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

Bản án số: 1391/2025/DS-PT
Ngày: 30 - 9 - 2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ

Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Vy - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Vũ Duyên Trường - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở A) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 316/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2024 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 77/2025/QĐ-PT ngày 28/3/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 95/2025/QĐ-PT ngày 28/4/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 36/2025/QĐ-PT ngày 20/5/2025, Thông báo về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số12086/2025/TB-TA ngày 29/7/2025, Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 15425/2025/TB-TA ngày 26/8/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 17138/2025/QĐ-PT ngày 16/9/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 17828/2025/QĐ-PT ngày 27/9/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Cao Thanh T, sinh năm 1985 và bà Vũ Thị X, sinh năm 1992; Địa chỉ: Số B, Khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc Đ, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số D P, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Trần Công Tú A, sinh năm 1983. Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt)

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

3.1. Bà Võ Thị Ngự B, sinh năm 1971; Địa chỉ: Số D N, Phường A, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

3.2. Ông Trần Thế V, sinh năm 1975; Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

3.3. Bà Đoàn Thị V1, sinh năm 1963. Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

3.4. Ông Ngô Thành L, sinh năm 1994. Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

3.5 Ngân hàng TMCP Á; Địa chỉ: Số D N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Minh T1 – Nhân viên xử lý nợ. (Có mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Nguyễn Thị Hồng D, sinh năm 1975; Địa chỉ: Ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

4.2. Ông Trần Công T2, sinh năm 1967; Địa chỉ: Đường G, ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

5. Người kháng cáo: Bà Trần Công Tú A là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Cao Thanh T, bà Vũ Thị X và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ngày 24/10/2022 ông T, bà X ký hợp đồng với bà Võ Thị Ngự B, nhận chuyển nhượng diện tích đất 367,4m^2 thửa 2346 tờ bản đồ số 45, xã H, thành phố B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: Giấy CNQSD đất) số CD 502778 ngày 05/7/2016 do bà Trần Công Tú A đứng tên, đã chỉnh lý sang tên bà Võ Thị Ngự B ngày 18/7/2022. Hợp đồng được công chứng ngày 24/10/2022 tại Văn phòng C; Việc chuyển nhượng giữa hai bên đã xong, bà B đã giao nhà, đất cho ông T, bà X và ông T, bà X được chỉnh lý sang tên trên Giấy CNQSD đất ngày 28/10/2022.

Tại thời điểm nhận nhà đất thì không có ai ở, do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông T khóa cổng, cửa nhà để đó. Được thời gian thì phát hiện có người đàn ông ở trong nhà, sau này mới biết là ông V chồng bà Tú A. Ông T có yêu cầu ông V di dời ra khỏi chỗ ở để trả lại nhà đất, ông V nói chỉ ở chứ không liên quan đến nhà, đất và đồng ý sẽ di dời chỗ ở khác. Nhưng khi ông V chưa chuyển chỗ ở thì bà Tú A tự ý đến ở và ngăn cản việc ông T sử dụng nhà đất. Mặc dù nhiều lần yêu cầu nhưng vợ chồng bà Tú A vẫn không di dời chỗ ở trả lại nhà đất nên ông T mới khởi kiện.

Theo sơ đồ vị trí ngày 16/5/2024 của Trung tâm Kỹ thuật TN-MT tỉnh Bà ầ Rịa – Vũng Tàu thì trên thửa đất tranh chấp có 01 căn nhà cấp 4, hàng rào quanh nhà; 01 chuồng gà; 01 phần mái che bằng tôn trước nhà; 01 phần chòi lá của bà Đoàn Thị V1 (mẹ bà Tú A); một phần sân và hàng rào nằm trong thửa 2347 tờ bản đồ số 45 xã H, thành phố B, hiện ông L đang đứng tên giấy chứng nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn yêu cầu vợ chồng bà Tú A di dời chỗ ở trả lại nhà, đất và tài sản khác trên đất cho ông T, bà X thuộc thửa 2346 tờ bản đồ số 45 xã H, thành phố B.

Đối với 1 phần chòi lá của bà V1, bà V1 có lời khai đồng ý tháo dỡ nên thống nhất.

Đối với 1 phần sân và hàng rào nằm trong thửa 2347 tờ bản đồ số 45 xã H, thành phố B, ông L không yêu cầu giải quyết trong vụ này nên không có ý kiến gì. Nếu ông L có yêu cầu thì hai bên sẽ tự thỏa thuận với nhau.

* Theo đơn yêu cầu phản tố và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Công Tú A trình bày: Bà Nguyễn Thị Hồng D là người buôn bán bất động sản và cũng là người chuyên cầm sổ đỏ. Ngày 03/7/2019 bà Tú A có vay của bà D 1,9 tỷ đồng; mục đích vay để làm ăn và thời hạn trả là 06 tháng kể từ ngày vay. Việc vay tiền hai bên không làm hợp đồng, nhưng cùng ngày 03/7/2019 bà có viết giấy cam kết đến ngày 03/01/2020 sẽ mua lại với giá gốc 1,9 tỷ đồng và trả lãi gấp đôi mức lãi suất ngân hàng, còn bà không có nhu cầu mua lại thì bên bà D có quyền bán lại cho người khác bà không có bất kỳ đòi hỏi gì.

Mặc dù vay 1,9 tỷ đồng nhưng bà D chỉ đưa có 1,3 tỷ đồng, còn 600.000.000 đồng bà D giữ lại tính tiền dịch vụ 3% là 57.000.000 đồng; tiền lãi 66.500.000 đồng. Số còn lại 476.500.000 đồng bà D giữ không giao cho bà.

Để bảo đảm cho khoản vay trên, bà có thế chấp cho bà D 01 Giấy CNQSD đất số CD 502778 ngày 05/7/2016 đứng tên bà Trần Công Tú A đối với thửa đất số 2346/367,4m^2 tờ bản đồ số 45 xã H, thành phố B. Việc thế chấp bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bên mua là bà Võ Thị Ngự B (bạn của bà D), hợp đồng được công chứng ngày 08/7/2019, tại Văn phòng C.

Sau khi vay tiền xong, bà Tú A đi Campuchia làm ăn 02 năm nên đến ngày 03/01/2020 bà không thể chuộc lại đất như cam kết được. Đến tháng 12/2021 bà mới về nước, bà D có cho bà chuộc lại nhà đất, nhưng chưa kịp chuẩn bị tiền thì bà D đã tự ý làm thủ tục sang tên đất cho bà B ngày 18/7/2022, sau đó thì bà B chuyển nhượng lại cho ông T, bà X.

Thửa đất trên là tài sản riêng của bà, còn căn nhà và tài sản trên đất là của bà với chồng là ông Trần Thế V . Nhưng ông V đã giao lại toàn bộ cho bà sở hữu tự quyết định, ông V không còn liên quan đến nhà đất này. Bà xác định chỉ là người thế chấp đất vay tiền của bà D chứ không chuyển nhượng nhà đất cho ai và cũng không biết bà B và ông T, bà X là ai. Do đó bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Đồng thời giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà với bà Võ Thị Ngự B, được công chứng ngày 08/7/2019 tại Văn phòng C, đối với thửa 2346/367,4m^2 tờ

bản đồ số 45 xã H. Vì hợp đồng này là giả tạo che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà với bà D nên không có giá trị pháp lý.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Võ Thị Ngự B với ông Cao Thanh T, bà Vũ Thị X, được công chứng ngày 24/10/2022 tại Văn phòng C, đối với thửa đất trên. Vì hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với bà B là giả tạo nên bà B không có quyền gì đối với nhà, đất này.

* Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Ngự B trình bày: Ngày 03/7/2019 qua giới thiệu, bà Trần Công Tú A thỏa thuận bán nhà, đất cho bà, đất có diện tích 367,4m^2 thửa số 2346 tờ bản đồ 45, xã H, thành phố B, theo Giấy chứng nhận số CD 502778 ngày 05/7/2016 do bà Tú A đứng tên sử dụng. Sau khi thỏa thuận mua bán xong thì bà Tú A có nguyện vọng sau này sẽ mua lại nên có viết giấy tay cam đến ngày 03/01/2020 sẽ mua lại với giá 1,9 tỷ đồng và tiền lãi theo mức lãi suất gấp đôi ngân hàng. Sau đó, ngày 08/7/2019 hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng tại Văn phòng C. Do bà ở xa và thường xuyên đi công việc nước ngoài chưa có thời gian làm thủ tục sang tên nên đồng ý với cam kết của bà Tú A.

Sau khi hết thời gian cam kết nhưng bà Tú A không có nhu cầu mua lại nhà, đất nên bà làm thủ tục sang tên và được Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ thành phố B chỉnh lý sang tên bà Võ Thị Ngự B ngày 18/7/2022. Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 24/10/2022 bà ký hợp đồng chuyển nhượng lại nhà, đất trên cho vợ chồng ông Cao Thanh T và bà Vũ Thị X và ông T, bà X được chỉnh lý sang tên ngày 28/10/2022. Hợp đồng giữa bà và vợ chồng ông T cũng đã thực hiện xong.

Như vậy, việc chuyển nhượng đất từ bà Tú A cho bà và bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông T đều đúng quy định và đã thực hiện xong nên bà không còn liên quan gì đến nhà đất trên. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

* Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thế V trình bày: Ông là chồng của bà Trần Công Tú A. Ông V xác nhận đất mà ông T tranh chấp với bà Tú A là tài sản riêng của bà Tú A, đối với căn nhà cấp 4 và tài sản trên đất là tài sản chung của ông với bà Tú A. Ông đã giao nhà, đất cho bà Tú A tự quyết định, ông không còn liên quan đến căn nhà này nữa.

* Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị V1 trình bày: Trước đây bà có cất 1 chòi tạm bằng lá và cây trên đất hiện nay do Trần Công Tú A (con gái bà) đứng tên giấy chứng nhận. Trong đó có 1 phần mái của nhà tạm diện tích khoảng 11,4m^2 nằm bên thửa đất hiện các đương sự đang tranh chấp. Bà xác định chòi lá của bà cũng đã mục nát không còn giá trị nên trường hợp Tòa án giải quyết có yêu cầu bà tháo dỡ thì bà đồng ý và không yêu cầu gì.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng TMCP Á trình bày: Ngày 29/10/2022 vợ chồng ông Cao Thanh T, bà Vũ Thị X có thế chấp cho Ngân hàng TMCP Á (viết tắt: Ngân hàng A1) quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa số 2346 theo Giấy CNQSD đất số CD 502778 (được cập nhật biến động sang tên cho vợ chồng ông T ngày 28/10/2022) để vay tiền, theo hợp đồng thế chấp số VTA.BĐCN.63.261022, hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh B và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố

B. Như vậy, hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật, đồng thời có hiệu lực đối kháng với người thứ 3.

Vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng đất và đã được cập nhật sang tên nên có quyền sở hữu, sử dụng đất theo quy định. Trường hợp nếu bà Tú A đang quản lý, sử dụng không có căn cứ pháp luật thì phải có nghĩa vụ trả lại tài sản là nhà đất tại thửa số 2346 cho vợ chồng ông T. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà X.

Do hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với vợ chồng ông T chưa đến hạn nên Ngân hàng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Trường hợp vợ chồng ông T vi phạm hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

* Bà Nguyễn Thị Hồng D trình bày: Ngày 03/7/2019 bà có giới thiệu cho bà Võ Thị Ngự B mua nhà đất của bà Trần Công Tú A chứ bà không phải là người cho bà Tú A vay tiền như bà Tú A trình bày. Khi đó, bà Tú A có viết giấy cam kết 06 tháng sau, tức đến ngày 03/01/2020 bà Tú A sẽ mua lại nhà đất bằng giá bán 1,9 tỷ đồng và trả thêm khoản tương đương hai lần lãi suất ngân hàng, nếu quá 06 tháng không mua lại thì thì bà B sẽ bán lại cho người khác. Bà là người làm chứng ký trong giấy cam kết viết tay này. Sau đó, ngày 08/7/2019 bà Tú A và bà B tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng C.

Mặc dù hết thời hạn nói trên, bà B có đề nghị bà Tú A mua lại nhà đất nhưng bà Tú A vẫn không thực hiện nên bà B mới làm thủ tục sang tên và ngày 24/10/2022 bà B ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất lại cho ông T, bà X. Việc chuyển nhượng nhà, đất giữa bà Tú A với bà B và bà B với ông T, bà X đều hợp pháp và có thật.

Bà D xác định là người làm chứng trong vụ án chứ không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

* Người làm chứng ông Trần Công T2 trình bày: Ông là người giới thiệu bà Tú A cầm nhà đất cho bà D. Hai bên viết giấy tay và có nhờ ông T2 ký làm chứng, nhưng do không đọc nội dung nên ông không biết nội dung cụ thể thế nào, chỉ nghe Tú A nói là cầm khoảng 1,9 tỷ. Sau đó tất cả có ra Văn phòng C để công chứng chuyển nhượng đất. Ngoài ra ông không còn biết gì thêm.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B (nay là Tòa án nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

1. Xác định diện tích đất 367,4m^2 thửa 2346, tờ bản đồ số 45 xã H, thành phố B, theo Giấy CNQSD đất số CD 502778 ngày 05/7/2016 (đã được chỉnh lý sang tên ông T và bà X ngày 18/7/2022) thuộc quyền sử dụng của ông Cao Thanh T và bà Vũ Thị X.

Ông Cao Thanh T và bà Vũ Thị X được quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm: Căn nhà 01 tầng, loại 3, diện tích 86,1m^2, mái lợp tôn lạnh, tường xây, cửa gỗ, nền gạch ceramic; 01 mái che bằng tôn, diện tích 21,6m^2 nền xi măng;

tường rào trên đất, móng đá, xây gạch, khung sắt lưới B40; chuồng gà diện tích 17,6m^2. (Nhà, đất theo sơ đồ vị trí ngày 16/5/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu)

2. Buộc bà Trần Công Tú A và ông Trần Thế V phải di dời chỗ ở khác trả lại cho ông T, bà X thửa đất số 2346 và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

3. Bà Đoàn Thị V1 có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ phần mái che bằng lá và cây trả lại 11,4m^2 đất thuộc thửa số 2346, tờ bản đồ số 45 xã H, thành phố B cho ông T, bà X.

4. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất ngày 08/7/2019 giữa bà Trần Công Tú A với bà Võ Thị Ngự B và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất ngày 24/10/2022, giữa bà Võ Thị Ngự B với ông Cao Thanh T, bà Vũ Thị X.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

* Ngày 13/8/2024 bà Trần Công Tú A là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

1. Hủy toàn bộ các Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất:

+ Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 4334 giữa bà Trần Công Tú A với bà Võ Thị Ngự B, được công chứng ngày 08/7/2019 tại Văn phòng C, đối với thửa 2346/367,4m^2 tờ bản đồ số 45 xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 10294 giữa bà Võ Thị Ngự B với ông Cao Thanh T, bà Vũ Thị X, được công chứng ngày 24/10/2022 tại Văn phòng C, đối với thửa 2346/367,4m^2 tờ bản đồ số 45 xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Để giao trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà Trần Công Tú A

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Toà án cấp sơ thẩm xác định tư cách bà Nguyễn Thị Hồng D là người làm chứng trong vụ án là không phù hợp, vì theo lời khai của bị đơn bà Trần Công Tú A và các chứng cứ kèm theo thể hiện bà D là người có liên quan đến yêu cầu phản tố của bà Trần Công Tú A, do đó cần xác định bà D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Về nội dung vụ án: Bà Trần Công Tú A cho rằng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Võ Thị Ngự B là giả tạo, mục đích thế chấp để đảm bảo vay tiền của bà D theo Giấy mượn tiền có thế chấp 03 cuốn sổ đỏ ghi ngày 19/7/2018, Toà án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ nội dung giấy mượn tiền này cũng như trình bày của bà Trần Công Tú A về việc ký hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất với bà B là giả tạo, mục đích thế chấp để đảm bảo cho việc vay tiền.

Tòa án chưa xác minh việc sinh sống của gia đình bà Trần Công Tú A, tuy bà Trần Công Tú A có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà B, nhưng theo trình bày thì gia đình bà vẫn sinh sống bình thường trên nhà đất đã chuyển nhượng, thực tế không có việc chuyển nhượng nhà đất.

Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với diện tích đất 367,4m² thuộc thửa 2346, tờ bản đồ số 45 xã H, thành phố B liên quan đến Hợp đồng thế chấp tài sản số VTA.BĐCN.63.261022 ngày 29/10/2022 với Ngân hàng TMCP Á, tuy nhiên bà Tú A không được thông báo việc thế chấp được thực hiện ở đâu, như thế nào, để có ý kiến và yêu cầu đối với việc thế chấp này.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã có những thiếu sót về thủ tục tố tụng và trong việc thu thập chứng cứ, dẫn đến chưa giải quyết đầy đủ, toàn diện nội dung vụ án, chưa đảm bảo quyền lợi của các đương sự, đồng thời làm khó khăn cho công tác thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Công Tú A:

[1.1] Theo đơn phản tố và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bà Trần Công Tú A trình bày không có giao dịch chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất với bà Võ Thị Ngự B mà thực chất là giao dịch vay mượn tiền với bà Nguyễn Thị Hồng D là người buôn bán bất động sản và cũng là người chuyên cầm sổ đỏ. Ngày 03/7/2019 bà Trần Công Tú A có vay của bà D 1,9 tỷ đồng, thời hạn trả là 06 tháng kể từ ngày vay. Việc vay tiền hai bên không làm hợp đồng. Mặc dù vay 1,9 tỷ đồng nhưng bà D chỉ đưa có 1,3 tỷ đồng, còn 600.000.000 đồng bà D giữ lại tính tiền dịch vụ 3% là 57.000.000 đồng; tiền lãi 66.500.000 đồng. Số còn lại 476.500.000 đồng bà D giữ không giao cho bà. Để bảo đảm cho khoản vay trên, bà có thế chấp cho bà D 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 502778 ngày 05/7/2016 đứng tên bà Trần Công Tú A đối với thửa đất số 2346/367,4m^2 tờ bản đồ số 45 xã H, thành phố B. Việc thế chấp bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bên mua là bà Võ Thị Ngự B (bạn bà D), hợp đồng được công chứng ngày 08/7/2019 tại Văn phòng C. Đến tháng 12/2021 bà D có cho bà chuộc lại nhà đất, nhưng chưa kịp chuẩn bị tiền thì bà D đã tự ý làm thủ tục sang tên đất cho bà B ngày 18/7/2022, sau đó thì bà B chuyển nhượng lại cho ông T, bà X. Bà Trần Công Tú A xác định bà chỉ là người thế chấp đất vay tiền của bà D chứ không chuyển nhượng nhà đất cho ai và cũng không biết bà B và ông T, bà X là ai. Do đó bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Đồng thời bà yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Công Tú A với bà Võ Thị Ngự B, được công chứng ngày 08/7/2019 tại Văn phòng C, đối với thửa 2346/367,4m^2 tờ bản đồ số 45 xã H. Vì hợp đồng này là giả tạo che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà với bà D nên không có giá trị pháp lý.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Ngự B với ông Cao Thanh T, bà Vũ Thị X, được công chứng ngày 24/10/2022 tại Văn phòng C, đối với thửa đất trên. Vì hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với bà B là giả tạo nên bà B không có quyền gì đối với nhà, đất này.

[1.2] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà Trần Công Tú A cung cấp cho Tòa án bản gốc Giấy mượn tiền có thế chấp 3 cuốn sổ đỏ ngày 19/7/2018 của người cho mượn là Nguyễn Thị Hồng D, số tiền mượn 2.400.000.000 đồng có thế chấp 3 cuốn sổ đỏ, trong đó có thửa đất số 2346 tờ bản đồ số 45 diện tích 367m^2 hiện đang tranh chấp trong vụ án, bà Nguyễn Thị Hồng D có ký tên vào phần người cho mượn trong giấy mượn tiền nêu trên.

Như vậy, bà Nguyễn Thị Hồng D là người có liên quan đến yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Công Tú A. Để bảo đảm giải quyết vụ án thì phải xác định bà Nguyễn Thị Hồng D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để giải quyết, làm rõ khoản tiền theo Giấy mượn tiền có thế chấp 3 cuốn sổ đỏ ngày 19/7/2018 giữa bà Trần Công Tú A và bà Nguyễn Thị Hồng D có liên quan như thế nào đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Công Tú A và bà Võ Thị Ngự B trong vụ án, có hay không việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Công Tú A và bà Võ Thị Ngự B trong vụ án là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tiền giữa bà Trần Công Tú A và bà Nguyễn Thị Hồng D để giải quyết. Án sơ thẩm xác định bà Nguyễn Thị Hồng D là người làm chứng và chưa làm rõ khoản tiền theo Giấy mượn tiền có thế chấp 3 cuốn sổ đỏ ngày 19/7/2018 giữa bà Trần Công Tú A và bà Nguyễn Thị Hồng D có liên quan như thế nào đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Công Tú A và bà Võ Thị Ngự B để giải quyết là chưa bảo đảm căn cứ giải quyết vụ án.

Ngoài ra, bà Trần Công Tú A cho rằng vợ chồng bà Trần Công Tú A quản lý, sử dụng nhà và đất tranh chấp trong vụ án từ trước đến nay, thời gian bà Tú A vắng nhà thì có chồng bà Tú A quản lý và sử dụng, không có việc chuyển nhượng nhà, đất trên thực tế cho bà Võ Thị Ngự B và không có việc bàn giao nhà, đất cho bà B. Do vậy, cần xác minh làm rõ quá trình quản lý, sử dụng nhà và đất tranh chấp từ trước đến nay liên quan đến việc xem xét có hay không việc bàn giao nhà, đất giữa bà Trần Công Tú A với bà Võ Thị Ngự B theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án để bảo đảm giải quyết toàn diện vụ án.

Những nội dung trên chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung khắc phục được, nên hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Do tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà Trần Công Tú A mới cung cấp giấy mượn tiền có thế chấp 3 cuốn sổ đỏ ngày 19/7/2018 có liên quan đến bà Nguyễn Thị Hồng D nên xác định đây là tình tiết phát sinh mới.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Công Tú A không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh) xét xử vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" giữa nguyên đơn ông Cao Thanh T, bà Vũ Thị X với bị đơn bà Trần Công Tú A.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: H lại cho bà Trần Công Tú A số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003311 ngày 31/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 30/9/2025).

Nơi nhận:
- VKSND TP . Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực X-TP . Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực X-TP . Hồ Chí Minh;
- THADS TP . Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực X-TP . Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (39).

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

(đã ký)

Trương Văn Tâm

Đào Thị Huệ Bùi Thị Thương **Trương Văn Tâm**