

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 3942/2022/DS-ST

Ngày: 19-10-2022

*V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và hợp đồng ủy quyền*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Tùng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Mai Thanh Giàu

2. Ông Phạm Văn Khuyến

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Ngọc Huệ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 19 tháng 10 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 58/2017/TLST-DS ngày 10/3/2017 về việc **“Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền”** theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5802/2022/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 6711/2022/QĐST-DS ngày 16 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1941.

Địa chỉ: Tổ A, Phường A, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N: Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1977.

Địa chỉ: tổ 10, phường A, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền và Hợp đồng ủy quyền lập ngày 19/8/2014 lập tại Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy ủy quyền lập ngày 20/4/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận 9; Hợp đồng ủy quyền số 05459 lập ngày 22/4/2022 tại Văn phòng công chứng Vũ Kiếm Quang) (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Trần Vũ T, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Lô 1, đường B, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 1B, Phường B, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phan Văn Q, sinh năm: 1975.

Địa chỉ: phường D, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: phường D, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. Bà Ngô Võ Thanh H, sinh năm: 1989 (Vắng mặt).

(Là vợ của Ông Phan Văn Q)

Địa chỉ: Phường D, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Hằng ủy quyền cho Ông Phan Văn Q.

(Giấy ủy quyền lập ngày 16/4/2015 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N).
(Có mặt)

3. Ông Trần Nguyễn P, sinh năm: 1978 (Vắng mặt).

4. Bà Trần Thị Kim N, sinh năm: 1963 (Vắng mặt).

5. Bà Trần Thị Tú P, sinh năm: 1977 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: tổ 18, phường A, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Nguyễn P, bà Trần Kim Ngân, bà Trần Thị Tú P ủy quyền cho Ông Nguyễn Thành C, sinh năm: 1977, Địa chỉ: 34/2 Thủy Lợi, tổ 10, khu phố 3, phường Phước Long A, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

(Hợp đồng ủy quyền số 05459 lập ngày 22/4/2022 tại Văn phòng công chứng Vũ Kiếm Quang).

6. Bà Nguyễn Thị Ái L, sinh năm: 1972.

Địa chỉ: tổ 18, phường A, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

7. Bà Phạm Linh D, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: 340A, phường Đ, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (Vắng mặt).

8. Ông Nguyễn Trọng T1, sinh năm: 1987 (Vắng mặt).

9. Ông Nguyễn Thành T2, sinh năm: 1990 (Vắng mặt).

10. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm: 1994 (Vắng mặt).

11. Ông Lê Trung K, sinh năm: 1996 (Vắng mặt).

12. Ông Nguyễn Phú Q, sinh năm: 2003 (Vắng mặt).

13. Bà Nguyễn Hoài Phương, sinh năm: 2000 (Vắng mặt).

14. Bà Nguyễn Thị Thu T4, sinh năm: 1996 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: khu phố C, phường M, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

15. Ông Nguyễn Văn Chính, sinh năm: 1991 (Vắng mặt).

16. Bà Lê Thị S, sinh năm: 1969 (Vắng mặt).

17. Ông Trần Anh T5, sinh năm: 1981 (Vắng mặt).

18. Bà Đào Thị Thu Hằng, sinh năm: 1986 (Vắng mặt).

19. Ông Lê Thành Đ, sinh năm: 1997 (Vắng mặt).

20. Bà Trần Thị Mỹ T6, sinh năm: 1996 (Vắng mặt).

21. Ông Phạm Ngọc Á, sinh năm: 1986 (Vắng mặt).

22. Bà Hồ Thị Phương T7, sinh năm 1990 (Vắng mặt).

23. Ông Nguyễn Thế T8, sinh năm 1988 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: đường 13, khu phố C, phường M, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

24. Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N.

Địa chỉ: 198A, phường N, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

25. Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức.

Địa chỉ: 168 Trương Văn Bang, phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và đại diện nguyên đơn Ông Nguyễn Thành C trình bày:*

Vào ngày 31/3/2014 bà Nguyễn Thị N có ký 03 Hợp đồng mua bán và chuyển nhượng nhà đất với Ông Trần Vũ T tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân, cụ thể:

1. Hợp đồng số 005310 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 538, tờ bản đồ số 36, diện tích 639,9m² tại phường M, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng.

2. Hợp đồng số 005311 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 36, diện tích 67,2m² tại ấp Chân Phúc Cẩm, phường M, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

3. Hợp đồng số 005312 về việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại số 32A, đường 13, phường M, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh với giá ghi trong hợp đồng mua bán và chuyển nhượng là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, bà Nguyễn Thị N và Ông Trần Vũ T còn có ký một hợp đồng viết tay ngày 01/4/2014 thỏa thuận giá chuyển nhượng thật và thỏa thuận việc thanh toán, quyền lợi và nghĩa vụ của hai bên trong việc mua bán và chuyển nhượng nhà đất nêu trên. Theo hợp đồng viết tay nói trên thì giá mua bán chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên là 8.000.000.000 đồng, trả vào hai đợt:

Đợt 1: Ông T giao 2.000.000.000 đồng ngay khi ký công chứng các hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên và bà N giao toàn bộ bản chính giấy tờ của 03 phần nhà đất nêu trên cho Ông T.

Đợt 2: Ông T giao 6.000.000.000 đồng hạn cuối là 15 ngày sau khi hoàn thành thủ tục sang tên chủ quyền cho Ông T tại Ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nhằm mục đích giảm tiền thuế, đến ngày 22/4/2014 bà Nguyễn Thị N và Ông Trần Vũ T có ra Văn phòng công chứng Hoàng Xuân để hủy ba hợp đồng nêu trên. Sau đó, cùng ngày đôi bên có ký ba hợp đồng mua bán chuyển nhượng như sau:

1. Hợp đồng số 006958 ngày 22/4/2014 ký kết tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 538, tờ bản đồ số 36, diện tích 639,9m² tại phường M, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố

Hồ Chí Minh với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng.

2. Hợp đồng số 006959 ngày 22/4/2014 ký kết tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân về việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại số 32A, đường 13 tại phường M, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh với giá ghi trong hợp đồng mua bán và chuyển nhượng là 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng.

3. Hợp đồng số 006960 ngày 22/4/2014 ký kết tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 36, diện tích 67,2m² tại ấp Chân Phúc Cẩm, phường M, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh tại số 32 (số cũ 54) với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Sau khi thực hiện ký kết hợp đồng công chứng các tài sản trên cho Ông Trần Vũ T, bà Nguyễn Thị N chỉ nhận từ Ông Trần Vũ T 2.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 6.000.000.000 đồng thì Ông Trần Vũ T cố tình không thanh toán cho bà Nguyễn Thị N, trong khi vào các ngày 23/5/2014 và ngày 09/6/2014 Ông Trần Vũ T đã hoàn tất việc đăng bộ sang tên toàn bộ nhà đất trên cho Ông T.

Bà Nguyễn Thị N đã nhiều lần liên lạc tìm Ông Trần Vũ T cho đến ngày 26/4/2014 bà N và người nhà tìm thấy Ông T tại phường Hiệp Phú, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh nên trình báo với Công an phường Hiệp Phú là Ông T có dấu hiệu lừa đảo. Công an phường có mời Ông T đến phường Hiệp Phú làm việc và tại biên bản giải quyết vụ việc, Ông T xác nhận còn thiếu bà N 6.000.000.000 đồng về việc mua bán nhà đất nêu trên, Ông T cam kết trong vòng 45 ngày kể từ ngày lập biên bản này Ông T sẽ thanh toán số tiền trên cho bà N và trong buổi làm việc này Ông T cũng xác nhận giữa Ông T bà N phải thực hiện đúng theo thỏa thuận hợp đồng mua bán chuyển nhượng tay ngày 01/4/2014. Tuy nhiên sau đó sự cam kết này, Ông T cũng không thực hiện. Đến ngày 11/7/2014, Ông T lại viết một Giấy cam kết thanh toán số tiền 6.000.000.000 đồng vào các ngày 18/7/2014 và 21/7/2014 và chấp nhận nếu không thực hiện đúng cam kết thì Ông T bị mất hết số tiền đã thanh toán cho bà N và chấp nhận hủy bỏ các hợp đồng công chứng và giao trả lại toàn bộ nhà đất cho bà N. Tuy nhiên Cam kết này cũng không được Ông T thực hiện. Hiện nay nhà đất đang tranh nêu chấp nêu trên cũng chưa được bà Nguyễn Thị N giao cho Ông T và đang do bà N trực tiếp quản lý và cho thuê trọ.

Ngày 24/7/2014, bà Nguyễn Thị N nộp Đơn Khởi kiện Ông Trần Vũ T (Đơn đề ngày 21/7/2014); Ngày 25/7/2014, bà Nguyễn Thị N tiếp tục nộp Đơn Khởi kiện (sửa chữa, bổ sung đơn khởi kiện ngày 21/7/2014); Đơn Bổ sung yêu cầu khởi kiện (V/v sửa chữa, bổ sung đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 31/5/2014) đề ngày 03/8/2015 đến Tòa án nhân dân Quận 9 yêu cầu giải quyết:

1. Hủy bỏ các hợp đồng công chứng số 006958; số 006959; số 006960 được lập ngày 22/4/2014 giữa Ông T bà N tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân (nay là Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N).

2. Hủy bỏ hợp đồng tay được lập ngày 01/4/2014 giữa bà N và Ông Trần Vũ T và bà N không trả lại số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng mà Ông T đã thanh toán đợt 1 cho bà N theo giấy cam kết ngày 11/7/2014.

3. Hủy bỏ nội dung cập nhật ngày 23/5/2014 (của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) đối với Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 318070 được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 27/5/2013, có số vào sổ cấp GCN: CH 02180.

4. Hủy bỏ nội dung cập nhật ngày 09/6/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đối với Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 799387 được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 28/7/2011; số vào sổ cấp GCN: CH 01110.

5. Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 803026 được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 24/6/2014; số vào sổ cấp GCN: CH 02878.

Ngày 15/6/2015 bà Nguyễn Thị N có Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện (V/v yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa Ông Trần Vũ T và Ông Phan Văn Q); Ngày 16/6/2015, bà Nguyễn Thị N có Đơn Bổ sung yêu cầu khởi kiện (V/v sửa chữa bổ sung đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 15/6/2015); Ngày 31/7/2015, bà Nguyễn Thị N có Đơn Bổ sung yêu cầu khởi kiện (V/v hủy hợp đồng mua bán nhà và quyền sử dụng đất giữa Ông Trần Vũ T và Ông Phan Văn Q); Ngày 03/8/2015 bà Nguyễn Thị N có Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện (V/v sửa chữa, bổ sung đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 31/7/2015). Các Đơn trên có nội dung yêu cầu:

+ Hủy 03 (ba) hợp đồng ủy quyền lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân (nay là Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N) ngày 07/7/2014 giữa Ông Trần Vũ T và Ông Phan Văn Q theo các số công chứng hợp đồng 012256; 012260; 012256 cùng quyền số 07.

+ Hủy hợp đồng ký tay ngày 06/7/2014 giữa Ông Trần Vũ T và Ông Phan Văn Q về việc mua ba phần nhà đất nêu trên.

* *Bị đơn Ông Trần Vũ T*: đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý; Giấy triệu tập lấy lời khai; Giấy Triệu tập và Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Giấy triệu tập tham gia phiên tòa và Quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng đều vắng mặt.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Phan Văn Q trình bày*:

Ngày 07/7/2014, Ông Phan Văn Q và Ông Trần Vũ T thỏa thuận cùng ký Hợp đồng vay tiền công chứng số 012261 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân (nay là Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N) với nội dung Ông T vay 11.250.000.000 đồng, thực chất của việc vay tiền này là mua bán 03 miếng đất của Ông T tại Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) là ba miếng đất Ông T mua của bà N nêu trên. Cụ thể: Ông Q và Ông T thỏa thuận giá mua bán của ba phần nhà đất đang tranh chấp nêu trên là 11.300.000.000 đồng, Ông Q giao trước cho Ông T 11.250.000.000 đồng còn giữ lại 50.000.000 đồng khi nào Ông T giao nhà đất đứng tên Ông Q thì Ông Q sẽ giao hết số

tiền còn lại. Khi giao tiền 11.250.000.000 đồng theo yêu cầu của Ông T, Ông Q đã giao trực tiếp cho bà Phạm Linh D 6.100.000.000 đồng và chuyển khoản cho ông Lê Văn Tâm số tiền 5.150.000.000 đồng. Cùng ngày 07/7/2014 Ông T có làm ba hợp đồng ủy quyền (có số 012259; 012260; 012256 tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân) cho Ông Q để Ông Q được toàn quyền sang tên ba phần nhà đất nêu trên. Ông Q trình bày không quen biết bà Dung và ông Tâm và không biết địa chỉ của họ ở đâu nên không thể cung cấp cho Tòa án. Với yêu cầu của người khởi kiện, Ông Q không đồng ý Ông Q yêu cầu Tòa án hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc cấm chuyển dịch ba phần nhà đất nêu trên để Ông Q thực hiện việc được ủy quyền của mình. Trong vụ án này, Ông Q không có yêu cầu độc lập, việc mua bán ba phần nhà đất nêu trên giữa Ông T và Ông Q thì Ông Q không yêu cầu giải quyết.

Trong quá trình giải quyết tại Tòa án, phía Ông Q có thay đổi yêu cầu, cụ thể như sau: Việc tranh chấp về số tiền mua bán bất động sản giữa Ông Q và Ông Trần Vũ T sẽ được Ông Q yêu cầu giải quyết trong vụ kiện khác; Tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị N và Ông Trần Vũ T thì Ông Q không có ý kiến; Hiện nay, phía Ông Q vẫn có nhu cầu được tiếp tục mua bất động sản của bà N và phía bà N vẫn có nhu cầu bán nên Ông Q đề nghị Tòa án xem xét tạo điều kiện để 02 bên được mua bán chuyển nhượng các bất động sản trên phù hợp với quy định của pháp luật.

* Bà Ngô Võ Thanh H: là vợ Ông Q ủy quyền cho Ông Q tham gia tố tụng trong vụ án này có ý kiến như Ông Q.

* Ý kiến bà Phạm Linh D: Ngày 07/7/2014 bà Phạm Linh D có nhận của Ông Trần Vũ T và Phan Văn Quang số tiền 11.250.000.000 đồng (qua tài khoản của ông Lê Văn Tâm và 6.100.000.000 đồng tiền mặt). Toàn bộ số tiền này là do Ông T vay của Bà trước đó, đến ngày 07/7/2014 thì Ông T trả nợ cho bà và người giao tiền là Ông Phan Văn Q nên bà có viết giấy cho Ông Q với nội dung thể hiện rõ như trong biên nhận. Bà không biết gì về chuyện làm ăn hay nợ nần giữa Ông Q và Ông T. Trong vụ án này bà không liên quan gì nên yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Ý kiến của Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức):

Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 799387 ngày 27/7/2011: Ngày 27/7/2011 Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 799387 cho bà Nguyễn Thị N đối với phần đất có diện tích 639,9m² thuộc thửa 538, tờ bản đồ số 36 (tài liệu 2003), phường M, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức); mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị. Ngày 22/4/2014 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân số 215 Trần Bình Trọng, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, bà N đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 006958 đối với các thửa đất trên (đã cập nhật biến động ngày 09/6/2014).

Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 318070 ngày 27/5/2013: Ngày 27/5/2013 Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 318070 cho bà Nguyễn Thị N đối với phần đất có diện tích 154,6m² diện tích xây dựng 110,6 m² thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 36 (tài liệu 2003), phường M, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức); mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị. Ngày 22/4/2014 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân số 215 Trần Bình Trọng, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh bà N đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 006959 đối với các thửa đất trên (đã cập nhật biến động ngày 23/5/2014).

Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 803026 ngày 24/6/2014: Ngày 24/6/2014 Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 803026 cho Ông Trần Vũ T đối với phần đất có diện tích 67,2m² diện tích xây dựng 14,7 m² thuộc thửa 575, tờ bản đồ số 36 (tài liệu 2003), phường M, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức); mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị. Ngày 22/4/2014 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân số 215 Trần Bình Trọng, phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh bà N đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 006960 đối với các thửa đất trên.

* Bà Nguyễn Thị Ái L trình bày: Bà có ý kiến như ý kiến bà N, bà L không có ý kiến gì về việc giải quyết vụ án và không có yêu cầu độc lập.

* Ông Trần Nguyễn P, bà Trần Thị Kim N, bà Trần Thị Tú P đều ủy quyền cho Ông Nguyễn Thành C và thống nhất như ý kiến của bà N.

* Ông Nguyễn Trọng T1, Ông Nguyễn Thành T2, Ông Nguyễn Văn T3, Ông Lê Trung K, Ông Nguyễn Phú Q, Bà Nguyễn Hoài Phương, Bà Nguyễn Thị Thu T4, Ông Nguyễn Văn Chính, Bà Lê Thị S, Ông Trần Anh T5, Bà Đào Thị Thu Hằng, Ông Lê Thành Đ, Bà Trần Thị Mỹ T6, Ông Phạm Ngọc Á, Bà Hồ Thị Phương T7, Ông Nguyễn Thế T8 có lời khai: Họ là những người thuê trọ trên nhà đất tranh chấp của bà N nêu trên, họ không liên quan gì, không có yêu cầu gì trong vụ án và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N có lời khai và có Đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án:

Ngày 22/04/2014, Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N có chứng nhận 03 (ba) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N và Ông Trần Vũ T. Cụ thể như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 006958 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân chứng nhận ngày 22/04/2014; Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 006959 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N chứng nhận ngày 22/04/2014; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản khác gắn liền với đất) số 006960 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N chứng nhận ngày 22/04/2014.

Được tiếp nhận, thụ lý và công chứng đúng theo đúng quy định của Luật Công chứng; Luật Đất đai, Luật nhà ở và các văn bản pháp luật có liên quan.

Hai bên hợp đồng đã đọc lại, hiểu rõ nội dung hợp đồng, đã được Công chứng viên giải thích kỹ nội dung hợp đồng, nhất là về điều khoản thanh toán, thời điểm giao nhận tiền, giao nhận Giấy tờ chủ quyền, giao nhận quyền sử dụng đất, việc các bên hiểu rõ hợp đồng được thể hiện là hai bên đã ghi “đã đọc và đồng ý vào Hợp đồng trước khi hai bên ký.

Vì vậy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 006958 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân chứng nhận ngày 22/04/2014; Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 006959 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân chứng nhận ngày 22/04/2014; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản khác gắn liền với đất) số 006960 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân chứng nhận ngày 22/04/2014, thể hiện:

1. Nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
2. Đối tượng của Hợp đồng được mô tả trong Hợp đồng đúng như hiện trạng thực tế;
3. Hai bên tham gia Hợp đồng đã tự nguyện giao kết và tại thời điểm giao kết đủ năng lực hành vi dân sự;
4. Hai bên tham gia Hợp đồng đã được Công chứng viên giải thích và hiểu | rõ nội dung Hợp đồng.
5. Hợp đồng đã được chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật.

Vì vậy, 03 (ba) Hợp đồng chuyển nhượng là đúng theo quy định của pháp luật. Nay hai bên có tranh chấp khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, Tòa có giấy triệu tập Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N xin được trình bày và xin được vắng mặt vì lý do công việc.

Tại phiên tòa:

- Đại diện của Nguyên đơn là Ông Nguyễn Thành C yêu cầu:

1. Hủy bỏ các hợp đồng công chứng số 006958; số 006959; số 006960 được lập ngày 22/4/2014 giữa Ông T bà N tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân (nay là Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N).

2. Hủy bỏ hợp đồng tay được lập ngày 01/4/2014 giữa bà N và Ông Trần Vũ T.

3. Hủy bỏ nội dung cập nhật ngày 23/5/2014 (của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) đối với Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 318070 được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 27/5/2013, có số vào sổ cấp GCN: CH 02180.

4. Hủy bỏ nội dung cập nhật ngày 09/6/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đối với Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

gắn liền với đất số BD 799387 được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 28/7/2011; số vào sổ cấp GCN: CH 01110.

5. Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 803026 được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 24/6/2014; số vào sổ cấp GCN: CH 02878 và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất có diện tích 67,2m² diện tích xây dựng 14,7 m² thuộc thửa 575, tờ bản đồ số 36 (tài liệu 2003), phường M, thành phố Thủ Đức, mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị cho bà Nguyễn Thị N.

Đại diện Nguyên đơn là Ông Nguyễn Thành C rút lại (Không yêu cầu Tòa án giải quyết) các yêu cầu:

+ Hủy 03 (ba) hợp đồng ủy quyền lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân (nay là Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N) ngày 07/7/2014 giữa Ông Trần Vũ T và Ông Phan Văn Q theo các số công chứng hợp đồng 012256; 012260; 012256 cùng quyền số 07.

+ Hủy hợp đồng ký tay ngày 06/7/2014 giữa Ông Trần Vũ T và Ông Phan Văn Q về việc mua ba phần nhà đất nêu trên.

Đại diện Nguyên đơn là Ông Nguyễn Thành C yêu cầu Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận giữa Nguyên đơn do Ông Nguyễn Thành C đại diện với Ông Phan Văn Q về việc chuyển nhượng các bất động sản nói trên được ghi nhận trong các Biên bản ghi nhận sự thỏa thuận ngày 13/5/2022 có nội dung như sau:

“Điều 1. Thỏa thuận chuyển nhượng

Ông Nguyễn Thành C và Ông Phan Văn Q đồng ý với các thỏa thuận sau:

Các bên thông nhất ngay sau khi các điều kiện tại điều 2 của thỏa thuận này được thực hiện thì bên Nguyên đơn đồng ý chuyển nhượng toàn bộ các tài sản dưới đây cho Ông Phan Văn Q với đơn giá chuyển nhượng là 19.000.000.000 vnd (mười chín tỷ đồng). Các tài sản được chuyển nhượng gồm:

- Quyền sử dụng đất tại số 32A, đường 13 phường M, Quận 9, (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 36, diện tích 67,2m² tại phường M, Quận 9, (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa 538, tờ bản đồ số 36, diện tích 639,9m² tại phường M, Quận 9, (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh

Điều 2. Điều kiện chuyển nhượng

Sau khi bản án tuyên các nội dung sau có hiệu lực pháp luật.

2.1. Hủy bỏ việc mua bán chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị N và Ông Trần Vũ T theo các hợp đồng chuyển nhượng sau:

Hợp đồng chuyển nhượng số 005310 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 538, tờ bản đồ số 36, diện tích 639,9m² tại phường M, Quận 9, (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh

Hợp đồng chuyển nhượng số 005311 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 36, diện tích 67,2m² tại phường M, Quận 9, (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

Hợp đồng chuyển nhượng số 005312 về việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 32A, đường 13 phường M, Quận 9, (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Hủy bỏ việc cập nhật đối với các Giấy chứng nhận dưới đây:

- Hủy bỏ nội dung cập nhật ngày 23/5/2014 của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 318070 được UBND Quận 9 cấp ngày 27/5/2015; số vào sổ cấp GCN: CH 02180.

- Hủy bỏ nội dung cập nhật ngày 09/6/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 799387 được UBND Quận 9 cấp ngày 27/7/2011; số vào sổ cấp GCN: CH 0110.

- Hủy bỏ Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 3803026; Số vào sổ cấp GCN: CH 02878 do UBND Quận 9 cấp ngày 24/6/2014.

2.3 Nộp lại Giấy chứng nhận.

- Ông Phan Văn Q có trách nhiệm nộp lại 03 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho UBND Quận 9 gồm:

- Giấy chứng nhận Quyền quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 318070 được UBND Quận 9 cấp ngày 27/5/2015; số vào sổ cấp GCN: CH 02180.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 799387 được UBND Quận 9 cấp ngày 28/7/2011; số vào sổ cấp GCN: CH 01110.

- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 3803026; Số vào sổ cấp GCN: CH 02878 do UBND Quận 9 cấp ngày 24/6/2014.

2.4 Cập nhật giấy Chứng nhận cho bà Nguyễn Thị N.

Bà Nguyễn Thị N được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để Làm thủ tục cấp lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với 03 phần nhà đất gồm:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa 538, tờ bản đồ số 36, diện tích 639,9m² tại phường M, Quận 9, (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh

- Quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 36, diện tích 67,2m² tại phường M, Quận 9, (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất tại số 32A, đường 13 phường M, Quận 9, (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 3. Đảm bảo thanh toán

3.1 Ông Phan Văn Q đồng ý nộp số tiền 19.000.000.000 vnd dùng vào việc mua bán và chuyển nhượng các bất động sản nêu trên vào tài khoản của Ông Nguyễn Thành C (Ông C đã được ủy quyền của Nguyên đơn) để đảm bảo cho việc thanh toán tại điều 1 của thỏa thuận này. Thông tin số tài khoản nhận bảo đảm thanh toán như sau:

- Nguyễn Thành Chung

- Số tài khoản: 006214150003

- Ngân hàng bưu điện liên việt chi nhánh Hồ Chí Minh

3.2 Số tiền nêu trên sẽ được phong tỏa và được giải tỏa phong tỏa theo các điều kiện sau đây.

+ Giải tỏa Phong tỏa số tiền 9.500.000.000 vnd (chín tỷ năm trăm triệu đồng) ngay sau khi khoản 2.4 điều 2 theo thỏa thuận này được thực hiện và bà Nguyễn Thị N thực hiện việc bàn giao tài sản (nhà đất trống theo hiện trạng và không có người ở) cho Ông Phan Văn Q

+ Giải tỏa phong tỏa số tiền 9.500.000.000 vnd (chín tỷ năm trăm triệu đồng) còn lại ngay sau khi Giấy chứng nhận đã được cập nhật sang tên Ông Phan Văn Q hoặc ngay khi bà Nguyễn Thị N ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng số bất động sản nêu trên sang cho Ông Phan Văn Q.

Ông Phan Văn Q có trách nhiệm ký kết hợp đồng ủy quyền cho Ông Nguyễn Thành C để làm thủ tục cập nhật sang tên khối tài sản nêu trên cho Ông Phan Văn Q.

Các Khoản thuế, phí liên quan đến việc mua bán chuyển nhượng các Bất động sản nêu trên do bên Ông Phan Văn Q chịu trách nhiệm thanh toán.

- Trong trường hợp bản án sơ thẩm tuyên nội dung phù hợp theo thỏa thuận này mà bị kháng cáo bởi Nguyên đơn và bà Trần Thị Tú P; bà Trần Nguyễn P; Trần Thị Kim N làm cho bản án sơ thẩm không có hiệu lực pháp luật thì bên Nguyên đơn chấp thuận bồi thường cho bên Ông Phan Văn Q số tiền 8.000.000.000 vnd (tám tỷ đồng).

Và được ghi nhận trong Biên bản ghi nhận sự thỏa thuận ngày 06/7/2022.

« Do vụ án đã kéo dài 8 năm, nhưng bị đơn Trần Vũ Trường lẫn tránh làm tiến trình tố tụng kéo dài. Nguyên đơn Nguyễn Thị N không bán được tài sản và phía Ông Phan Văn Q không lấy lại được tiền mua bất động sản đã giao cho Ông Trần Vũ T. Đề giải quyết vụ án nhanh chóng và hạn chế thiệt hại cho cả hai bên nguyên đơn Nguyễn Thị N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Phan Văn Q, nên hai bên đã đi đến thống nhất thỏa thuận giải quyết vụ án như sau:

1. Bà Nguyễn Thị N đồng ý chuyển nhượng các bất động sản sau :

- Quyền sử dụng đất tại số 32A, đường 13 phường M, Quận 9, (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 36, diện tích 67,2m² tại phường M, Quận 9, (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa 538, tờ bản đồ số 36, diện tích 639,9m² tại phường M, Quận 9, (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

Cho Ông Phan Văn Q với giá chuyển nhượng là 19.000.000.000 đồng.

2. Phương thức thanh toán: Phía Ông Phan Văn Q sẽ chuyển số tiền 19.000.000.000 đồng cho phía bà Nguyễn Thị N vào tài khoản của Ông Nguyễn Thành C (Ông C đã được ủy quyền của Nguyên đơn) để đảm bảo cho việc thanh toán của thỏa thuận này. Thông tin số tài khoản nhận bảo đảm thanh toán như sau:

- Nguyễn Thành Chung

- Số tài khoản: 006214150003

- Ngân hàng Bưu điện Liên Việt chi nhánh Hồ Chí Minh.

3. Việc chuyển 19.000.000.000 đồng từ tài khoản của Ông Phan Văn Q vào tài khoản của Ông Nguyễn Thành C phải được thực hiện xong trước ngày 16/8/2022.

4. Ông Phan Văn Q và Ông Nguyễn Thành C cùng yêu cầu và đồng ý: Tòa án sẽ ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa số tiền không vượt quá 19.000.000.000 đồng trong tài khoản số: 006214150003 tại Ngân hàng Bưu điện Liên Việt chi nhánh Hồ Chí Minh của Ông Nguyễn Thành C được chuyển đến từ tài khoản

của Ông Phan Văn Q. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời này sẽ được Tòa án ban hành trước khi Ông Phan Văn Q chuyển tiền cho Ông Nguyễn Thành C.

5. Thỏa thuận tại biên bản này là một phần không tách rời với các thỏa thuận được ghi nhận tại Biên bản ghi nhận sự thỏa thuận lập ngày 13/5/2022 tại Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị N (đại diện theo ủy quyền là Ông Nguyễn Thành C) và Ông Phan Văn Q”.

Ông Nguyễn Thành C yêu cầu Hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” được quy định tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 183/2014/QĐ-BPKCTT ngày 19/8/2014 của Tòa án nhân dân Quận 9 Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời cho bà Nguyễn Thị N được nhận lại số tiền bảo đảm là 135.000.000 đồng (Đã nộp theo Giấy nộp tiền ngày 15/8/2014 của Agribank-Chi nhánh 9).

- Ông Trần Vũ T vắng mặt;

- Ông Phan Văn Q trình bày: Việc tranh chấp về tiền mua bán bất động sản giữa Ông Phan Văn Q và Ông Trần Vũ T sẽ được Ông Q yêu cầu giải quyết trong vụ kiện dân sự khác; Tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị N và Ông Trần Vũ T thì Ông Phan Văn Q không có ý kiến; Ông Phan Văn Q đề nghị Tòa án ghi nhận sự thống nhất thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị N và Ông Phan Văn Q đã được 02 bên thỏa thuận và ký kết tại các Biên bản ghi nhận sự thỏa thuận lập ngày 13/5/2022 và ngày 06/7/2022 tại Tòa án. Ngoài ra, Ông Phan Văn Q không có yêu cầu nào khác.

- Ông Nguyễn Thành C xác nhận Ông Phan Văn Q đã chuyển 19.000.000.000 đồng vào tài khoản cá nhân của Ông C.

- Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức vắng mặt.

* Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử: Thẩm phán thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn đúng quy định của pháp luật. Việc cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Xác định đúng người tham gia tố tụng, Tòa án có vi phạm về thời hạn xét xử vụ án. Quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử thực hiện đúng quyền hạn theo quy định của pháp luật.

- Về chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật, tuân theo nội quy phiên tòa. Đương sự có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn; Không có ý kiến về thỏa thuận của bà Nguyễn Thị N và Ông Phan Văn Q; Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc: Hủy 03 (ba) hợp đồng ủy quyền lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân (nay là Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N) ngày 07/7/2014 giữa Ông Trần Vũ T và Ông Phan Văn Q theo các số công chứng hợp đồng 012256; 012260; 012256 cùng quyền số 07 và Hủy hợp đồng ký tay ngày

06/7/2014 giữa Ông Trần Vũ T và Ông Phan Văn Q về việc chuyển nhượng 03 nhà đất tranh chấp.

- Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

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 lời khai của đương sự trong hồ sơ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án tranh chấp về *“Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền”* quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và do nhà đất có tranh chấp tọa lạc tại thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo các quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

Về thủ tục tố tụng:

- Căn cứ vào các Văn bản thỏa thuận về tài sản số 012209; số 012211 và số 012213 lập ngày 03/7/2014 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân (nay là Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N) giữa Ông Trần Vũ T và bà Ngô Thị Thu Hồng (vợ Ông T) thể hiện số tiền Ông T mua bán và nhận chuyển nhượng ba phần nhà đất tranh chấp nêu trên đều có nguồn gốc tài sản riêng của Ông T. Do đó, Tòa án xét thấy không cần phải đưa bà Ngô Thị Thu Hồng tham gia tố tụng trong vụ án này.

- Bị đơn Ông Trần Vũ T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án; Giấy triệu tập lấy lời khai; Giấy Triệu tập và Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Giấy triệu tập tham gia phiên tòa và Quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng đều vắng mặt tại Tòa án.

Ngoài ra, Tòa án còn thực hiện thủ tục đăng tin tìm kiếm người vắng mặt Trần Vũ Trường trên các phương tiện thông tin đại chúng (Báo Thanh Niên; Trung tâm truyền hình Việt Nam khu vực Nam Bộ) liên tục 03 ngày từ ngày 01/12/2021, nhưng đến nay cũng không nhận được tin tức về Ông Trần Vũ T.

- Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N đã có lời khai và có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức đã được Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Giấy triệu tập và Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Giấy triệu tập tham gia phiên tòa và Quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng đều vắng mặt tại Tòa án.

- Ông Nguyễn Trọng T1, Ông Nguyễn Thành T2, Ông Nguyễn Văn T3, Ông Lê Trung K, Ông Nguyễn Phú Q, Bà Nguyễn Hoài Phương, Bà Nguyễn Thị Thu T4, Ông

Nguyễn Văn Chính, Bà Lê Thị S, Ông Trần Anh T5, Bà Đào Thị Thu Hằng, Ông Lê Thành Đ, Bà Trần Thị Mỹ T6, Ông Phạm Ngọc Á, Bà Hồ Thị Phương T7, Ông Nguyễn Thế T8 đều đã có lời khai và có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên theo quy định.

[2] Về pháp luật nội dung được áp dụng: Do thời điểm xảy ra tranh chấp là năm 2014 nên pháp luật nội dung được áp dụng để giải quyết vụ kiện là pháp luật dân sự đang có hiệu lực vào thời điểm tranh chấp, cụ thể là Bộ luật Dân sự năm 2005 sẽ được áp dụng để giải quyết vụ kiện

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Căn cứ vào các lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và các tài liệu có trong hồ sơ đã đủ cơ sở kết luận nội dung vụ kiện như sau:

Bà Nguyễn Thị Nguyệt đã được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp:

+ Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 799387 ngày 27/7/2011 cho phần đất có diện tích 639,9m² thuộc thửa 538, tờ bản đồ số 36 (tài liệu 2003), phường M, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức); mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 318070 ngày 27/5/2013 cho phần đất có diện tích 154,6m² diện tích xây dựng 110,6m² thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 36 (tài liệu 2003), phường M, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức); mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 803026 ngày 24/6/2014 phần đất có diện tích 67,2m² diện tích xây dựng 14,7m² thuộc thửa 575, tờ bản đồ số 36 (tài liệu 2003), phường M, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức); mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị.

Vào ngày 31/3/2014, bà Nguyễn Thị N đã ký 03 Hợp đồng mua bán và chuyển nhượng nhà đất với Ông Trần Vũ T tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân, cụ thể là các hợp đồng:

1. Hợp đồng số 005310 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 538, tờ bản đồ số 36, diện tích 639,9m² tại phường M, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng.

2. Hợp đồng số 005311 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 36, diện tích 67,2m² tại ấp Chân Phúc Cẩm, phường M, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

3. Hợp đồng số 005312 về việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại số 32A, đường 13, phường M, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với giá

ghi trong hợp đồng mua bán và chuyển nhượng là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng.

Đến ngày 01/4/2014, bà Nguyễn Thị N và Ông Trần Vũ T có ký “Hợp đồng thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” với các thỏa thuận chủ yếu gồm:

+ Bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị N bên nhận chuyển nhượng là Ông Trần Vũ T;

+ Tài sản chuyển nhượng là: 1/ Thửa đất có diện tích 639,9m² thuộc thửa 538, tờ bản đồ số 36 (tài liệu 2003), phường M, Quận 9; mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị; 2/ Thửa đất có diện tích 154,6m² diện tích xây dựng 110,6 m² thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 36 (tài liệu 2003), phường M, Quận 9; mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị; 2/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 803026 ngày 24/6/2014 phần đất có diện tích 67,2m² diện tích xây dựng 14,7 m² thuộc thửa 575, tờ bản đồ số 36 (tài liệu 2003), phường M, Quận 9; mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị.

+ Giá chuyển nhượng của 03 thửa đất trên là 8.000.000.000 đồng.

+ Phương thức thanh toán:

Đợt 1: Ông T giao 2.000.000.000 đồng ngay khi ký công chứng các hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên và bà N giao toàn bộ bản chính giấy tờ của 03 phần nhà đất nêu trên cho Ông T.

Đợt 2: Ông T giao 6.000.000.000 đồng hạn cuối là 15 ngày sau khi hoàn thành thủ tục sang tên chủ quyền cho Ông T tại Ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong trường hợp, nếu quá thời hạn 15 ngày kể từ ngày Ông T đã làm xong thủ tục chuyển đổi chủ quyền sang tên Ông T mà Ông T không chuyển tiền cho bên bà N thì bà N không đồng ý bán nhà cho Ông T nữa và Ông T không được quyền khiếu nại, tranh chấp với hợp đồng mua bán này.

“Hợp đồng thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ký ngày 01/4/2014 giữa bà Nguyễn Thị N và Ông Trần Vũ T không được công chứng chứng thực.

Phía bà Nguyễn Thị N đã nhận được 2.000.000.000 đồng do Ông Trần Vũ T giao theo thỏa thuận của Hợp đồng trên.

Với mục đích để giảm số tiền thuế chuyển nhượng nên đến ngày 22/4/2014, bà Nguyễn Thị N và Ông Trần Vũ T ra Văn phòng công chứng Hoàng Xuân ký các “Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số 006952, số 006953 và số 006954 để hủy ba Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 005310 ngày 31/3/2014, Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 005312 ngày 31/3/2014 và Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Có tài sản gắn liền với đất) số 006953 ngày 31/3/2014 như đã nêu ở phần trên.

Sau đó, trong cùng ngày 22/4/2014, bà Nguyễn Thị N và Ông Trần Vũ T ký tiếp 03 Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là các hợp đồng như sau:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Không có tài sản gắn liền với đất) số 006958 ngày 22/4/2014 ký kết tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 538, tờ bản đồ số 36, diện tích 639,9m² Địa chỉ thửa đất: tại phường M, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng.

2. Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 006959 ngày 22/4/2014 ký kết tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân về việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại số 32A, đường 13 tại phường M, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với giá ghi trong hợp đồng mua bán và chuyển nhượng là 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng.

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Có tài sản gắn liền với đất) số 006960 ngày 22/4/2014 ký kết tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 36, diện tích 67,2m²; Địa chỉ thửa đất: số 32 (số cũ 54) tại ấp Chân Phúc Cẩm, phường M, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Sau khi đã ký kết các hợp đồng công chứng như trên cho Ông Trần Vũ T, thì thực tế bà Nguyễn Thị N Nguyệt chỉ nhận được từ Ông Trần Vũ T số tiền 2.000.000.000 đồng, số còn lại 6.000.000.000 đồng thì Ông Trần Vũ T không thực hiện việc thanh toán cho bà Nguyễn Thị N như đã thỏa thuận trong “Hợp đồng thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” mà hai bên đã ký kết ngày 01/4/2014. Trong khi, vào các ngày 23/5/2014 và ngày 09/6/2014 thì phía Ông Trần Vũ T đã hoàn tất việc đăng bộ sang tên toàn bộ nhà đất trên cho tên của Ông Trần Vũ T. Cụ thể:

+ Đã cập nhật biến động ngày 09/6/2014 sang tên cho Trần Vũ Trường trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 799387 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 27/7/2011 (cho bà Nguyễn Thị N) căn cứ Hợp đồng số 005310 ký ngày 22/4/2014 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân số 215 Trần Bình Trọng, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh;

+ Đã cập nhật biến động ngày 23/5/2014 sang tên cho Trần Vũ Trường trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 318070 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 27/5/2013 cho bà Nguyễn Thị N căn cứ Hợp đồng số 006959 ký ngày 22/4/2014 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân số 215 Trần Bình Trọng, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh;

+ Ngày 24/6/2014 Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 803026 cho Ông Trần Vũ T đối với phần đất có diện tích 67,2m² diện tích xây dựng 14,7 m² thuộc thửa 575, tờ bản đồ số 36 (tài liệu 2003), phường M, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức); mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị là căn cứ

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 006960 ký ngày 22/4/2014 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân số 215 Trần Bình Trọng, phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị N và Ông Trần Vũ T.

Phía bà Nguyễn Thị N đã nhiều lần liên lạc tìm Ông T nhưng không được. Đến ngày 26/4/2014, bà Nguyễn Thị N tìm thấy Ông Trần Vũ T tại phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh nên trình báo với Công an phường Hiệp Phú là Ông T có dấu hiệu lừa đảo nên công an phường có mời Ông T đến phường Hiệp Phú làm việc và tại Biên bản giải quyết vụ việc lập lúc 14 giờ 40 ngày 26/4/2014 tại Công an phường Hiệp Phú, Ông Trần Vũ T thừa nhận: Ông Trần Vũ T còn thiếu bà N 6.000.000.000 đồng về việc mua bán nhà đất nêu trên; Ông Trần Vũ T cam kết trong vòng 45 ngày kể từ ngày lập 26/4/2014, Ông Trần Vũ T sẽ thanh toán số tiền còn lại là 6.000.000.000 đồng cho bà N. Ông Trần Vũ T cũng xác nhận, Ông T bà N phải thực hiện đúng theo hợp đồng thỏa thuận giữa 02 bên đã ký với nhau vào ngày 01/4/2014. Tuy nhiên sau đó Ông Trần Vũ T cũng không thực hiện các cam kết nói trên.

Đến ngày 11/7/2014, Ông Trần Vũ T lại viết Biên nhận cam kết thanh toán số tiền 6.000.000.000 đồng còn lại vào các ngày 18/7/2014 (Thanh toán 03 tỷ đồng) và ngày 21/7/2014 thanh toán dứt điểm và chấp nhận nếu không thực hiện đúng đúng như cam kết này thì Ông T chấp nhận mất hết số tiền đã thanh toán trước đây, chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng và giao đất lại cho bà Nguyễn Thị N. Tuy nhiên Cam kết này cũng không được Ông Trần Vũ T thực hiện. Hiện nay nhà đất đang tranh nêu chấp nêu trên cũng chưa được bà N giao cho Ông T và đang do bà N trực tiếp quản lý và cho thuê trọ.

Kết luận Giám định số 1654/C54B ngày 18/4/2018 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận: Chữ ký mang tên Trần Vũ Trường trên tài liệu cần giám định “Biên bản giải quyết vụ việc” đề ngày 26 tháng 04 năm 2014 so với chữ ký đứng tên Trần Vũ Trường trên 03 tài liệu dùng làm mẫu so sánh (Gồm: Hai (02) “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số 006960 đề ngày 22/4/2014; số 006958 đề ngày 22/4/2014 và “Hợp đồng thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đề ngày 01/4/2014) là do cùng một người ký ra.

Xét các yêu cầu của nguyên đơn về việc:

- Hủy bỏ các hợp đồng công chứng số 006958; 006959; 006960 ngày 22/4/2014 ký kết giữa Ông T và bà N tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân (Nay là Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N). Nhận thấy:

+ Các hợp đồng công chứng số 006958; 006959; 006960 ngày 22/4/2014 được ký kết sau khi bà Nguyễn Thị N và Ông Trần Vũ T đã ký kết “Hợp đồng thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 01/4/2014;

+ Các hợp đồng công chứng số 006958; 006959; 006960 ngày 22/4/2014 và “Hợp đồng thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 01/4/2014 có cùng người chuyển nhượng, có cùng người nhận chuyển nhượng, có cùng đối đối tượng mua bán chuyển nhượng (các bất động sản chuyển

nhượng, mua bán có cùng địa chỉ, cùng số thửa tờ bản đồ, cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất);

+ Giá chuyển nhượng được ghi trong các hợp đồng công chứng số 006958; 006959; 006960 ký ngày 22/4/2014 là thấp hơn rất nhiều so với giá chuyển nhượng được ghi trong “Hợp đồng thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ký ngày 01/4/2014;

+ Tại Biên bản giải quyết vụ việc lập lúc 14 giờ 40 ngày 26/4/2014 tại Công an phường Hiệp Phú và Biên nhận cam kết ngày 11/7/2014, ông Trần Trần Vũ Trường đều thừa nhận: Hai bên phải thực hiện theo “Hợp đồng thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 01/4/2014 và giá giao dịch chuyển nhượng 03 bất động sản kể trên là 8.000.000.000 đồng, không như giá chuyển nhượng đã ghi trong các hợp đồng công chứng số 006958; 006959; 006960 ký ngày 22/4/2014.

Do đó, đã đủ cơ sở kết luận các hợp đồng công chứng số 006958; 006959; 006960 ngày 22/4/2014 ký kết giữa Ông T và bà N tại văn phòng công chứng Hoàng Xuân là các hợp đồng có yếu tố giả tạo nhằm thực hiện “Hợp đồng thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ký ngày 01/4/2014. Nên căn cứ quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2005 tuyên bố các hợp đồng trên là vô hiệu và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố hủy các hợp đồng công chứng số 006958; 006959; 006960 ngày 22/4/2014 ký kết giữa Ông T và bà N tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân.

“Điều 129. Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo

Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này.”

- Hủy bỏ “Hợp đồng thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ký ngày 01/4/2014 giữa bà Nguyễn Thị N và Ông Trần Vũ T, nhận thấy:

+ “Hợp đồng thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ký ngày 01/4/2014 giữa bà Nguyễn Thị N và Ông Trần Vũ T được các bên ký kết tự nguyện, không trái pháp luật nên có hiệu lực đối với các bên tham gia ký kết;

+ Theo Khoản 2 của Điều 3 của hợp đồng trên thì hai bên đã thỏa thuận: “.... sau khi bên B (bên ông Trần Trần Vũ Trường) làm xong thủ tục pháp lý thì bên B phải trả đủ số tiền còn lại cho bên A (bên bà Nguyễn Thị N), nếu quá thời hạn khi bên B làm xong chuyển đổi chủ quyền sang tên bên B mà bên B chuyển tiền cho bên A quá thời hạn 15 ngày kể từ ngày bên B đã ra chủ quyền tên mình thì bên A không đồng ý bán nhà cho bên B nữa. Bên B không được quyền khiếu nại tranh chấp đối với hợp đồng mua bán này”. Tuy nhiên, sau khi hợp đồng được ký kết, phía bà Nguyễn Thị N đã giao toàn bộ giấy tờ nhà đất cho phía Ông Trần Vũ T và phía Ông Trần Vũ T đã hoàn thành việc đăng bộ sang tên qua cho Ông Trần Vũ T từ các ngày 23/5/2014 và ngày 09/6/2014 nhưng đến thời điểm hiện nay, nghĩa là sau hơn 08 năm kể từ ngày 09/6/2014 thì phía Ông Trần Vũ T cũng chưa giao số tiền 6.000.000.000 đồng còn lại

cho bà N như đã thỏa thuận là đã vi phạm “Hợp đồng thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ký ngày 01/4/2014 và cũng theo thỏa thuận này thì, trong trường hợp Ông Trần Vũ T không thực hiện đúng thỏa thuận thì phía Nguyễn Thị N được quyền không phải chuyển nhượng nhà, đất cho Ông Trần Vũ T nữa.

+ Mặt khác:

* Tại điểm 2.4 Khoản 2 Điều 5 của hợp đồng trên quy định về “Cam đoan của các bên” thì bên B (*bên ông Trần Trần Vũ Trường*) đã cam đoan: “*Giao tiền đúng thời hạn cho bên A, nếu có bất kỳ sự chậm trễ nào thì bên B sẽ chịu trách nhiệm với các tổn thất phát sinh do việc trả tiền chậm gây ra và bên B phải mất số tiền đợt 1 đã đưa cho bên A đồng thời bên B không được quyền khiếu nại bất cứ lý do nào đối với bên A*”;

* Tại Biên bản Giải quyết vụ việc lập lúc 14 giờ 40 ngày 26/4/2014 tại Công an phường Hiệp Phú, Quận 9, Ông Trần Vũ T đã thừa nhận và thống nhất: “*Anh T đã đưa trước cho bà N số tiền 2.000.000.000 đ (hai tỷ đồng). Trong vòng 45 ngày kể từ ngày hôm nay, anh T phải thanh toán số tiền còn lại cho bà N là 6.000.000.000 đ (Sáu tỷ đồng). Và hai bên phải thực hiện đúng theo hợp đồng thỏa thuận giữa 2 bên đã ký với nhau vào ngày 01/04/2014*”, nhưng đến thời điểm hiện nay, nghĩa là sau hơn 08 năm (kể từ ngày 26/4/2014 + 45 ngày) thì phía Ông Trần Vũ T cũng chưa giao số tiền 6.000.000.000 đồng còn lại cho bà Nguyễn Thị N như đã thỏa thuận trong Biên bản giải quyết vụ việc lập lúc 14 giờ 40 ngày 26/4/2014 tại Công an phường Hiệp Phú, Quận 9;

* Tại Biên nhận cam kết ngày 11/7/2014, Ông Trần Vũ T đã xác nhận, Ông Trần Vũ T “... có mua 860 m2 đất của bà N với giá 8.000.000.000 đ và đã ứng cọc 2.000.000.000 và còn lại 6.000.000 (Sáu tỷ đồng) và hẹn thứ Sáu vào ngày 18/7 thanh toán 3.000.000.000 (Ba tỷ đồng chẵn) phần còn lại 21/07 sẽ thanh toán dứt điểm. Tôi xin cam kết nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Nếu như không thực hiện đúng như cam kết này tôi chấp nhận mất hết số tiền đã thanh toán trước đây, chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng và trả đất lại cho cô Nguyễn Thị N”. Nhưng đến thời điểm hiện nay, nghĩa là sau hơn 08 năm, kể từ ngày 11/7/2022, thì phía Ông Trần Vũ T cũng chưa giao số tiền 6.000.000.000 đồng còn lại cho bà Nguyễn Thị N như đã cam kết trong Biên nhận cam kết ngày 11/7/2014.

Do đó, nghĩ nên chấp thuận yêu cầu của nguyên đơn, hủy “Hợp đồng thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 01/4/2014 vì phía Ông Trần Vũ T đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng, đã không thực hiện đúng các thỏa thuận đã ghi trong “Hợp đồng thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ký ngày 01/4/2014 và các thỏa thuận, cam kết khác mà Ông Trần Vũ T đã ký sau đó. Đồng thời chấp thuận để bà Nguyễn Thị N được sở hữu 2.000.000.000 đồng do Ông T giao trong khi thực hiện hợp đồng (Bà Nguyễn Thị N không phải trả lại 2.000.000.000 đồng đã nhận từ Ông T do Ông T vi phạm hợp đồng).

- Từ việc đã chấp thuận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N về việc hủy bỏ các hợp đồng công chứng số 006958, số 006959 và 006960 được ký kết giữa Ông Trần Vũ T và bà Nguyễn Thị N vào ngày 22/4/2014 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân thì toàn bộ các quyền về sử dụng đất, sở hữu tài sản trên đất đối với các bất động sản (phần đất có diện tích 639,9m² thuộc thửa 538, tờ bản đồ số 36 (tài liệu 2003), phường M, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị; phần đất có diện tích 154,6m² diện tích xây dựng 110,6 m² thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 36 (tài liệu 2003), phường M, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị; phần đất có diện tích 67,2m² diện tích xây dựng 14,7 m² thuộc thửa 575, tờ bản đồ số 36 (tài liệu 2003), phường M, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị) có tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị N với Ông Trần Vũ T đã được khôi phục lại hoàn toàn cho bà Nguyễn Thị N. Do đó, nghĩ nên chấp thuận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về việc:

+ Hủy bỏ nội dung cập nhật ngày 23/5/2014 (của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 318070, vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 02180 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 27/5/2013;

+ Hủy bỏ nội dung cập nhật ngày 09/6/2014 (của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 799387, vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 0110 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 27/7/2011;

+ Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 3803026 được UBND Quận 9 cấp ngày 24/6/2014; số vào sổ cấp GCN: CH 02878 và khôi phục việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất có diện tích 67,2m² diện tích xây dựng 14,7 m² thuộc thửa 575, tờ bản đồ số 36 (tài liệu 2003), phường M, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị cho bà Nguyễn Thị N. Đồng thời cũng cho phép phía bà Nguyễn Thị N được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc hủy bỏ nội dung cập nhật và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

- Xét thấy:

+ Ông Trần Vũ T là người liên quan đến một số các vụ kiện dân sự về giao dịch tài sản có giá trị lớn như: mua bán chuyển nhượng nhà 335 Bis Nguyễn Trãi, phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh trị giá 75 tỷ đồng; mua bán chuyển nhượng nhà 385D Lê Văn Sĩ, Phường 1, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh trị giá 58 tỷ đồng. Có cùng cách thức thanh toán và chuyển nhượng dẫn đến tranh chấp phải đưa đến Tòa án giải quyết kéo dài nhiều năm. Ngoài ra còn có thông tin, đương sự có liên quan đến vụ án Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản bị xử phạt đến 02 năm tù giam, chấp hành án tại trại giam Bến Giá. Đến nay vụ kiện dân sự mua bán chuyển nhượng nhà 385D Lê Văn Sĩ, Phường 1, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh đã qua nhiều cấp Tòa án xét xử mà còn chưa giải quyết xong.

+ Trong vụ án dân sự này, sau khi đăng bộ tài sản qua tên mình và chưa hoàn thành nghĩa vụ trả hết tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn Nguyễn Thị N thì Ông Trần Vũ T đã thực hiện việc chuyển nhượng các bất động sản nói trên của nguyên đơn cho Ông Phan Văn Q để nhận từ Ông Q số tiền 11.500.000.000 đồng rồi lách mặt. Mặc dù, Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức đã tiến hành xác minh, đăng báo tìm kiếm, niêm yết giấy triệu tập Ông Trần Vũ T ở tất cả các địa chỉ có được nhưng Ông Trần Vũ T Vẫn không đến trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức để giải quyết vụ kiện.

Do vụ án đã kéo dài hơn 8 năm, nhưng bị đơn Trần Vũ Trường lẩn tránh làm cho tiến trình tố tụng kéo dài. Nguyên đơn Nguyễn Thị N hiện đã hơn 80 tuổi, gặp khó khăn về kinh tế và cần tiền để chăm sóc sức khỏe nhưng không bán được tài sản, phía Ông Phan Văn Q không lấy lại được tiền mua bất động sản đã giao cho Ông Trần Vũ T.

Để giải quyết vụ án nhanh chóng và hạn chế thiệt hại cho các bên, nguyên đơn Nguyễn Thị N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Phan Văn Q đã đi đến thống nhất thỏa thuận về việc : Sau khi bà Nguyễn Thị N thực hiện xong việc hủy bỏ nội dung cập nhật và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên thì sẽ chuyển nhượng các bất động sản nói trên cho Ông Phan Văn Q với các nội dung thỏa thuận chính như sau:

« 1. Bà Nguyễn Thị N đồng ý chuyển nhượng và Ông Phan Văn Q đồng ý nhận chuyển nhượng các bất động sản sau :

- Quyền sử dụng đất tại số 32A, đường 13 phường M, Quận 9, (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 36, diện tích 67,2m² tại phường M, Quận 9, (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa 538, tờ bản đồ số 36, diện tích 639,9m² tại phường M, Quận 9, (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

Với giá chuyển nhượng là 19.000.000.000 đồng.

2. Phương thức thanh toán: Phía Ông Phan Văn Q sẽ chuyển số tiền 19.000.000.000 đồng cho phía bà Nguyễn Thị N vào tài khoản cá nhân của Ông Nguyễn Thành C (Ông C đã được ủy quyền của Nguyên đơn) để đảm bảo cho việc thanh toán của thỏa thuận này. Thông tin số tài khoản nhận bảo đảm thanh toán như sau:

- Tên chủ tài khoản: Nguyễn Thành Chung

- Số tài khoản: 006214150003

- Ngân hàng Bưu điện Liên Việt chi nhánh Hồ Chí Minh.

3. Ông Phan Văn Q và Ông Nguyễn Thành C cùng yêu cầu và đồng ý: Tòa án sẽ ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa số tiền không vượt quá 19.000.000.000 đồng trong tài khoản số: 006214150003 tại Ngân hàng Bưu điện Liên Việt chi nhánh Hồ Chí Minh của Ông Nguyễn Thành C được chuyển đến từ tài khoản của Ông Phan Văn Q. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời này sẽ được Tòa án ban hành trước khi Ông Phan Văn Q chuyển tiền cho Ông Nguyễn Thành C.

4. Số tiền 19.000.000.000 đồng nêu trên sẽ được giải tỏa phong tỏa theo các điều kiện sau đây.

+ Giải tỏa phong tỏa số tiền 9.500.000.000 (chín tỷ năm trăm triệu) đồng ngay sau khi: - Phía bà Nguyễn Thị N thực hiện xong việc hủy cập nhật và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất của: đất thuộc thửa 538, tờ bản đồ số 36, diện tích 639,9m² tại phường M, Quận 9, (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh; đất có tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 36, diện tích 67,2m² tại phường M, Quận 9, (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh; đất tại số 32A, đường 13 phường M, Quận 9, (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Và bà Nguyễn Thị N thực hiện việc bàn giao tài sản (nhà đất trống theo hiện trạng và không có người ở) cho Ông Phan Văn Q;

+ Giải tỏa phong tỏa số tiền 9.500.000.000 (chín tỷ năm trăm triệu) đồng còn lại ngay sau khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cập nhật sang tên Ông Phan Văn Q hoặc ngay khi bà Nguyễn Thị N ký hợp đồng công chứng mua bán, chuyển nhượng số bất động sản nêu trên sang cho Ông Phan Văn Q.

5. Ông Phan Văn Q có trách nhiệm ký kết hợp đồng ủy quyền cho Ông Nguyễn Thành C để làm thủ tục cập nhật sang tên khối tài sản nêu trên cho Ông Phan Văn Q.

6. Các Khoản thuế, phí liên quan đến việc mua bán chuyển nhượng các Bất động sản nêu trên do bên Ông Phan Văn Q chịu trách nhiệm thanh toán.

7. Trong trường hợp bản án sơ thẩm tuyên nội dung phù hợp theo thỏa thuận này mà bị kháng cáo bởi Nguyên đơn và bà Trần Thị Tú P; bà Trần Nguyễn P; Trần Thị Kim N làm cho bản án sơ thẩm không có hiệu lực pháp luật thì bên Nguyên đơn chấp thuận bồi thường cho bên Ông Phan Văn Q số tiền 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng.

8. Ông Phan Văn Q có trách nhiệm giao lại bản chính của các giấy chứng nhận nhà đất và các giấy tờ có liên quan đã nhận được từ Ông Trần Vũ T cho bà Nguyễn Thị N do Ông Nguyễn Thành C làm đại diện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật để thực hiện thủ tục hủy cập nhật và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Xét thỏa thuận trên giữa bà Nguyễn Thị N và Ông Phan Văn Q về việc bà Nguyễn Thị N đồng ý chuyển nhượng 03 bất động sản nói trên cho Ông Phan Văn Q là thỏa thuận được thực hiện sau khi đã thực hiện xong việc hủy nội dung cập nhật, hủy giấy chứng nhận và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N (*Tài sản được chuyển nhượng là tài sản đã hình thành, thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Nguyễn Thị N và thuộc đối tượng phải đăng ký quyền sở hữu, nhưng sau thời điểm giao kết bảo đảm thì tài sản đó mới được đăng ký theo quy định của pháp luật; Tài sản được chuyển nhượng sau thời điểm đã được hủy nội dung cập nhật, hủy giấy chứng nhận và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N thì không bị bất cứ hạn chế nào*), là tự nguyện và không trái pháp luật nên sẽ được ghi nhận.

- Xét yêu cầu Hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” được quy định tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 183/2014/QĐ-BPKCTT ngày 19/8/2014 của Tòa án nhân dân Quận 9 Thành phố Hồ Chí Minh, nhận thấy: Bà Nguyễn Thị N là người có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản”, nay người đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị N là Ông Nguyễn Thành C có đơn yêu cầu hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Do đó, theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì việc hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” được quy định tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số

183/2014/QĐ-BPKCTT ngày 19/8/2014 của Tòa án nhân dân Quận 9 Thành phố Hồ Chí Minh là cần thiết.

Đồng thời cho bà Nguyễn Thị N được nhận lại số tiền bảo đảm là 135.000.000 đồng (Đã gửi bảo đảm theo Giấy nộp tiền ngày 15/8/2014 của Agribank-Chi nhánh 9).

- Xét yêu cầu của Nguyên đơn về việc rút lại các yêu cầu:

+ Hủy 03 (ba) hợp đồng ủy quyền lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân (nay là Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N) ngày 07/7/2014 giữa Ông Trần Vũ T và Ông Phan Văn Q theo các số công chứng hợp đồng 012256; 012260; 012256 cùng quyền số 07.

+ Hủy hợp đồng ký tay ngày 06/7/2014 giữa Ông Trần Vũ T và Ông Phan Văn Q về việc mua ba phần nhà đất nêu trên.

Là hoàn toàn tự nguyện nên căn cứ điểm c Khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 để đình chỉ giải quyết các yêu cầu trên của Nguyên đơn.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Vũ T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc hủy các hợp đồng công chứng số 006958, số 006959 và 006960 ngày 22/4/2014 và việc hủy “Hợp đồng thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ký ngày 01/4/2014; Cụ thể số tiền án phí dân sự sơ thẩm Ông T phải chịu là: $300.000 \text{ đồng} \times 4 = 1.200.000 \text{ đồng}$.

- Bà N phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch về việc rút yêu cầu đối với việc: + Hủy 03 (ba) hợp đồng ủy quyền lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân (nay là Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N) ngày 07/7/2014 giữa Ông Trần Vũ T và Ông Phan Văn Q theo các số công chứng hợp đồng 012256; 012260; 012256 cùng quyền số 07.

+ Hủy hợp đồng ký tay ngày 06/7/2014 giữa Ông Trần Vũ T và Ông Phan Văn Q về việc mua ba phần nhà đất nêu trên.

Cụ thể số tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch mà bà N phải chịu là: $300.000 \text{ đồng} \times 4 = 1.200.000 \text{ đồng}$.

Do bà N sinh năm 1941 là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí. Nên nghĩ căn cứ điểm d Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị N là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, điểm c Khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Điều 125, Điều 129, Điều 137, Điều 697, Điều 700, Điều 701 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Áp dụng Pháp lệnh Án phí lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

- Luật Người cao tuổi.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N do Ông Nguyễn Thành C là người đại diện, như sau:

1.1. Tuyên bố: 03 (ba) Hợp đồng công chứng số 006958; số 006959 và số 006960 ký ngày 22/4/2014 giữa Ông Trần Vũ T và bà Nguyễn Thị N tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân là hợp đồng vô hiệu.

1.2. Hủy bỏ 03 (ba) Hợp đồng công chứng số 006958; số 006959; số 006960 ký ngày 22/4/2014 giữa Ông Trần Vũ T và bà Nguyễn Thị N tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân.

1.3. Hủy “Hợp đồng thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ký ngày 01/4/2014 giữa bà Nguyễn Thị N và Ông Trần Vũ T.

1.4. Bà Nguyễn Thị N được sở hữu số tiền 2.000.000.000 đồng do Ông Trần Vũ T giao khi thực hiện “Hợp đồng thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ký ngày 01/4/2014.

1.5. Hủy bỏ nội dung cập nhật ngày 23/5/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 9 Thành phố Hồ Chí Minh đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 318070, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 02180 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 27/5/2013.

1.6. Hủy bỏ nội dung cập nhật ngày 09/6/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 9 Thành phố Hồ Chí Minh đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 799387, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 0110 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 27/7/2011.

1.7. Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 3803026; số vào sổ cấp GCN: CH 02878 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 24/6/2014 và khôi phục quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất, quyền sử dụng đất ở cho bà Nguyễn Thị N đối với bất động sản này.

1.8. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị N được quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục: Hủy bỏ nội dung cập nhật ngày 23/5/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 9 Thành phố Hồ Chí Minh đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 318070, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 02180 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 27/5/2013; Hủy bỏ nội dung cập nhật ngày 09/6/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 9 Thành phố Hồ Chí Minh đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 799387, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 0110 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 27/7/2011; Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 3803026, số vào sổ cấp GCN: CH 02878 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 24/6/2014 và khôi phục quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N đối với bất động sản này.

2. Hủy việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” được quy định tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 183/2014/QĐ-BPKCTT ngày 19/8/2014 của Tòa án nhân dân Quận 9 Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị N được nhận lại số tiền bảo đảm 135.000.000 đồng (Đã gửi bảo đảm theo Giấy nộp tiền ngày 15/8/2014 của Ngân hàng A).

3. Ghi nhận sự thỏa thuận của bà Nguyễn Thị N và Ông Phan Văn Q như sau:

“Sau khi đã thực hiện xong thủ tục hủy bỏ cập nhật và cấp lại giấy chứng nhận sử dụng đất.

1. Bà Nguyễn Thị N đồng ý chuyển nhượng và Ông Phan Văn Q đồng ý nhận chuyển nhượng các bất động sản sau :

- Quyền sử dụng đất tại số 32A, đường 13 phường M, Quận 9, (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 36, diện tích 67,2m² tại phường M, Quận 9, (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa 538, tờ bản đồ số 36, diện tích 639,9m² tại phường M, Quận 9, (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

Với giá chuyển nhượng là 19.000.000.000 đồng.

2. Phương thức thanh toán: Phía Ông Phan Văn Q sẽ chuyển số tiền 19.000.000.000 đồng cho phía bà Nguyễn Thị N vào tài khoản cá nhân của Ông Nguyễn Thành C (Ông C đã được ủy quyền của bà Nguyễn Thị N) để đảm bảo cho việc thanh toán của thỏa thuận này. Thông tin số tài khoản nhận bảo đảm thanh toán như sau:

- Tên chủ tài khoản: Nguyễn Thành C

- Số tài khoản: 006214150003

- Ngân hàng B.

3. Ông Phan Văn Q và Ông Nguyễn Thành C cùng yêu cầu và đồng ý: Tòa án sẽ ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa số tiền không vượt quá 19.000.000.000 đồng trong tài khoản số: 006214150003 tại Ngân hàng B của Ông Nguyễn Thành C được chuyển đến từ tài khoản của Ông Phan Văn Q. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời này sẽ được Tòa án ban hành trước khi Ông Phan Văn Q chuyển tiền cho Ông Nguyễn Thành C.

4. Số tiền 19.000.000.000 đồng nêu trên sẽ được giải tỏa phong tỏa theo các điều kiện sau đây.

+ Giải tỏa phong tỏa số tiền 9.500.000.000 (chín tỷ năm trăm triệu) đồng ngay sau khi: - Phía bà Nguyễn Thị N thực hiện xong việc hủy cập nhật và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất của: đất thuộc thửa 538, tờ bản đồ số 36, diện tích 639,9m² tại phường M, Quận 9, (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh; đất có tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 36, diện tích 67,2m² tại phường M, Quận 9, (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh; đất tại số 32A, đường 13 phường M, Quận 9, (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Và bà Nguyễn Thị N thực hiện việc bàn giao tài sản (nhà đất trống theo hiện trạng và không có người ở) cho Ông Phan Văn Q;

+ Giải tỏa phong tỏa số tiền 9.500.000.000 (chín tỷ năm trăm triệu) đồng còn lại ngay sau khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cập nhật sang tên Ông Phan Văn Q hoặc ngay khi bà Nguyễn Thị N ký hợp đồng công chứng mua bán, chuyển nhượng số bất động sản nêu trên sang cho Ông Phan Văn Q.

5. Ông Phan Văn Q có trách nhiệm ký kết hợp đồng ủy quyền cho Ông Nguyễn Thành C để làm thủ tục cập nhật sang tên khối tài sản nêu trên cho Ông Phan Văn Q.

6. Các Khoản thuế, phí liên quan đến việc mua bán chuyển nhượng các Bất động sản nêu trên do bên Ông Phan Văn Q chịu trách nhiệm thanh toán.

7. Trong trường hợp bản án sơ thẩm tuyên nội dung phù hợp theo thỏa thuận này mà bị kháng cáo bởi các bà Nguyễn Thị N, Trần Thị Tú P, Trần Nguyễn P, Trần Thị Kim N làm cho bản án sơ thẩm không có hiệu lực pháp luật thì bà Nguyễn Thị N chấp thuận bồi thường cho bên Ông Phan Văn Q số tiền 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng.

8. Ông Phan Văn Q có trách nhiệm giao lại bản chính của các giấy chứng nhận nhà đất và các giấy tờ có liên quan đã nhận được từ Ông Trần Vũ T cho bà Nguyễn Thị N do Ông Nguyễn Thành C làm đại diện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật để thực hiện thủ tục hủy cập nhật và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

4. Đình chỉ giải quyết các yêu cầu của Nguyên đơn về việc Yêu cầu Hủy 03 (ba) hợp đồng ủy quyền lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân (nay là Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N) ngày 07/7/2014 giữa Ông Trần Vũ T và Ông Phan Văn Q theo các số công chứng hợp đồng 012256; 012260; 012256 cùng quyền số 07 và Hủy hợp đồng ký tay ngày 06/7/2014 giữa Ông Trần Vũ T và Ông Phan Văn Q về việc chuyển nhượng 03 nhà đất tranh chấp.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Vũ T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.200.000 đồng.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà N.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị N số tiền 58.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2012/05441 ngày 07/8/2014 và 600.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án số AA/2012/06674 ngày 17/6/2015 và 29.825.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án số AA/2012/06970 ngày 11/8/2015 của Chi cục Thi hành án Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, bên phải thi hành án nếu chưa thực hiện hết các khoản tiền thì phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian chưa thi hành án trên khoản tiền chưa thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ.

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

Nguyễn Xuân Tùng

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Xuân Tùng