yêu cầu gì khác. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty TNHH T4 vào tham gia tố tụng không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

[2] Xét Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 6958/QĐ-VKS-DS ngày 14/9/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và xét kháng cáo của ông Phạm Văn P là người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc Á, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Tờ “Giấy đồng thuận” không ghi ngày giữa ông H, bà T (ký tên) và bà Á với nội dung: “*Ông H, bà T có mua một phần thửa đất 50, tờ bản đồ 6, diện tích 759m² tại phường B, Quận B. Chúng tôi có nhờ chị Á đóng thuế và bồi đắp miếng đất trên nên chúng tôi làm giấy này đồng ý chia đôi phần đất trên với chị Á.*”

Theo Vi bằng số 216/2010/VB-TPL do Văn phòng T5 lập ngày 24/12/2010 có nội dung ghi nhận việc lập biên bản thỏa thuận về phần được hưởng trên giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nội dung thỏa thuận cụ thể: “Chúng tôi, Lữ Ngọc H và Nguyễn Hoàng Bích T, có sự thống nhất đồng ý của bà Nguyễn Thị Ngọc Á, là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00774 do U cấp ngày 15/12/2010 đối với thửa đất số 501, tờ bản đồ số 36, có tổng diện tích 494,7m² (bốn trăm chín mươi tư phẩy bảy mét vuông), mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm khác, thời hạn sử dụng: 05/05/2060, nguồn gốc: công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất ở địa chỉ phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và 264,3m² (hai trăm sáu mươi tư phẩy ba mét vuông) không được công nhận. Nay chúng tôi lập biên bản thỏa thuận với bà Nguyễn Thị Ngọc Á để xác nhận chúng tôi chỉ có quyền đối với ½ diện tích đất nêu trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00774, còn lại thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Ngọc Á. Đối với phần diện tích đất chưa được công nhận thì chúng tôi cũng thống nhất thỏa thuận như trên: chúng tôi chỉ có quyền đối với ½, ½ còn lại thuộc về bà Á. Bà Á có trách nhiệm thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, đóng các loại thuế... để thực hiện việc tách thửa đất trên thành hai phần, và mỗi bên được ½. Nếu sau này thửa đất trên bị Nhà nước thu hồi, giải tỏa, tái định cư... thì chúng tôi sẽ hưởng ½ giá trị, ½ giá trị còn lại thuộc về bà Nguyễn Thị Ngọc Á.”.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng giao dịch giữa hai bên là tặng cho có điều kiện khi nhận định bà Á có trách nhiệm nộp thuế và bồi đắp miếng đất trên nhưng bà Á không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã thực hiện những công việc theo thỏa thuận với ông H, bà T nên yêu cầu khởi kiện của bà Á không có căn cứ. Nhận định này là không đúng vì theo giấy đồng thuận mà cả nguyên đơn và bị đơn cùng thừa nhận đã ký thì các bên đều xác định do bà Á có công bồi đắp miếng đất trên nên bị đơn là ông H, bà T chia cho nguyên đơn là bà Á ½ quyền sử dụng đất. Hơn nữa, tại Vi bằng số 216/2010/VB-TPL ngày 24/12/2010, các đương sự xác nhận lại việc phân chia mỗi bên ½ quyền sử dụng đất. Như vậy, bị đơn đã thừa nhận nguyên đơn đã thực hiện các nội dung công việc như giấy đồng thuận và thỏa thuận trường hợp nguyên đơn tách thửa thì nguyên đơn phải thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, đóng thuế và được nhận đất. Trường hợp bị thu hồi thì nhận giá trị.

Nguyên đơn khai ký giấy đồng thuận trước khi lập vi bằng để xác nhận lại nội dung thỏa thuận của các đương sự là phù hợp với diễn biến vụ việc, bị đơn không đồng ý với lời khai của nguyên đơn nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Thực tế, xuyên suốt từ khi ký giấy đồng thuận đến khi ký vi bằng, thỏa thuận giữa các bên là hợp đồng dịch vụ, theo đó, nguyên đơn là bà Á đã thực hiện theo nội dung giấy đồng thuận. Khi nguyên đơn đã thực hiện đúng các thỏa thuận thì các bên xác nhận lại, cụ thể các nội dung trong vi bằng có đầy đủ các

nội dung như sổ thửa đất, sổ tờ bản đồ, sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...

(Bút lục 75) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do B cấp cho ông H, bà T ngày 15/12/2010 diện tích 494.7m² sử dụng đến ngày 05/5/2060 (thửa đất thuộc khu quy định Khu đô thị tại phường C và B theo Quyết định số 549/QĐ-UBND ngày 29/01/2010 của UBND Thành phố. Giấy chứng nhận này thay thế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 329804 do B cấp ngày 05/5/2010).

Hồ sơ cũng thể hiện có bản vẽ hiện trạng vị trí bổ túc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất.

(Bút lục 70-72) Giấy uỷ quyền: Bà Á uỷ quyền cho ông P được quyền kháng cáo bản án. Do đó, ý kiến của luật sư cho bà D cho rằng ông P không có quyền kháng cáo là không đúng.

[2.2] Ngoài ra, thời điểm các bên lập thỏa thuận là ngày 24/12/2010, chỉ 05 tháng sau (ngày 23/5/2011), bị đơn đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà D. Nguyên đơn đã thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất nhưng B có Văn bản số 605/UBND-VPĐK ngày 28/02/2011 về việc hoàn trả hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất làm nhà ở (bút lục 169). Như vậy, nguyên đơn có thực hiện các công việc theo thỏa thuận. Toà án cấp sơ thẩm dựa vào Văn bản số 888/TNMT ngày 13/4/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường - UBND thành phố T trả lời chưa nhận hồ sơ chuyển mục đích trên, việc tách thửa thực hiện theo Điều 99 Luật Đất đai, Điều 75 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và Điều 5 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của U để cho rằng nguyên đơn không thực hiện là không đúng. Nguyên đơn đã thực hiện thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xin chuyển mục đích sử dụng đất làm nhà ở nhưng cơ quan chức năng trả hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất làm nhà ở. Bị đơn tự ý làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D nên các công việc tiếp theo nguyên đơn không thực hiện được.

Hơn nữa, ngay cả trường hợp không thể tách thửa do không đảm bảo điều kiện tách thửa thì nguyên đơn đương nhiên vẫn được hưởng ½ quyền sử dụng đất của thửa đất các bên đã thỏa thuận. Nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận về quyền sở hữu ½ quyền sử dụng đất, thỏa thuận này là tự nguyện nên có giá trị thực hiện đối với các bên.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không đúng. Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông P đại diện cho bà Á và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án sơ thẩm.

Ý kiến của người bảo vệ cho bà T, bà D không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận phần phù hợp.

Tranh chấp của Công ty TNHH T4 và việc giải quyết hợp đồng bị huỷ giữa các đương sự nếu có sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Ông Lữ Ngọc H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Chi phí tố tụng ông P tạm nộp là 4.000.000 đồng, tự nguyện chịu, đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên bà Nguyễn Thị Ngọc Á không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; Khoản 1 Điều 37; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng 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.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 6958/QĐ-VKS-DS ngày 14/9/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc Á.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1569/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, như sau:

1. Hủy hợp đồng chuyên nhượng thửa đất diện tích 494.7m² đất trồng cây lâu năm khác thuộc thửa 501, tờ bản đồ số 36, phường B, Quận B giữa ông Lữ Ngọc H và bà Nguyễn Hoàng Bích T và bà Nguyễn Thị D, được Văn phòng C chứng nhận ngày 23/5/2011 và ngày 7/7/2011, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận B cập nhật trên trang 3 Giấy chứng nhận số BD 385211 ngày 15/12/2010

2. Công nhận Vi bằng số 216/2010/VB-TPL do Văn phòng T5 lập ngày 24/12/2010 giữa ông Lữ Ngọc H, bà Nguyễn Hoàng Bích T với bà Nguyễn Thị Ngọc Á.

3. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng.

Ông Lữ Ngọc H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Chi phí tố tụng ông P tạm nộp là 4.000.000 đồng, tự nguyện chịu, đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Á không phải chịu. Hoàn tạm nộp án phí 300.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Ngọc Á theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002467 ngày 12/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: 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, 7a, 7b 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- đương sự;
- Lưu (Án - NTCL).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương