TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 67/2025/DS-PT
Ngày: 12 - 8 - 2025
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy quyết định cá biệt.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn N - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 396/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy quyết định cá biệt".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1002/2024/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2024 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 240/2025/QĐPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Lương T, sinh năm 1952 (vắng mặt)

Địa chỉ: I P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là I P, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Phương H,

sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: A Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A Q, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Bị đơn*:

1/ Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: 3 Hồ Đ, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 3 Hồ Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

Địa chỉ liên hệ: 274/13 V, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 2 V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H1 gồm có:

- Trần Vũ Mai L, sinh năm 1997 (vắng mặt)

Địa chỉ: 4 H, phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 4 H, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Phạm Thành Đ, sinh năm 2001 (có mặt)

- Ông Nguyễn Đăng K, sinh năm 1999 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 2 V, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 2 V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Cùng địa chỉ liên hệ: 4 H, phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 4 H, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh).

2/ Bà Lâm Mỹ L1, sinh năm 1954 (vắng mặt)

Địa chỉ: 3 Hồ Đ, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 3 Hồ Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại điện theo ủy quyền của bà L1: Ông Ngụy Cao K1, sinh năm 1975 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: D T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là D T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

1/ Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1933

Địa chỉ: Số C Hồ Đ, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 3 Hồ Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Hữu K2, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: 2 V, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 2 V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông Đặng Ngọc Duy A, sinh năm 1988 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp E, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là Ấp E, xã X, tỉnh Đồng Nai).

Địa chỉ liên hệ: 26D5 đường D, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là B đường D, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

Luật sư Phạm Hữu Q thuộc Công ty L7 (có mặt)

Địa chỉ: 2 V, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 2 V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ liên hệ: 4 H, phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 4 H, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh).

Luật sư Huỳnh S – Công ty L8 và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt)

Luật sư Phạm Công D– Công ty L8 và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt)

Cùng địa chỉ: A L, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A L, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh)

2/ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1931, chết năm 2021

Địa chỉ: Số D T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà B có bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: 449/52/8 T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1: Luật sư Đặng Thái H3, Công ty L9, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt)

Địa chỉ: E đường A, khu nhà ở H, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 51 đường A, khu nhà ở H, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh)

3/ Bà Nguyễn Thị Q1, sinh năm 1943 (vắng mặt)

Địa chỉ: 3 Hồ Đ, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 3 Hồ Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ khác: 35/19 Khu phố I, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 35/19 Khu phố I, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1992 (có mặt)

Địa chỉ: A C, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A C, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

Địa chỉ liên hệ: 126 N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

4/ Bà Nguyễn Thị Bích T3, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh (nay là Ấp B1, xã B, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Đặng Ngọc Duy A, sinh năm 1988 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp E, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là Ấp E, xã X, tỉnh Đồng Nai).

Địa chỉ liên hệ: 26D5 đường D, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là B đường D, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông Ngụy Cao K1, sinh năm 1975 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: D T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là D T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

5/ Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: D Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là D Q, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền bà C: ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1992 (có mặt)

Địa chỉ: A C, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A C, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

Địa chỉ liên hệ: 126 N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

6/ Nguyễn Văn T4, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh).

7/ Ông Nguyễn Thành C1, sinh năm 1970; (chết năm 2021)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C1 gồm có:

- Bà Nguyễn Thị Thanh H4, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh).

Địa chỉ liên hệ: I B, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là I B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H4:

Ông Đặng Ngọc Duy A, sinh năm 1988 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp E, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là Ấp E, xã X, tỉnh Đồng Nai).

Địa chỉ liên hệ: 26D5 đường D, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là B đường D, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Mai Thị H5, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh).

- Bà Mai Thị H5, sinh năm 1966 (vắng mặt)
- Ông Nguyễn Chí T5, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T5 là bà Mai Thị H5, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh).

8/ Ông Nguyễn Công N1, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh (nay là Ấp C2, xã B, tỉnh Tây Ninh).

9/ Bà Phạm Thị N2, sinh năm 1940 (vắng mặt)

10/ Ông Nguyễn Văn H6, sinh năm 1960 (có mặt)

11/ Bà Nguyễn Thị Thanh T6, sinh năm 1964 (vắng mặt)

12/ Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: D ấp M, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là D ấp M, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N2, bà T6, ông D1:

- Ông Nguyễn Văn H6, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: 5 T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 5 T, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ khác: 4 D, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 4 D, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1992 (có mặt)

Địa chỉ: A C, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A C, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

Địa chỉ liên hệ: 126 N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo ủy quyền của ông H6: ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1992 (có mặt)

Địa chỉ: A C, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A C, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

Địa chỉ liên hệ: 126 N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

13/ Ông Nguyễn Khắc Trọng N3, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: B L, phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là B L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ khác: 4 L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (463/91/2 L, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ liên hệ: L, số B T, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là L, số B T, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh)

14/ Ông Viết Tiến T7, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: D Đường số A, Phường H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là D Đường số A, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T7: Luật sư Lê Quang Đ1 – Văn phòng L10, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt)

Địa chỉ: A Đường số A, Khu dân cư C, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A Đường số A, Khu dân cư C, Phường H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh)

15/ Bà Trực Nghi K3, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: C H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là C H, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà K3:

- Ông Tô Huy T8, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: A ấp B, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 18/60E ấp B, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ liên hệ: A H, Phường B, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A H, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Đinh Thanh M, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: 1 H, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 1 H, Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh)

16/ Ông Lê Hồng Q2, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: B35-07 P Vinhomes C, B N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là B35-07 P Vinhomes C, B N, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

17/ Bà Hoàng Thị H7, sinh năm 1978 (xin vắng mặt)

Hiện đang tạm giam tại Trại tạm giam T30 – Công an Thành phố H.

18/ Ông Trần Thanh H8, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: A T, tổ F, khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 167 T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh)

19/ Bà Đỗ Thị H9, sinh năm 1977 (xin vắng mặt)

20/ Ông Vũ Ngọc D2 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: D Đường T, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là D Đường T, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

21/ Ông Trịnh Trường G, sinh năm 1971 (xin vắng mặt)

Hiện đang chấp hành án phạt tù Trại giam A2 – Cục C5 – Bộ C6.

Địa chỉ: ấp E, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là ấp E, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

22/ Bà Đỗ Thị N4, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: A N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A N, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

23/ Văn phòng C7 (tên mới là Văn phòng C8) (xin vắng mặt)

Địa chỉ: A Đường C T, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 1294 Đường C T, Phường M, Thành phố Hồ Chí Minh).

24/ Văn phòng C9

Địa chỉ: A T, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A T, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Xuân N5 - Chức vụ: Trưởng văn phòng (xin vắng mặt)

25/ Văn phòng C10

Địa chỉ: F H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là F H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị X – Chức vụ: Trưởng văn phòng (xin vắng mặt)

26/ Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 200/12 Nguyễn Hữu Tiến, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, *Thành phố Hồ Chí Minh (nay là* 200/12 Nguyễn Hữu Tiến, phường Tây Thạnh, *Thành phố Hồ Chí Minh).*

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Tạ Tuấn A1 – Trưởng phòng Kinh tế, HẠ tầng và đô thị phường T (xin vắng mặt)

- Ông Nguyễn Anh K4 – Chuyên viên phòng Kinh tế, HẠ tầng và đô thị phường T (xin vắng mặt)

- *Người kháng cáo*: Các ông, bà Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị Q1, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị Bích T3, Nguyễn Thị Kim C, Phạm Thị N2, Nguyễn Văn H6, Nguyễn Văn D1, Nguyễn Thị Thanh H4 và Nguyễn Thị Thanh T6.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Lương T có người đại diện theo ủy quyền là bà Hoàng Thị Phương H trình bày:

Phần đất tranh chấp có diện tích 4.713,7m^2 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103 tọa lạc tại phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Thị L2 (chết năm 1968) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL652985, vào sổ số CH05043 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 03/7/2018 cho bà Nguyễn Thị H2 là đại diện cho những người thừa kế của gia đình cụ Nguyễn Thị L2. Sau khi có quyết định hòa giải thành số 800/2019/QĐST-DS ngày 12/7/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Nguyễn Lương T và ông Trịnh Trường G đã làm thủ tục cập nhật sang tên ngày 05/8/2019. Sau đó ông T đã bán diện tích đất của mình (50% diện tích đất) cho ông Lê Hồng Q2. Phần diện tích đất của ông G (50% diện tích đất còn lại) bán cho ông Trần Thanh H8. Đến ngày 12/8/2019, ông Q2 và ông H8 đã được cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận. Hiện tại ông Viết Tiến T7 và ông Lê Hồng Q2 đang quản lý sử dụng đất tranh chấp. Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do ông Lê Hồng Q2 đang giữ.

Ngày 28/5/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 117/2020/DS-GĐT hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 800/2019/QĐST-DS ngày 12/7/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc:

- Ông Nguyễn Văn H1 và bà Lâm Thị L3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Diện tích đất hiện tại là 4.713,7m^2; giá trị khoảng 30 tỷ đồng.

- Hủy văn bản thỏa thuận chưa phân chia di sản và cử người đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 01966, quyển số 07 ngày 25/7/2017 tại Văn phòng C10 giữa bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Q1, bà Nguyễn Thị Bích T3, ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Thành C1, ông Nguyễn Công N1.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 652985, số vào sổ cấp GCN CH05043, thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103, tọa lạc tại phường T, quận T do UBND quận T cấp ngày 03/7/2018 cho bà Nguyễn Thị H2 là người đại diện của những người được kế thừa quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của gia đình bà Nguyễn Thị L2 để bổ sung đầy đủ người thừa kế phần đất của gia đình bà Nguyễn Thị L2.

Ngày 20/10/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Lương T có đơn thay đổi, bổ sung và xác định yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 và bà Lâm Mỹ L1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Lâm Mỹ L1 với ông Nguyễn Lương T.

- Nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 00024743 ngày 05/8/2019 tại Văn phòng C7 giữa ông Nguyễn Lương T, ông Trịnh Trường G, bà Đỗ Thị N4 với ông Lê Hồng Q2, ông Trần Thanh H8 và không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- Nguyên đơn rút các yêu cầu khởi kiện:

+ Hủy Văn bản thỏa thuận chưa phân chia di sản và cử người đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất công chứng số 01966 ngày 25/7/2017 tại Văn phòng C10.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 652985, số vào sổ cấp GCN: CH 05043 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 03/7/2018 cho bà Nguyễn Thị H2 là đại diện của những người thừa kế quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của gia đình bà Nguyễn Thị L2.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 có người đại diện theo ủy quyền là Trần Vũ Mai L, ông Phạm Thành Đ và ông Nguyễn Đăng K trình bày:

Nguyên toàn bộ phần diện tích 5.600m² thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số

103 toạ lạc tại phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây là của bà ngoại ông Nguyễn Văn H1 là cụ Nguyễn Thị L2 (mất năm 1968) nhận chuyển nhượng từ bà Lâm Thị X1 theo chứng thư đoạn mãi bất động sản có qua vi chứng của xã T ngày 04/11/1964, trước bạ tại Gia Định ngày 04/12/1964. Sau năm 1975, phần diện tích đất nêu trên được đưa vào Tập đoàn sản xuất.

Đến năm 1987, Tập đoàn giải thể. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất theo quy định pháp luật của cụ Nguyễn Thị L2 (bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn L4, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Q1) thống nhất làm Giấy ưng thuận ngày 20/6/2001 cho ông Nguyễn Văn H1 với nội dung ông H1 được thay mặt gia tộc và thay mặt bà H2, ông L4, bà B, bà Q1 để ký và làm mọi thủ tục giấy tờ để giải quyết mọi tranh chấp ở các cấp chính quyền liên quan đến thửa đất trên.

Ngày 20/5/2016, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Quyết định số 2571/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn H1 với nội dung như sau:

"…. Công nhận quyền sử dụng phần đất 5600m² tại phường T, quận T cho gia đình ông Nguyễn Văn H1.

Giao cho Ủy ban nhân dân quận T giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Nguyễn Văn H1 theo thẩm quyền và quy định pháp luật..."

Ngày 03/07/2018, Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với dất, số vào số cấp GCN: CH05043 đối với thửa đất thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 103, toạ lạc tại phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích 4.713.7m² cho bà Nguyễn Thị H2 đứng tên (là đại diện của những người được hưởng thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của gia đình cụ Nguyễn Thị L2; đất chưa phân chia thừa kế), căn cứ theo Quyết định giải quyết khiếu nại số 2571/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Trong quá trình giải quyết khiếu nại tranh chấp về đất đai ông Nguyễn Văn H1 và ông Nguyễn Lương T có lập Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc chờ thủ tục vào ngày 06/09/2001 và đến ngày 22/11/2015 hai bên tiếp tục lập Hợp đồng mua bán đất với giá trị 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng).

Tuy nhiên, trên thực tế giữa các bên không tồn tại việc chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên. Đối với Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc để chờ thủ tục ngày 06/09/2001 là hợp đồng giả cách, được

hai bên xác lập nhằm che giấu việc ông H1 vay tiền ông T, nhờ ông T giúp thực hiện các thủ tục khiếu nại đòi lại đất, hợp thức hoá phần diện tích đất nêu trên. Ông T cho ông H1 vay nhiều lần, mỗi lần khoảng 2.000.000 đồng – 3.000.000 đồng nên ông H1 không nhớ rõ chính xác tổng số tiền đã vay của ông T là bao nhiêu, và số tiền này ông H1 đã sử dụng trong việc thực hiện các thủ tục khiếu nại tranh chấp thửa đất nêu trên.

Về việc xác lập Hợp đồng mua bán đất ngày 22/11/2015, tại thời điểm đó, ông T đe dọa buộc ông H1 phải ký tên và lăn tay vào Hợp đồng mua bán đất có nội dung "... Bên A bán cho bên B diện tích 5.600m² đất và nhận đủ tổng cộng các lần giao nhận tiền là, 30 tỷ đồng...". Thực tế ông H1 không nhận bất cứ khoản tiền nào của nguyên đơn về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các hợp đồng đã được xác lập đều là hợp đồng giả cách.

Quá trình giải quyết vụ án sơ thẩm trước đây, tại Biên bản hoà giải thành ngày 04/07/2019 và Quyết định công nhận thỏa thuận giữa các đương sự số 800/2019/QDST-DS ngày 12/7/2019 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung sau:

"... Những người thừa kế của cụ L2 sẽ giao cho ông Nguyễn Lương T và ông Trịnh Trường G toàn bộ diện tích 4.713,7m² đất... để ông T và ông G cùng đồng sở hữu, sử dụng theo tỉ lệ 50/50".

Tại thời điểm này, ông Ngụy Cao K1 là người đại diện theo uỷ quyền của ông H1 (bị đơn) và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất theo quy định pháp luật của cụ Nguyễn Thị L2 (những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan). Ông K1 đã tự ý thực hiện việc thoả thuận với bên nguyên đơn mà không có bất kỳ sự trao đổi, thống nhất ý kiến giữa những người mà ông K1 đang đại diện theo ủy quyền. Việc làm của ông K1 đã tiếp tay cho phía nguyên đơn chiếm đoạt tài sản hợp pháp của gia đình nhà cụ L2. Ông Nguyễn Văn H1 khẳng định không nhận được bất kì khoản tiền nào từ ông T cũng như ông G theo như thoả thuận được ghi nhận tại Quyết định công nhận thoả thuận giữa các đương sự nêu trên.

Sau đó, ông T và ông G đã tiến hành cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể: Ngày 03/08/2019 cập nhật tên các đồng thừa kế, tuy nhiên, thiếu 01 chi thừa kế của ông Nguyễn Văn S1 (ông S1 mất năm 1969, có vợ là bà Phạm Thị N2, các con là Nguyễn Văn H6, Nguyễn Văn D1, Nguyễn Thị Thanh T6), bà Nguyễn Thị Kim C (con của ông Nguyễn Văn L4); Ngày 05/08/2019, cập nhật tên ông Trịnh Trường G và ông Nguyễn Lương T; Ngày 12/08/2019, cập nhật biến động cho ông Lê Hồng Q2 và ông Trần Thanh H8; Ngày 29/08/2019 cập

nhật biến động cho Viết Tiến T9 và Đỗ Thị H9.

Hành vi trên đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do đó, gia đình nhà cụ L2 đã làm đơn đề nghị giám đốc thẩm lại Quyết định công nhận sự thoả thuận giữa các đương sự nêu trên.

Ngày 28/05/2020, gia đình nhà cụ L2 nhận được Quyết định Giám đốc thẩm số 117/2020/DS-GĐT của Toà án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh, với phán quyết: "Huỷ toàn bộ Quyết định công nhận sự thoả thuận giữa các đương sự số 800/2019/QĐST-ĐS ngày 12/07/2019 của Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh...".

Hiện nay, vụ án đang được Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Từ trước đến nay ông H1 và ông T không tồn tại việc thoả thuận chuyển nhượng đất đai liên quan đến quyền sử dụng phần diện tích đất 4.713,7m² thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103 toạ lạc tại phường T, quận T, cũng như ông H1 không nhận bất cứ khoản tiền nào từ việc chuyển nhượng trên, mà là do ông T đã đe doạ, ép ông H1 thực hiện việc xác lập hợp đồng trái với ý chí chủ quan của ông H1, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn H1 và của cả gia tộc nhà cụ Nguyễn Thị L2.

Vì vậy đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn thống nhất và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của những người thừa kế của cụ Nguyễn Thị L2.

Bị đơn bà Lâm Mỹ L1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Ngụy Cao K1 trình bày:

Ông giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại các phiên tòa trước đây. Nay ông không có ý kiến gì để trình bày thêm. Việc ông vắng mặt cũng không làm thay đổi nội dung vụ án nêu trên. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên ông xin vắng mặt trong các phiên tòa xét xử vụ án trên.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Kim C có người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Minh T2 trình bày:

Nguyên toàn bộ phần diện tích 5.600m^2 tọa lạc tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103 tọa lạc tại phường T, quận T, TP . trước đây là của cụ Nguyễn Thị L2

(mất năm 1968). Sau đó đất được đưa vào Tập đoàn sản xuất. Năm 1987, tập đoàn giải thể. Những người đồng thừa kế của cụ L2 (ông Nguyễn Văn L4, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị Q1, Nguyễn Thị B) làm giấy ưng thuận cho Nguyễn Văn H1 đại diện khiếu nại đòi lại đất. Sau đó, UBND Thành phố H ban hành Quyết định số 2571/QĐ-UB ngày 20/5/2016 trả lại diện tích đất kể trên cho cụ Nguyễn Thị L2, những người thừa kế của cụ L2 nhận.

Ngày 03/7/2018 Ủy ban nhân dân quận T, TP . cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103 tọa lạc tại phường T, quận T, TP H, có diện tích: 4.713,7 m^2 cho bà Nguyễn Thị H2 đứng tên (đại diện đứng tên và chưa phân chia thừa kế), số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH05043 cấp ngày 03/7/2018, căn cứ theo quyết định giải quyết khiếu nại số 2571/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân T14 ngày 20/5/2016 thuộc sở hữu của gia tộc, những người thừa kế của cụ Nguyễn Thị L2.

Hàng thừa kế của cụ L2 gồm:

Chồng là Ông Nguyễn Văn L5 đã chết

Cụ L2 và ông L5 gồm có 5 người con:

1. Bà Nguyễn Thị H2;

2. Bà Nguyễn Thị B (chết năm 2021) có chồng đã chết (không nhớ tên);

Bà B có 01 người con là bà Nguyễn Thị Thu T1;

3. Bà Nguyễn Thị Q1;

4. Ông Nguyễn Văn S1 (chết) có vợ là bà Phạm Thị N2;

Ông S1 và bà N2 có 03 người con:

- Ông Nguyễn Văn H6;

- Ông Nguyễn Văn D1;

- Bà Nguyễn Thị Thanh T6.

5. Ông Nguyễn Văn L4 (chết) có vợ là bà Nguyễn Thị T10 (chết)

Ông L4 và bà T10 có 05 người con:

- Bà Nguyễn Thị Bích T3;

- Nguyễn Thị Kim C;

- Nguyễn Văn T4;

- Nguyễn Công N1;

- Nguyễn Thành C1 (chết năm 2021) có vợ là bà Mai Thị H5 có 02 người con: bà Nguyễn Thị Thanh H4; ông Nguyễn Chí T5.

Tháng 11/2017, ông Nguyễn Lương T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 và bà Lâm Mỹ L1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay có trước đó. Quá trình ông H1 bà L1 ký kết giao dịch với ông T thì bà C không hay biết và không được sự đồng ý của gia tộc.

Tranh chấp giữa ông Nguyễn Lương T (nguyên đơn), ông Trịnh Trường G (người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) và ông Nguyễn Văn H1, bà Lâm Mỹ L1 (bị đơn) hiện do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý là tranh chấp hợp đồng "chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Bà C là một trong những đồng thừa kế, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do quyền sử dụng đất 4.713,7m^2 bị chuyển nhượng bằng giao dịch giấy tay không qua công chứng. Những người trong hàng thừa kế không đứng ra chuyển nhượng đất. Do vậy, việc ông H1 bà L1 đã cùng ông G, ông T, ông Ngụy Cao Khánh D3 vào việc ủy quyền và các giao dịch bằng giấy tay đã qua mặt các đồng thừa kế, tự ý thỏa thuận chuyển nhượng đất trái pháp luật, lập biên bản hòa giải thành ngày 04/7/2019 và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định công nhận thỏa thuận giữa các đương sự số: 800/2019/QĐST-DS ngày 12/07/2019 là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người thừa kế của cụ L2.

Sau khi có Quyết định công nhận thỏa thuận thì ông T ông G đã tiến hành việc chuyển nhượng sang tên cập nhật biến động, cụ thể: ngày 03/8/2019 cập nhật tên các đồng thừa kế tuy nhiên thiếu 01 chi thừa kế của ông Nguyễn Văn S1 (ông S1 mất năm 1969, có vợ là Phạm Thị N2, các con Nguyễn Văn H6, Nguyễn Văn D1, Nguyễn Thị Thanh T6), bà Nguyễn Thị Kim C (con của ông Nguyễn Văn L4). Ngày 05/8/2019, cập nhật sang tên ông Trịnh Trường G và ông Nguyễn Lương T; ngày 12/8/2019 cập nhật biến động sang tên cho ông Lê Hồng Q2 và Trần Thanh H8; ngày 29/8/2019 cập nhật biến động sang tên cho ông Viết Tiến T7 và bà Đỗ Thị H9.

Ngày 28/5/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành quyết định Giám đốc thẩm số: 117/2020/DS-GĐT ngày 28/5/2020, hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 800/2019/QĐST-DS ngày 12/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ....".

Do đó bà C có yêu cầu độc lập như sau:

1. Tuyên "Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc để

chờ thủ tục" giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Lâm Mỹ L1 và ông Nguyễn Lương T vào ngày 06/9/2001, ngày 22/11/2015 và Hợp đồng mua bán đất ngày 22/11/2015 giữa ông Nguyễn Văn H1 và ông Nguyễn Lương T vô hiệu.

2. Hủy việc cập nhật biến động chuyển 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 giấy chứng nhận: CH05043 cấp ngày 03/7/2018 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho bà Nguyễn Thị H2 đại diện đứng tên, đối với những người cập nhật có tên sau:

2.1. Nguyễn Lương T và Trịnh Trường G cập nhật ngày 05/8/2019.

2.2. Lê Hồng Q2, Trần Thanh H8 cập nhật ngày 12/8/2019.

2.3. Viết Tiến T7, Đỗ Thị H9 cập nhật ngày 29/8/2019.

3. Công nhận Quyền sử dụng hợp pháp và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đồng thừa kế gồm: Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị B – mất (có người thừa kế là bà Nguyễn Thị Thu T1), Nguyễn Thị Q1, Liệt sĩ Nguyễn Văn S1 (Vợ là bà Phạm Thị N2, các con: Nguyễn Văn H6, Nguyễn Văn D1, Nguyễn Thị Thanh T6), Nguyễn Văn L4 - mất (các con là: Nguyễn Thị Bích T3, Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Văn T4, Nguyễn Thành C1 – mất (có người thừa kế là bà Mai Thị H5, bà Nguyễn Thị Thanh H4, ông Nguyễn Chí T5), Nguyễn Công N1).

Ngày 12/6/2023, bà Nguyễn Thị Kim C có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Minh T2 có đơn bổ sung yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản khác gắn liền với đất) số công chứng 00024743 lập ngày 05/8/2019 tại Văn phòng C7 giữa ông Trịnh Trường G, bà Đỗ Thị N4, ông Nguyễn Lương T và ông Lê Hồng Q2, ông Trần Thanh H8 là vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản khác gắn liền với đất) số 00026176 lập ngày 19/8/2019 tại Văn phòng C7 giữa ông Lê Hồng Q2, bà Hoàng Thị H7, ông Trần Thanh H8 và ông Viết Tiến T7, bà Đỗ Thị H9 là vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 044178 lập ngày 25/12/2019 tại Văn phòng C9 giữa ông Vũ Ngọc D2, bà Đỗ Thị H9, ông Viết Tiến T7 và ông Nguyễn Khắc Trọng N3 là vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Q1; bà Nguyễn Thị B (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị Thu T1); bà Nguyễn Thị H2; ông Nguyễn Văn H6, ông

Nguyễn Văn D1, bà Phạm Thị N2, ông Nguyễn Thành C1 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm: Bà Mai Thị H5, bà Nguyễn Thị Thanh H4, ông Nguyễn Chí T5), bà Nguyễn Thị Bích T3, ông Nguyễn Công N1; ông Nguyễn Văn T4 có cùng ý kiến trình bày:

Các ông bà thống nhất theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị Kim C và có yêu cầu độc lập như sau:

1. Tuyên "Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc để chờ thủ tục" giữa ông Nguyễn Văn H1 bà Lâm Mỹ L1 và ông Nguyễn Lương T vào ngày 06/9/2001, ngày 22/11/2015 và Hợp đồng mua bán đất ngày 22/11/2015 giữa ông Nguyễn Văn H1 và ông Nguyễn Lương T là vô hiệu.

2. Hủy việc cập nhật biến động chuyển 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 giấy chứng nhận: CH05043 cấp ngày 03/7/2018 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho bà Nguyễn Thị H2 đại diện đứng tên, đối với những người cập nhật có tên sau:

2.1 Nguyễn Lương T và Trịnh Trường G cập nhật ngày 05/8/2019.

2.2 Lê Hồng Q2, Trần Thanh H8 cập nhật ngày 12/8/2019.

2.3 Viết Tiến T7, Đỗ Thị H9 cập nhật ngày 29/8/2019.

3. Công nhận quyền sử dụng hợp pháp và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đồng thừa kế gồm: Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị B – mất (có người thừa kế là bà Nguyễn Thị Thu T1), Nguyễn Thị Q1, Liệt sĩ Nguyễn Văn S1 (Vợ là bà Phạm Thị N2, các con: Nguyễn Văn H6, Nguyễn Văn D1, Nguyễn Thị Thanh T6), Nguyễn Văn L4 - mất (các con là: Nguyễn Thị Bích T3, Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Văn T4, Nguyễn Thành C1 – mất (có người thừa kế là bà Mai Thị H5, bà Nguyễn Thị Thanh H4, ông Nguyễn Chí T5), Nguyễn Công N1).

Ông Viết Tiến T7 trình bày:

Phần đất có diện tích 4.713,7m^2 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103, địa chỉ phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05043 ngày 03/7/2018 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho bà Nguyễn Thị H2 (là đại diện của những người được thừa kế của cụ Nguyễn Thị L2).

Ngày 12/7/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 800/2019/QĐST–DS với nội dung công nhận sự thỏa thuận của các đương sự giữa nguyên đơn ông

Nguyễn Lương T và bị đơn ông Nguyễn Văn H1.

Ngày 03/8/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T cập nhật biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05043 nội dung: "để thừa kế cho bà Nguyễn Thị H10, bà Nguyễn Thị Q1, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Bích T3, ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Thành C1, ông Nguyễn Công N1".

Các bên đã thực hiện xong nội dung tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 800/2019/QĐST-DS, theo đó: Ông G, ông T đã thanh toán đủ tiền cho các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Thị L2, đồng thời các đồng thừa kế đã giao toàn bộ phần đất diện tích 4.713,7m^2 cho ông G, ông T quản lý, sử dụng.

Ngày 05/8/2019, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T đã cập nhật biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05043 sang tên ông Trịnh Trường G và ông Nguyễn Lương T.

Sau đó, ông G và ông T đã chuyển nhượng lại phần đất cho ông Lê Hồng Q2 và ông Trần Thanh H8. Ông Q2 và ông H8 đã thanh toán đủ tiền cho ông G, ông T, đồng thời ông T, ông G đã bàn giao phần đất cho ông Q2 và ông H8 quản lý, sử dụng. Theo ông được biết, ông Q2 và ông H8 hùn tiền để mua chung quyền sử dụng đất, trong đó ông Q2 có ½ và ông H8 có ½ quyền sử dụng đất.

Ngày 12/8/2019, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật biến động sang tên cho ông H8 và ông Q2 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 19/8/2019, ông T7 thỏa thuận nhận chuyển nhượng ½ quyền sử dụng đất của ông H8. Còn phía ông Q2 thỏa thuận với bà H9. Ngày 19/8/2019, ông Lê Hồng Q2, bà Hoàng Thị H7, ông Trần Thanh H8 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Viết Tiến T9, bà Đỗ Thị H9. Hợp đồng được Văn phòng C7 chứng nhận số 00026176, ½ quyền sử dụng đất của ông H8 thì ông H8 chuyển nhượng cho ông T7. Sau khi ký Hợp đồng công chứng ông đã thanh toán đủ tiền cho ông H8, đồng thời ông H8 đã giao ½ quyền sử dụng đất cho ông quản lý, sử dụng. Về phía ông Q2 và bà H9 thì ông Q2 không giao đất cho bà H9, ½ quyền sử dụng đất của ông Q2 vẫn do ông Q2 quản lý, sử dụng. Hiện nay, phần đất 4.713,7m^2 do ông T7 và ông Q2 cùng quản lý, sử dụng trong đó ông T7 có ½ và ông Q2 có ½ quyền sử dụng đất.

Ngày 29/8/2019, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật biến động sang tên cho ông Viết Tiến T7, bà Đỗ Thị H9 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó ông T7 có ½ quyền sử dụng đất.

Ngày 25/12/2019, bà Đỗ Thị H9 yêu cầu ông ra ký Hợp đồng công chứng chuyển nhượng ½ quyền sử dụng đất của ông Q2 sang cho ông Nguyễn Khắc Trọng N3. Do cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận nên ông đồng ý ký theo yêu cầu của công chứng, tại hợp đồng đã ghi rõ ông T7 không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N3, ½ quyền sử dụng đất vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T7.

Ngày 28/5/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại TP . ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 117/2020/DS-GĐT có nội dung: *"Hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 800/2019/QĐST-DS ngày 12/7/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật".*

Ngày 20/7/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Như ông đã trình bày ở trên, phần đất sau khi hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên ông T, ông G đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H8, ông Q2 và đã hoàn tất thủ tục cập nhật, sang tên trên Giấy chứng nhận, trong đó ông Q2 có ½ quyền sử dụng đất và ông H8 có ½ quyền sử dụng đất. Sau đó, ông H8 đã chuyển nhượng lại ½ quyền sử dụng đất của ông H8 cho ông T7 đồng thời ông T7 đã được cập nhật, sang tên theo đúng quy định của pháp luật.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về việc bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu thì ông T7 là bên thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ.

Do đó ông có yêu cầu độc lập yêu cầu Toà án công nhận cho ông được quyền sử dụng ½ diện tích đất 4.713,7m^2 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103, địa chỉ phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 652985, số vào sổ cấp GCN: CH 05043 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 03/7/2018.

Ông Lê Hồng Q2 trình bày:

Phần đất có diện tích 4.713,7m^2 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103, địa chỉ phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05043 do UBND quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/7/2018, được cập nhật sang tên ông Trịnh Trường G, Nguyễn Lương T ngày 05/8/2019.

Năm 2019, ông Q2 và ông Trần Thanh H8 cùng mua, nhận chuyển nhượng 4.713,7m^2 của ông T, ông G. Ông Q2 và ông H8 đã thanh toán đủ tiền cho ông G, ông T, đồng thời ông T, ông G đã bàn giao phần đất cho ông Q2 và ông H8 quản lý, sử dụng. Ông Q2 và ông H8 hùn tiền để mua chung quyền sử dụng đất, trong đó ông Q2 có ½ và ông H8 có ½ quyền sử dụng đất. Ngày 12/8/2019, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật biến động sang tên cho ông Q2 và ông H8 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do thiếu tiền nên ông Q2 có liên hệ bà Đỗ Thị H9 để vay tiền, số tiền ông Q2 đề nghị vay là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng), bà H9 đồng ý cho ông Q2 vay tiền nhưng với điều kiện ông Q2 phải ký Hợp đồng sang tên ½ quyền sử dụng đất của ông Q2 cho bà H9 đứng tên để làm tin, đảm bảo cho khoản vay, khi nào ông Q2 trả đủ tiền thì bà H9 sẽ hủy Hợp đồng chuyển nhượng, trả lại quyền sử dụng đất cho ông Q2.

Ngày 19/8/2019, ông Q2, bà Hoàng Thị H7 (vợ ông Q2), ông Trần Thanh H8 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Viết Tiến T9, bà Đỗ Thị H9, Hợp đồng được Văn phòng C7 chứng nhận số 00026176 nội dung: ½ quyền sử dụng đất của ông H8 thì ông H8 chuyển nhượng cho ông T7 là có thật. Đối với ½ quyền sử dụng đất của ông Q2 thì ông Q2 không chuyển nhượng cho bà H9, việc ký Hợp đồng chuyển nhượng công chứng là để che giấu cho giao dịch vay tiền. Trên thực tế ông Q2 không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H9, chưa từng bàn giao đất cho bà H9. Phần đất 4.713,7m2 hiện nay do ông Q2 và ông T7 cùng quản lý, sử dụng, trong đó ông Q2 quản lý, sử dụng ½ và ông T7 quản lý, sử dụng ½.

Ngày 29/8/2019, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật biến động sang tên cho ông Viết Tiến T7, bà Đỗ Thị H9 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà H9 muốn thu hồi khoản vay nên ông Q2 thu xếp trả bà H9 được 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), số tiền còn thiếu là 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng) tiếp tục sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền của ông Nguyễn Khắc Trọng N3, để trả đủ cho khoản vay của bà H9.

Ngày 25/12/2019, bà Đỗ Thị H9, ông Vũ Ngọc D2 (chồng của bà H9), ông Viết Tiến T7 ký Hợp đồng chuyển nhượng ½ quyền sử dụng đất (phần đứng tên bà H9) cho ông Nguyễn Khắc Trọng N3, Hợp đồng được V chứng nhận số 044178. Bà H9 ký Hợp đồng chuyển nhượng ½ quyền sử dụng đất cho ông N3 cũng là để đảm bảo cho Hợp đồng vay tiền, bà H9 không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo để che giấu cho Hợp đồng vay tiền. Trên thực tế, bà H9 không bàn giao đất cho

ông N3, toàn bộ phần đất 4.713,7m2 từ khi ông Q2 nhận chuyển nhượng đến nay đều do ông Q2 và ông T7 cùng quản lý, sử dụng.

Các tài liệu về vay tiền giữa vợ chồng ông Q2 với bà H9 và ông N3 thì ông Q2 không có để cung cấp vì lúc vay không lập văn bản, hợp đồng vay. Chỉ có duy nhất hợp đồng ký chuyển nhượng với giá trị 02 tỷ đồng và thực tế hiện nay ông Q2 đang quản lý ½ thửa đất đang tranh chấp.

Do đó, ông có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 00026176 lập ngày 19/8/2019 tại Văn phòng C7 giữa ông Lê Hồng Q2, bà Hoàng Thị H7, ông Trần Thanh H8 với ông Viết Tiến T7, bà Đỗ Thị H9 là vô hiệu ½, cụ thể là vô hiệu đối với ½ quyền sử dụng đất của ông Lê Hồng Q2, bà Hoàng Thị H7 chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị H9.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 044178 ngày 25/12/2019 lập tại Văn phòng C9, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Vũ Ngọc D2, bà Đỗ Thị H9, ông Viết Tiến T7 với ông Nguyễn Khắc Trọng N3.

- Công nhận cho ông Lê Hồng Q2 được quyền sử dụng ½ diện tích đất 4.713,7 m^2 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103, địa chỉ phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 652985, số vào sổ cấp GCN: CH 05043 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 03/7/2018.

- Ghi nhận ông Lê Hồng Q2 được quyền liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cập nhận sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 652985, số vào sổ cấp GCN: CH 05043 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 03/7/2018.

Bà Trực Nghi K3 trình bày:

Ngày 13/4/2020, bà K3 có ký Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc để chờ làm thủ tục số 130420-HĐMB với bà Nguyễn Thị H2 để mua một phần đất thuộc di sản của bà Nguyễn Thị L2 (là mẹ ruột của chi bà Nguyễn Thị H2 để lại) đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103, diện tích 4.713,7m^2 tọa lạc tại phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL-652985 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 03/7/2018 cho bà Nguyễn Thị H2 đại diện thừa kế đứng tên và chưa làm thủ tục phân chia di sản thừa kế. Giá trị chuyển nhượng là 9.000.000.000 đồng. Phương thức thanh toán chia làm 02 đợt:

Đợt 1: Bà H2 cùng 02 con là ông Nguyễn Văn H1 và ông Nguyễn Văn C3 đã nhận 200.000.000 đồng ngày 23/3/2020.

Đợt 2: Sau khi bà H2 ký chuyển nhượng phần đất trên tại Văn phòng công chứng thì bà K3 sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 8.800.000.000 đồng.

Gần đây bà K3 tìm hiểu thì biết bà H2 đang có tranh chấp về tài sản liên quan đến phần đất này và Tòa án đã thụ lý giải quyết. Bà H2 đã ủy quyền cho người khác mà không phải bà K3 để tham gia tố tụng nhằm bảo vệ tài sản của bà K3 đã mua như lời bà H2 hứa trước đó, cụ thể tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng trên, hành vi vi phạm hợp đồng này đã làm ảnh hưởng và gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà K3.

Do đó, bà K3 có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án:

- Buộc bà Nguyễn Thị H2 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc để chờ làm thủ tục số 130420-HĐMB ngày 13/4/2020 giữa bà K3 và bà Nguyễn Thị H2.

- Trường hợp nếu không thể tiếp tục Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc để chờ làm thủ tục bà K3 đề nghị bà Nguyễn Thị H2 trả lại tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và buộc bà H2 phải bồi thường số tiền là 50.000.000.000đ (năm mươi tỷ đồng) theo cam kết tại Khoản 6 Điều 3 của Hợp đồng hứa chuyển nhượng đã ký.

Ông Nguyễn Khắc Trọng N3 trình bày:

Bà Đỗ Thị H9 và ông Viết Tiến T7 là đồng sở hữu phần đất có diện tích 4.713,7m^2 thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 103, tọa lạc tại phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí minh, được cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL652985 ngày 29/8/2019.

Ngày 25/12/2019, ông Viết Tiến T7, bà Đỗ Thị H9 cùng chồng là ông Vũ Ngọc D2 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng ½ thửa đất số 18 nêu trên theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất, số công chứng 044178, quyển số 12 lập ngày 25/12/2019 tại Văn phòng C9 theo đúng quy định pháp luật.

Tại thời điểm chuyển nhượng thì bà H9 và ông T7 đang là người đứng tên đồng sở hữu hợp pháp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có bất cứ khiếu nại hay tranh chấp nào đối với thửa đất trên tại thời điểm đó. Việc chuyển nhượng giữa ông N3 và bà vợ chồng bà H9 đã thực hiện xong. Kể từ ngày ký hợp đồng này, bà H9 đã giao quyền quản lý và sử dụng đất cho ông N3 và ông T7 cùng quản lý, sử dụng.

Tuy nhiên hiện nay thửa đất này đang là tài sản tranh chấp trong vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông Nguyễn Lương T và ông Nguyễn Văn H1, bà Lâm Mỹ L1. Trước đó, các bên đã thỏa thuận tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 800/2019/QĐST–DS của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã bị hủy theo Quyết định giám đốc thẩm số 117/2020/DS-GĐT ngày 28/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Việc tranh chấp này không liên quan đến giao dịch dân sự giữa ông N3 và bà Đỗ Thị H9.

Do đó ông N3 có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 044178, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 25/12/2019 tại Văn phòng C9 giữa ông Viết Tiến T7, bà Đỗ Thị H9 và ông Nguyễn Khắc Trọng N3.

- Đề nghị Tòa án công nhận cho ông là người có quyền sử dụng ½ thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103 tại phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Sau khi bản án có hiệu lực thì ông N3 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký cập nhật tên của ông N3 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05043 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 03/7/2018.

Tại bản tự khai ngày 20/11/2024, ông N3 trình bày:

Ngày 25/12/2019 ông có ký hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103, địa chỉ thửa đất: phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với bên chuyển nhượng là ông Vũ Ngọc D2 và bà Đỗ Thị H9, ông Viết Tiến T7 với giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 1 tỷ đồng.

Thực tế ông có cho ông Hoàng Mạnh C4 vay tiền một khoản tiền 20 tỷ đồng. Để đảm bảo việc trả nợ cho khoản vay trên, ông C4 có nói với ông ra ký hợp đồng chuyển một phần quyền sử dụng đất thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103, địa chỉ thửa đất phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Vũ Ngọc D2, bà Đỗ Thị H9 và ông Viết Tiến T7 vào ngày 25/12/2019. Thực tế giữa ông với bà Đỗ Thị H9, ông Vũ Ngọc D2 và ông Viết Tiến T7 không có bất kỳ giao dịch tiền bạc liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Bản thân ông không có tranh chấp với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Nay ông chỉ muốn thu hồi lại một phần tiền mà ông đã cho

ông Hoàng Mạnh C4 đã vay của ông là 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng).

Bà Đỗ Thị H9 trình bày:

Trước đây bà có ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng số 0026176 ngày 19/8/2019 tại Văn phòng C7 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103 địa chỉ tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Lê Hồng Q2 và bà Hoàng Thị H7 và ông Trần Thanh H8. Sau đó thì vợ chồng bà có ký hợp đồng công chứng mua bán với ông Nguyễn Khắc Trọng N3 đối với 1/2 (một phần hai) thửa đất theo hợp đồng số 044178 tại Phòng C11. Bà và ông Vũ Ngọc D2 không còn liên quan đến thửa đất nêu trên. Do đó với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập của các đương sự trong vụ án tranh chấp trên thì bà không có ý kiến và không có yêu cầu gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy đinh pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 26/11/2024, bà Đỗ Thị H9 trình bày:

1. Về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ngày 19/08/2019, bà ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp đồng công chứng số 0026176 tại Văn phòng C7 để nhận chuyển nhượng 1/2 giá trị quyền sử dụng thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103, địa chỉ tại phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh từ ông Lê Hồng Q2 và bà Hoàng Thị H7.

Tuy nhiên, trên thực tế không có việc mua bán đất giữa bà và ông Q2, bà H7. Bà không làm ăn chung hay có giao dịch mua bán đất, cho vay tiền hay bất cứ trao đổi thương lượng nào với vợ chồng ông Q2.

Sự việc này xuất phát từ việc bà quen biết với ông Hoàng Mạnh C4 làm kinh doanh nhà đất. Ông C4 thông báo rằng ông đã mua 1/2 giá trị quyền sử dụng thửa đất trên. Do ông C4 thiếu tiền nên đã vay của bà khoảng 7-8 tỷ đồng. Ông C4 đề nghị bà đứng tên hộ 1/2 giá trị quyền sử dụng thửa đất trên.

2. Về việc hoàn trả tiền và yêu cầu chuyển nhượng đất.

Ngày 25/12/2019, ông C4 đã hoàn trả toàn bộ số tiền vay và có giấy yêu cầu chuyển nhượng 1/2 giá trị quyền sử dụng thửa đất cho ông Nguyễn Khắc Trọng N3. Trong giấy yêu cầu, ông C4 ghi rõ: Toàn bộ thủ tục chuyển nhượng, giá trị ghi trên hợp đồng công chứng, số thực tế ông Nguyễn Khắc Trọng N3 thanh toán cho ông C4, các khoản thuế thu nhập cá nhân và các khoản thuế khác (nếu có) đều do ông C4 chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Ngày 25/12/2019, ông C4 yêu cầu bà đến Văn phòng C9 để ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng công chứng số: 044178 cho ông N3. Mặc dù bà với ông N3 ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà không biết ông N3 là ai và cũng không nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông N3.

Về việc ông N3 sau khi nhận chuyển nhượng chưa đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện đăng bộ cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Đây là vấn đề ngoài phạm vi kiểm soát của bà. Bà không có quyền và trách nhiệm trong việc ông N3 thực hiện hay không thực hiện các thủ tục tiếp theo.

3. Về giấy yêu cầu và giấy vay tiền của ông C4: Do thời gian đã lâu, bà bị thất lạc các giấy tờ này nên không thể cung cấp cho Toà án.

Ông Vũ Ngọc D2 trình bày:

Ông thống nhất với ý kiến của bà Đỗ Thị H9 là vợ của ông. Ông xin được vắng mặt trong các buổi hòa giải, xét xử và trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp.

Ông Trịnh Trường G trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 24/10/2024:

Ông có ký trực tiếp với ông Nguyễn Văn H1 (là đại diện thừa kế của cụ Nguyễn Thị L2) biên bản thỏa thuận về việc xin lại quyền sử dụng đất của gia tộc và cam kết chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất được nhận lại ngày 18/9/2015.

Sau đó ông G đã thanh toán cho ông H1 số tiền 10.900.000.000đ (mười tỷ chín trăm triệu đồng) bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của ông H1, thực hiện chuyển khoản nhiều lần.

Ba bên gồm ông, ông Nguyễn Lương T, và ông Nguyễn Văn H1 cùng thỏa thuận sau khi chuyển số tiền trên cho ông H1 thì ông được sở hữu ½ diện tích đất tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103 tọa lạc tại phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 800/2019/QĐST-DS ngày 12/7/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì ông và ông T có hỗ trợ thêm cho những người thừa kế của cụ Nguyễn Thị L2 số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, ông đã nộp tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông xác định đối với số tiền 41.100.000.000 đồng (Bốn mươi mốt tỷ, một trăm triệu đồng) theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên thì trong đó: 30.000.000.000 đồng tiền ông T chuyển cho ông H1, 10.900.000.000 đồng tiền của ông chuyển khoản nhiều lần cho ông H1 tại tài khoản ngân hàng và 200.000.000 đồng tiền hỗ trợ ông nộp trực tiếp thi hành án.

Sau khi thanh toán xong thì ông H1 đã làm biên bản giao đất cùng toàn bộ giấy tờ đất cho ông. Ông đã thực hiện đóng án phí đầy đủ.

Sau khi làm xong thủ tục sang tên, ông có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00024743 ngày 05/8/2019 tại Văn phòng C7 để chuyển nhượng ½ diện tích đất trên cho ông Trần Thanh H8. Hai bên thanh toán số tiền chuyển nhượng bằng cấn trừ 09 lô đất mà ông H8 đã giao cho ông trước đây. Hiện ông vẫn còn nợ ông H8 số tiền 5.600.000.000 đồng, ông sẽ tự thỏa thuận giải quyết với ông H8 sau này nếu ông H8 yêu cầu.

Đối với giao dịch chuyển nhượng ½ diện tích đất còn lại theo Hợp đồng số 00024743 ngày 05/8/2019 giữa ông Nguyễn Lương T với ông Lê Hồng Q2 thì ông không liên quan.

Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Trần Thanh H8 trình bày tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 19/4/2024:

Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Lương T. Ông không đồng ý đối với các yêu cầu độc lập của của bà Nguyễn Thị Kim C. Do hiện nay ông đang chấp hành án tại Trại giam T15 nên ông xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Hoàng Thị H7 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 12/3/2024:

Bà thống nhất với toàn bộ ý kiến và yêu cầu độc lập của chồng bà là ông Lê Hồng Q2 tại đơn yêu cầu độc lập ngày 20/9/2023. Ngoài ra bà không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án.

Bà đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án trên bao gồm các buổi làm việc, hòa giải và các phiên tòa xét xử vụ án trên tại Tòa án nhân dân các cấp cho đến khi kết thúc vụ án.

Văn phòng C10 trình bày tại văn bản số 11/VPCCBTX ngày 14/7/2023:

Văn phòng C10 xác nhận Văn bản thoả thuận chưa phân chia di sản và cử người đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được ký bởi các ông/bà Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị Q1, Nguyễn Thị Bích T3, Nguyễn Văn T4, Nguyễn Thành C1, Nguyễn Công N1 do Công chứng viên Dương Đức H11 ký công chứng ngày 25/07/2017 số công chứng 01966 quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD đã được thực hiện đúng quy trình và thủ tục theo quy định của pháp luật, hồ sơ công chứng hoàn toàn hợp lệ.

Văn phòng C10 đã thực hiện đúng quy trình về thủ tục công chứng và thủ tục theo quy định của pháp luật, đó là:

Ngày 25/07/2017, người yêu cầu công chứng đã nộp một bộ hồ sơ theo quy định về thủ tục công chứng gồm bản chính và bản sao các giấy tờ liên quan và yêu cầu công chứng Văn bản thỏa thuận chưa phân chia di sản và cử người đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Công chứng viên của Văn phòng C10 đã tiếp nhận hồ sơ, giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia giao kết văn bản, người yêu cầu công chứng đã đồng ý và tự nguyện ký vào văn bản; Công chứng viên đã kiểm tra, đối chiếu giấy tờ giữa bản chính-bản sao do người yêu cầu công chứng cung cấp và sau đó thực hiện việc công chứng theo quy định, căn cứ pháp lý theo Điều 40, 41, 47, 55 Luật công chứng năm 2014 và được sửa đổi bổ sung năm 2018.

Do Văn phòng công chứng Bùi Thị X không có bất kỳ quyền lợi hoặc bất kỳ nghĩa vụ nào liên quan với các đương sự trong vụ án nên Văn phòng C10 xin không tham gia tố tụng, không tham gia vụ kiện. Trường hợp Tòa án vẫn đưa Văn phòng C10 tham gia vụ kiện thì Văn phòng công chứng Bùi Thị X xin vắng mặt và đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Văn phòng C9 trình bày tại văn bản số 210/CV-CCHXN ngày 20/6/2023:

Văn phòng C9 căn cứ theo pháp luật sau:

a. Chủ thể tham gia: Bên chuyển nhượng là Ông Vũ Ngọc D2, Bà Đỗ Thị H9, có sự tham gia và đồng ý của người có quyền sử dụng là Ông Viết Tiến T7, Bà Vũ Thị T11 và bên nhận chuyển nhượng là Ông Nguyễn Khắc Trọng N3.

Theo quy định: Điều 16; Điều 17; Điều 19; Khoản 1, Điều 117, Điều 218 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 47. Luật công chứng năm 2014; Khoản 1, Điều 167, Luật Đất đai năm 2013 và quy định pháp luật có liên quan.

Thể hiện các bên tham gia hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đáp ứng đầy đủ điều kiện về chủ thể khi tham gia giao dịch dân sự và tự nguyện tham gia ký kết hợp đồng.

b. Tài sản giao dịch:

Tài sản là quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại: Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103, địa chỉ thửa đất: Phường T, Quận T, TP . có các giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 652985, số vào sổ cấp GCN: CH05043 do UBND Quận T, TP . cấp ngày 03/07/2018 đăng ký thay đổi lần cuối ngày 29/08/2019.

Căn cứ: Khoản 1, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và quy định pháp luật có liên quan. Căn cứ tài sản không bị ngăn chặn theo T12 thông tin ngăn chặn của Sở Tư pháp TP. HCM.

Công chứng viên Văn phòng không nhận được bất kỳ thông tin nào về việc tài sản đang có tranh chấp hoặc không được giao dịch theo quy định của Luật đất đai 2013 và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Thể hiện Tài sản đáp ứng đủ điều kiện để tham gia giao dịch dân sự.

c. Nội dung thỏa thuận:

Căn cứ: Mục 7 và mục 1: Hợp đồng mua bán tài sản chương XV phần thứ ba Bộ luật Dân sự 2015 và các quy định pháp luật có liên quan.

Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không trái quy định pháp luật.

d. Trình tự, thủ tục công chứng:

- Về trình tự thủ tục được tiếp nhận, thụ lý và công chứng đúng quy định: Điều 41, Điều 42, Điều 43, Điều 44, Điều 48 Luật Công chứng năm 2014 và pháp luật có liên quan.

Từ những căn cứ đã nêu có cơ sở khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 044178, ngày 25/12/2019 đã được Công chứng viên Văn phòng chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật. Vì:

Những người tham gia hợp đồng đủ năng lực theo quy định pháp luật, đã được Công chứng viên giải thích kỹ nội dung hợp đồng, đã hiểu rõ nội dung hợp đồng và được thể hiện cụ thể qua việc người tham gia đã ghi: "Tôi đã đọc và đồng ý bán nhà"; "Tôi đã đọc và đồng ý" vào hợp đồng trước khi ký và ghi rõ họ tên.

Tại thời điểm công chứng, tài sản có đủ Giấy chứng nhận chứng minh quyền sử dụng, có sự tham gia, đồng ý của đồng sử dụng theo quy định pháp luật. Tải sản không bị tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Do đó, Văn phòng C9 không đồng ý yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Kim C yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 044178, ngày 25/12/2019 do Công chứng viên Văn phòng chứng nhận.

Văn phòng C8 (Văn phòng C7) trình bày:

Văn phòng có đơn đề nghị xin xét xử vắng mặt trong tất cả phiên họp, phiên hòa giải, các buổi làm việc, xét xử tại Tòa án nhân dân các cấp. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

1. Về việc UBND quận T cấp Giấy chứng nhận số CH05043 ngày 03/7/2018 cho bà Nguyễn Thị H2 (là đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của gia đình Nguyễn Thị L2)

Thành phần hồ sơ do bà Nguyễn Thị H2 nộp: Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận; Bản vẽ số 111/2018/ĐĐĐT-TP của Công ty TNHH Đ2 ngày 22/5/2018 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T kiểm tra nội nghiệp số 2311/CN.VPĐKĐĐQTP/2018 ngày 30/5/2018; Bản Tường trình và cam kết ngày 04/8/2017; Bản Tường trình và cam kết ngày 30/5/2018 của bà Nguyễn Thị H2; Bản tường trình, cam kết về nhân thân ngày 28/3/2017; Biên bản thỏa thuận ngày 24/7/2017; Quyết định số 2571/QĐ-UBND ngày 20/5/2016 của UBND thành phố về giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn H1; Văn bản số 1505/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 24/8/2017 của T16 và các tài liệu liên quan khác...

Tại Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận có nội dung xác nhận ngày 19/4/2018 của UBND phường T: UBND phường có Thông báo số 692/TB-UBND ngày 28/3/2018 về việc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Nguyễn Thị H2. Trong thời gian niêm yết (từ ngày 04/4/2018 đến ngày 18/4/2018), UBND phường T không nhận được Thông báo thụ lý của cơ quan chức năng về tranh chấp đất đai đối với khu đất này. Cho đến thời điểm cấp giấy chứng nhận, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T không nhận được văn bản ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền đối với thửa đất trên và nhận định các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là tranh chấp đất đai theo quy định tại khoản 24 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ hồ sơ và tài liệu nêu trên, thông tin về nhân thân do bà Nguyễn Thị H2 tự khai và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật, căn cứ xác nhận của UBND phường về tình trạng tranh chấp và căn cứ quy định pháp luật hiện hành, UBND quận T cấp Giấy chứng nhận số CH05043 ngày 03/7/2018 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103 phường T với diện tích 4.713,7m²; mục đích sử dụng đất nông nghiệp cho bà Nguyễn Thị H2 (là đại diện của những người được thừa

kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của gia đình cụ Nguyễn Thị L2. Đất chưa phân chia thừa kế).

2. Về nội dung đổi tên chủ sở hữu mới sau khi được UBND quận T cấp Giấy chứng nhận số CH05043

Theo nội dung báo cáo tại Văn bản số 4275/CNTP-ĐK&ĐKVCGCN ngày 30/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T thể hiện:

- Ngày 03/8/2019, thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103, phường T được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T cập nhật thừa kế trên trang 4 Giấy chứng nhận cho các ông (bà) Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị Q1, Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị Bích T3, Nguyễn Văn T4, Nguyễn Thành C1, Nguyễn Công N1 là người được hưởng đối với di sản do ông (bà) Nguyễn Thị L2, Nguyễn Văn L5, Nguyễn Văn L4 chết để lại, được trọn quyền thừa kế đối với phần di sản nêu trên theo Văn bản khai nhận di sản số 00023612 ngày 30/7/2018 lập tại Văn phòng C7.

- Ngày 05/8/2019, thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103, phường T được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T cập nhật chuyển quyền theo Quyết định của Toà án trên trang 4 Giấy chứng nhận cho ông (bà) Trịnh Trường G, Nguyễn Lương T đứng tên sở hữu sử dụng theo Quyết định số 800/2019/QĐST-DS của Tòa án nhân dân thành phố công nhận sự thỏa thuận của các đương sự "Những người thừa kế của cụ L2 sẽ giao cho ông Nguyễn Lương T và ông Trịnh Trường G toàn bộ diện tích 4.713,7m² đất thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103 tọa lạc phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 652985, vào sổ số CH05043 do UBND quận T cấp ngày 03/7/2018 cho cụ Nguyễn Thị L2 để ông T và ông G cùng đồng sở hữu, sử dụng theo tỉ lệ 50/50".

- Ngày 12/8/2019, thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103, phường T được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T cập nhật chuyển nhượng trên trang 4 Giấy chứng nhận cho ông (bà) Lê Hồng Q2, Trần Thanh H8 theo Hợp đồng công chứng số 00024743 ngày 05/8/2019 lập tại Văn phòng C7, đã trước bạ ngày 08/8/2019.

- Ngày 29/8/2019, thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103, phường T được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T cập nhật chuyển nhượng trên trang 4 Giấy chứng nhận cho ông (bà) Viết Tiến T7, Đỗ Thị H9 theo Hợp đồng công chứng số 00026176 ngày 19/8/2019 tại Văn phòng C7, đã trước bạ ngày 20/8/2019.

- Hiện nay, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T chưa nhận được

hồ sơ đăng ký thế chấp liên quan đến thửa đất nêu trên.

3. Ý kiến của UBND quận T về việc Giấy chứng nhận số CH05043 ngày 03/7/2018 cho bà Nguyễn Thị H2 (là đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của gia đình cụ Nguyễn Thị L2)

- Cơ sở pháp lý UBND quận T cấp Giấy chứng nhận nêu trên:

Căn cứ khoản 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013, Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, khoản 4 Điều 5 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT và khoản 1 Điều 8 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T17, việc UBND quận T cấp Giấy chứng nhận số CH05043 ngày 03/7/2018 cho bà Nguyễn Thị H2 *(là đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của gia đình cụ Nguyễn Thị L2. Đất chưa phân chia thừa kế)* là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện đề nghị hủy Giấy chứng nhận nêu trên: UBND quận T đề nghị Tòa án nhân dân thành phố xét xử theo quy định pháp luật.

Vụ án đã trải qua các cấp xét xử

Ngày 12/7/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 800/2019/QĐST-DS.

Ngày 28/5/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 117/2020/DS-GĐT hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 800/2019/QĐST-DS ngày 12/7/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1002/2024/DS-ST ngày 13/12/2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 70/2025/QĐ-SCBSBA ngày 17/02/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Lương T về việc:

- Hủy Văn bản thỏa thuận chưa phân chia di sản và cử người đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất công chứng số 01966 ngày 25/7/2017 tại Văn phòng C10.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 652985, số vào sổ cấp GCN: CH 05043 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 03/7/2018 cho bà Nguyễn Thị H2 là đại diện của những người thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của gia đình cụ Nguyễn Thị L2.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Lương T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 và bà Lâm Mỹ L1 tiếp tục thực hiện các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau:

- Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc để chờ thủ tục ngày 06/9/2001;

- Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc để chờ thủ tục ngày 22/11/2015;

- Hợp đồng mua bán đất ngày 22/11/2015;

- Hợp đồng mua bán đất không đề ngày tháng năm;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Lương T về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 00024743 ngày 05/8/2019 tại Văn phòng C7 giữa ông Nguyễn Lương T, ông Trịnh Trường G, bà Đỗ Thị N4 với ông Lê Hồng Q2, ông Trần Thanh H8 và không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Q1; bà Nguyễn Thị B (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị Thu T1); bà Nguyễn Thị H2; ông Nguyễn Văn H6, ông Nguyễn Văn D1, bà Phạm Thị N2, ông Nguyễn Thành C1 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm: Bà Mai Thị H5, bà Nguyễn Thị Thanh H4, ông Nguyễn Chí T5), bà Nguyễn Thị Bích T3, ông Nguyễn Công N1, ông Nguyễn Văn T4 về việc:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc để chờ thủ tục ngày 06/9/2001, ngày 22/11/2015 và Hợp đồng mua bán đất ngày 22/11/2015 giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Nguyễn Lương T.

- Hủy cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị H9 ngày 29/08/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 652985, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH05043 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 03/7/2018.

5. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Q1; bà Nguyễn Thị B (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị Thu T1); bà Nguyễn Thị H2; ông Nguyễn Văn H6, ông Nguyễn Văn D1, bà Phạm Thị N2, ông Nguyễn Thành C1 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm: Bà Mai Thị H5, bà Nguyễn Thị Thanh H4, ông Nguyễn Chí T5), bà Nguyễn Thị Bích T3, ông Nguyễn Công N1, ông Nguyễn Văn T4 về việc:

- Hủy việc cập nhật biến động chuyển quyền, chuyển nhượng của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số CL 652985, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH05043 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 03/7/2018 đối với: Nguyễn Lương T và Trịnh Trường G cập nhật ngày 05/8/2019; Lê Hồng Q2 và Trần Thanh H8 cập nhật ngày 12/8/2019; Viết Tiến T7 cập nhật ngày 29/8/2019.

- Công nhận quyền sử dụng hợp pháp và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đồng thừa kế gồm: Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị B – mất (có người thừa kế là bà Nguyễn Thị Thu T1), Nguyễn Thị Q1, Liệt sĩ Nguyễn Văn S1 (Vợ là bà Phạm Thị N2, các con: Nguyễn Văn H6, Nguyễn Văn D1, Nguyễn Thị Thanh T6), Nguyễn Văn L4 - mất (các con là: Nguyễn Thị Bích T3, Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Văn T4, Nguyễn Công N1, Nguyễn Thành C1 – mất (có người thừa kế là bà Mai Thị H5, bà Nguyễn Thị Thanh H4, ông Nguyễn Chí T5)).

6. Chấp nhận các yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim C về việc:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản khác gắn liền với đất) số 00026176 lập ngày 19/8/2019 tại Văn phòng C7 vô hiệu một phần, cụ thể là vô hiệu đối với giao dịch chuyển nhượng ½ quyền sử dụng đất của ông Lê Hồng Q2, bà Hoàng Thị H7 chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị H9.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 044178 lập ngày 25/12/2019 tại Văn phòng C9 giữa ông Vũ Ngọc D2, bà Đỗ Thị H9 với ông Nguyễn Khắc Trọng N3 vô hiệu.

7. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim C về việc: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản khác gắn liền với đất) số công chứng 00024743 lập ngày 05/8/2019 tại Văn phòng C7 giữa ông Trịnh Trường G, bà Đỗ Thị N4, ông Nguyễn Lương T với ông Lê

Hồng Q2, ông Trần Thanh H8 là vô hiệu.

8. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Hồng Q2 về việc:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản khác gắn liền với đất) số 00026176 lập ngày 19/8/2019 tại Văn phòng C7 vô hiệu một phần, cụ thể là vô hiệu đối với giao dịch chuyển nhượng ½ quyền sử dụng đất của ông Lê Hồng Q2, bà Hoàng Thị H7 chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị H9.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 044178 lập ngày 25/12/2019 tại Văn phòng C9 giữa ông Vũ Ngọc D2, bà Đỗ Thị H9 với ông Nguyễn Khắc Trọng N3 vô hiệu.

- Công nhận cho ông Lê Hồng Q2 được quyền sử dụng ½ diện tích đất 4.713,7 m^2 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103, địa chỉ phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 652985, số vào sổ cấp GCN: CH 05043 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 03/7/2018.

- Ghi nhận ông Lê Hồng Q2 được quyền liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 652985, số vào sổ cấp GCN: CH 05043 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 03/7/2018.

9. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Viết Tiến T7 về việc:

Công nhận cho ông Viết Tiến T7 được quyền sử dụng ½ diện tích đất 4.713,7m^2 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103, địa chỉ phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 652985, số vào sổ cấp GCN: CH 05043 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 03/7/2018.

10. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Trực Nghị K5 về việc:

- Buộc bà Nguyễn Thị H2 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc để chờ làm thủ tục số 130420-HĐMB ngày 13/4/2020 giữa bà K5 và bà Nguyễn Thị H2.

- Trường hợp nếu không thể tiếp tục Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc để chờ làm thủ tục thì bà K5 đề nghị bà Nguyễn Thị H2 trả lại tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và buộc bà H2 phải bồi thường số tiền là 50.000.000.000 (năm mươi tỷ) đồng theo cam kết tại Khoản 6 Điều 3 của Hợp đồng hứa chuyển nhượng đã ký.

11. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Khắc Trọng N3 về việc:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 044178, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 25/12/2019 tại Văn phòng C9 giữa ông Viết Tiến T7, bà Đỗ Thị H9 và ông Nguyễn Khắc Trọng N3.

- Công nhận cho ông N3 là người có quyền sử dụng ½ thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103 tại phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Sau khi bản án có hiệu lực thì ông N3 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký cập nhật tên của ông N3 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05043 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 03/7/2018.

12. Ông Trịnh Trường G được quyền liên hệ với Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh để nhận lại số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và tiền lãi phát sinh (nếu có) theo Biên lai thu tiền số 05499 ngày 17/07/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, từ ngày 24/12/2024 đến ngày 27/12/2024 các ông, bà gồm các ông, bà Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị Q1, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị Bích T3, Nguyễn Thị Kim C, Phạm Thị N2, Nguyễn Văn H6, Nguyễn Văn D1, Nguyễn Thị Thanh H4 và Nguyễn Thị Thanh T6 có đơn kháng cáo bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

Ngày 31/12/2024, ông Tô Huy T8 (là đại diện theo ủy quyền của bà Trực Nghi K3) có đơn kháng cáo quá hạn đối với Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm. Ngày 28/4/2025, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định số 18/2025/QĐ-PT về việc không chấp nhận kháng cáo quá hạn của bà K3.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn là ông Nguyễn Văn H1 (có ông Phạm Thành Đ đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Trường hợp không hủy bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, vì hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H1 với ông T là giả cách, che giấu giao dịch khác nên vô hiệu, dẫn đến các giao dịch sau đó phát sinh từ hợp đồng này cũng vô hiệu. Trong thời gian giải quyết tranh chấp, ông H1 có ủy quyền cho ông Ngụy Cao K1 tham gia tố tụng nhưng ông K1 đã lợi

dụng việc này để chuyển nhượng và bàn giao đất cho ông T, ông G là vượt quá phạm vi ủy quyền. Ông H1 không xác lập biên bản bàn giao với bất kỳ bên thứ ba nào, đến năm 2018 ông H1 bà H2 đã ủy quyền cho ông Tô Huy T8 khai thác, sử dụng thửa đất cho đến nay nên không có việc bàn giao đất cho người nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị Bích T3 và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành C1 là bà Nguyễn Thị Thanh H4 (đều do ông Đặng Ngọc Duy A đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ làm căn cứ giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị H2 là các Luật sư Huỳnh S, Phạm Hữu Q và Phạm Công D thống nhất phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc ủy quyền của các đương sự cho ông N6 Cao Khánh có thật hay không, từ đó chưa làm rõ ai là người chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại; không thu thập Biên bản bàn giao đất, hợp đồng đặt cọc để làm căn cứ giải quyết vụ án; đại diện ông H1 và bà H2 khẳng định không ủy quyền cho ông K1 và không nhận tiền 41 tỷ nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ làm rõ. Nguồn gốc đất tranh chấp là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị L2 để lại cho các thừa kế của bà L2, được cấp giấy chứng nhận cho bà H2 đứng tên với tư cách là đại diện các đồng thừa kế. Ông H1 chỉ được ủy quyền đại diện các đồng thừa kế thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến thửa đất, không có quyền định đoạt. Các giao dịch hứa chuyển nhượng và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H1 và ông T là vượt quá phạm vi ủy quyền, chưa có sự đồng ý của các đồng thừa kế khác nên vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, ông G với ông Q2 và ông H8 ngày 05/8/2019 là không hợp pháp vì Quyết định số 800/2019/QĐST-DS ngày 12/7/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là căn cứ xác lập quyền sử dụng thửa đất cho ông T và ông G đã bị quyết định giám đốc thẩm hủy bỏ. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng giữa ông H1 và ông T vô hiệu nhưng lại công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, ông G với ông Q2, ông H8 là mâu thuẫn. Hơn nữa, hợp đồng này ghi giá trị chuyển nhượng là 2 tỷ đồng nhưng bản tường trình ngày 15/5/2018 ông T xác định giá trị thực tế của thửa đất là trên 30 tỷ. Tại biên bản ngày 24/10/2024, ông G và ông H8 thỏa thuận với nhau về việc thanh toán thửa đất này không trả tiền mặt mà cấn trừ bằng các thửa đất khác, hiện ông G còn nợ ông H8 hơn 5 tỷ, cho thấy giá trị hợp đồng ghi không đúng thực tế, có dấu hiệu trốn thuế nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem

xét, làm rõ. Mặt khác, ông Q2 và ông H8 không phải người thứ ba ngay tình, bởi lẽ ông H8 có mối quan hệ mật thiết với ông G, thực tế ông G và ông H8 đã cùng bị kết án trong một vụ án khác nên không thể cho rằng ông H8 không biết nguồn gốc đất. Còn ông Q2 là đối tác làm ăn với ông H8, nên ông Q2 phải biết thửa đất có nguồn gốc rất phức tạp; hơn nữa, sau khi đứng tên giấy chủ quyền, ông Q2 không sử dụng đất mà chuyển nhượng ngay cho ông T7 là có dấu hiệu bất thường. Đối với ông Viết Tiến T7, thửa đất được chuyển dịch rất nhanh qua nhiều người chỉ trong vòng 1 tháng nhưng ông T7 không hề nghi ngờ là không phù hợp với thực tế. Ngay khi ký hợp đồng, ông T7 đã biết rõ bà H9 không phải người mua thật sự nhưng vẫn cùng ký kết giao dịch nên ông T7 không phải người thứ ba ngay tình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thanh T6, ông Nguyễn Văn D1, Phạm Thị N2 (đều do ông Nguyễn Minh T2 và ông Nguyễn Văn H6 đại diện theo ủy quyền), các bà Nguyễn Thị Q1, Nguyễn Thị Kim C và ông Nguyễn Văn H6 (đều do ông Nguyễn Minh T2 đại diện theo ủy quyền) thống nhất vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm với các lý do mà người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị H2 đã trình bày.

Nguyên đơn là ông Nguyễn Lương T (có bà Hoàng Thị Phương H đại diện theo ủy quyền), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông Lê Hồng Q2, Viết Tiến T7 thống nhất không đồng kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Viết Tiến T7 là Luật sư Lê Quang Đ1 phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm vì ông T7 là người thứ ba ngay tình theo quy định của pháp luật, ông T7 không thể biết các giao dịch trước đó như thế nào.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trực Nghi K3 (có ông Tô Huy T8 và ông Đinh Thanh M đại diện theo ủy quyền) yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, hủy bản án sơ thẩm vì năm 2018 ông T8 và bà K3 đã ký hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán phần đất tranh chấp với bà H2, đã giao 200 triệu, do thửa đất đang kê khai thừa kế nên bà H2 ký ủy quyền cho ông T8 sử dụng thửa đất, ông T8 có quyền lợi trực tiếp với thửa đất tranh chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông T8 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Các hợp đồng chuyển nhượng được ký và sang tên được ký chỉ trong vòng 7 ngày, có dấu hiệu bất thường về thủ tục, giá chuyển nhượng thấp hơn nhiều lần

so với giá thực tế có dấu hiệu giả tạo. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét công sức quản lý phát sinh từ hợp đồng đặt cọc giữa bà H2 với ông T8 là chưa đúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Công N1 yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết trả lại đất cho các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Thị L2 vì đây là tài sản thừa kế chưa chia.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Thu T1 là Luật sư Đặng Thái H3 phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại do Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Tô Huy T8 vào tham gia tố tụng trong khi ông T8 là người quản lý sử dụng đất là vi phạm thủ tục tố tụng; chưa làm rõ việc ngay tình của ông Q2, ông T7 vì các hợp đồng có dấu hiệu ghi số tiền thấp hơn giá trị thực tế là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử có căn cứ và đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ, bị đơn bà Lâm Mỹ Linh (có ông Ngụy Cao K1 đại diện theo ủy quyền), một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Nguồn gốc phần đất tranh chấp diện tích 4.713,7m^2 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là của cụ Nguyễn Thị L2 mua của bà Lâm Thị X1 theo chứng thư đoạn mãi bất động sản có qua vi chứng của xã T ngày 04/11/1964, trước bạ tại Gia Định ngày 04/12/1964. Cụ L2 chết năm 1968. Sau năm 1975, chính quyền địa phương tiếp quản đất và đưa vào Tập đoàn sản xuất. Sau khi Tập đoàn giải thể, các con của

cụ L2 ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H1 đại diện cho các đồng thừa kế khiếu nại đòi lại đất.

Ngày 20/5/2016, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Quyết định số 2571/QĐ-UB công nhận quyền sử dụng đất 5600m^2 nêu trên cho cụ L2 do những người thừa kế của cụ L2 nhận, giao Ủy ban nhân dân quận T giải quyết cấp giấy chứng chứng nhận cho gia đình ông H1 theo quy định pháp luật.

Ngày 03/7/2018, Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL652985, số vào sổ cấp GCN: CH05043 cho những người thừa kế của cụ L2 do bà Nguyễn Thị H2 đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận.

Theo các tài liệu, chứng cứ trên thì phần diện tích 4.713,7m^2 đất là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị L2.

[3] Theo trình bày của các đương sự, hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Thị L2 gồm các ông, bà:

- Bà Nguyễn Thị H2 (mẹ ông Nguyễn Văn H1);

- Bà Nguyễn Thị B (chết năm 2021) có người thừa kế là bà Nguyễn Thị Thu T1;

- Bà Nguyễn Thị Q1;

- Ông Nguyễn Văn L4 (chết) có người thừa kế gồm các ông, bà: Nguyễn Thị Bích T3; Nguyễn Thị Kim C; Nguyễn Văn T4; Nguyễn Công N1; Nguyễn Thành C1 (chết năm 2021 có vợ là bà Mai Thị H5 và các con: Nguyễn Thị Thanh H4; Nguyễn Chí T5).

- Ông Nguyễn Văn S1 (chết) có người thừa kế gồm các ông, bà: Phạm Thị N2; Nguyễn Văn H6; Nguyễn Văn D1; Nguyễn Thị Thanh T6.

[4] Trước khi bà H2 được cấp Giấy chứng nhận số CL652985 ngày 03/7/2018, ông Nguyễn Văn H1 (đại diện cho gia tộc cụ L2) và vợ là bà Lâm Mỹ L1 đã tự lập các hợp đồng với ông Nguyễn Lương T, ông Trịnh Trường G gồm:

- Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc để chờ thủ tục ngày 06/9/2001;

- Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc để chờ thủ tục ngày 22/11/2015;

- Hợp đồng mua bán đất ngày 22/11/2015;

- Hợp đồng mua bán đất không đề ngày tháng năm;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm.

- Biên bản thỏa thuận về việc xin nhận lại quyền sử dụng đất của gia tộc và cam kết chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất được nhận lại ngày 18/9/2015 với ông Trịnh Trường G.

[5] Xét, vợ chồng ông H1 (ông H1 là con của bà H2, cháu ngoại của cụ L2) ký các thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại mục [4] với ông T, ông G đối với phần đất tranh chấp nhưng không có sự đồng ý của những người thừa kế của cụ L2 nêu tại mục [3]. Do đó, các thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà L1 với ông T, ông G là vô hiệu theo quy định pháp luật.

[6] Năm 2017, ông T khởi kiện yêu cầu ông H1, bà L1 thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Ngày 12/7/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 800/2019/QĐST-DS công nhận sự thỏa thuận giữa ông T và ông H1 với nội dung như sau:

"Những người thừa kế của cụ L2 sẽ giao cho ông Nguyễn Lương T và ông Trịnh Trường G toàn bộ diện tích 4.713,7m^2 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL652985, số vào sổ CH05043 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 03/7/2018 cho bà Nguyễn Thị H2 là đại diện cho những người thừa kế của gia đình cụ Nguyễn Thị L2 để ông T và ông G cùng đồng sở hữu, sử dụng theo tỷ lệ 50/50".

[7] Thi hành Quyết định số 800/2019/QĐST-DS, ông T và ông G đã quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp và làm thủ tục cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/8/2019. Sau đó, ông T và ông G thực hiện các giao dịch như sau:

- Ông T chuyển nhượng ½ quyền sử dụng đất cho ông Lê Hồng Q2. Ông Q2 được cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận ngày 12/8/2019. Ngày 19/8/2019, vợ chồng ông Lê Hồng Q2, bà Hoàng Thị Hồng L6 hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho bà Đỗ Thị H9, cập nhật biến động sang tên ngày 29/8/2019. Ngày 25/12/2019, vợ chồng bà Đỗ Thị H9, ông Vũ Ngọc D2 chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nguyễn Khắc Trọng N3. Quá trình chuyển nhượng từ ông Q2 sang bà H9, từ bà H9 sang ông N3 không có bàn giao đất trên thực hiện. Hiện nay, ông Q2 đang quản lý, sử dụng ½ diện tích đất tranh chấp.

- Ông G chuyển nhượng ½ quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh H8. Ông H8 được cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận ngày 12/8/2019. Ngày 19/8/2019, ông H8 chuyển nhượng phần đất trên cho ông Vũ Tiến T13,

cập nhật biến động sang tên ngày 29/8/2019. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T13 đã nhận đất và đang quản lý, sử dụng ½ diện tích đất còn lại (1/2 do ông Q2 quản lý, sử dụng).

[8] Ngày 28/5/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 117/2020/DS-GĐT hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 800/2019/QĐST-DS ngày 12/7/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

[9] Như vậy, trong thời gian Quyết định số 800/2019/QĐST-DS có hiệu lực thi hành, ông T, ông G đã căn cứ quyết định này để làm thủ tục cập nhật đăng ký biến động và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật biến động chuyển quyền ngày 05/8/2019 sang tên cho ông T, ông G (mỗi người 50% diện tích đất). Sau đó, ông T, ông G đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Lê Hồng Q2 và ông Trần Thanh H8 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 00024743 ngày 05/8/2019 tại Văn phòng C7. Ngày 12/8/2019, ông Q2, ông H8 cũng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật biến động chuyển nhượng sang tên trên Giấy chứng nhận.

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 00024743 ngày 05/8/2019 giữa ông T, ông G, bà N4 với ông Q2, ông H8 được công nhận hiệu lực pháp luật, do những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Q2, ông H8 được xác định là người thứ ba ngay tình nên được pháp luật bảo vệ.

[10] Theo ông Q2 trình bày ông có vay bà Đỗ Thị H9 số tiền 2.000.000.000 đồng. Bà H9 đồng ý cho ông vay nhưng với điều kiện phải ký hợp đồng sang tên ½ quyền sử dụng đất của ông Q2 cho bà H9 để làm tin, đảm bảo cho khoản vay, khi nào ông Q2 trả đủ tiền thì bà H9 sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng, trả lại quyền sử dụng đất cho ông Q2. Do đó, ngày 19/8/2019 ông Q2, bà H7 (vợ ông Q2) và ông H8 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng nhận 00026176 cho ông Viết Tiến T7, bà Đỗ Thị H9. Việc ký kết hợp đồng trên chỉ để che giấu cho giao dịch vay tiền, trên thực tế ông Q2 không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H9.

Sau đó, bà H9 muốn thu hồi khoản vay nên ông đã trả trước 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại ông Q2 tiếp tục sử dụng Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền của ông Nguyễn Khắc Trọng N3 nhằm trả đủ khoản vay cho bà H9. Ngày 25/12/2019, bà H9, ông Vũ Ngọc D2 và ông T7 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền ½ quyền sử dụng đất (phần của bà H9) cho ông N3. Việc ký kết hợp đồng trên chỉ để che giấu cho giao dịch vay tiền, trên thực tế bà H9 không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q2. Toàn bộ phần đất hiện nay đều do ông Q2 và ông T7 cùng quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa ngày 19/11/2024 (BL 1357p-1357a) và tại Bản tự khai ngày 26/11/2024 (BL 933), bà H9 cho rằng: Trên thực tế không có việc mua bán đất giữa bà với ông Q2, bà H7. Sự việc xuất phát từ việc bà có quen biết với ông Hoàng Mạnh C4 kinh doanh nhà đất (hiện đang đi tù ở đâu không rõ), ông C4 nói với bà là đã mua ½ thửa đất trên, do ông C4 còn nợ bà 6 - 7 tỷ đồng nên nhờ bà đứng tên hộ. Đến ngày 25/12/2019 ông C4 đã trả hết nợ cho bà và đề nghị bà đến Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N5 ký Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 044178 ngày 25/12/2019 chuyển nhượng ½ thửa đất trên cho ông Nguyễn Khắc Trọng N3. Bà không biết ông N3 là ai, không nhận tiền của ông N3.

Tại Bản tự khai ngày 20/11/2024 (BL 931), ông N3 trình bày: Thực tế không có việc mua bán đất giữa ông với ông D2, bà H9 và ông T7. Do ông có cho ông Hoàng Mạnh C4 vay khoảng 20 tỷ đồng, để đảm bảo cho khoản vay nên ông C4 nói ông ký hợp đồng trên. Bản thân ông không tranh chấp với ông D2, bà H9 và ông T7 về hợp đồng trên.

[11] Xét, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự thì có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 19/8/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 25/12/2019 là giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác (giao dịch vay tài sản), nên hợp đồng này bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/8/2019 bị vô hiệu, nên việc cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà H9 ngày 29/08/2019 trên Giấy chứng nhận là không có hiệu lực pháp luật.

Do đó, các giao dịch vay tiền giữa ông Q2, bà H9, ông C4 và ông N3 sẽ được xem xét giải quyết trong vụ án khác (nếu có yêu cầu).

[12] Đối với ½ quyền sử dụng đất được công nhận quyền sử dụng cho ông G, thì ông G đã chuyển nhượng cho ông H8, sau đó ông H8 chuyển nhượng cho ông T7. Các bên tham gia giao dịch không có tranh chấp, ông T7 đã được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông T7 được công

nhận quyền sử dụng ½ diện tích đất 4.713,7m^2 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103, địa chỉ phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

[13] Về việc giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, các đương sự đều thống nhất không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này nên dành quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu và bồi thường thiệt hại bằng vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

[14] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh về việc thi hành án đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 800/2019/QĐST-DS ngày 12/7/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Tại văn bản số 14030/CCTHADS – NV1 ngày 16/8/2023 và Văn bản số 10928/TB-CTHADS ngày 07/7/2020 thì Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định thi hành án số 2440/QĐ-CCTHADS ngày 16/7/2019 nội dung:

"Quá trình thi hành án ông Trịnh Trường G đã nộp 200.000.000 đồng hỗ trợ cho những người kế thừa của cụ Nguyễn Thị L2 theo Biên lai thu tiền số 05499 ngày 17/07/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 18/7/2019, ông Trịnh Trường G cho biết đã thanh toán đủ số tiền mua đất cho Nguyễn Thị L2 là 41.100.000.000 đồng.

Ngày 03/8/2019, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật tên ông Trịnh Trường G và ông Nguyễn Lương T vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL652985, vào sổ số CH05043 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 03/7/2018.

...

Ngày 01/7/2020, Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Quyết định giám đốc thẩm số 117/2020/DS-GĐT ngày 28/5/2020 của Tòa án nhân dân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh...

Ngày 03/7/2020, Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 78/QĐ-CTHADS đình chỉ thi hành Quyết định số 800/2019/QĐST-DS ngày 12/7/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Như vậy, cho đến thời điểm hiện nay Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 800/2019/QĐST -DS ngày 12 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân Tp.Hồ Chí Minh chưa được tổ chức thi hành án xong khoản: Những người thừa kế của cụ Nguyễn Thị L2 sẽ giao cho ông Nguyễn Lương T và ông Trịnh Trường G toàn bộ diện tích 4.713,7m^2 đất, thuộc thửa đất số 18,

Tờ bản đồ số 103, tọa lạc tại phường T, quận T, Tp . theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác găn liền với đất số CL652985, vào sổ số CH05043 do ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 03/7/2018 cho bà Nguyễn Thị H2 là đại diện của những người thừa kế của cụ Nguyễn Thị L2, để ông Nguyễn Lương T và ông Trịnh Trường G cùng đồng sở hữu, sử dụng theo tỷ lệ 50/50."

Theo Văn bản số 2093/CCTHADS ngày 06/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú và Văn bản số 1177/CTHADS-NV1 ngày 18/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh thì Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh chưa ra Quyết định thi hành án chủ động đối với khoản án phí, tạm ứng án phí của Quyết định công nhận sự thỏa thuận trên.

Xét thấy, ông T và ông G đã nộp số tiền 200.000.000đồng để hỗ trợ cho những người kế thừa của cụ L2 theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 800/2019/QĐST-DS ngày 12/7/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tuy nhiên Quyết định này đã bị hủy bởi Quyết định giám đốc thẩm số 117/2020/DS-GĐT ngày 28/5/2020 của Tòa án nhân dân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và vụ án được xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Những người thừa kế của cụ L2 xác định chưa nhận số tiền này. Người đại diện nguyên đơn ông T xác định ông Trịnh Trường G là người nộp số tiền 200.000.000 đồng cho Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, ông Trịnh Trường G được quyền liên hệ với Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh để nhận lại số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh (nếu có) theo Biên lai thu tiền số 05499 ngày 17/07/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

[15] Theo nội dung nhận định nêu trên thì yêu cầu độc lập của những người thừa kế của cụ L2 về việc đề nghị vô hiệu các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại mục [7] và công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp là không được chấp nhận. Trong trường hợp nhận thấy quyền, lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng, những người thừa kế của cụ L2 có quyền khởi kiện vụ án dân sự yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015.

[16] Đối với yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút; yêu cầu độc lập của bà Trực Nghi K3, ông Nguyễn Khắc Trọng N3: Việc đình chỉ giải quyết của Tòa

án cấp sơ thẩm đối với các yêu cầu này là đúng quy định pháp luật.

[17] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh nên không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[18] Các phần quyết định khác của Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[19] Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1958; bà Nguyễn Thị Q1, sinh năm 1943; bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1933; bà Nguyễn Thị Bích T3, sinh năm 1961; bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1963; bà Phạm Thị N2, sinh năm 1940; ông Nguyễn Văn H6, sinh năm 1960; ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1061, bà Nguyễn Thị Thanh T6, sinh năm 1964 là người cao tuổi nên được miễn theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2014 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Bà Nguyễn Thị Thanh H4 phải chịu, do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các ông, bà Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị Q1, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị Bích T3, Nguyễn Thị Kim C, Phạm Thị N2, Nguyễn Văn H6, Nguyễn Văn D1, Nguyễn Thị Thanh H4 và Nguyễn Thị Thanh T6.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 1002/2024/DS-ST ngày 13/12/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Áp dụng Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 124, Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy

định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án Dân sự;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Lương T về việc:

- Hủy Văn bản thỏa thuận chưa phân chia di sản và cử người đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất công chứng số 01966 ngày 25/7/2017 tại Văn phòng C10.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 652985, số vào sổ cấp GCN: CH 05043 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 03/7/2018 cho bà Nguyễn Thị H2 là đại diện của những người thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của gia đình cụ Nguyễn Thị L2.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Lương T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 và bà Lâm Mỹ L1 tiếp tục thực hiện các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau:

- Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc để chờ thủ tục ngày 06/9/2001;

- Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc để chờ thủ tục ngày 22/11/2015;

- Hợp đồng mua bán đất ngày 22/11/2015;

- Hợp đồng mua bán đất không đề ngày tháng năm;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Lương T về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 00024743 ngày 05/8/2019 tại Văn phòng C7 giữa ông Nguyễn Lương T, ông Trịnh Trường G, bà Đỗ Thị N4 với ông Lê Hồng Q2, ông Trần Thanh H8 và không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Q1; bà Nguyễn Thị B (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị Thu T1); bà Nguyễn Thị H2; ông Nguyễn Văn H6, ông Nguyễn Văn D1, bà Phạm Thị N2, ông Nguyễn Thành C1 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm: Bà Mai Thị H5, bà Nguyễn Thị Thanh H4, ông Nguyễn Chí T5), bà Nguyễn Thị Bích T3, ông Nguyễn Công N1, ông Nguyễn Văn T4 về việc:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc để chờ thủ tục ngày 06/9/2001, ngày 22/11/2015 và Hợp đồng mua bán đất ngày 22/11/2015 giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Nguyễn Lương T.

- Hủy cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị H9 ngày 29/08/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 652985, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH05043 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 03/7/2018.

5. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Q1; bà Nguyễn Thị B (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị Thu T1); bà Nguyễn Thị H2; ông Nguyễn Văn H6, ông Nguyễn Văn D1, bà Phạm Thị N2, ông Nguyễn Thành C1 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm: Bà Mai Thị H5, bà Nguyễn Thị Thanh H4, ông Nguyễn Chí T5), bà Nguyễn Thị Bích T3, ông Nguyễn Công N1, ông Nguyễn Văn T4 về việc:

- Hủy việc cập nhật biến động chuyển quyền, chuyển nhượng của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số CL 652985, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH05043 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 03/7/2018 đối với: Nguyễn Lương T và Trịnh Trường G cập nhật ngày 05/8/2019; Lê Hồng Q2 và Trần Thanh H8 cập nhật ngày 12/8/2019; Viết Tiến T7 cập nhật ngày 29/8/2019.

- Công nhận quyền sử dụng hợp pháp và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đồng thừa kế gồm: Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị B – mất (có người thừa kế là bà Nguyễn Thị Thu T1), Nguyễn Thị Q1, Liệt sĩ Nguyễn Văn S1 (Vợ là bà Phạm Thị N2, các con: Nguyễn Văn H6, Nguyễn Văn D1, Nguyễn Thị Thanh T6), Nguyễn Văn L4 - mất (các con là: Nguyễn Thị Bích T3, Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Văn T4, Nguyễn Công N1, Nguyễn Thành C1 – mất (có người thừa kế là bà Mai Thị H5, bà Nguyễn Thị Thanh H4, ông Nguyễn Chí T5)).

6. Chấp nhận các yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim C về việc:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản khác gắn liền với đất) số 00026176 lập ngày 19/8/2019 tại Văn phòng C7 vô hiệu một phần, cụ thể là vô hiệu đối với giao dịch chuyển nhượng ½ quyền sử dụng đất của ông Lê Hồng Q2, bà Hoàng Thị H7 chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị H9.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 044178 lập ngày 25/12/2019 tại Văn phòng C9 giữa ông Vũ Ngọc D2, bà Đỗ Thị H9 với ông Nguyễn Khắc Trọng N3 vô hiệu.

7. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim C về việc: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản khác gắn liền với đất) số công chứng 00024743 lập ngày 05/8/2019 tại Văn phòng C7 giữa ông Trịnh Trường G, bà Đỗ Thị N4, ông Nguyễn Lương T với ông Lê Hồng Q2, ông Trần Thanh H8 là vô hiệu.

8. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Hồng Q2 về việc:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản khác gắn liền với đất) số 00026176 lập ngày 19/8/2019 tại Văn phòng C7 vô hiệu một phần, cụ thể là vô hiệu đối với giao dịch chuyển nhượng ½ quyền sử dụng đất của ông Lê Hồng Q2, bà Hoàng Thị H7 chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị H9.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 044178 lập ngày 25/12/2019 tại Văn phòng C9 giữa ông Vũ Ngọc D2, bà Đỗ Thị H9 với ông Nguyễn Khắc Trọng N3 vô hiệu.

- Công nhận cho ông Lê Hồng Q2 được quyền sử dụng ½ diện tích đất 4.713,7 m^2 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103, địa chỉ phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 652985, số vào sổ cấp GCN: CH 05043 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 03/7/2018.

- Ghi nhận ông Lê Hồng Q2 được quyền liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 652985, số vào sổ cấp GCN: CH 05043 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 03/7/2018.

9. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Viết Tiến T7 về việc:

Công nhận cho ông Viết Tiến T7 được quyền sử dụng ½ diện tích đất 4.713,7m^2 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103, địa chỉ phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 652985, số vào sổ cấp GCN: CH 05043 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 03/7/2018.

10. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Trực Nghị K5 về việc:

- Buộc bà Nguyễn Thị H2 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc để chờ làm thủ tục số 130420-HĐMB ngày 13/4/2020 giữa bà K5 và bà Nguyễn Thị H2.

- Trường hợp nếu không thể tiếp tục Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc để chờ làm thủ tục thì bà K5 đề nghị bà Nguyễn Thị H2 trả lại tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và buộc bà H2 phải bồi thường số tiền là 50.000.000.000 (năm mươi tỷ) đồng theo cam kết tại Khoản 6 Điều 3 của Hợp đồng hứa chuyển nhượng đã ký.

11. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Khắc Trọng N3 về việc:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 044178, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 25/12/2019 tại Văn phòng C9 giữa ông Viết Tiến T7, bà Đỗ Thị H9 và ông Nguyễn Khắc Trọng N3.

- Công nhận cho ông N3 là người có quyền sử dụng ½ thửa đất số 18, tờ bản đồ số 103 tại phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Sau khi bản án có hiệu lực thì ông N3 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký cập nhật tên của ông N3 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05043 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 03/7/2018.

12. Ông Trịnh Trường G được quyền liên hệ với Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh để nhận lại số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và tiền lãi phát sinh (nếu có) theo Biên lai thu tiền số 05499 ngày 17/07/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Các phần quyết định khác của Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

14. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Q1, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị Bích T3, bà Nguyễn Thị Kim C, bà Phạm Thị N2, ông Nguyễn Văn H6, ông Nguyễn Văn D1 và bà Nguyễn Thị Thanh T6 được miễn.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T6 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0069963 ngày 20/02/2025 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh

Bà Nguyễn Thị Thanh H4 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng),

được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0069962 ngày 20/02/2025 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP . HCM;
- TAND TP . HCM;
- VKSND TP . HCM;
- THADS TP . HCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phan Nhựt Bình