TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 600/2019/DS-ST
Ngày: 30/12/2019
V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Phúc.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Kim Hồng.

2. Bà Thái Thục Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Cao Sơn là Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên toà:* Bà Phan Tuyết Trinh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 và ngày 30 tháng 12 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 399/2015/TLST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2015 về Tranh chấp hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 294/2019/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Việt H, sinh năm:1962 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm:1963.

Cùng địa chỉ: 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Vũ Thị Bích H1, sinh năm:1991 theo văn bản ủy quyền ngày 29/10/2015(Có mặt).

Bị đơn: Ông Đặng Thanh S, sinh năm 1950.

Địa chỉ: xã Đại Phước, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

(Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm:1971 theo văn bản ủy quyền ngày 04/7/2018 (Có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Thu H2, sinh năm:1975

Địa chỉ: 17/6 Đường 12, phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có mặt)

2. Ông Nguyễn Văn G, sinh năm:1971

Địa chỉ: B2-702 Imperia An Phú, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông G: Bà Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm:1971 theo văn bản ủy quyền ngày 08/2/2018 (Có mặt).

3. Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm: 1960

Địa chỉ:1964 Phạm Thế Hiển, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

4. Bà Hoàng Trần Thiên N, sinh năm: 1971

Địa chỉ: 689 Đường 3/2, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông C và bà N: Ông Đỗ Đức T1, sinh năm 1973 theo văn bản ủy quyền ngày 17/11/2017 (Có mặt).

5. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm:1981 và bà Trần Thị Xuân O, sinh năm:1981.

Cùng địa chỉ: 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông D và bà O: Bà Hà Thị Hồng Q1, sinh năm 1970 theo văn bản ủy quyền ngày 29/10/2015 (Có mặt).

6. Bà Phan Thị Thu TH, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: 017 Lô G c/c Ngô Gia Tự, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà TH: Ông Trần Văn Tr, sinh năm 1981 theo văn bản ủy quyền ngày 03/7/2018 (Vắng mặt).

7. Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm:1959.

Địa chỉ: 325/13 xa lộ Hà Nội, phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông M: Bà Nguyễn Thị Minh P, sinh năm: 1977 theo văn bản ủy quyền ngày 17/9/2018 (Vắng mặt).

8. Ông Đỗ Tuấn D1, sinh năm: 1979, bà Lê Thị Thanh TH1, sinh năm:1980, cháu Đỗ Thảo Nguyệt N, sinh năm: 2016 và cháu Đỗ Thành Lộc P1, sinh năm: 2007 có ông Đỗ Tuấn D1 và bà Lê Thị Thanh TH1 là người đại diện theo pháp luật.

Cùng địa chỉ: 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông D1, bà TH: Ông Nguyễn Đăng K, sinh năm:1982 theo văn bản ủy quyền ngày 07/8/2017 (Có mặt).

9. Ông Ngô Văn T1, sinh năm:1959.

Địa chỉ: 2684A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

10. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm:1951.

Địa chỉ: Ấp Tân Hòa, xã Tân Thuận Bình, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

(Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm:1971 theo văn bản ủy quyền ngày 02/5/2019 (Có mặt).

11. Ngân hàng TMCP C.

Trụ sở: 1073 Phạm Thế Hiển, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Phạm T2, sinh năm:1981 theo văn bản ủy quyền số 472/UQ-HĐQT-NHCT ngày 04/7/2018 (Có mặt).

12. Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 12 đường Thống Nhất, phường BT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

13. Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 278 Đỗ Xuân Hợp, phường P, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

14. Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 388 Nguyễn Văn Luông, Phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 01/12/2015 cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T có người đại diện theo ủy quyền bà Vũ Thị Bích H1 trình bày: Ngày 19/4/2012, ông Nguyễn Thanh C và bà Hoàng Trần Thiên N có vay của ông Nguyễn Văn G theo hợp đồng mượn tiền ngày 19/4/2012, số tiền 10.000.000.000 (Mười tỷ) đồng, lãi suất 5%/tháng, trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày 19/4/2012 đến ngày 19/10/2012, tiền lãi quá hạn là 1%/ngày. Để đảm bảo khoản vay, ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N thế chấp cho ông

Nguyễn Văn G gồm: căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4918/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 8, cấp ngày 03/4/2008, đứng tên ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O và căn nhà và đất số 143-145 Bis Đề Thám, phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H00920 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 28/11/2005, đứng tên ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N. Thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Văn G đã giao cho ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N số tiền 10.000.000.000 (Mười tỷ) đồng.

Ngày 20/4/2012 các bên ký tiếp phụ lục 1 theo hợp đồng mượn tiền ký ngày 19/4/2012, ông Nguyễn Văn G đồng ý cho ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N mượn số tiền 2.550.000.000 (Hai tỳ năm trăm năm mươi triệu) đồng .

Ngày 19/10/2012 các bên ký tiếp phụ lục 2 theo hợp đồng mượn tiền ký ngày 19/4/2012, ông Nguyễn Văn G đồng ý cho ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N mượn số tiền 1.017.000.000 (Một tỷ không trăm mười bảy triệu) đồng.

Ngày 19/11/2012 các bên ký tiếp phụ lục 3 theo hợp đồng mượn tiền ký ngày 19/4/2012, thoả thuận như sau: Tổng số tiền mượn, thời hạn, lãi suất không thay đổi. Biện pháp bảo đảm là các tải sản gồm:

1. Căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4918/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 03/4/2008 đứng tên ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O.

2. Căn nhà và đất số 143-145 Bis Đề Thám, phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H00920 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 28/11/2005 đứng tên ông Nguyễn Thanh C và bà Hoàng Trần Thiên N.

3. Căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6908/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 21/7/2008 đứng tên ông Trần Việt H và bà Nguyễn Thị T.

4. 10 nền đất toạ lạc tại các lô số 52, 51, 21, 19,18, 06, 05, 04, 03 dự án khu nhà ở Phú Lợi do Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Minh Sơn là chủ đầu tư.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N đã thanh toán số tiền vốn 5.000.000.000 (Năm tỷ) đồng cho bà Trần Thị Thu H2 nhận thay cho ông Nguyễn Văn G, kèm theo giấy ghi nhận tiền ngày 26/11/2012 và cùng thời điểm trên ông Nguyễn Văn G đã giao lại cho ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H00920 do Ủy ban nhân dân Quận 1, cấp ngày 28/11/2005 đứng tên ông Nguyễn Thanh C và bà Hoàng Trần Thiên N.

Ngày 17/9/2013 các bên ký tiếp hợp đồng mượn tiền ông Nguyễn Văn G đồng ý cho ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N mượn số tiền 7.800.000.000 (Bảy tỷ tám trăm triệu) đồng, lãi suất 5%/tháng, thời hạn vay 3 tháng, kể từ ngày 17/9/2013

đến hết ngày 17/12/2013. Biện pháp bảo đảm gồm:

1. Căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4918/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 8, cấp ngày 03/4/2008, đứng tên ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị Xuân O.

2. Căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6908/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 21/7/2008 đứng tên ông Trần Việt H và bà Nguyễn Thị T.

3. 10 nền đất toạ lạc tại các lô số 52, 51, 21, 19,18, 06, 05, 04, 03 dự án khu nhà ở Phú Lợi do Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Minh Sơn là chủ đầu tư.

Ngày 18/9/2013 các bên ký tiếp phụ lục 1 theo hợp đồng mượn tiền ký ngày 17/9/2013, ông Nguyễn Văn G đồng ý cho ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N mượn thêm số tiền 966.875.000 (Chín trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng, không lãi suất, thời hạn vay 3 tháng kể từ ngày 18/9/2013 đến hết ngày 3/12/2013.

Ngày 08/6/2016 ông Nguyễn Văn G, ông Nguyễn Thanh C, ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị Xuân O cùng lập biên bản thoả thuận và cam kết ngày 08/6/2013 cùng thống nhất nội dung như sau: Tổng số tiền ông Nguyễn Thanh C phải trả cho ông Nguyễn Văn G là 18.000.000.000 (Mười tám tỷ) đồng và ông Nguyễn Thanh C cam kết nguồn tiền trả bằng phương án giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC776850 của căn nhà và đất số 2682A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên ông Ngô Văn T1

Ngày 29/7/2016 ông Nguyễn Văn G và ông Nguyễn Thanh C lập biên bản họp về giải quyết thanh toán nợ và thống nhất nội dung như sau: theo biên bản thoả thuận và cam kết ngày 08/6/2016, ông Nguyễn Thanh C đã thanh toán cho ông Nguyễn Văn G số tiền 5.000.000.000 (Năm tỷ) đồng. Như vậy, ông Nguyễn Thanh C đã thanh toán cho ông Nguyễn Văn G tổng cộng số tiền vốn 10.000.000.000 (Mười tỷ) đồng. Do số tiền nợ vốn đã thanh toán nên các hợp đồng mượn tiền ký ngày 19/4/2012 và các phụ lục hợp đồng gồm phụ lục 1 ngày 20/4/2012, phụ lục 2 ngày 19/10/2012, phụ lục 3 ngày 19/11/2012 theo hợp đồng mượn tiền ký ngày 19/4/2012 và hợp đồng mượn tiền ký ngày 17/9/2013 và phụ lục hợp đồng 1 ngày 18/9/2013 theo hợp đồng mượn tiền ký ngày 17/9/2013 giữa ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N và ông Nguyễn Văn G thì không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

10 nền đất toạ lạc tại các lô số 52, 51, 21, 19,18, 06, 05, 04, 03 dự án khu nhà ở Phú Lợi do Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Minh Sơn và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC776850 của căn nhà và đất số 2682A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B đứng tên ông Ngô Văn T1, ông Nguyễn Văn G đã hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thanh C.

Trong quá trình thực hiện các hợp đồng mượn tiền trên thì ngày 12/9/2013 ông Nguyễn Văn G đề nghị ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T tiến hành ủy quyền cho bà Trần Thị Thu H2 theo hợp đồng ủy quyền số 29408 ngày 12/9/2013 lập tại Phòng công

chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung như sau: bà Trần Thị Thu H2 được quyền thay mặt ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T đóng tiền sử dụng đất, được quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 20/11/2014, bà Trần Thị Thu H2 tiến hành bán căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đặng Thanh S với giá 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), theo hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 5686 ngày 20/11/2014 lập tại Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi các bên giao dịch, ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T biết được việc giao dịch bán căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là không đúng quy định pháp luật nên ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T đã nhiều lần liên hệ các bên giao dịch để giải quyết nhưng không thỏa thuận được ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T khởi kiện ông Đặng Thanh S yêu cầu:

Tuyên các hợp đồng ủy quyền số 29408 ngày 12/9/2013 lập tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T và bà Trần Thị Thu H2 và hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 5686 ngày 20/11/2014 lập tại Phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị Thu H2 và ông Đặng Thanh S vô hiệu vì các giao dịch giữa các bên là giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác thực chất chỉ để đảm bảo khoản vay giữa ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N, ông Nguyễn Văn G. Kể từ khi các bên ký hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 5686 ngày 20/11/2014 ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T hoàn toàn không biết và không có nhận bất cứ nhận khoản tiền nào. Ngoài ra, ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T vẫn đang quản lý và sử dụng căn nhà trên và khi tuyên các hợp đồng trên vô hiệu thì giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Về yêu cầu hủy phần cập nhật chuyển nhượng cho ông Đặng Thanh S và bà Nguyễn Thị H3 theo hồ sơ đăng ký biến động số 024086 ngày 28/11/2014, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6908/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 21/7/2008 thì tại thời điểm khởi kiện ông H, bà T yêu cầu nhưng trong quá trình giải quyết ông H, bà T rút yêu cầu khởi kiện vì có quy định của Toà án nhân dân tối cao về trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu thì không cần thiết phải yêu cầu huỷ phần cập nhật chuyển nhượng và không cần thiết triệu tập Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận 8 và Ủy ban nhân dân Quận 8 tham gia với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Về các hợp đồng mượn tiền ký ngày 19/4/2012 và phụ lục hợp đồng gồm phụ lục 1 ngày 20/4/2012, phụ lục 2 ngày 19/10/2012, phụ lục 3 ngày 19/11/2012 theo Hợp đồng mượn tiền ký ngày 19/4/2012; hợp đồng mượn tiền ký ngày ngày 17/9/2013 và phụ lục hợp đồng 1 ngày 18/9/2013 theo hợp đồng mượn tiền ký ngày 17/9/2013 giữa ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N và ông Nguyễn Văn G, ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Bị đơn ông Đặng Thanh S có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Kim Q

trình bày: Đối với ý kiến ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T yêu cầu tuyên các hợp đồng ủy quyền số 29408 ngày 12/9/2013 lập tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T và bà Trần Thị Thu H2 và hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 5686 ngày 20/11/2014 lập tại Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị Thu H2 và ông Đặng Thanh S vô hiệu vì các giao dịch giữa các bên là giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác thực chất chỉ để đảm bảo khoản vay giữa ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N, ông Nguyễn Văn G và kể từ khi các bên ký hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 5686 ngày 20/11/2014 ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T hoàn toàn không biết và không có nhận bất cứ nhận khoản tiền nào và ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T vẫn đang quản lý và sử dụng căn nhà thì phía bị đơn thừa nhận ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T vẫn đang quản lý và sử dụng căn nhà trên. Ông Đặng Thanh S không có giao nhận bất cứ khoản tiền nào. Tuy nhiên, ông Đặng Thanh S không đồng ý tuyên các hợp đồng trên vô hiệu vì các hợp đồng trên được công chứng đúng quy định pháp của luật công chứng năm 2014. Do đó, đề nghị công nhận các hợp đồng ủy quyền số 29408 ngày 12/9/2013 lập tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T và bà Trần Thị Thu H2 và hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 5686 ngày 20/11/2014 lập tại Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh của căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị Thu H2 và ông Đặng Thanh S là hợp pháp.

Ông Đặng Thanh S đề nghị nếu Toà tuyên các hợp đồng trên vô hiệu thì ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T phải thanh toán lại cho ông Đặng Thanh S và bà Nguyễn Thị H3 số tiền 220.294.000 đồng gồm tiền đóng thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tiền lệ phí trước bạ căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và xem xét quyền lợi cho ông Đặng Thanh S, bà Nguyễn Thị H3 vì các hợp đồng được giao dịch ngay tình.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H3 có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Kim Q trình bày: bà H3 là vợ ông Đặng Thanh S thống nhất với lời trình bày ông S và không ý kiến gì khác.

Ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O có người đại diện theo ủy quyền của bà Hà Thị Hồng Q1 trình bày: Ngày 19/4/2012, ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N có vay của ông Nguyễn Văn G theo hợp đồng mượn tiền ngày 19/4/2012, số tiền 10.000.000.000 (Mười tỷ) đồng, lãi suất 5%/tháng, trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày 19/4/2012 đến ngày 19/10/2012, tiền lãi quá hạn là 1%/ngày. Để đảm bảo khoản vay, ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N thế chấp cho ông Nguyễn Văn G gồm: căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4918/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 8, cấp ngày 03/4/2008, đứng tên ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O và căn nhà địa chỉ số 143-145 Bis Đề Thám, phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở

hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H00920 do Ủy ban nhân dân Quận 1, cấp ngày 28/11/2005, đứng tên ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N.Thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Văn G đã giao cho ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N số tiền 10.000.000.000 (Mười tỷ) đồng.

Ngày 20/4/2012 các bên ký tiếp phụ lục 1 theo hợp đồng mượn tiền ký ngày 19/4/2012, ông Nguyễn Văn G đồng ý cho ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N mượn số tiền 2.550.000.000 (Hai tỷ năm trăm năm mươi triệu) đồng .

Ngày 19/10/2012 các bên ký tiếp phụ lục 2 theo hợp đồng mượn tiền ký ngày 19/4/2012, ông Nguyễn Văn G đồng ý cho ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N mượn số tiền 1.017.000.000 (Một tỷ không trăm mười bảy triệu) đồng.

Ngày 19/11/2012 các bên ký tiếp phụ lục 3 theo hợp đồng mượn tiền ký ngày 19/4/2012, thoả thuận như sau:Tổng số tiền mượn, thời hạn, lãi suất không thay đổi. Biện pháp bảo đảm là các tải sản gồm:

1. Căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4918/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 8, cấp ngày 03/4/2008, đứng tên ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O.

2. Căn nhà và đất số 143-145 Bis Đề Thám, phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H00920 do Ủy ban nhân dân Quận 1, cấp ngày 28/11/2005, đứng tên ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N.

3. Căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6908/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 8, cấp ngày 21/7/2008, đứng tên ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T.

4. 10 nền đất toạ lạc tại các lô số 52, 51, 21, 19,18, 06, 05, 04, 03 dự án khu nhà ở Phú Lợi do Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Minh Sơn là chủ đầu tư.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N đã thanh toán số tiền vốn 5.000.000.000 (Năm tỷ) đồng cho bà Trần Thị Thu H2 nhận thay cho ông Nguyễn Văn G, kèm theo giấy ghi nhận tiền ngày 26/11/2012. Cùng thời điểm trên ông Nguyễn Văn G đã giao lại cho ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H00920 do Ủy ban nhân dân Quận 1, cấp ngày 28/11/2005, đứng tên ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N.

Ngày 17/9/2013 các bên ký tiếp hợp đồng mượn tiền ông Nguyễn Văn G đồng ý cho ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N mượn số tiền 7.800.000.000 (Bảy tỷ tám trăm triệu) đồng, lãi suất 5%/tháng, thời hạn vay 3 tháng, kể từ ngày 17/9/2013 đến hết ngày 17/12/2013. Biện pháp bảo đảm gồm:

1. Căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4918/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 8, cấp ngày 03/4/2008, đứng tên ông

Nguyễn Văn D và bà Trần Thị Xuân O.

2. Căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6908/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 8, cấp ngày 21/7/2008, đứng tên ông Trần Việt H và bà Nguyễn Thị T.

3. 10 nền đất toạ lạc tại các lô số 52, 51, 21, 19,18, 06, 05, 04, 03 dự án khu nhà ở Phú Lợi do Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Minh Sơn là chủ đầu tư.

Ngày 18/9/2013 các bên ký tiếp phụ lục 1 theo hợp đồng mượn tiền ký ngày 17/9/2013, ông Nguyễn Văn G đồng ý cho ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N mượn them số tiền 966.875.000 (Chín trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng, không lãi suất, thời hạn vay 3 tháng, kể từ ngày 18/9/2013 đến hết ngày 3/12/2013.

Ngày 08/6/2016 ông Nguyễn Văn G, ông Nguyễn Thanh C, ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị Xuân O cùng lập biên bản thoả thuận và cam kết ngày 08/6/2013 cùng thống nhất nội dung như sau: Tổng số tiền ông Nguyễn Thanh C phải trả cho ông Nguyễn Văn G là 18.000.000.000 (Mười tám tỷ) đồng và ông Nguyễn Thanh C cam kết nguồn tiền trả bằng phương án giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC776850 căn nhà và đất số 2682A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên ông Ngô Văn T1

Ngày 29/7/2016 ông Nguyễn Văn G và ông Nguyễn Thanh C lập biên bản họp về giải quyết thanh toán nợ và thống nhất nội dung như sau: theo biên bản thoả thuận và cam kết ngày 08/6/2016, ông Nguyễn Thanh C đã thanh toán cho ông Nguyễn Văn G số tiền 5.000.000.000 (Năm tỷ) đồng. Như vậy, ông Nguyễn Thanh C đã thanh toán cho ông Nguyễn Văn G tổng cộng số tiền vốn 10.000.000.000 (Mười tỷ) đồng và do số nợ đã thanh toán nên các hợp đồng mượn tiền ký ngày 19/4/2012 và các phụ lục hợp đồng gồm phụ lục 1 ngày 20/4/2012, phụ lục 2 ngày 19/10/2012, phụ lục 3 ngày 19/11/2012 và hợp đồng mượn tiền ký ngày ngày 17/9/2013; phụ lục hợp đồng 1 ngày 18/9/2013 theo hợp đồng mượn tiền ký ngày 17/9/2013 giữa ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N và ông Nguyễn Văn G thì không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

10 nền đất toạ lạc tại các lô số 52, 51, 21, 19,18, 06, 05, 04, 03 dự án khu nhà ở Phú Lợi do Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Minh Sơn và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC776850 của căn nhà và đất số 2682A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B đứng tên ông Ngô Văn T1 thì ông Nguyễn Văn G đả hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thanh C.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ngày 20/4/2012 ông Nguyễn Văn G đề nghị ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O tiến hành ủy quyền cho Nguyễn Văn G theo hợp đồng ủy quyền số 9170 ngày 20/4/2012 lập tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung như sau: Ông Nguyễn Văn G được quyền thay mặt ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O quản lý, sử dụng, bán, tặng cho, cho thuê hoặc mượn, ký hợp đồng đặt cọc thế chấp để đảm bảo cho bất kỳ khoản vay nào do ông Nguyễn Văn G tự lựa chọn và quyết định đối với căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế

Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 05/3/2014 ông Nguyễn Văn G, ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O tiến hành bán căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị Thu H2 với giá 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), theo hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở số 473 ngày 05/3/2014 lập tại Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 24/9/2015 bà Trần Thị Thu H2 tiến hành bán căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 với giá 4.300.000.000 đồng (Bốn tỷ ba trăm triệu đồng), theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 20526 ngày 24/9/2015 lập tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi các bên giao dịch thì ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O biết được việc giao dịch bán căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là không đúng quy định pháp luật nên ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O đã nhiều lần liên hệ các bên giao dịch để giải quyết nhưng không thỏa thuận được nên ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O khởi kiện bà Trần Thị Thu H2, theo đơn khởi kiện ngày 01/12/2015. Trong quá trình giải quyết tại Toà, đến ngày 01/8/2018 Toà án nhân dân Quận 8 có quyết định nhập vụ án nên về tư cách tham gia tố tụng có thay đổi ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O khi khởi kiện là nguyên đơn nay là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị Thu H2 khi khởi kiện là bị đơn nay là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên toà ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O yêu cầu độc lập: Tuyên các hợp đồng ủy quyền số hợp đồng ủy quyền số 9170 ngày 20/4/2012 lập tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O và ông Nguyễn Văn G, hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở số 473 ngày 05/3/2014 lập tại Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh của căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn G, ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O và bà Trần Thị Thu H2, hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 20526 ngày 24/9/2015 lập tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh của căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trần Thị Thu H2 ông Đỗ Tuấn D1 và bà Lê Thị Thanh TH1 vô hiệu. Vì các giao dịch giữa các bên là giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác thực chất chỉ để đảm bảo khoản vay giữa ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N, ông Nguyễn Văn G và kể từ khi các bên ký hợp đồng trên thì ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O hoàn toàn không biết và không có nhận bất cứ nhận khoản tiền nào.

Ngoài ra, giữa bà Trần Thị Thu H2 và ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 có lập văn bản thoả thuận về việc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện chuộc lại nhà, đất đã mua bán chuyển nhượng văn bản không ghi tháng chỉ thể hiện vào năm 2005 có nội dung: bà Trần Thị Thu H2 và ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 cùng thống nhất trong thời hạn 02 năm, kể từ ngày giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên bên ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1. Trong thời hạn này bà Trần Thị Thu H2 được quyền chuộc lại tài sản đã bán và chuyển nhượng bất cứ lúc nào, nhưng phải thông báo

cho bên ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 biết trong thời gian hợp lý. Giá chuộc lại tài sản là 4.300.000.000 (Bốn tỷ ba trăm triệu đồng), và lãi suất 1,3%/tháng và tiền lãi suất này sẽ được trả vào cuối kỳ khi bên bà Trần Thị Thu H2 mua lại, điều này cũng thể hiện việc các bên giao dịch là không đúng sự thật.

Đồng thời, khi tuyên các hợp đồng trên vô hiệu đề nghị buộc ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 và những người liên quan có trách nhiệm bàn giao căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O ngay khi án có hiệu lực pháp luật và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1, bà Trần Thị Thu H2, ông Nguyễn Văn G, không liên quan đến ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O.

Với yêu cầu hủy phần cập nhật chuyển nhượng cho ông Đỗ Tuấn D1 và bà Lê Thị Thanh TH1 theo hồ sơ đăng ký biến động số 041236 ngày 01/10/2015, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4918/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 03/4/2008. Tại thời điểm khởi kiện ông D, bà O yêu cầu nhưng trong quá trình giải quyết ông D, bà O rút yêu cầu khởi kiện vì có quy định của Toà án nhân dân tối cao về trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu thì không cần thiết phải yêu cầu huỷ phần cập nhật chuyển nhượng và không cần thiết triệu tập Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận 8 và Ủy ban nhân dân Quận 8 tham gia với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N có người đại diện theo ủy quyền ông Đỗ Đức T1 trình bày: Căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6908/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 8, cấp ngày 21/7/2008, đứng tên ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T thì ông C có ý kiến như sau: Ông Trần Việt H là cậu ruột của bà Hoàng Trần Thiên N và ông C thống nhất với nội dung lời trình bày của ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T đề nghị tuyên các hợp đồng ủy quyền số 29408 ngày 12/9/2013 lập tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T và bà Trần Thị Thu H2 và hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 5686 ngày 20/11/2014 lập tại Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị Thu H2 và ông Đặng Thanh S vô hiệu. Đồng thời, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa ông Đặng Thanh S, bà Trần Thị Thu H2, ông Nguyễn Văn G, không liên quan đến ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T.

Căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4918/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 8, cấp ngày 03/4/2008, đứng tên ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O thì ông C có ý kiến như sau: bà Trần Thị Xuân O là cháu ruột của ông Nguyễn Thanh C và ông C thống nhất với nội dung lời trình bày của ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O đề nghị tuyên các hợp đồng ủy quyền số hợp đồng ủy quyền số 9170 ngày 20/4/2012 lập tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O và ông Nguyễn Văn G, hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở số 473 ngày

05/3/2014 lập tại Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn G, ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O và bà Trần Thị Thu H2, hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 20526 ngày 24/9/2015 lập tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trần Thị Thu H2, ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 vô hiệu. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1, bà Trần Thị Thu H2, ông Nguyễn Văn G, không liên quan đến ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O. Đồng thời, buộc ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 và những người liên quan có trách nhiệm bàn giao căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Các hợp đồng gồm phụ lục 1 ngày 20/4/2012, phụ lục 2 ngày 19/10/2012, phụ lục 3 ngày 19/11/2012 theo Hợp đồng mượn tiền ký ngày 19/4/2012 và hợp đồng mượn tiền ký ngày ngày 17/9/2013 và phụ lục hợp đồng 1 ngày 18/9/2013 theo hợp đồng mượn tiền ký ngày 17/9/2013 giữa ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N, ông Nguyễn Văn G thì ông Nguyễn Thanh C xác định đã thanh toán cho ông Nguyễn Văn G, tổng cộng số tiền vốn 10.000.000.000 (Mười tỷ) đồng, theo biên nhận ngày 26/11/2012 của bà Trần Thị Thu H2 đứng ra nhận thay cho ông Nguyễn Văn G và biên bản họp về giải quyết thanh toán nợ ngày 29/7/2016 giữa ông Nguyễn Văn G và ông Nguyễn Thanh C, các hợp đồng mượn tiền trên đã thanh toán nên ông Nguyễn Thanh C không yêu cầu giải quyết trong vụ án.

Ông Nguyễn Thanh C xác định ông Nguyễn Văn G đã trả lại 10 nền đất toạ lạc tại các lô số 52, 51, 21, 19,18, 06, 05, 04, 03 dự án khu nhà ở Phú Lợi do Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Minh Sơn và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC776850 của căn nhà và đất số 2682A Phạm Thế Hiển Phường, Quận 8 đứng tên ông Ngô Văn T1 cho ông Nguyễn Thanh C.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC776850 căn nhà và đất số 2682A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B đứng tên ông Ngô Văn T1 thì ông Nguyễn Thanh C và ông Ngô Văn T1, hai bên tự thỏa thuận không yêu cầu giải quyết trong vụ án.

Ông Nguyễn Văn G có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Kim Q trình bày: Đối với khoản tiền theo hợp đồng mượn tiền ký ngày 19/4/2012 và kèm các phụ lục hợp đồng gồm phụ lục 1 ngày 20/4/2012, phụ lục 2 ngày 19/10/2012, phụ lục 3 ngày 19/11/2012 theo hợp đồng mượn tiền ký ngày 19/4/2012 và hợp đồng mượn tiền ký ngày 17/9/2013 và kèm phụ lục hợp đồng 1 ngày 18/9/2013 theo hợp đồng mượn tiền ký ngày 17/9/2013 giữa ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N, ông Nguyễn Văn G thì các bên vẫn chưa thống nhất được số tiền trả vốn và lãi. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn G không yêu cầu giải quyết các hợp đồng trong vụ án này và ông Nguyễn Văn G xác định căn và đất số 143-145 Bis Đề Thám, phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H00920 do Ủy ban nhân dân Quận 1, cấp ngày 28/11/2005, đứng tên ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N và 10 nền đất toạ lạc tại các lô số 52, 51, 21, 19,18, 06, 05, 04, 03 dự án khu nhà ở Phú Lợi của Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Minh Sơn và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC776850 của căn nhà và đất số

2682A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B đứng tên ông Ngô Văn T1 thì ông Nguyễn Văn G đã hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thanh C.

Về yêu cầu của ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O đề nghị tuyên các hợp đồng ủy quyền số hợp đồng ủy quyền số 9170 ngày 20/4/2012 lập tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O, ông Nguyễn Văn G, hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở số 473 ngày 05/3/2014 lập tại Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn G, ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O, bà Trần Thị Thu H2, hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 20526 ngày 24/9/2015 lập tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trần Thị Thu H2, ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1, bà Trần Thị Thu H2, ông Nguyễn Văn G, không liên quan đến ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O, thì ông G không đồng ý vì các hợp đồng được công chứng đúng quy định pháp luật nên đề nghị công nhận các hợp đồng là hợp pháp.

Bà Trần Thị Thu H2 trình bày: Tất cả thủ tục uỷ quyền và chuyển nhượng căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B Thành phố Hồ Chí Minh, bà H2 đều thực hiện theo sự chỉ đạo của ông Nguyễn Hoàng M.

Đối với căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, bà H2 xác định không có nhận bất cứ khoản tiền nào của ông Đặng Thanh S kể từ khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng căn nhà trên và bà H2 hiện đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6908/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 8, cấp ngày 21/7/2008 đứng tên ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T.

Đối với căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, thì bà H2 thừa nhận có nhận số tiền 4.300.000.000 (Bốn tỷ ba trăm triệu) đồng của Ngân hàng TMCP công thương - Chi nhánh 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó bà H2 đã đưa số tiền 4.300.000.000 (Bốn tỷ ba trăm triệu) đồng cho bà Phan Thị Thu TH là thủ quỹ của ông Nguyễn Hoàng M, theo phiếu thu ngày 17/9/2015 số tiền 430.000.000 đồng, phiếu thu ngày 24/9/2015 số tiền 430.000.000 đồng, phiếu thu ngày 07/10/2015 số tiền 3.440.000.000 đồng và bà H2 cho rằng chỉ đứng ra thực hiện các thủ tục chuyển nhượng các căn nhà trên và không nhận bất cứ khoản tiền để sử dụng nên bà H2 không chịu trách nhiệm gì và đề nghị giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Bà Phan Thị Thu TH có người đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn Tr trình bày: Theo bản tự khai ngày 25/11/2019, bà TH xác định có nhận số tiền 4.300.000.000 (Bốn tỷ ba trăm triệu) đồng của bà Trần Thị Thu H2, lý do nhận tiền là việc giao dịch mua bán căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 20526 ngày 24/9/2015 lập tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trần Thị Thu

H2, ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 và sau khi nhận đủ số tiền, bà TH đã đưa lại cho ông Nguyễn Văn G và ông Trần Văn Tr có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 25/11/2019.

Theo bản tự khai ngày 25/11/2019 ông Nguyễn Hoàng M có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Minh P trình bày: Đối với ý kiến bà Trần Thị Thu H2 cho rằng việc tiến hành các thủ tục uỷ quyền và chuyển nhượng căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B Thành phố Hồ Chí Minh đều thực hiện theo sự chỉ đạo của ông Nguyễn Hoàng M, thì ông Nguyễn Hoàng M cho rằng ông Nguyễn Hoàng M không phải là bất kỳ của bên nào trong các giao dịch trên và không tham gia vào các giao dịch uỷ quyền và chuyển nhượng giữa các bên. Vì vậy, ông Nguyễn Hoàng M không ý kiến và bà Nguyễn Thị Minh P có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 19/9/2019.

Ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Đăng K trình bày: Đối với yêu cầu của Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O đề nghị tuyên các hợp đồng ủy quyền số hợp đồng ủy quyền số 9170 ngày 20/4/2012 lập tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O, ông Nguyễn Văn G, hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở số 473 ngày 05/3/2014 lập tại Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn G, ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O, bà Trần Thị Thu H2, hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 20526 ngày 24/9/2015 lập tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trần Thị Thu H2 ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1, bà Trần Thị Thu H2, ông Nguyễn Văn G, không liên quan đến ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O, thì ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 không đồng ý. Vì các hợp đồng trên được công chứng đúng quy định pháp của luật công chứng năm 2014 và được cập nhật đăng ký biến động theo hồ sơ số 041236 ngày 01/10/2015 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4918/2008/GCN ngày 03/4/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 8 chuyển nhượng cho ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 đứng tên. Nên đề nghị công nhận các hợp đồng trên là hợp pháp.

Theo bản tự khai ngày 17/9/2019 ông Ngô Văn T1 trình bày: ông T1 có đưa cho ông Nguyễn Thanh C mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC776850 ngày 21/11/2016 căn nhà và đất số 2682A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên ông Ngô Văn T1 để ông Nguyễn Thanh C thế chấp vay tiền của ông Nguyễn Văn G và sự việc giữa hai các bên thỏa thuận thế nào thì ông T1 hoàn toàn không biết nhưng hiện nay ông C đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC776850 ngày 21/11/2016. Ông T1 có ý kiến đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC776850 ngày 21/11/2016 căn nhà và đất số 2682A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên ông Ngô Văn T1 thì hai bên tự thỏa thuận không yêu cầu giải quyết trong vụ án này và ông T1 xin vắng mặt các buổi hòa giải và xét xử cam kết không thắc mắc khiếu nại gì.

Ngân hàng TMCP C có người đại diện theo ủy quyền ông Mai Phạm T2 trình

bày: Ngày 29/5/2015 Ngân hàng TMCP C ký hợp đồng tín dụng cho ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1, vay số tiền 2.990.000.000 đồng, lãi suất 10,5%/năm, thời hạn vay 120 tháng, mục đích vay mua căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 20526 ngày 24/9/2015 lập tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trần Thị Thu H2, ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 theo hợp đồng tín dụng số 092/2015-HĐTD/NHCT 926-XC, ngày 24/9/2015. Để đảm bảo khoản vay, ông D1, bà Thào đã thế chấp căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B cho Ngân hàng TMCP C, theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 092/2015-HĐTC/NHCT 926-XC ngày 07/10/2015. Thực hiện hợp đồng Ngân hàng TMCP C đã giải ngân toàn bộ số tiền cho bà Trần Thị Thu H2 và ông Đỗ Tuấn D1 và bà Lê Thị Thanh TH1 có đưa thêm khoản tiền mặt cho Ngân hàng TMCP C chuyển cho bà H2 tổng số tiền 4.300.000.000 (Bốn tỷ ba trăm triệu) đồng và kể từ ngày thực hiện hợp đồng đến nay ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 không vi phạm hợp đồng. Do đó, để đảm bảo quyền lợi cho khách hàng, Ngân hàng TMCP C không yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP C và ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 trong vụ án này.

Theo công văn số 496/CC3 ngày 13/8/2018 Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Hợp đồng ủy quyền số 9170 ngày 20/4/2012 lập tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O, ông Nguyễn Văn G được thực hiện đúng trình tự thủ tục luật định. Đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự khai tham gia ký kết hợp đồng và đúng với các giấy tờ xuất trình tại thời điểm ký kết. Theo quy định tại khoản 2 điều 8 Luật công chứng thì người yêu cầu công chứng phải có năng lực hành vi dân sự và xuất trình đầy đủ các giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp giấy tờ đó. Trong trường hợp người yêu cầu công chứng có hành vi gian dối thì tuy theo tình chất mức độ sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật và Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh xin vắng mặt các phiên toà xét xử.

Theo công văn số 75/VPCCPP ngày 22/5/2017 Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 5686 ngày 20/11/2014 lập tại Phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị Thu H2 và ông Đặng Thanh S. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp quy định pháp luật. Nội dung thoả thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tài sản không bị ngăn chặn, không bị kê biên đảm bảo thi hành án. Các bên cam đoan đã xem xét và tìm hiểu kỹ tình trạng pháp lý và xác nhận đối tượng hợp đồng là có thật. Khộng đề nghị công chứng viên xác minh, các bên đã đọc lại hợp đồng và đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng và tự nguyện ký tên. Do đó, công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng trên là dung trình tự thủ tục pháp luật về công chứng và Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh xin vắng mặt các phiên toà xét xử.

Theo công văn số 75/VPCCPP ngày 22/5/2017 Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng

đất ở số 20526 ngày 24/9/2015 lập tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trần Thị Thu H2 ông Đỗ Tuấn D1 và bà Lê Thị Thanh TH1 được thực hiện đúng pháp luật và Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh xin vắng mặt các phiên toà xét xử.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dụng vụ án có căn chấp nhận yêu cầu của các đượng sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T tuyên các hợp đồng ủy quyền số 29408 ngày 12/9/2013 lập tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T và bà Trần Thị Thu H2 và hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 5686 ngày 20/11/2014 lập tại Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị Thu H2, ông Đặng Thanh S vô hiệu và giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu.

Đề nghị chấp nhận yêu cầu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O tuyên các hợp đồng ủy quyền số hợp đồng ủy quyền số 9170 ngày 20/4/2012 lập tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh, hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở số 473 ngày 05/3/2014 lập tại Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh, hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 20526 ngày 24/9/2015 lập tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu và giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 01/12/2015 nguyên đơn ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T khởi kiện bị đơn ông Đặng Thanh S về việc tranh chấp hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Ngày 01/12/2015 ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O khởi kiện bị đơn bà Trần Thị Thu H2 về việc tranh chấp hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Trong quá trình giải quyết vụ án, đến ngày 01/8/2018 Toà án nhân dân Quận 8 có quyết định nhập vụ án ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O khởi kiện bị đơn bà Trần Thị Thu H2 vào vụ án nguyên đơn ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T khởi kiện bị đơn ông Đặng Thanh S. Do đó, về tư cách tham gia tố tụng có thay đổi với ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O, bà Trần Thị Thu H2 trở thành người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị Minh P,

Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh, Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh, Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh có đơn xin xét xử vắng mặt căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp pháp luật.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Đây là vụ án Tranh chấp hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Trong đó, bị đơn cư trú tại Quận 8, vì vậy vụ án tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8 theo quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về các yêu cầu của các đương sự:

Căn cứ vào chứng cứ, cùng lời trình bày của các đương sự có đủ cơ sở xác định: Ngày 19/4/2012, ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N có vay của ông Nguyễn Văn G theo hợp đồng mượn tiền ngày 19/4/2012, số tiền 10.000.000.000 (Mười tỷ) đồng, lãi suất 5%/tháng, trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày 19/4/2012 đến ngày 19/10/2012, tiền lãi quá hạn là 1%/ngày. Để đảm bảo khoản vay, ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N thế chấp cho ông Nguyễn Văn G gồm: căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4918/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 8, cấp ngày 03/4/2008, đứng tên ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O và căn nhà và đất số 143-145 Bis Đề Thám, phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H00920 do Ủy ban nhân dân Quận 1, cấp ngày 28/11/2005, đứng tên ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N.Thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Văn G đã giao cho ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N số tiền 10.000.000.000 (Mười tỷ) đồng.

Ngày 20/4/2012 các bên ký tiếp phụ lục 1 theo hợp đồng mượn tiền ký ngày 19/4/2012, ông Nguyễn Văn G đồng ý cho ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N mượn số tiền 2.550.000.000 (Hai tỷ năm trăm năm mươi triệu) đồng .

Ngày 19/10/2012 các bên ký tiếp phụ lục 2 theo hợp đồng mượn tiền ký ngày 19/4/2012, ông Nguyễn Văn G đồng ý cho ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N mượn số tiền 1.017.000.000 (Một tỷ không trăm mười bảy triệu) đồng.

Ngày 19/11/2012 các bên ký tiếp phụ lục 3 theo hợp đồng mượn tiền ký ngày 19/4/2012, thoả thuận như sau: Tổng số tiền mượn, thời hạn, lãi suất không thay đổi. Biện pháp bảo đảm là các tải sản gồm :

1. Căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4918/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 8, cấp ngày 03/4/2008, đứng tên ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O.

2. Căn nhà và đất số 143-145 Bis Đề Thám, phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H00920 do Ủy ban nhân dân Quận 1, cấp ngày 28/11/2005, đứng tên ông Nguyễn

Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N.

3. 10 nền đất toạ lạc tại các lô số 52, 51, 21, 19,18, 06, 05, 04, 03 dự án khu nhà ở Phú Lợi do Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Minh Sơn là chủ đầu tư.

Ngày 18/9/2013 các bên ký tiếp phụ lục 1 theo hợp đồng mượn tiền ký ngày 17/9/2013, ông Nguyễn Văn G đồng ý cho ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N mượn thêm số tiền 966.875.000 (Chín trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng, không lãi suất, thời hạn vay 3 tháng, kể từ ngày 18/9/2013 đến hết ngày 3/12/2013.

Ngày 08/6/2016 ông Nguyễn Văn G, ông Nguyễn Thanh C, ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị Xuân O cùng lập biên bản thoả thuận và cam kết ngày 08/6/2013 cùng thống nhất nội dung như sau: Tổng số tiền ông Nguyễn Thanh C phải trả cho ông Nguyễn Văn G là 18.000.000.000 (Mười tám tỷ) đồng và ông Nguyễn Thanh C cam kết nguồn tiền trả bằng phương án giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC776850 của căn nhà và đất số 2682A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên ông Ngô Văn T1

Ngày 29/7/2016 ông Nguyễn Văn G và ông Nguyễn Thanh C lập biên bản họp về giải quyết thanh toán nợ và thống nhất nội dung như sau: theo biên bản thoả thuận và cam kết ngày 08/6/2016, thì ông Nguyễn Thanh C đã thanh toán cho ông Nguyễn Văn G số tiền 5.000.000.000 (Năm tỷ) đồng. Như vậy, ông Nguyễn Thanh C đã thanh toán cho ông Nguyễn Văn G tổng cộng số tiền vốn 10.000.000.000 (Mười tỷ) đồng. Do số tiền nợ vốn đã thanh toán nên các hợp đồng mượn tiền ký ngày 19/4/2012 và các phụ lục hợp đồng gồm phụ lục 1 ngày 20/4/2012, phụ lục 2 ngày 19/10/2012, phụ lục 3 ngày 19/11/2012 theo Hợp đồng mượn tiền ký ngày 19/4/2012 và hợp đồng mượn tiền ký ngày ngày 17/9/2013 và phụ lục hợp đồng 1 ngày 18/9/2013 theo hợp đồng mượn tiền ký ngày 17/9/2013 giữa ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N và ông Nguyễn Văn G thì các bên không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

10 nền đất toạ lạc tại các lô số 52, 51, 21, 19,18, 06, 05, 04, 03 dự án khu nhà ở Phú Lợi do Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Minh Sơn và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC776850 của căn nhà và đất số 2682A Phạm Thế Hiển Phường, Quận 8 đứng tên ông Ngô Văn T1 thì ông Nguyễn Văn G đả hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thanh C.

Trong quá trình thực hiện các hợp đồng mượn tiền trên:

Đối với căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, thì vào ngày 12/9/2013 ông Nguyễn Văn G đề nghị ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T tiến hành ủy quyền cho bà Trần Thị Thu H2 theo hợp đồng ủy quyền số 29408 ngày 12/9/2013 lập tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung như sau: bà Trần Thị Thu H2 được quyền thay mặt ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T đóng tiền sử dụng đất, được quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 20/11/2014, bà Trần Thị Thu H2 tiến hành bán căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đặng Thanh S

với giá 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), theo hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 5686 ngày 20/11/2014 lập tại Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.Vào ngày 20/4/2012 ông Nguyễn Văn G đề nghị ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O tiến hành ủy quyền cho Nguyễn Văn G theo hợp đồng ủy quyền số 9170 ngày 20/4/2012 lập tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung như sau: ông Nguyễn Văn G được quyền thay mặt ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O quản lý, sử dụng, bán, tặng cho, cho thuê hoặc mượn, ký hợp đồng đặt cọc thế chấp để đảm bảo cho bất kỳ khoản vay nào do ông Nguyễn Văn G tự lựa chọn và quyết định đối với căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 05/3/2014 ông Nguyễn Văn G, ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O tiến hành bán căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị Thu H2 với giá 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), theo hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở số 473 ngày 05/3/2014 lập tại Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 24/9/2015 bà Trần Thị Thu H2 tiến hành bán căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đỗ Tuấn D1 và bà Lê Thị Thanh TH1 với giá 4.300.000.000 đồng (Bốn tỷ ba trăm triệu đồng), theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 20526 ngày 24/9/2015 lập tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh, thì những tình tiết trên được xác định là có thật.

Xét yêu cầu nguyên đơn ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T đề nghị tuyên các hợp đồng ủy quyền số 29408 ngày 12/9/2013 lập tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị Thu H2 và hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 5686 ngày 20/11/2014 lập tại Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị Thu H2, ông Đặng Thanh S vô hiệu vì các giao dịch giữa các bên là giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác thực chất chỉ để đảm bảo khoản vay giữa ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N, ông Nguyễn Văn G, thì như phân tích trên lời trình bày này có căn cứ chấp nhận. Cùng với lời thừa nhận các bên khi tham giao dịch mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 5686 ngày 20/11/2014 thì ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T hoàn toàn không biết và không có nhận bất cứ nhận khoản tiền nào và hiện tại ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T vẫn đang quản lý và sử dụng căn nhà trên thì điều này phù hợp với các quy định tại điều 410, điều 122, điều 127, điều 129, điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Khi hợp đồng vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi chấm dứt, quyền và nghĩa vụ dân sự các bên kể từ thời điểm xác lập và các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.Trường hợp này các bên giao dịch không giao nhận tiền và không giao nhận nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn nhà trên hiện ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T đang quản lý và sử dụng hậu quả không xảy ra. Do đó, Hội đồng xét xử không xét hậu quả

của giao dịch vô hiệu.

Đối với ý kiến ông Đặng Thanh S đề nghị nếu Toà tuyên các hợp đồng trên vô hiệu thì ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T phải thanh toán lại cho ông Đặng Thanh S và bà Nguyễn Thị H3 số tiền 220.294.000 đồng gồm tiền thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tiền lệ phí trước bạ căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và xem xét quyền lợi ông S, bà H3, thì phía ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T đồng ý tự nguyện hỗ trợ thanh toán số tiền 320.294.000 đồng, gồm tiền thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tiền lệ phí trước bạ căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 220.294.000 đồng và số tiền 100.000.000 đồng chi phí dịch vụ.

Đối với yêu cầu hủy phần cập nhật chuyển nhượng cho ông Đặng Thanh S và bà Nguyễn Thị H3 theo hồ sơ đăng ký biến động số 024086 ngày 28/11/2014, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6908/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 21/7/2008. Tại thời điểm khởi kiện ông H, bà T yêu cầu nhưng trong quá trình giải quyết ông H, bà T rút yêu cầu khởi kiện vì có quy định của Toà án nhân dân tối cao về trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu thì không cần thiết phải yêu cầu huỷ phần cập nhật chuyển nhượng và không cần thiết triệu tập Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận 8 và Ủy ban nhân dân Quận 8 tham gia với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thì lời trình bày này phù hợp pháp luật được quy định tại công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Toà án nhân dân tối cao nên chấp nhận.

Các hợp đồng mượn tiền ký ngày 19/4/2012 và phụ lục hợp đồng gồm phụ lục 1 ngày 20/4/2012, phụ lục 2 ngày 19/10/2012, phụ lục 3 ngày 19/11/2012 theo Hợp đồng mượn tiền ký ngày 19/4/2012 và hợp đồng mượn tiền ký ngày ngày 17/9/2013 và phụ lục hợp đồng 1 ngày 18/9/2013 theo hợp đồng mượn tiền ký ngày 17/9/2013 giữa ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N và ông Nguyễn Văn G, ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xét.

Xét ý kiến bị đơn ông Đặng Thanh S trình bày: Ông Đặng Thanh S không đồng ý tuyên các hợp đồng ủy quyền số 29408 ngày 12/9/2013 lập tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T và bà Trần Thị Thu H2 và hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 5686 ngày 20/11/2014 lập tại Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh, căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị Thu H2, ông Đặng Thanh S vô hiệu vì các hợp đồng trên được công chứng đúng quy định pháp của luật công chứng năm 2014. Do đó, đề nghị công nhận các hợp đồng trên là hợp pháp, thì như đã phân tích trên lời trình bày này không phù hợp pháp luật nên không chấp nhận.

Đối với ý kiến ông Đặng Thanh S đề nghị nếu Toà tuyên các hợp đồng trên vô hiệu thì ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T phải thanh toán lại cho ông Đặng Thanh S và bà Nguyễn Thị H3 gồm tiền thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tiền lệ phí trước bạ căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền là 220.294.000 đồng và xem xét quyền lợi ông S, bà H3, thì phía ông

Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T đồng ý tự nguyện hỗ trợ thanh toán số tiền 320.294.000 đồng trong đó gồm tiền thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tiền lệ phí trước bạ căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 220.294.000 đồng và số tiền 100.000.000 đồng chi phí dịch vụ, thì lời trình bày phù hợp pháp luật. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

Xét ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H3 trình bày: bà H3 là vợ ông Đặng Thanh S thống nhất với lời trình bày ông S và không ý kiến gì khác, thì lời trình bày này không phù hợp pháp luật nên không chấp nhận.

Xét ý kiến ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O yêu cầu tuyên các hợp đồng ủy quyền số hợp đồng ủy quyền số 9170 ngày 20/4/2012 lập tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O và ông Nguyễn Văn G, hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở số 473 ngày 05/3/2014 lập tại Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn G, ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O và bà Trần Thị Thu H2, hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 20526 ngày 24/9/2015 lập tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trần Thị Thu H2, ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 vô hiệu. Vì các giao dịch giữa các bên là giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác thực chất chỉ để đảm bảo khoản vay giữa ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N, ông Nguyễn Văn G. Kể từ khi các bên ký hợp đồng thì ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O hoàn toàn không biết và không có nhận bất cứ nhận khoản tiền nào. Giữa bà Trần Thị Thu H2 và ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 có lập văn bản thoả thuận về việc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện chuộc lại nhà, đất đã mua bán chuyển nhượng văn bản không ghi tháng chỉ thể hiện vào năm 2005 có nội dung: bà Trần Thị Thu H2 và ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 cùng thống nhất trong thời hạn 02 năm, kể từ ngày giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên bên ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1. Trong thời hạn này, bà Trần Thị Thu H2 được quyền chuộc lại tài sản đã bán và chuyển nhượng bất cứ lúc nào, nhưng phải thông báo cho bên ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 biết trong thời gian hợp lý. Giá chuộc lại tài sản là 4.300.000.000(Bốn tỷ ba trăm triệu đồng), lãi suất 1,3%/tháng và tiền lãi suất này sẽ được trả vào cuối kỳ khi bên bà Trần Thị Thu H2 mua lại thì như phân tích trên lời trình bày này là có căn cứ chấp nhận được quy định các điều 410, điều 122, điều 127, điều 129, điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 và khi hợp đồng vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi chấm dứt, quyền và nghĩa vụ dân sự các bên kể từ thời điểm xác lập và các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp này các bên giao dịch có giao nhận tiền và giao nhận nhà là căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể, Ngân hàng TMCP C chuyển cho bà H2 số tiền 4.300.000.000 (Bốn tỷ ba trăm triệu) đồng. Sau đó, bà H2 đã chuyển số tiền trên cho bà TH cùng lời thừa nhận của bà TH xác định có nhận số tiền 4.300.000.000 (Bốn tỷ ba trăm triệu) đồng của bà Trần Thị Thu H2. Lý do nhận tiền là việc giao dịch mua bán căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ở số 20526 ngày 24/9/2015 lập tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trần Thị Thu H2, ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1. Sau khi nhận tiền bà TH đã đưa lại cho ông Nguyễn Văn G và ông G xác định đã nhận số tiền trên của bà TH thì lời trình bày này có căn cứ để giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Do hợp đồng vô hiệu nên cần buộc ông Đỗ Tuấn D1 và bà Lê Thị Thanh TH1, cháu Đỗ Thảo Nguyệt N, cháu Đỗ Thành Lộc P1 có trách nhiệm hoàn trả căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O và buộc ông Nguyễn Văn G có trách nhiệm hoàn trả số tiền 4.300.000.000 (Bốn tỷ ba trăm triệu) đồng cho ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1.

Đối với yêu cầu hủy phần cập nhật chuyển nhượng cho ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 theo hồ sơ đăng ký biến động số 041236 ngày 01/10/2015, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4918/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 03/4/2008. Tại thời điểm khởi kiện ông D, bà O yêu cầu nhưng trong quá trình giải quyết ông D, bà O rút yêu cầu khởi kiện vì có quy định của Toà án nhân dân tối cao về trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu thì không cần thiết phải yêu cầu huỷ phần cập nhật chuyển nhượng và không cần thiết triệu tập Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận 8 và Ủy ban nhân dân Quận 8 tham gia với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thì lời trình bày này phù hợp pháp luật được quy định tại công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Toà án nhân dân tối cao nên chấp nhận.

Xét ý kiến ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N trình bày: Căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6908/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 8, cấp ngày 21/72008, đứng tên ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T thì ông C có ý kiến như sau: ông Trần Việt H là cậu ruột của bà Hoàng Trần Thiên N và ông C thống nhất với nội dung lời trình bày của người đại diện uỷ quyền cho ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T đề nghị tuyên các hợp đồng ủy quyền số 29408 ngày 12/9/2013 lập tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị Thu H2 và hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 5686 ngày 20/11/2014 lập tại Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị Thu H2, ông Đặng Thanh S vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa ông Đặng Thanh S, bà Trần Thị Thu H2, ông Nguyễn Văn G, không liên quan đến ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T, thì như phân tích trên lời trình bày này phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4918/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 8, cấp ngày 03/4/2008, đứng tên ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O thì ông C có ý kiến như sau: bà Trần Thị Xuân O là cháu ruột của ông Nguyễn Thanh C và ông C thống nhất với nội dung lời trình bày của người đại diện uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị Xuân O đề nghị tuyên các hợp đồng ủy quyền số hợp đồng ủy quyền số 9170 ngày 20/4/2012 lập tại

Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O, ông Nguyễn Văn G, hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở số 473 ngày 05/3/2014 lập tại Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn G, ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O, bà Trần Thị Thu H2, hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 20526 ngày 24/9/2015 lập tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trần Thị Thu H2, ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1, bà Trần Thị Thu H2, ông Nguyễn Văn G, không liên quan đến ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O. Đồng thời, buộc ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 và những người liên quan có trách nhiệm bàn giao căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O ngay khi án có hiệu lực pháp luật, thì như phân tích trên lời trình bày này phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Đối với các hợp đồng mượn tiền ký ngày 19/4/2012 và các phụ lục hợp đồng gồm phụ lục 1 ngày 20/4/2012, phụ lục 2 ngày 19/10/2012, phụ lục 3 ngày 19/11/2012 theo Hợp đồng mượn tiền ký ngày 19/4/2012 và hợp đồng mượn tiền ký ngày ngày 17/9/2013 và phụ lục hợp đồng 1 ngày 18/9/2013 theo hợp đồng mượn tiền ký ngày 17/9/2013 giữa ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N và ông Nguyễn Văn G. Thì ông Nguyễn Thanh C xác định đã thanh toán cho ông Nguyễn Văn G, tổng cộng số tiền vốn 10.000.000.000 (Mười tỷ) đồng, theo biên nhận ngày 26/11/2012 của bà Trần Thị Thu H2 đứng ra nhận thay cho ông Nguyễn Văn G và biên bản họp về giải quyết thanh toán nợ ngày 29/7/2016 giữa ông Nguyễn Văn G và ông Nguyễn Thanh C. Các hợp đồng trên các bên không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên không xét.

Ông Nguyễn Thanh C thừa nhận ông Nguyễn Văn G đã hoàn trả lại 10 nền đất toạ lạc tại các lô số 52, 51, 21, 19,18, 06, 05, 04, 03 dự án khu nhà ở Phú Lợi do Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Minh Sơn và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC776850 căn nhà và đất số 2682A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B đứng tên ông Ngô Văn T1 cho ông Nguyễn Thanh C.

Riêng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC776850 của căn nhà và đất số 2682A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B đứng tên ông Ngô Văn T1 thì ông Nguyễn Thanh C và ông Ngô Văn T1, hai bên tự thỏa thuận không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên không xét.

Xét ý kiến ông Nguyễn Văn G trình bày: Đối với khoản tiền theo hợp đồng mượn tiền ký ngày 19/4/2012 và kèm các phụ lục hợp đồng gồm phụ lục 1 ngày 20/4/2012, phụ lục 2 ngày 19/10/2012, phụ lục 3 ngày 19/11/2012 theo hợp đồng mượn tiền ký ngày 19/4/2012 và hợp đồng mượn tiền ký ngày 17/9/2013, kèm phụ lục hợp đồng 1 ngày 18/9/2013 theo hợp đồng mượn tiền ký ngày 17/9/2013 giữa ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N và ông Nguyễn Văn G thì các bên vẫn chưa thống nhất được số tiền đả trả vốn và lãi. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn G không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên không xét.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O đề nghị tuyên các

hợp đồng ủy quyền số hợp đồng ủy quyền số 9170 ngày 20/4/2012 lập tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O, ông Nguyễn Văn G, hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở số 473 ngày 05/3/2014 lập tại Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn G, ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O, bà Trần Thị Thu H2, hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 20526 ngày 24/9/2015 lập tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trần Thị Thu H2, ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 vô hiệu. Vì các giao dịch giữa các bên là giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác thực chất chỉ để đảm bảo khoản vay giữa ông ông Nguyễn Văn G, ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O thì ông G không đồng ý vì các hợp đồng trên được công chứng đúng quy định pháp luật, thì như phân tích trên lời trình bày không phù hợp pháp luật nên không chấp nhận.

Xét ý kiến bà Trần Thị Thu H2 trình bày: Tất cả thủ tục uỷ quyền và chuyển nhượng căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B Thành phố Hồ Chí Minh, bà H2 đều làm theo sự chỉ đạo của ông Nguyễn Hoàng M.

Đối với căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, bà H2 xác định không có nhận bất cứ khoản tiền nào của ông Đặng Thanh S kể từ khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng căn nhà trên.

Đối với căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, thì bà H2 thừa nhận có nhận số tiền 4.300.000.000 (Bốn tỷ ba trăm triệu) đồng của Ngân hàng TMCP công thương - Chi nhánh 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó bà H2 đã đưa số tiền 4.300.000.000 (Bốn tỷ ba trăm triệu) đồng cho bà Phan Thị Thu TH là thủ quỹ của ông Nguyễn Hoàng M, theo phiếu thu ngày 17/9/2015 số tiền 430.000.000 đồng, phiếu thu ngày 24/9/2015 số tiền 430.000.000 đồng, phiếu thu ngày 07/10/2015 số tiền 3.440.000.000 đồng. Bà H2 cho rằng chỉ đứng ra thực hiện các thủ tục chuyển nhượng các căn nhà trên và không nhận bất cứ khoản tiền để sử dụng nên bà H2 không chịu trách nhiệm gì, thì lời trình bày phù hợp pháp luật nên chấp nhận. Ngoài ra, do Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6908/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 8, cấp ngày 21/7/2008 bà H2 đang giữ thì việc giữ giấy tờ này là không đúng pháp luật nên cần buộc bà Trần Thị Thu H2 hoàn trả lại cho ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T.

Xét ý kiến bà Phan Thị Thu TH có người đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn Tr trình bày: Theo bản tự khai ngày 25/11/2019, bà TH xác định có nhận số tiền 4.300.000.000 (Bốn tỷ ba trăm triệu) đồng của bà Trần Thị Thu H2, lý do nhận tiền là việc giao dịch mua bán căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 20526 ngày 24/9/2015 lập tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trần Thị Thu H2, ông Đỗ Tuấn D1 và bà Lê Thị Thanh TH1. Sau khi nhận tiền bà TH đã đưa lại cho ông Nguyễn Văn G và ông Trần Văn Tr có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 25/11/2019, thì lời trình bày phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Theo bản tự khai ngày 25/11/2019 ông Nguyễn Hoàng M có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Minh P trình bày: Đối với ý kiến bà Trần Thị Thu H2 cho rằng việc tiến hành các thủ tục uỷ quyền và chuyển nhượng căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B Thành phố Hồ Chí Minh đều thực hiện theo sự chỉ đạo của ông Nguyễn Hoàng M. Thì ông Nguyễn Hoàng M cho rằng ông Nguyễn Hoàng M không phải là bất kỳ của bên nào trong các giao dịch trên và không tham gia vào các giao dịch uỷ quyền và chuyển nhượng giữa các bên. Vì vậy, ông Nguyễn Hoàng M không ý kiến và bà Nguyễn Thị Minh P có xin xét xử vắng mặt ngày 19/9/2019, thì lời trình bày phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Xét ý kiến ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 trình bày: Đối với yêu cầu của Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O đề nghị tuyên các hợp đồng ủy quyền số hợp đồng ủy quyền số 9170 ngày 20/4/2012 lập tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O và ông Nguyễn Văn G, hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở số 473 ngày 05/3/2014 lập tại Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn G, ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O và bà Trần Thị Thu H2, hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 20526 ngày 24/9/2015 lập tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trần Thị Thu H2, ông Đỗ Tuấn Doan, bà Lê Thị Thanh TH1 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1, bà Trần Thị Thu H2, ông Nguyễn Văn G, không liên quan đến ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O. Khi các hợp đồng trên vô hiệu đề nghị buộc ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 và những người liên quan có trách nhiệm bàn giao căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Thì ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 không đồng ý vì các hợp đồng trên được công chứng đúng quy định pháp của luật công chứng năm 2014, được cập nhật đăng ký biến động theo hồ sơ số 041236 ngày 01/10/2015 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4918/2008/GCN ngày 03/4/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 8 chuyển nhượng cho ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 đứng tên nên đề nghị công nhận các hợp đồng trên là hợp pháp, thì như phân tích trên lời trình bày không phù hợp pháp luật nên không chấp nhận.

Xét ý kiến ông Ngô Văn T1 trình bày: ông T1 có đưa cho ông Nguyễn Thanh C mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC776850 ngày 21/11/2016 căn nhà và đất số 2682A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên ông Ngô Văn T1 để ông Nguyễn Thanh C thế chấp vay tiền của ông Nguyễn Văn G. Sự việc giữa hai các bên như thế nào thì ông T1 hoàn toàn không biết nhưng hiện nay ông C đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC776850 ngày 21/11/2016. Do đó, ông T1 có ý kiến đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC776850 ngày 21/11/2016 căn nhà và đất số 2682A Phạm Thế Hiển Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên ông Ngô Văn T1 thì hai bên tự giải quyết không yêu cầu giải quyết trong vụ án này và ông T1 xin vắng mặt các buổi hòa giải và xét xử cam kết

không thắc mắc khiếu nại gì, thì lời trình bày phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Ngân hàng TMCP C có người đại diện theo ủy quyền: ông Mai Phạm T2 trình bày: Ngày 29/5/2015 Ngân hàng TMCP C ký hợp đồng tín dụng cho ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1, vay số tiền 2.990.000.000 đồng, lãi suất 10,5%/năm, thời hạn vay 120 tháng, mục đích vay mua căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B. Theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 20526 ngày 24/9/2015 lập tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trần Thị Thu H2, ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1. Theo hợp đồng tín dụng số 092/2015-HĐTD/NHCT 926-XC, ngày 24/9/2015 để đảm bảo khoản vay, ông D1, bà Thào đã thế chấp căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B cho Ngân hàng TMCP C, theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 092/2015-HĐTC/NHCT 926-XC ngày 07/10/2015. Thực hiện hợp đồng Ngân hàng TMCP C đã giải ngân toàn bộ số tiền cho bà Trần Thị Thu H2. Ngoài ra, ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 có đưa thêm khoản tiền mặt cho Ngân hàng TMCP C chuyển cho bà H2 tổng số tiền 4.300.000.000 (Bốn tỷ ba trăm triệu) đồng. Kể từ giải ngân đến nay ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 thực hiện đúng hợp đồng. Do đó, để đảm bảo quyền lợi cho khách hàng, Ngân hàng TMCP C không yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP C và ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 trong vụ án này nên không xét.

Xét ý kiến các Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh theo công văn số 496/CC3 ngày 13/8/2018 trình bày: Hợp đồng ủy quyền số 9170 ngày 20/4/2012 lập tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O và ông Nguyễn Văn G được thực hiện đúng trình tự thủ tục luật định. Đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự khai tham gia ký kết hợp đồng và đúng với các giấy tờ xuất trình tại thời điểm ký kết. Theo quy định tại khoản 2 điều 8 Luật công chứng thì người yêu cầu công chứng phải có năng lực hành vi dân sự và xuất trình đầy đủ các giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp giấy tờ đó. Trong trường hợp người yêu cầu công chứng có hành vi gian dối thì tuy theo tình chất mức độ sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật và Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh xin vắng mặt các phiên toà xét xử.

Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh theo công văn số 75/VPCCPP ngày 22/5/2017 trình bày: Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 5686 ngày 20/11/2014 lập tại Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị Thu H2 và ông Đặng Thanh S. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp quy định pháp luật, nôi dung thoả thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tài sản không bị ngăn chặn, không bị kê biên đảm bảo thi hành án. Các bên cam đoan đã xem xét tìm hiểu kỹ tình trạng pháp lý và xác nhận đối tượng hợp đồng là có thật, không đề nghị công chứng viên xác minh, các bên đã đọc lại hợp đồng và đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng và tự nguyện ký tên. Do đó, công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng trên là dung trình tự thủ tục pháp luật về công chứng và Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh xin vắng mặt các phiên toà xét xử.

Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh theo công văn số 75/VPCCPP ngày 22/5/2017 trình bày: Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 20526 ngày 24/9/2015 lập tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trần Thị Thu H2, ông Đỗ Tuấn D1 và bà Lê Thị Thanh TH1 được thực hiện đúng pháp luật. Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh xin vắng mặt các phiên toà xét xử, thì như phân tích trên khi các bên tham gia giao dịch giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác, mặc dù tại thời điểm công chứng các hợp đồng trên là đúng quy định pháp luật nhưng do các bên thực hiện giao dịch giả tạo nên phải chịu hậu pháp lý đối với các giao dịch vô hiệu thì điều này là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Về chi phí thẩm định giá: Căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O tự nguyện chịu nên không xét.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đặng Thanh S phải chịu án phí số tiền là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Ông Nguyễn Văn G phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho ông Đỗ Tuấn D1 và bà Lê Thị Thanh TH1.

Ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 410, Điều 122, Điều 127, Điều 129, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2009 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 có hiệu lực vào ngày 01/01/2017.

Tuyên xử: Vắng mặt đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Phan Thị Thu TH; ông Nguyễn Hoàng M; Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh; Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh; Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T.

Tuyên hợp đồng ủy quyền số 29408 ngày 12/9/2013 lập tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T và bà Trần Thị Thu H2 và Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 5686 ngày 20/11/2014 lập tại Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh của căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí

Minh giữa ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị Thu H2, ông Đặng Thanh S là vô hiệu.

Ghi nhận tự nguyện ông Trần Việt H và bà Nguyễn Thị T hỗ trợ ông Đặng Thanh S và bà Nguyễn Thị H3 số tiền 320.294.000 đồng trong đó gồm: Tiền đóng thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tiền lệ phí trước bạ căn nhà và đất số 3011/A Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 220.294.000 đồng và số tiền 100.000.000 đồng chi phí dịch vụ.

Buộc bà Trần Thị Thu H2 có trách nhiệm hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6908/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 8, cấp ngày 21/7/2008 (Bản chính) đứng tên ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T cho ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O.

Tuyên các hợp đồng ủy quyền số hợp đồng ủy quyền số 9170 ngày 20/4/2012 lập tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O, ông Nguyễn Văn G; Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở số 473 ngày 05/3/2014 lập tại Văn phòng công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn G, ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O, bà Trần Thị Thu H2 và Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 20526 ngày 24/9/2015 lập tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trần Thị Thu H2, ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1 là vô hiệu.

Buộc ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1, Cháu Đỗ Thảo Nguyệt N, Cháu Đỗ Thành Lộc P1 có trách nhiệm bàn giao căn nhà và đất số 3011 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị Xuân O.Thời hạn bàn giao nhà kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn G có trách nhiệm hoàn trả số tiền 4.300.000.000 (Bốn tỷ ba trăm triệu) đồng cho ông Đỗ Tuấn D1, bà Lê Thị Thanh TH1.Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày các đương sự có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn G chưa thi hành như án đã tuyên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đặng Thanh S phải chịu án phí là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, nộp tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ông Nguyễn Văn G phải chịu số tiền 112.300.000 (Một trăm mười hai triệu ba trăm nghìn) đồng, nộp tại Cơ quan thi hành dân sự có thẩm quyền.

Ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí. Hoàn lại số tiền tạm

ứng án 36.000.000 (Ba mươi sáu triệu) đồng cho ông Trần Việt H, bà Nguyễn Thị T đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000668 ngày 21/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

Ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O không phải chịu án phí. Hoàn lại số tiền tạm ứng án 36.000.000 (Ba mươi sáu triệu) đồng cho ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000667 ngày 21/12/2015 và số tiền tạm ứng án 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng cho ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Xuân O đã nộp theo biên lai thu tiền số 0014131 ngày 11/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

4. Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q8;
- Chi cục THADS Q8;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Phúc