TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 821/2023/DS-PT
Ngày: 11 – 12 – 2023
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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 Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh;

Bà Nguyễn Thị Cúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy Tiên – 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 Phượng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07, 11 tháng 12 năm 2023, 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: 362/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 8 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 831/2022/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2911/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Xuân M, sinh năm 1974;

Địa chỉ: phường C, quận B, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: khu đô thị T, phố M, phường V, quận H, Thành phố Hà Nội.

1.2. Ông Nguyễn Duy L, sinh năm 1971;

Địa chỉ: N B W 025 TD W Ba Lan.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân M, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Tổ 11, phường C, quận B, Thành phố Hà Nội (theo Giấy ủy quyền số công chứng 15859 ngày 11/11/2013 của Văn phòng Công chứng Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn: Ông Hồ Quang V, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Chung cư N, phường T, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Nhật Tr, sinh năm 1978;

Địa chỉ: KCH H, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số công chứng 00001491 ngày 15/01/2020 của Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

3.1. Ông Phan Thế H, sinh năm 1969;

Địa chỉ: đường G, phường T, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Cao Đoàn Th, sinh năm 1984;

Địa chỉ: đường số 18, Khu phố 1, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Trần Công D, sinh năm 1964;

Địa chỉ: đường 26/3, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Thanh H, sinh năm 1979;

Địa chỉ: phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

3.4. Ông Nguyễn Nhật Tr, sinh năm 1978;

Địa chỉ: KCH H, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Lê Ngọc Q, sinh năm 1977;

Địa chỉ: đường Ch, phường B2, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Nhật Tr, sinh năm 1978; Địa chỉ: KCH H, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số công chứng 00026456 ngày 07/10/2020 của Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.6. Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1977;

Địa chỉ: đường số 8, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Trà M, sinh năm 1994;

Địa chỉ liên hệ: đường P, phường B3, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số công chứng 004418 ngày 13/5/2022 của Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.7. Văn phòng Công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh (Tên cũ: Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ: đường L, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Chí Ng, sinh năm 1995;

Địa chỉ liên hệ: đường L, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 12/01/2022).

3.8. Ông Võ Thanh S, sinh năm 1987;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Thị Như Y, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Đường D, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 24/10/2023).

3.9. Bà Nguyễn Thị Huỳnh Nh, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ: Cao ốc R đường L1, Phường 3, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: đường L2, phường B3, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Tiến Q;

Địa chỉ liên hệ: Đường K, phường A1, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 7341/UQ-STNMT-VPĐK ngày 18/8/2020).

3.11. Ngân hàng TMCP B;

Địa chỉ liên hệ: Đường K, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Chí Tr, sinh năm 1989;

Địa chỉ liên hệ: 49 Đường K, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Quyết định số 804/QĐB ngày 22/8/2013 của Chủ tịch Hội đồng quản trị B và Quyết định số 930/QĐ-B.CL ngày 08/12/2021 của Giám đốc B - Chi nhánh C).

3.12. Văn phòng Công chứng N1, Thành phố Hồ Chí Minh (Tên cũ: Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh);

Địa chỉ: đường 3/2, Phường 2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân Ph - Trưởng Văn phòng; Địa chỉ liên hệ: đường 3/2, Phường 2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.13. Ông Trần Trác V, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Đường L3, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.14. Ông Nguyễn Thành C;

Địa chỉ: ấp 1, xã P, huyện B4, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.15. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Đường Ph, Phường 7, quận B5, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Xuân M, ông Trần Công D, ông Võ Thanh S, ông Nguyễn Văn U.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 30/9/2019, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/10/2019, Đơn đề nghị thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 10/01/2020, Đơn sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện ngày 20/8/2020, Đơn bổ sung nội dung khởi kiện ngày 09/9/2020, Đơn sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện ngày 18/9/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn ông Nguyễn Xuân M và ông Nguyễn Duy L (có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Xuân M) trình bày:*

Ông Phan Thế H là người phải thi hành án theo hai Quyết định thi hành án số 277/QĐ-CCTHADS ngày 12/6/2016 và số 343/QĐ-CCTHADS ngày 15/6/2016 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh. Để có tiền thi hành án, ông H đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân M và ông Nguyễn Duy L phần đất thuộc các thửa số 61, 62, 67, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã B, huyện B4 (nay là phường B6, quận B1), Thành phố

Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng là 32.000.000.000 đồng (sau đây gọi tắt là các thửa đất số 61, 62, 67).

Ông M, ông L và ông Trần Công D đã nộp đủ số tiền 32.000.000.000 đồng vào Chi cục Thi hành án dân sự quận B1 để thanh toán cho ông Phan Thế H, cụ thể như sau: Ông Nguyễn Duy L đã nộp số tiền 18.000.000.000 đồng; ông Trần Công D đã nộp thay ông M và ông L số tiền 7.000.000.000 đồng; ông Trần Trác V đã nộp thay ông Trần Công D số tiền 7.000.000.000 đồng.

Ngày 26 + 30/10/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh và tại Trại giam C1, Thành phố Hồ Chí Minh ông Phan Thế H ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 17273, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ủy quyền cho ông Nguyễn Xuân M, ông Trần Công D, ông Nguyễn Duy L và ông Cao Đoàn Th thực hiện một số công việc liên quan đến các thửa đất số 61, 62, 67 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng ủy quyền số 17273).

Sau khi thực hiện các công việc được ủy quyền nêu trên, ông M và ông L có nhờ ông Hồ Quang V đứng tên giùm trên hợp đồng chuyển nhượng và đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên vì ông M và ông L là người được ông H ủy quyền nên không thể giao dịch với chính mình. Nên ngày 09/02/2018 tại Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Phan Thế H (do ông Nguyễn Xuân M, ông Trần Công D, ông Nguyễn Duy L và ông Cao Đoàn Th là người đại diện theo ủy quyền) ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) số công chứng 02487, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 62, 67 cho ông Hồ Quang V với giá chuyển nhượng tượng trưng ghi trên hợp đồng 1.000.000.000 đồng (sau đây gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02487).

Sau khi ông V được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng phần đất nêu trên, ông M và ông L đã nhiều lần yêu cầu ông V trả lại quyền sử dụng đất cho ông M và ông L nhưng ông V không thực hiện và có ý định chiếm đoạt phần đất này. Đến ngày 05/12/2019 tại Văn phòng Công chứng Đ, ông V (do ông Lê Ngọc Q và ông Nguyễn Nhật Tr là người đại diện theo ủy quyền) ký hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00038240, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD và số công chứng 00038241, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thuộc các thửa số 618 và 619, tờ bản đồ số 143 (thửa cũ: số 61, 62, 67, tờ bản đồ số 11) (sau đây gọi tắt là các thửa đất số 618, 619), tọa lạc tại phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Võ Thanh S mà không có sự đồng ý của ông M và ông L (sau đây gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00038240 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00038241).

Vì vậy, các nguyên đơn ông Nguyễn Xuân M và ông Nguyễn Duy L yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) số công chứng 02487, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 09/02/2018 tại Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Phan Thế H và ông Hồ Quang V đối với quyền sử dụng phần đất thuộc các

thửa số 61, 62, 67, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã B, huyện B4 (nay là phường B6, quận B1), Thành phố Hồ Chí Minh, là vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS23915 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/5/2019 cho ông Hồ Quang V đối với thửa đất số 618, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 1876,7m^2.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS23914 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/5/2019 cho ông Hồ Quang V đối với thửa đất số 619, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 2429,4m^2.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00038240, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 05/12/2019 tại Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Hồ Quang V và ông Võ Thanh S đối với quyền sử dụng thửa đất số 618, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00038241, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 05/12/2019 tại Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Hồ Quang V và ông Võ Thanh S đối với quyền sử dụng thửa đất số 619, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Xuân M và ông Nguyễn Duy L đối với phần đất thuộc các thửa số 618 và 619, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh với tỷ lệ là 78,125%;

- Yêu cầu ông Hồ Quang V trả lại cho ông Nguyễn Xuân M và ông Nguyễn Duy L phần đất thuộc các thửa số 618 và 619, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích tương ứng với phần vốn góp của ông M và ông L là 78,125%.

- Hủy Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1098/2019/13379694/HĐBĐ, số công chứng 26388, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 18/12/2019 tại Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Võ Thanh S, bà Nguyễn Thị Huỳnh Nh và Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh C đối với thửa đất số 618, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Hồ Quang V, cũng như người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Nhật Tr trình bày:*

Vào khoảng năm 2017 ông Hồ Quang V và ông Nguyễn Duy L có góp vốn mua các thửa đất số 61, 62, 67 của ông Phan Thế H - là người phải thi hành án theo Quyết định số 343/QĐ-CCTHADS ngày 15/6/2016 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận B1 với giá 32.000.000.000 đồng. Trong đó ông L góp 18.000.000.000 đồng, phần còn lại của ông V, ông V nhờ ông Trần Công D, ông Nguyễn Huy C và ông Cao Đoàn Th chuyển số tiền 14.000.000.000 đồng nộp vào Chi cục Thi hành án dân sự quận B1. Số tiền 14.000.000.000 đồng là ông V

mượn của ông D, ông C và ông Th, hứa 06 tháng sau sẽ hoàn trả lại. Trong thời gian này, ông V có giúp ông L và ông Nguyễn Xuân M mua thêm 03 phần đất khác ở quận B1, ông L và ông M có hứa thưởng cho ông V số tiền từ 15.000.000.000 đồng đến 20.000.000.000 đồng.

Đầu năm 2018 ông V có đề nghị ông L, ông D và ông M bán lại cho ông V các thửa đất số 61, 62, 67 để cấn trừ số tiền các ông đã hứa thưởng và được ông L, ông D, ông M đồng ý. Ngày 09/02/2018 ông L, ông D, ông M và ông Th đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông V các thửa đất số 61, 62, 67 giá tượng trưng là 1.000.000.000 đồng. Ông L, ông D, ông M hoàn toàn đồng ý chuyển nhượng phần đất này cho ông V vì phần đất này có phần góp vốn của ông V và cần thu vào phần ông L, ông M hứa thưởng cho ông V, không có bất cứ thỏa thuận hay bất kỳ văn bản nào thể hiện ông V đứng tên giùm.

Tháng 3/2018 ông V đã hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên chủ quyền phần đất nêu trên và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B1 cập nhật chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 2764 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B4 cấp ngày 16/3/2001 cho ông Nguyễn Hữu Tr1 đối với các thửa số 61, 62, 67. Sau đó, ông V xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các thửa đất số 61, 62, 67 được đổi thành các thửa đất số 618, 619 và được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp hai giấy chứng nhận, cụ thể như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS23915 ngày 14/5/2019 đối với thửa đất số 618, diện tích 1876,7m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS23914 ngày 14/5/2019 đối với thửa đất số 619, diện tích 2429,4m^2.

Tháng 9/2019 vì thấy các thửa đất số 618, 619 tăng giá nhiều hơn các phần đất khác đã mua nên ông M và ông L khởi kiện ông V tại Tòa án nhân dân quận B1 và đề nghị Tòa án cấm chuyển dịch quyền sở hữu đối với phần đất này. Ông M yêu cầu ông V phải làm cam kết chia tiền lại cho ông M và ông L thì ông M mới hủy quyết định cấm chuyển dịch quyền sở hữu tài sản. Ông M gợi ý là sẽ giới thiệu khách mua lại các thửa số 618, 619 với giá 110.000.000.000 đồng, bù lại ông V phải chia phần cho ông M và ông L là 41.000.000.000 đồng. Vì đang nợ thuế và thấy ông M đã ngăn chặn việc mua bán nên ông V đã đồng ý và có làm bản cam kết với nội dung như ông M gợi ý với điều kiện trong thời gian mua bán ông M và ông L không được khởi kiện, không được ngăn chặn việc mua bán nếu vi phạm phải bồi thường thiệt hại. Sau khi ký bản cam kết này, ông M không thực hiện lời hứa giới thiệu khách, không có động thái giúp ông V bản phần đất với giá 110.000.000.000 đồng. Ông V đã nói với ông M nếu không giới thiệu được khách để bán phần đất với giá 110.000.000.000 đồng ông V sẽ hủy cam kết. Đến tháng 10/2019 ông V đã tuyên bố đơn phương hủy bỏ cam kết hứa thưởng 41.000.000.000 đồng và đã thông báo cho ông M và ông L biết.

Tháng 11/2019 vì các thửa đất số 618, 619 còn nợ thuế số tiền 15.000.000.000 đồng và đã quá hạn mà chưa có tiền nộp nên ông V đã đề nghị ông Nguyễn Nhật Tr góp vốn để nộp thuế. Ông V đã ủy quyền toàn bộ các thửa

đất số 618, 619 cho ông Tr và ông Lê Ngọc Q. Cũng tháng 11/2019 ông Tr và ông Q đã dùng hợp đồng ủy quyền với ông V bán các thửa đất số 618; 619 cho ông Nguyễn Thanh S1. Ông Tr và ông Q có thông báo cho ông V biết và ông V đồng ý chuyển nhượng. Tháng 12/2019 ông S đã hoàn tất thủ tục đăng ký sở hữu phần đất này. Về số tiền 7.000.000.000 đồng ông D nói là góp vốn mua các thửa đất số 618, 619 là không đúng. Số tiền 14.000.000.000 đồng là ông V mượn ông D và nhờ ông D, ông C, ông Th giúp ông V nộp vào Chi cục Thi hành án dân sự quận B1. Sau này, vào tháng 7/2018, theo yêu cầu của ông D, ông V đã thế chấp phần đất của ông V thuộc các thửa đất số 615, 616, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại phường B2, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh tại Ngân hàng A - Chi nhánh L để vay số tiền 18.000.000.000 đồng để trả số tiền đã mượn của ông D, ông C, ông Th bao gồm 14.000.000.000 đồng tiền gốc và 4.000.000.000 đồng tiền lãi. Số tiền 18.000.000.000 đồng ngân hàng giải ngân đã chuyển vào tài khoản của Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn Thiết kế và xây dựng TĐ do ông D làm Giám đốc.

Do đó, ông Hồ Quang V đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân M và ông Nguyễn Duy L, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Công D; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn U.

** Theo Đơn yêu cầu độc lập ngày 12/3/2020, Đơn điều chỉnh, bổ sung ngày 26/3/2020, Đơn yêu cầu độc lập bổ sung ngày 13/8/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công D, cũng như người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Minh H trình bày:*

Vào khoảng tháng 5/2017 ông Trần Công D, ông Nguyễn Duy L và ông Nguyễn Xuân M có cùng nhau góp tiền mua tài sản phải thi hành án của ông Phan Thế H là các thửa đất số 61, 62, 67 giá nhận chuyển nhượng là 32.000.000.000 đồng.

Ông D, ông L, ông M đã nộp đủ số tiền 32.000.000.000 đồng vào Chi cục Thi hành án dân sự quận B1 để thanh toán cho ông H, cụ thể như sau:

- Ngày 06/7/2017 ông L nộp vào Chi cục Thi hành án dân sự quận B1 số tiền 18.000.000.000 đồng;

- Ngày 26/9/2017 ông D nộp vào Chi cục Thi hành án dân sự quận B1 số tiền 1.300.000.000 đồng; ngày 13/11/2017 ông D nộp vào Chi cục Thi hành án dân sự quận B1 số tiền 2.000.000.000 đồng; ngày 20/11/2017 ông D nộp vào Chi cục Thi hành án dân sự quận B1 số tiền 2.500.000.000 đồng; ngày 22/12/2017 ông D nộp vào Chi cục Thi hành án dân sự quận B1 số tiền 1.000.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông D nộp vào Chi cục Thi hành án dân sự quận B1 là 6.800.000.000 đồng. Đây là tiền của ông L và ông M, cụ thể: Ngày 06/6/2017 ông Nguyễn Xuân Ch mặt thay ông M chuyển cho ông D số tiền 2.000.000.000 đồng, ngày 14/6/2017 ông M trực tiếp chuyển cho ông D số tiền 600.000.000 đồng, ngày 09/11/2017 ông Nguyễn Huy C thay mặt ông M và ông L chuyển cho ông D số tiền 4.200.000.000 đồng.

- Còn 200.000.000 đồng là tiền lãi phát sinh trên số tiền 18.000.000.000 đồng của ông L chuyển vào tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự quận B1.

- Trước đó, các ông Nguyễn Thành C, Nguyễn Văn U và Trần Trác V (do ông Trần Trác V đại diện) đã nộp vào Chi cục Thi hành án dân sự quận B1 số tiền 7.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng các thửa đất số 61, 62, 67 và đang giữ toàn bộ giấy tờ liên quan đến phần đất này. Do các ông này không còn nhu cầu nhận chuyển nhượng nữa nên ông D đã dùng tiền cá nhân đưa trực tiếp cho ông Thành C số tiền 7.000.000.000 đồng và chuyển khoản cho ông Trác V số tiền 770.000.000 đồng vào ngày 13/7/2017 để mua lại phần góp của ông Thành C, ông U, ông Trác V. Ông D đã nhận lại toàn bộ giấy tờ liên quan đến phần đất này.

Ngày 26 và ngày 30/10/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh và tại Trại giam C1, Thành phố Hồ Chí Minh ông Phan Thế H ký Hợp đồng ủy quyền số 17273 ủy quyền cho ông M, ông D, ông L và ông Cao Đoàn Th thực hiện một số công việc liên quan đến các thửa đất số 61, 62, 67. Ông Th được đứng tên trên Hợp đồng ủy quyền số 17273 và các biên bản làm việc trước đó là do ông Thành C có nợ ông Th số tiền 1.000.000.000 đồng, ông Th sợ ông Thành C không trả nên yêu cầu được đứng tên chung, nhưng sau đó ông D đã thay mặt ông Thành C trả cho ông Th số tiền 1.000.000.000 đồng nên ông Th không còn quyền lợi gì đối với phần đất này.

Sau khi hoàn tất các công việc được ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền nêu trên, ông D, ông M, ông L có thỏa thuận miệng để ông Hồ Quang V đứng tên giùm phần đất nêu trên, với lý do là ông D, ông M, ông L là người được ông H ủy quyền nên không thể giao dịch với chính mình, đồng thời, có một số người đến gây rối, tranh chấp phần đất này nên để ông V đứng tên để đứng ra giải quyết. Nên ngày 09/02/2018 tại Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, ông H (do ông M, ông D, ông L và ông Th là người đại diện theo ủy quyền) ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02487 chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 61, 62, 67 cho ông V với giá chuyển nhượng tượng trưng ghi trên hợp đồng là 1.000.000.000 đồng.

Sau khi được đứng tên quyền sử dụng phần đất nêu trên, mặc dù chỉ là người đứng tên giùm, không có quyền lợi gì nhưng ông V đã tự ý xin đổi giấy chứng nhận, tách thửa và chuyển nhượng các thửa đất số 61, 62, 67 (thửa mới: số 618, 619) cho người khác.

Vì vậy, ông Trần Công D có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) số công chứng 02487, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 09/02/2018 tại Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Phan Thế H và ông Hồ Quang V đối với quyền sử dụng phần đất thuộc các thửa số 61, 62, 67, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã B, huyện B4 (nay là phường B6, quận B1), Thành phố Hồ Chí Minh, là vô hiệu.

- Hủy phần cập nhật ngày 09/3/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B1 cho ông Hồ Quang V trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 2764 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B4, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2001 cho ông Nguyễn Hữu Tr1 đối với các thửa đất số 61, 62, 67, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã B, huyện B4

(nay là phường B6, quận B1), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS23915 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/5/2019 cho ông Hồ Quang V đối với thửa đất số 618, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 1876,7m^2.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS23914 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/5/2019 cho ông Hồ Quang V đối với thửa đất số 619, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 2429,4m^2.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00038240, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 05/12/2019 tại Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Hồ Quang V và ông Võ Thanh S đối với quyền sử dụng thửa đất số 618, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00038241, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 05/12/2019 tại Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Hồ Quang V và ông Võ Thanh S đối với quyền sử dụng thửa đất số 619, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc ông Hồ Quang V giao trả lại cho ông Trần Công D quyền sử dụng đất diện tích 1.078,22m^2 (tương ứng 21,875% của phần diện tích 4.929m^2), phần đất thuộc các thửa số 61, 62, 67, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã B, huyện B4 (nay là phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số: 2764 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B4 cấp ngày 16/3/2001 cho ông Nguyễn Hữu Tr1.

** Theo Đơn yêu cầu độc lập ngày 25/4/2020, Đơn yêu cầu độc lập ngày 25/01/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn U trình bày:*

Vào khoảng tháng 5/2015 ông Nguyễn Văn U, ông Trần Trác V và ông Nguyễn Thành C thỏa thuận cùng nhau góp tiền mua tài sản phải thi hành án của ông Phan Thế H là các thửa đất số 61, 62, 67 với giá chuyển nhượng là 32.000.000.000 đồng, mỗi người dự kiến góp như sau: Ông Trác V góp 700.000.000 đồng, ông U góp 6.000.000.000 đồng, ông Thành C góp 25.300.000.000 đồng và thống nhất để ông Trác V làm người đại diện đúng tên mua tài sản.

Ngày 31/5/2016 ông Trác V đến Chi cục Thi hành án dân sự quận B1 lập Biên bản thỏa thuận thi hành án và nộp số tiền 2.000.000.000 đồng cho Chi cục Thi hành án dân sự quận B1, trong số tiền này ông Trác V góp 700.000.000 đồng, ông U góp 1.300.000.000 đồng. Do ông Thành C chưa thu xếp được tiền nên ngày 11/7/2016 ông U tiếp tục đưa ông Trác V số tiền 5.000.000.000 đồng để nộp cho Chi cục Thi hành án dân sự quận B1. Vì thủ tục mua tài sản kéo dài, ông Trác V

có việc gia đình muốn rút vốn nên ông U đã mua lại phần góp của ông Trác V. Ông U đã chuyển khoản cho ông Trác V số tiền 700.000.000 đồng. Vì vậy, toàn bộ số tiền 7.000.000.000 đồng ông Trác V đã nộp vào Chi cục Thi hành án dân sự quận B1 là tiền của ông U.

Vì không còn tiền để nộp tiếp, ông U nhiều lần thông báo cho ông Thành C thực hiện thỏa thuận trước đó, nộp Số tiền còn lại vào thi hành án. Ông Thành C đã hứa sẽ bảo vệ phần tài sản ông U đã góp, sau khi bán tài sản sẽ chia phần lợi nhuận cho ông U theo tỷ lệ góp vốn, mọi việc tiếp theo để mua tài sản ông Thành C nói sẽ giao cho ông Trần Công D thực hiện cho đến khi sang tên tài sản cho người do ông Thành C chỉ định.

Vì tin tưởng ông Thành C nên ông U không có ý kiến gì. Trải qua nhiều thủ tục pháp lý, đến người đứng tên cuối cùng là ông Hồ Quang V, ông U mới phát hiện có nhiều người liên quan đến việc góp vốn mua tài sản nêu trên và việc góp vốn có nhiều điểm không minh bạch. Vì vậy, ông U đã yêu cầu ông V xác nhận số tiền ông U đã góp để mua các thửa đất số 61, 62, 67 hiện do ông V đứng tên.

Vì vậy, ông Nguyễn Văn U yêu cầu người đứng tên quyền sử dụng đất và những người liên quan đến việc nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thuộc các thửa số 61, 62, 67 là ông Hồ Quang V, ông Nguyễn Nhật Tr, ông Lê Ngọc Q hoàn trả cho ông Nguyễn Văn U số tiền đã góp vốn là 6.000.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Đoàn Th trình bày:*

Vào năm 2018 ông Cao Đoàn Th có đại diện ông Hồ Quang V góp vốn để mua các thửa đất số 61, 62, 67. Vào ngày 09/02/2018 tại Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh ông Th cùng với ông Nguyễn Xuân M, ông Trần Công D, ông Nguyễn Duy L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02487 chuyển nhượng các thửa đất số 61, 62, 67 cho ông V. Ông Th đã được ông V trả lại phần tiền góp vốn nên ông Th không còn liên quan gì đến phần đất này.

Vì vậy, ông Th không đồng ý với yêu cầu của ông M, ông L, ông D về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02487 là vô hiệu; đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Do đặc thù công việc nên ông Th không thể tham gia phiên tòa và cũng không có ý kiến hay khiếu nại gì việc tranh chấp phần đất nêu trên.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Nhật Tr trình bày:*

Tháng 10/2019 ông Nguyễn Nhật Tr có góp vốn với số tiền 16.000.000.000 đồng cho ông Hồ Quang V vào phần đất thuộc các thửa số 618, 619 (thửa cũ: số 61, 62, 67) để ông V nộp tiền nợ thuế của phần đất này.

Ngày 24/10/2019 ông V có làm hợp đồng ủy quyền toàn bộ phần đất nêu trên cho ông Tr và ông Lê Ngọc Q. Ngày 05/12/2019 ông Tr và ông Q đã chuyển nhượng các thửa đất số 618, 619 cho ông Võ Thanh S với giá 30.000.000.000 đồng. Ngày 13/12/2019 ông S đã được cập nhật sang tên chủ sở hữu phần đất này.

Ông Tr đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 03/01/2020 của Tòa án nhân dân quận B1 đối với thửa đất số 619 vì ông Tr và ông Q chuyển nhượng các thửa đất số 618, 619 cho ông S là hoàn toàn hợp pháp; giữa ông Nguyễn Xuân M và ông S không có bất cứ quan hệ nợ nần gì với nhau; việc tranh chấp giữa ông M và ông V không liên quan đến ông S.

Ông Tr không biết ông Nguyễn Văn U là ai và ông Tr không có nợ nần gì với ông U nên ông Tr đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông U.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc Q trình bày:*

Ngày 24/10/2019 ông Hồ Quang V có làm hợp đồng ủy quyền toàn bộ các thửa đất số 618, 619 cho ông Lê Ngọc Q và ông Nguyễn Nhật Tr. Ngày 05/12/2019 ông Q và ông Tr đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Võ Thanh S với giá 30.000.000.000 đồng. Ngày 13/12/2019 ông S đã được cập nhật sang tên chủ sở hữu các thửa đất số 618, 619.

Ông Q chỉ là người tư vấn và hỗ trợ để hoàn tất thủ tục hành chính liên quan đến phần đất nêu trên, ông Q không liên quan đến việc tranh chấp giữa ông Nguyễn Xuân M và ông Hồ Quang V. Ông Q đã ủy quyền cho ông Tr làm việc với Tòa án các cấp để giải quyết vụ án ông M khởi kiện ông V.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trác V trình bày:*

Ngày 31/10/2017 ông Trần Trác V không đến làm việc và không ký bất kỳ biên bản làm việc nào của Chi cục Thi hành án dân sự quận B1. Vào khoảng 21 giờ ngày 31/10/2017, tại Sân bay Quốc tế T, ông Trác V có chuyến bay đi Nhật Bản, lúc này ông Trần Công D có đem giấy ủy quyền cho ông Trác V ký với nội dung là ủy quyền cho ông D thay mặt ông Trác V giải quyết các vấn đề thủ tục pháp lý tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B1 về việc mua bán các thửa đất số 61, 62, 67.

Số tiền ông Trác V nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B1 liên quan đến việc mua bán phần đất nêu trên là 7.000.000.000 đồng là tiền của ông Trác V và ông Nguyễn Văn U. Do ông Trác V không muốn tiếp tục tham gia mua phần đất nêu trên nên ông Trác V đã chuyển nhượng phần vốn góp cho ông U và đã nhận số tiền 700.000.000 đồng từ ông U. Ông Trác V và ông U không có tranh chấp gì.

Việc tranh chấp của ông Nguyễn Xuân M và ông Hồ Quang V không liên quan gì đến ông Trác V. Vì vậy, ông Trác V yêu cầu Tòa án không mời ông Trác V tham gia trong các phiên tòa xét xử vụ án này.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh (Tên cũ: Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh), cũng như người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Chí Ng trình bày:*

Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phan Thế H (người ủy quyền) và các ông

Nguyễn Xuân M, Trần Công D, Nguyễn Duy L, Cao Đoàn Th (những người được ủy quyền) được Công chứng viên Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 17273 ngày 26+30/10/2017 là theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. .

Sau đó, ngày 09/02/2018 các ông Nguyễn Xuân M, Trần Công D, Nguyễn Duy L, Cao Đoàn Th đã sử dụng hợp đồng ủy quyền nêu trên để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 61, 62, 67 cho ông Hồ Quang V theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng viên Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 02487.

Vì vậy, Văn phòng Công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh không đồng ý với yêu cầu của ông M, ông L, ông D về việc tuyên văn bản công chứng vô hiệu vì không có căn cứ; và xin được vắng mặt tại các buổi làm việc cũng như xin vắng mặt tại các phiên xét xử của Tòa án.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh S, cũng như người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Đăng Kh trình bày:*

Ông Võ Thanh S là chủ sử dụng hợp pháp đối với các thửa đất số 618, 619 theo hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS23915 và số vào sổ cấp GCN: CS23914 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/5/2019 cho ông Hồ Quang V và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B1 đã cập nhật chuyển nhượng cho ông S vào ngày 13/12/2019.

Nguồn gốc hai thửa đất nêu trên là do ông S nhận chuyển nhượng một cách hợp pháp từ ông V theo hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00038240 và số 00038241. Vì vậy, tranh chấp giữ ông Nguyễn Xuân M, ông Nguyễn Duy L với ông Hồ Quang V không liên quan đến ông S; và việc Tòa án nhân dân quận B1 ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 03/01/2020 cấm ông S chuyển dịch quyền về tài sản đối với thửa đất số 619, là trái pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông S.

Đối với thửa đất số 618, ngày 18/12/2019 tại Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh ông Võ Thanh S và bà Nguyễn Thị Huỳnh Nh (vợ ông S) ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1098/2009/13379694/HĐBĐ, số công chứng 26388, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD, thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 618 cho Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh C để đảm bảo nghĩa vụ của vợ chồng ông S với ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 1097/2019/13379694/HĐTD ngày 18/12/2019.

Vì vậy, ông Võ Thanh S đề nghị Tòa án giải quyết:

- Công nhận hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00038240 và số 00038241,

- Công nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Thanh S đối với các thửa đất số 618, 619 theo hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS23915 và số vào sổ cấp GCN:

CS23914 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/5/2019 cho ông V và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B1 đã cập nhật chuyển nhượng cho ông S vào ngày 13/12/2019.

- Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐ BPKCTT ngày 03/01/2020 của Tòa án nhân dân quận B1.

- Buộc ông M phải bồi thường thiệt hại cho ông S về việc yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không đúng quy định của pháp luật với số tiền là 25.000.000.000 đồng và tiền lãi trên số tiền này với lãi suất 9%/năm từ tháng 01/2020 đến ngày vụ án được giải quyết xong tạm tính số tiền là 2.250.000.000 đồng.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Huỳnh Nh trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Huỳnh Nh và ông Võ Thanh S là vợ chồng theo Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn số 20/2016 ngày 18/6/2016 do Ủy ban nhân dân Phường 10, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Các thửa đất số 618, 619 là tài sản riêng của ông S. Ông S dùng tiền riêng để nhận chuyển nhượng phần đất này, bà Nh hoàn toàn không có đóng góp gì vào việc nhận chuyển nhượng phần đất này. Bà Nh xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, cũng như xin vắng mặt tại các phiên xét xử của Tòa án,

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Chí Tr trình bày:*

Ngày 18/12/2019 ông Võ Thanh S và bà Nguyễn Thị Huỳnh Nh ký với Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh C Hợp đồng tín dụng 1097/2012/13379694/HĐTD vay số tiền 20.000.000.000 đồng để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng thửa đất số 618 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1098/2009/13379694/HĐBĐ ngày 18/12/2019 được công chứng tại Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B1.

Quan hệ tín dụng giữa ông Võ Thanh S, bà Nguyễn Thị Huỳnh Nh với Ngân hàng TMCP B là hợp pháp. Vì vậy, Ngân hàng TMCP B đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bên thứ ba ngay tình trong vụ án giữa ông Nguyễn Xuân M và ông Hồ Quang V.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng N1, Thành phố Hồ Chí Minh (Tên cũ: Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 12/01/2020 trình bày:*

Ngày 05/12/2019 Văn phòng Công chứng N1 tiếp nhận các đương sự về việc yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên bán là ông Hồ Quang V mà đại diện là ông Lê Ngọc Q và ông Nguyễn Nhật Tr với bên mua là ông Võ Thanh S. Căn cứ vào hồ sơ và kiểm tra thông tin theo quy định của Bộ luật dân sự, Luật Đất đai, Luật

Công chứng. Văn phòng Công chứng N1 xét thấy đủ điều kiện để công chứng, chứng thực hợp đồng nêu trên theo quy định. Văn phòng Công chứng N1 đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án và xin được vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử của Tòa án; đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh có Công V số 125/CNBTC ngày 21/9/2020 trình bày:*

Theo quy định của Luật Đất đai Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B1 cập nhật biến động sang tên cho ông Hồ Quang V, cấp đổi giấy chứng nhận cho ông Hồ Quang V và thực hiện cập nhật biến động sang tên cho ông Võ Thanh S là phù hợp theo quy định; kiến nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không tham gia tố tụng, không có ý kiến trình bày.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có cử người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Tiến Q. Mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông Quân không có mặt, không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 831/2022/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Xuân M, ông Nguyễn Duy L về việc hủy Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1098/2019/13379694/HĐBĐ, số công chứng 26388, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 18/12/2019 tại Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Võ Thanh S, bà Nguyễn Thị Huỳnh Nh và Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh C.

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn U về việc yêu cầu ông Nguyễn Nhật Tr, ông Lê Ngọc Q hoàn trả cho ông Nguyễn Văn U số tiền đã góp vốn là 6.000.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Xuân M, ông Nguyễn Duy L về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) số công chứng 02487, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 09/02/2018 tại Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Phan Thế H và ông Hồ Quang V đối với quyền sử dụng các thửa đất số 61, 62, 67, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã B, huyện B4 (nay là phường B6, quận B1), Thành phố Hồ Chí Minh, là vô hiệu.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Xuân M, ông Nguyễn Duy L về việc:

4.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS23915 do Sở Tài nguyên và Môi

trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/5/2019 cho ông Hồ Quang V đối với thửa đất số 618, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 1876,7m^2.

4.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS23914 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/5/2019 cho ông Hồ Quang V đối với thửa đất số 619, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 2429,4m^2.

4.3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00038240, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 05/12/2019 tại Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Hồ Quang V và ông Võ Thanh S đối với quyền sử dụng thửa đất số 618, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.4. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00038241, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 05/12/2019 tại Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Hồ Quang V và ông Võ Thanh S đối với quyền sử dụng thửa đất số 619, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.5. Xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Xuân M và ông Nguyễn Duy L đối với phần đất thuộc các thửa số 618, 619, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh chiếm tỷ lệ là 78,125%.

4.6. Yêu cầu ông Hồ Quang V trả lại cho ông Nguyễn Xuân M và ông Nguyễn Duy L phần đất thuộc các thửa số 618, 619, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích tương ứng với phần vốn góp của ông Nguyễn Xuân M và ông Nguyễn Duy L là 78,125%.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công D về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất số công chứng 02487, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 09/02/2018 tại Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Phan Thế H và ông Hồ Quang V đối với quyền sử dụng các thửa đất số 61, 62, 67, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã B, huyện B4 (nay là phường B6, quận B1), Thành phố Hồ Chí Minh, là vô hiệu.

6. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công D về việc:

6.1. Hủy phần cập nhật ngày 09/3/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B1 cho ông Hồ Quang V trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 2764 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B4, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2001 cho ông Nguyễn Hữu Tr1 đối với các thửa đất số 61, 62, 67, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã B, huyện B4 (nay là phường B6), quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh;

6.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS23915 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/5/2019 cho ông Hồ Quang V đối với

thửa đất số 618, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 1876,7m^2.

6.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS23914 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/5/2019 cho ông Hồ Quang V đối với thửa đất số 619, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 2429,4m^2.

6.4. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00038240, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 05/12/2019 tại Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Hồ Quang V và ông Võ Thanh S đối với quyền sử dụng thửa đất số 618, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

6.5. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số công chứng 00038241, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 05/12/2019 tại Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Hồ Quang V và ông Võ Thanh S đối với quyền sử dụng thửa đất số 619, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

6.6. Buộc ông Hồ Quang V giao trả lại cho ông Trần Công D quyền sử dụng đất diện tích 1.078,22m^2 (tương ứng 21,875% của phần diện tích 4.929m^2), phần đất thuộc các thửa số 61, 62, 67, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã B, huyện B4 (nay là phường B6, quận B1), Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số: 2764 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B4 cấp ngày 16/3/2001 cho ông Nguyễn Hữu Tr1.

7. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn U về việc yêu cầu ông Hồ Quang V hoàn trả cho ông Nguyễn Văn U số tiền đã góp vốn là 6.000.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật.

8. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp quy định tại Điều 121 Bộ luật Tố tụng dân sự tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 03/01/2020 của Tòa án nhân dân quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 17 tháng 6 năm 2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Xuân M.

Kháng cáo đối với toàn bộ Bản án sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Ông Nguyễn Xuân M cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng không đúng pháp luật, việc đánh giá chứng cứ chứng minh trong vụ án thiếu khách quan, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông M, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Ngày 23 tháng 6 năm 2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận

được đơn kháng cáo của ông Trần Công D.

Kháng cáo đối với một phần Bản án sơ thẩm số 831/2022/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Ông Trần Công D cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông D là chưa xem xét toàn diện tình tiết có trong hồ sơ vụ án, làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông D, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại yêu cầu độc lập của ông D.

Ngày 24 tháng 6 năm 2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo của ông Võ Thanh S.

Kháng cáo đối với một phần Bản án sơ thẩm số 83/1/2022/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tiếp cận công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thanh S với ông Hồ Quang V; không chấp nhận hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Võ Thanh S, hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 03/01/2020 của Tòa án nhân dân quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 27 tháng 6 năm 2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn U yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Hồ Quang V trả lại cho ông U 06 tỷ đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Xuân M, bà Lê Thị Thanh H đại diện cho ông Trần Công D, ông Võ Thanh S, ông Nguyễn Văn U giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ông Nguyễn Xuân M yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M.

- Bà Lê Thị Thanh H đại diện cho ông Trần Công D yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông D.

- Bà Trương Thị Như Y đại diện cho ông Võ Thanh S yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm và hủy áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để bảo vệ ông S là người thứ ba ngay tình.

- Bà Nguyễn Trà M đại diện cho ông Nguyễn Văn U đề nghị xem xét đơn xin hoãn phiên tòa để thu thập chứng cứ mới và xem xét lại án phí áp dụng đối với ông U.

- Ông Nguyễn Nhật Tr yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và giữ nguyên các quyết định

khác của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Xuân M, ông Trần Công D, ông Võ Thanh S, ông Nguyễn Văn U làm trong hạn luật định, là hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

Ông Phan Thế H là người phải thực hiện các nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 46/2016/QĐST-DS ngày 05/02/2016 của Tòa án nhân dân quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh để được xác lập quyền sử dụng đối với các thửa đất số 61, 62, 67 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2764 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B4, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2001 cho ông Nguyễn Hữu Tr1. Chi cục Thi hành án dân sự quận B1 đã tổ chức thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 46/2016/QĐST-DS theo Quyết định thi hành án số 343/QĐ- CCTHADS ngày 15/6/2016. Trong quá trình tổ chức thi hành án, các đương sự có thỏa thuận việc thi hành án.

Ngày 26 và ngày 30/10/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh và tại Trại giam C1, Thành phố Hồ Chí Minh ông Phan Thế H ký Hợp đồng ủy quyền số 17273 ủy quyền cho ông Nguyễn Xuân M, ông Trần Công D, ông Nguyễn Duy L và ông Cao Đoàn Th thực hiện một số công việc liên quan đến các thửa đất số 61, 62, 67.

Ngày 29/12/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B1 đã cập nhật chuyển quyền cho ông Phan Thế H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2764 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B4, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2001 cho ông Nguyễn Hữu Tr1 đối với các thửa đất số 61, 62, 67.

Ngày 09/02/2018 tại Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Phan Thế H (do ông M, ông D, ông L và ông Th là người đại diện theo ủy quyền) ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02487 chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 61, 62, 67 cho ông Hồ Quang V với giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 1.000.000.000 đồng.

Ngày 09/3/2018 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B1 đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Hồ Quang V trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2764 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B4, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2001 cho ông Nguyễn Hữu Tr1 đối với các thửa đất số 61, 62, 67.

Sau đó, ông Hồ Quang V xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất, xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2764 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B4, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2001 tại Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và

được chấp nhận.

Ngày 14/5/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS23915 cho ông Hồ Quang V đối với thửa đất số 618, diện tích 1876,7m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS23914 đối với thửa đất số 619, diện tích 2429,4m^2.

Ngày 24/10/2019, tại Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh ông Hồ Quang V ký Hợp đồng ủy quyền số 00033687 ủy quyền cho ông Lê Ngọc Q và ông Nguyễn Nhật Tr thực hiện một số công việc liên quan đến các thửa đất số 618, 619.

Ngày 05/12/2019 tại Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Hồ Quang V (do ông Lê Ngọc Q và ông Nguyễn Nhật Tr là người đại diện theo ủy quyền) ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00038240 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 618 cho ông Võ Thanh S và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00038241 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 619 cho ông Võ Thanh S.

Ngày 13/12/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B1 đã cập nhật việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS23915 đối với thửa đất số 618 và thửa đất số 619 cho ông Võ Thanh S.

Ngày 18/12/2019 tại Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh ông Võ Thanh S và bà Nguyễn Thị Huỳnh Nh (vợ ông S) ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1098/2019/13379694/HĐBĐ, số công chứng 26388 quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD, thế, chấp quyền sử dụng thửa đất số 618 cho Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh C để đảm bảo nghĩa vụ của vợ chồng ông S với ngân hàng.

Ông M, ông L, ông D đều cho rằng ba ông là người góp tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 61, 62, 67 của ông H với giá 32.000.000.000 đồng và đã nộp đủ số tiền 32.000.000.000 đồng vào Chi cục Thi hành án dân sự quận B1 để thanh toán cho ông H nên ông H mới ký Hợp đồng ủy quyền số 17273 ủy quyền cho ba ông và ông Th thực hiện một số công việc liên quan đến phần đất này. Ba ông chỉ nhờ ông V đứng tên giùm trên hợp đồng chuyển nhượng và đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này vì ba ông là người được ông H ủy quyền nên không thể giao dịch với chính mình và để ông V đứng ra giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan phần đất này nên giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chỉ tượng trưng là 1.000.000.000 đồng.

Ông D cho rằng ông Th không có góp tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 61, 62, 67 của ông H nhưng được đứng tên trên Hợp đồng ủy quyền số 17273 và các biên bản làm việc trước đó là do ông Thành C có nợ ông Th số tiền 1.000.000.000 đồng, ông Th sợ ông Thành C không trả nên yêu cầu được đứng tên chung nhưng sau đó ông D đã thay mặt ông Thành C trả cho ông Th số tiền 1.000.000.000 đồng nên ông Th không còn quyền lợi gì đối với

phần đất này.

Ông V cho rằng, vào khoảng năm 2017, ông V, ông L có góp vốn mua các thửa đất số 61, 62, 67 của ông H với giá 32.000.000.000 đồng. Trong đó, ông L góp 18.000.000.000 đồng, ông V góp 14.000.000.000 đồng. Ông V đã nhờ ông Trần Công D, ông Nguyễn Huy C và ông Cao Đoàn Th chuyển số tiền 14.000.000.000 đồng nộp vào Chi cục Thi hành án dân sự quận B1. Số tiền 14.000.000.000 đồng là ông V mượn của ông D, ông C và ông Th, hứa 06 tháng sau sẽ hoàn trả lại. Vì vậy, ông V cho rằng toàn bộ số tiền 7.000.000.000 đồng ông Trác V đã nộp là phần góp của ông V. Đầu năm 2018, ông V có đề nghị ông L, ông D và ông M bán lại cho ông V các thửa đất số 61, 62, 67 để cấn trừ số tiền các ông đã hứa thưởng và được ông L, ông D, ông M đồng ý. Ngày 09/02/2018 ông L, ông D, ông M và ông Th đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông V các thửa đất số 61, 62, 67 (sau này đổi thành các thửa số 618, 619) với giá tượng trưng là 1.000.000.000 đồng. Ông L, ông D, ông M hoàn toàn đồng ý chuyển nhượng phần đất này cho ông V vì phần đất này có phần góp vốn của ông V và cấn trừ vào phần hứa thưởng, không có bất cứ thỏa thuận hay ký bất kỳ văn bản nào thể hiện ông V đứng tên giùm.

Ông Th cho rằng, vào năm 2018, ông Th có đại diện ông V góp vốn để mua các thửa đất số 61, 62, 67. Ông Th đã được ông V trả lại phần tiền góp vốn nên ông Th không còn liên quan gì đến phần đất này.

Tuy nhiên, ông L, ông C, ông M không xác nhận lời trình bày của ông V và ông Th và không có chứng cứ chứng minh nên không có đủ cơ sở xác định ông V có góp 14.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng các thửa đất số 61, 62, 67. Ông L, ông D, ông M không thừa nhận có việc hứa thưởng cho ông V số tiền từ 15.000.000.000 đồng đến 20.000.000.000 đồng như ông V trình bày. Ông V cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ hợp lệ để chứng minh việc hứa thưởng và việc đã thanh toán giá chuyển nhượng tượng trưng ghi trong hợp đồng với số tiền là 1.000.000.000 đồng. Mức giá 1.000.000.000 đồng theo hợp đồng mà ông V đứng tên người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cũng không phù hợp với giá trị thực của tài sản. Tại các tài liệu là Biên bản thỏa thuận, cam kết ngày 06/7/2016 giữa ông V, ông Đinh Văn Chiến, ông U, ông Q, ông Nguyễn Quang Ngọc, Văn bản thỏa thuận về việc xác nhận góp vốn ngày 13/5/2019 giữa ông V, ông L, ông D, Giấy cam kết ngày 07/6/2019 giữa ông V, ông M, ông L, Văn bản thỏa thuận ngày 5/6/2019 giữa ông V, ông M, ông L đều thể hiện các bên liên quan thỏa thuận ông V đại diện đứng tên quyền sử dụng các thửa đất số 61, 62, 67, không có nội dung ông V nhận chuyển nhượng phần đất này. Vì vậy, ông L, ông M, ông D cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02487 là giả tạo, ba ông chỉ là nhờ ông V đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất số 61, 62, 67, hoàn toàn không có việc ba ông chuyển nhượng phần đất này cho ông V, là có cơ sở, được được chấp nhận.

Về hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00038240 và số 00038241 thể hiện bên chuyển nhượng là ông Hồ Quang V (do ông Nguyễn Nhật Tr, ông Lê Ngọc Q đại diện) chuyển nhượng cho ông Võ Thanh S các thửa đất số 618, 619 (thửa cũ: số 61, 62, 67) với giá 30.000.000.000 đồng: Các bên xác nhận

là giá chuyển nhượng các thửa đất số 618, 619 bao gồm số tiền ghi trên hai hợp đồng là 30.000.000.000 đồng và số tiền bên nhận chuyển nhượng thay bên chuyển nhượng nộp tiền sử dụng đất còn nợ là 14.794.571.660 đồng và số tiền bên nhận chuyển nhượng thay bên chuyển nhượng nộp tiền thuế thu nhập từ việc chuyển nhượng là 905.362.656 đồng, tổng cộng giá chuyển nhượng các thửa đất số 618, 619 là 45.700.000.000 đồng. Tại thời điểm ký hai hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, ông V là người đứng tên hợp lệ trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất số 618, 619. Hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00038240 và số 00038241 được xác lập phù hợp với quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Các bên đã hoàn thành việc thanh toán tiền mua đất đối với các thửa đất số 618, 619, phù hợp với Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 0122354 ngày 05/12/2019, 06 Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 0125387, 0125378, 0125377, 0125382, 0125375, 0125385 cùng ngày 16/12/2019, các ủy nhiệm chi, bảng sao kê tài khoản của ngân hàng, với số tiền đã thanh toán là 45.700.000.000 đồng. Tại Biên bản bàn giao đất ngày 14/12/2019 giữa bên chuyển nhượng ông V do ông Tr làm đại diện và bên nhận chuyển nhượng ông S thể hiện các bên đã bàn giao giấy tờ sở hữu và phần đất thuộc các thửa đất số 618, 619.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ hợp lệ nào chứng minh tại thời điểm ký kết hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00038240 và số 00038241, ông S biết hoặc buộc phải biết ông V chỉ là người đứng tên giùm, không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 618, 619 (thửa cũ: số 61, 62, 67). Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông S là người thứ ba ngay tình khi ký kết hai hợp đồng này là phù hợp. Như vậy, không cần thiết phải hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS23914 và số vào sổ cấp GCN: CS23915 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/5/2019 cho ông V vì đã cập nhật chuyển nhượng cho ông S ngày 13/12/2019.

Yêu cầu của các nguyên đơn về việc xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của các nguyên đơn đối với các thửa đất số 61, 62, 67 (thửa mới: số 618, 619) với tỷ lệ là 78,125%, là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, các nguyên đơn đã góp số tiền 25.000.000.000 đồng trong số tiền 32.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng các thửa đất số 61, 62, 67 (thửa mới: số 618, 619) của ông H chiếm tỷ lệ 78,125%. Việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02487 bị vô hiệu nhưng hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00038240 và số 00038241 thuộc trường hợp không bị vô hiệu gây thiệt hại, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn không yêu cầu Tòa án buộc ông V phải hoàn trả trị giá thành tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 nên Tòa án không xem xét. Các nguyên đơn có thể khởi kiện người có lỗi dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02487 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 bằng một vụ án khác.

Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần

Công D, do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02487 là giả tạo, ông D yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02487 là vô hiệu, là có cơ sở, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, việc ông D yêu cầu Tòa án hủy hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00038240 và số 00038241, hủy phần cập nhật chuyển nhượng cho ông V ngày 09/3/2018 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2764 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B4 cấp ngày 16/3/2001, là không có căn cứ chấp nhận. Theo Hợp đồng ủy quyền số 17273 thì ông D cùng với ông M, ông L, ông Th chỉ là người được ông H ủy quyền thực hiện một số công việc liên quan đến các thửa đất số 61, 62, 67 (thửa mới: số 618, 619), không phải là chủ sử dụng hợp pháp phần đất này. Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông D về yêu cầu ông V trả lại cho ông D quyền sử dụng đất diện tích 1.078,22m^2 (tương ứng 21,875% của phần diện tích 4.929m^2) thuộc các thửa đất số 61, 62, 67 (thửa mới: số 618, 619). Tuy nhiên, ông D có thể khởi kiện người có lỗi dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02487 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 hoặc khởi kiện đòi lại tài sản bằng một vụ án khác.

Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn U buộc ông Hồ Quang V hoàn trả cho ông U số tiền ông U đã góp vốn là 6.000.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông U xác định, phù hợp với lời khai của ông Trác V thì tổng cộng số tiền ông U góp vốn để nhận chuyển nhượng các thửa đất số 61, 62, 67 là 7.000.000.000 đồng, bao gồm 6.300.000.000 đồng ông U đưa trực tiếp cho ông Trác V nộp vào Chi cục Thi hành án dân sự quận B1 và 700.000.000 đồng ông U mua lại phần góp vốn của ông Trác V. Theo đó, ông U không giao tiền góp vốn (nếu có) trực tiếp cho ông V. Ngoài ra, Biên bản thỏa thuận, cam kết ngày 06/7/2016 giữa ông V, ông Đinh Văn Chiến, ông U, ông Q, ông Nguyễn Quang Ngọc thể hiện "ông Nguyễn Văn U đã góp 6.000.000.000 đồng" còn trước thời điểm ông Trác V nộp số tiền 5.000.000.000 đồng vào Chi cục Thi hành án dân sự quận B1 theo Biên lai thu tiền thi hành án số AD/2011/00849 ngày 11/7/2016. Vì vậy, ông U yêu cầu ông V phải trả số tiền ông U đã góp là 6.000.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật trên cơ sở Biên bản thỏa thuận, cam kết ngày 06/7/2016, là không có cơ sở, nên không được chấp nhận. Tuy nhiên, đối với số tiền 7.000.000.000 đồng ông U đã góp (nếu có), ông U có thể khởi kiện người có lỗi dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02487 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 hay tranh chấp đòi tài sản đối với số tiền 7.000.000.000 đồng đã góp (nếu có) bằng một vụ án khác.

Như vậy, việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ pháp luật, phù hợp với các tài liệu chứng cứ được thu thập trong vụ án nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Xuân M, ông Trần Công D, ông Võ Thanh S, ông Nguyễn Văn U, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Do bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật từ ngày tuyên án nên không cần duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 28, 29 của 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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Xuân M, ông Trần Công D, ông Võ Thanh S, ông Nguyễn Văn U. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 831/2022/DS-ST ngày 13/6/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Xuân M, ông Nguyễn Duy L về việc hủy Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1098/2019/13379694/HĐBĐ, số công chứng 26388, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 18/12/2019 tại Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Võ Thanh S, bà Nguyễn Thị Huỳnh Nh và Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh C.

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn U về việc yêu cầu ông Nguyễn Nhật Tr, ông Lê Ngọc Q hoàn trả cho ông Nguyễn Văn U số tiền đã góp vốn là 6.000.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Xuân M, ông Nguyễn Duy L về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) số công chứng 02487, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 09/02/2018 tại Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Phan Thế H và ông Hồ Quang V đối với quyền sử dụng các thửa đất số 61, 62, 67, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã B, huyện B4 (nay là phường B6, quận B1), Thành phố Hồ Chí Minh, là vô hiệu.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Xuân M, ông Nguyễn Duy L về việc:

4.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS23915 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/5/2019 cho ông Hồ Quang V đối với thửa đất số 618, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 1876,7m^2.

4.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS23914 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/5/2019 cho ông Hồ Quang V đối với thửa đất số 619, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 2429,4m^2.

4.3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00038240, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 05/12/2019 tại Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Hồ Quang V và ông Võ Thanh S đối với quyền sử dụng thửa đất số 618, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B6,

quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.4. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00038241, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 05/12/2019 tại Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Hồ Quang V và ông Võ Thanh S đối với quyền sử dụng thửa đất số 619, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.5. Xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Xuân M và ông Nguyễn Duy L đối với phần đất thuộc các thửa số 618, 619, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh chiếm tỷ lệ là 78,125%.

4.6. Yêu cầu ông Hồ Quang V trả lại cho ông Nguyễn Xuân M và ông Nguyễn Duy L phần đất thuộc các thửa số 618, 619, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích tương ứng với phần vốn góp của ông Nguyễn Xuân M và ông Nguyễn Duy L là 78,125%.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công D về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất số công chứng 02487, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 09/02/2018 tại Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Phan Thế H và ông Hồ Quang V đối với quyền sử dụng các thửa đất số 61, 62, 67, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã B, huyện B4 (nay là phường B6, quận B1), Thành phố Hồ Chí Minh, là vô hiệu.

6. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công D về việc:

6.1. Hủy phần cập nhật ngày 09/3/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B1 cho ông Hồ Quang V trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 2764 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B4, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2001 cho ông Nguyễn Hữu Tr1 đối với các thửa đất số 61, 62, 67, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã B, huyện B4 (nay là phường B6), quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh;

6.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS23915 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/5/2019 cho ông Hồ Quang V đối với thửa đất số 618, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 1876,7m^2.

6.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS23914 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/5/2019 cho ông Hồ Quang V đối với thửa đất số 619, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 2429,4m^2.

6.4. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00038240, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 05/12/2019 tại Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Hồ Quang V và ông Võ Thanh S đối với quyền sử dụng thửa đất số 618, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

6.5. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số công chứng 00038241, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 05/12/2019 tại Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Hồ Quang V và ông Võ Thanh S đối với quyền sử dụng thửa đất số 619, tờ bản đồ số 143, tọa lạc tại phường B6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

6.6. Buộc ông Hồ Quang V giao trả lại cho ông Trần Công D quyền sử dụng đất diện tích 1.078,22m^2 (tương ứng 21,875% của phần diện tích 4.929m^2), phần đất thuộc các thửa số 61, 62, 67, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã B, huyện B4 (nay là phường B6, quận B1), Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số: 2764 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B4 cấp ngày 16/3/2001 cho ông Nguyễn Hữu Tr1.

7. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn U về việc yêu cầu ông Hồ Quang V hoàn trả cho ông Nguyễn Văn U số tiền đã góp vốn là 6.000.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật.

8. Hủy bỏ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp quy định tại Điều 121 Bộ luật Tố tụng dân sự tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 03/01/2020 của Tòa án nhân dân quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Về chi phí thẩm định giá: Ông Nguyễn Xuân M, ông Nguyễn Duy L phải chịu chi phí thẩm định gía tài sản sản. Ông Nguyễn Xuân M, ông Nguyễn Duy L đã nộp đủ chi phí thẩm định giá cho Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn.

9. Về án phí

9.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Xuân M và ông Nguyễn Duy L phải chịu án phí sơ thẩm là 244.272.731 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0064072 ngày 24/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Xuân M và ông Nguyễn Duy L còn phải nộp số tiền án phí là 223.272.731 đồng.

Ông Trần Công D phải chịu án phí sơ thẩm là 14.372.365 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0091997 ngày 13/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trần Công D còn phải nộp số tiền án phí là 85.472.365 đồng.

Ông Nguyễn Văn U phải chịu án phí sơ thẩm là 114.000.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0092025 ngày 16/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Văn U còn phải nộp số tiền án phí là 57.000.000 đồng.

Ông Hồ Quang V phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng.

9.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Xuân M, ông Trần Công D, ông Võ Thanh S, ông Nguyễn Văn U phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào các biên lai tạm ứng án phí số 0002516 ngày 24/6/2022, 0002341

ngày 15/7/2022, 0002559 ngày 04/7/2022, 0002348 ngày 15/7/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 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.

Nơi nhận:
– Tòa án nhân dân tối cao;
– VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
– TAND TP.HCM;
– VKSND TP.HCM;
– C.THADS TP.HCM;
– Các đương sự (18);
– Lưu: HSVA (2),VP (5), 30B (LTTT).

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

Trần Thị Thu Thủy