

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 819/2024/DS-PT

Ngày: 23-9-2024

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở
hữu nhà và hủy cập nhật sang tên trong
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn
liền với đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cúc

Các thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh

Ông Nguyễn Văn Khương

- Thư ký phiên tòa: bà Đinh Thị Thanh Bình – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Văn Phụng – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 214/2024/TLPT- DS ngày 20 tháng 3 năm 2024 về việc “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và hủy cập nhật sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 2480/2023/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 2606/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Lê Thị T, sinh năm 1967. Địa chỉ: B North B road, Barham N, A.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Trương Văn M, sinh năm 1958. Địa chỉ: E L, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: ông Châu Thanh T1, sinh năm 1975. Địa chỉ: 1 Đường số C, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Hữu N, sinh năm 1967. Địa chỉ: C P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: bà Phạm Thị H, sinh năm 1979. Địa chỉ: 4 N, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bà Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1960. Địa chỉ: 2 N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2: ông Đỗ H1, sinh năm 1968; địa chỉ: E B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T2: Luật sư Phạm Hữu L – Công ty L2 – Đoàn Luật sư Thành phố H. Địa chỉ: 2 T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Ông Vũ Minh H2, sinh năm 1976. Địa chỉ: 2 N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

4. Ông Trần Huy C, sinh năm 1985;

5. Ông Trần Nhật Q, sinh năm 1987 (vắng mặt);

6. Ông Trần Nhật Anh H3, sinh năm 1992;

7. Bà Trần Ngọc Hoàng Y, sinh năm 1993 (vắng mặt);

8. Bà Trần Ngọc Hoàng A1, sinh năm 1997 (vắng mặt);

9. Bà Nguyễn Ngọc Bích T3, sinh năm 2003;

Cùng địa chỉ: 2 N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, ông H3, bà T3: Bà Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1960. Địa chỉ: 2 N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

10. Bà Lê Tuyết M1, sinh năm 1980. Địa chỉ: G H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

11. Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1973 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

12. Ông Phạm Tấn N1, sinh năm 1969 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: D ấp D, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Ông Nguyễn Quốc D, sinh năm 1940;

14. Bà Trương Thị Hồng T4, sinh năm 1951 (có mặt);

Cùng địa chỉ: 3, L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà T4: bà Lê Phan Thị Minh N2, sinh năm 1974. Địa chỉ: 2 H, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

15. Ông Lưu Quốc Đ, sinh năm 1981 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

16. Bà Võ Thị N3, sinh năm 1984 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: A Đ, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

17. Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: A N, Khu phố E, Huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

18. Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: 9 N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

19. Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: 9 N, Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

20. Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: A P, Phường D, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn bà Lê Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T ngày 11/01/2019, các bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được và ghi nhận ý kiến của các đương sự, nguyên đơn ủy quyền cho ông Trương Văn M đại diện trình bày:

Bà là người có quyền sử dụng đất tại thửa đất số 535, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.000m² (trong đó mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm là 700m², đất ở nông thôn là 300m²), địa chỉ thửa đất: số 10/15P ấp B, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 738196, số vào sổ cấp GCN: CH01154 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/5/2011. Đăng ký biến động thay đổi chủ đứng tên bà được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B xác nhận ngày 10/10/2012.

Đầu năm 2013, bà xin Giấy phép xây dựng và tiến hành xây dựng một căn nhà 03 tầng, tọa lạc trên phần đất nêu trên, với kết cấu: Cột, sàn bê tông cốt thép, vách gạch, mái bê tông cốt thép dầm ngói, diện tích xây dựng 174,60m², tổng diện tích sàn xây dựng 457,60m².

Tuy nhiên, do trước đây bà có thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Q1 – Phòng G để bảo lãnh cho Công ty TNHH S1 (do bà làm Giám đốc) vay số tiền 1.230.000.000 đồng.

Đến cuối năm 2013, do cần tiền để trả nợ đối với khoản vay trên (số tiền lãi và gốc khoảng 1.400.000.000 đồng), nên bà đã thương lượng với Ngân hàng để tự chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thế chấp nhằm trả nợ cho Ngân hàng.

Qua giới thiệu, bà và ông Châu Thanh T1 thỏa thuận việc chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 535, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.000m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 738196, số vào sổ cấp GCN: CH01154 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/5/2011, với giá là 6.000.000.000 đồng. Khi thỏa thuận ông T1 hứa thanh toán trước cho bà số tiền 2.000.000.000 đồng, trong đó trước khi ra công chứng ông T1 trả cho bà 1.400.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng, sau khi thực hiện xóa thế chấp xong hai bên sẽ ra công chứng ông T1 sẽ đưa tiếp số tiền 600.000.000 đồng.

Do phần nhà ở chưa được hoàn công xây dựng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, nên ông T1 đã yêu cầu bà ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất), số 00733, quyền số 01 do Phòng Công chứng số 2 Thành phố C2 chứng nhận ngày 09/01/2014, theo hợp đồng này thì giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng bà đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 738196, số vào sổ cấp GCN: CH01154 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/5/2011 cho ông T1 cầm giữ. Đối với phần nhà ở hai bên thỏa thuận sẽ lập hợp đồng và thanh toán sau. Tuy nhiên, sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì ông T1 không thực hiện đúng hợp đồng, không giao đủ số tiền chuyển nhượng như thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) nêu trên như đã hứa. Bà đã nhiều lần liên hệ để trả lại số tiền đã nhận trước và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất), vì ông T1 đã vi phạm hợp đồng nhưng ông T1 vẫn cố tình chiếm giữ nhà đất. Do đó, bà yêu cầu như sau:

1. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 00733, quyền số 01 do Phòng Công chứng số 2 Thành phố C2 chứng nhận ngày 09/01/2014, giữa: bà Lê Thị T và ông Châu Thanh T1 vô hiệu.

2. Hủy phần cập nhật sang tên ông Châu Thanh T1 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện B xác nhận ngày 07/10/2014 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01154 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/5/2011.

3. Buộc ông Châu Thanh T1 trả lại căn nhà, đất tại số A ấp B, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà.

Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị T ủy quyền cho ông Trương Văn M đại diện xin rút lại yêu cầu buộc ông Châu Thanh T1 và những người đang cư trú trong nhà phải trả lại nhà, đất tại số A ấp B, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Thị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- 1/ Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 01/6/2022, Đơn bổ sung yêu cầu độc lập ngày 12/7/2022, ngày 17/4/2023, các bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được và ghi nhận ý kiến của các đương sự ngày 14/9/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T2 trình bày:

Nguồn gốc nhà, đất tại thửa 535, tờ bản đồ số 31, tại địa chỉ số A ấp B, xã T, huyện B, diện tích 1.000m², thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà và ông Vũ Minh H2 do nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị H4, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01154 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/5/2011, đăng ký biến động sang tên bà và ông H2 có xác nhận của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện B ngày 14/6/2011.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà và ông H2 xây nhà trên đất, chính là nhà đang tranh chấp hiện nay.

Do bà T cần chứng minh tài sản để định cư Canada, nên bà cho bà T mượn thửa đất 535 trên và bà T có làm giấy cam kết về việc mượn tài sản. Sau khi nhận chuyển nhượng sang tên bà T tại Văn phòng C3, bà T chiếm luôn nhà của bà đã xây xong phần thô, rồi tiếp tục chuyển nhượng cả đất và nhà cho ông Châu Thanh T1.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo từ bà và ông H2 sang bà T; bà chỉ chuyển nhượng đất không chuyển nhượng nhà (dù có nhà đã xây trên đất). Sau đó, bà T không được sự đồng ý của bà đã chuyển nhượng cả nhà và đất cho ông T1, như vậy là không hợp pháp. Tiếp theo, nhà đất được chuyển nhượng 2 lần cho những người sau này (là đương sự trong cùng vụ án) cũng là không hợp pháp.

Trường hợp, Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà thì bà cũng không yêu cầu bà T và ông N cũng như các đương sự trong vụ án hoàn lại giá trị xây dựng phần thô cũng như bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

Nay bà yêu cầu như sau:

1. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa: bà Nguyễn Ngọc T2, ông Vũ Minh H2 với bà Lê Thị T, số công chứng 007998 ngày 24/9/2012 do Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận vô hiệu.

2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa: bà Lê Thị T và ông Châu Thanh T1, số công chứng 00733 ngày 09/01/2014 do Phòng C2 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận vô hiệu.

3. Tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002843 do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 20/5/2016, giữa: ông Châu Thanh T1, bà Lê Tuyết M1 với bà Nguyễn Thị Kim L1 vô hiệu.

4. Tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa: bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Phạm Tấn N1 với ông Phạm Hữu N, số công chứng 003495 ngày 21/4/2017 do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận vô hiệu.

5. Tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, số công chứng 003213, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2022, giữa ông Phạm Hữu N với ông Nguyễn Quốc D và bà Trương Thị Hồng T4.

6. Hủy các phân cấp nhật, sang tên bà Lê Thị T, ông Châu Thanh T1, bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Phạm Hữu N trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

7. Yêu cầu bà T trả lại nhà, đất tại thửa đất số 535, thuộc tờ bản đồ số 31, địa chỉ: số A ấp B, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà.

2/Tại Bản tự khai ngày 28/11/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Minh H2 trình bày:

Nguyên trước đây, ông có cùng chung mua với bà Nguyễn Ngọc T2 thửa đất số 535, tờ bản đồ số 31, địa chỉ xã T, huyện B, diện tích 1.000m², được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/5/2011 cấp Giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CH01154, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 141, quyền số 01/2011TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 31/5/2011. Ngày 19/9/2012, ông và bà T2 đã chuyển mục đích sử dụng đất lên đất ở theo Nghị định số 7006/QĐ-UBND ngày 11/10/2011 của Ủy ban nhân dân huyện B (đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất).

Ngày 10/10/2012, bà Lê Thị T là cháu của bà T2 có mượn quyền sử dụng đất của ông và bà T2 để làm thủ tục định cư Canada, để chứng minh tài sản đi định cư, nên mượn quyền sử dụng đất thửa đất số 535, tờ bản đồ số 31, địa chỉ xã T, huyện B, diện tích 1.000m² của ông và bà T2 là đồng sở hữu. Ngày 24/9/2012, ông và bà T2 ra Văn phòng C3 làm hợp đồng mua bán cho hợp lệ để giả cách, chứ thực tế không mua bán chuyển nhượng và cũng không nhận tiền.

Ông thống nhất với lời trình bày của bà T2 và yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà T2.

3/Tại Bản tự khai ngày 14/6/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Tấn N1 và bà Nguyễn Thị Kim L1 trình bày:

Ngày 20/5/2016, bà có nhận chuyển nhượng phần đất 1.000m² tại thửa đất số 535, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại số A, ấp B, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, đây là tài sản chung của vợ chồng bà, tuy nhiên bà đứng tên một mình trên hợp đồng và trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng trên đất có nhà, kết cấu như ghi nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc chuyển nhượng đã hoàn tất, bà đã thanh toán đủ số tiền cho ông T1 cũng như nhận bàn giao nhà đất và được cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/7/2016.

Đến ngày 21/4/2017, bà và ông N1 đã chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Phạm Hữu N tại Văn phòng C1. Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng bà và ông N cũng hoàn tất và ông N đã nhận bàn giao nhà đất sử dụng ổn định cho đến nay. Do thời gian quá lâu nên bà không nhớ giá chuyển nhượng bao nhiêu, bà không biết gì về tranh chấp giữa bà Nguyễn Ngọc T2, bà Lê Thị T và ông Châu Thanh T1. Bà chỉ biết đã nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng nhà đất đúng quy định pháp luật nên bà không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà T2 về việc yêu cầu hủy hợp đồng giữa ông T1 và bà, đồng thời hủy hợp đồng giữa bà và ông N. Do vợ chồng bận công việc nên xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng tại Tòa án.

4/Tại biên bản không tiến hành hòa giải được và ghi nhận ý kiến của các đương sự ngày 14/9/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu N ủy quyền cho bà Phạm Thị H trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T cũng như yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T2, vì ông nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên là hợp pháp, đã thực hiện đầy đủ các thủ tục công chứng cũng như cập nhật sang tên theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và ông T1 là hợp đồng giả tạo che dấu việc vay tiền nhưng không cung cấp được chứng cứ thể hiện việc vay tiền, nguyên đơn chỉ cung cấp hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 08/11/2012, đây không phải chứng cứ để chứng minh cho hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/01/2014 giả tạo. Nguyên đơn trình bày, chỉ chuyển nhượng đất không có chuyển nhượng nhà trên đất thì ông không biết, vì thời điểm bà L1 và ông N1 chuyển nhượng cho ông là trên đất đã có nhà và đã được thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng, giữa bà L1, ông N1 với ông N vô hiệu, ông N sẽ tự giải quyết với ông N1 và bà L1 và không yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng trong vụ án này.

Hiện nay, ông N đã chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông D và bà T4, với giá chuyển nhượng là 29.000.000.000 đồng theo hợp đồng công chứng số 003213, do Văn phòng C4 chứng nhận ngày 20/4/2022. Ông N đã nhận đủ tiền mua bán và bàn giao nhà cho ông D và bà T4, tuy nhiên ông D, bà T4 chưa được cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông N yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N với ông D và bà T4 là có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra ông N không có yêu cầu gì khác.

5/Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 26/4/2023 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc D, bà Trương Thị Hồng T4, tại biên bản không tiến hành hòa giải được và ghi nhận ý kiến của các đương sự ngày 14/9/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án ông D và bà T4 cùng ủy quyền cho bà Lê Phan Thị Minh N2 đại diện trình bày:

Ngày 05/4/2020, ông D và bà T4 cùng ký Hợp đồng đặt cọc với ông N tại Văn phòng C4, với nội dung đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc mua bán, chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 535, tờ bản đồ số 31, địa chỉ số A, ấp B, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời cùng ngày, ông D và bà T4 chuyển khoản số tiền 5.000.000.000 đồng vào tài khoản của ông Phạm Hữu N, với nội dung: “NGUYEN ANH KIET # 079081018526# DAT COC TIEN MUA CAN NHA VA DAT THEO GIAY CN SO CA172355 DO UBND HUYEN BINH CHANH CN2/6/2015##”.

Sau đó, đến ngày 20/4/2022, ông Phạm Hữu N có ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 535, tờ bản đồ số 31 và nhà ở, địa chỉ số A, ấp B, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Quốc D và bà Trương Thị Hồng T4 có chứng nhận của Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 20/4/2022, với nội dung: chuyển nhượng toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03804 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 02/6/2015. Cùng ngày, ông D và bà T4 có chuyển vào tài khoản của ông N 02 lần số tiền 23.420.000.000 đồng: Lần 1, số tiền 7.000.000.000 đồng, nội dung: TRUONG THI HONG TIA CHUYEN TIEN TRA TIEN NHA”

và lần 2 số tiền 16.420.000.000 đồng, nội dung: “CHUYEN TIEN THANH TOAN HOP DONG MUA BAN NHA THEO SO CÔNG CHUNG 003213 DO VPCC NGUYEN NGUYET HUE LAP NGAY 20/4/2022”. Tổng cộng ông D và bà T4 đã chuyển cho ông N số tiền 28.420.000.000 đồng.

Số tiền còn lại 480.000.000 đồng theo như nội dung hợp đồng dùng để cân trừ vào số tiền nộp thuế sang tên qua cho ông D và bà T4.

Ông Phạm Hữu N xác nhận đã nhận số tiền 28.420.000.000 đồng của ông Nguyễn Quốc D và bà Trương Thị Hồng T4, đồng thời cũng đã bàn giao nhà đất cho ông D và bà T4. Hiện nay, ông Nguyễn Quốc D và bà Trương Thị Hồng T4 đang cho ông Lưu Quốc Đ, bà Võ Thị N3 thuê để bán cà phê.

Do đó, ông Nguyễn Quốc D và bà Trương Thị Hồng T4 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng công chứng số 003213, lập tại Văn phòng C4 ngày 20/4/2022, để vợ chồng ông Nguyễn Quốc D và bà Trương Thị Hồng T4 tiếp tục thực hiện hợp đồng, cập nhật, biến động theo đúng quy định pháp luật theo Điều 133 Bộ luật dân sự 2015.

Trường hợp, Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, ông D và bà T4 sẽ tự giải quyết với ông N và không yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng này.

6/Tại Bản tự khai ngày 27/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Quốc Đ và bà Võ Thị N3 trình bày:

Ông có thuê căn nhà số A, ấp B, Đ, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Quốc D và bà Trương Thị Hồng T4 để kinh doanh quán cà phê. Ông và vợ là bà Võ Thị N3 đang ở tại căn nhà trên. Hai vợ chồng ông không có yêu cầu gì trong vụ án này, nếu có yêu cầu ông sẽ tự giải quyết với ông D và bà T4. Trong quá trình thuê hai vợ chồng không có sửa chữa xây dựng gì trong nhà. Do bận công việc nên xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng tại Tòa án các cấp.

7/ Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Ngày 24/9/2012, Văn phòng C3 có chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 007998 ngày 24/9/2019 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T5, ông Vũ Minh H2 với bà Lê Thị T.

Thủ tục công chứng và hình thức của hợp đồng đã diễn ra đúng quy định của Luật công chứng và Bộ luật dân sự; các bên tham gia giao dịch đã cung cấp đầy đủ hồ sơ theo quy định; các bên tham gia giao dịch tự nguyện yêu cầu Công chứng viên thực hiện việc công chứng đã đọc và đồng ý ký tên vào văn bản công chứng; vào thời điểm chứng nhận hợp đồng nêu trên Văn phòng C3 không nhận được bất kỳ thông báo ngăn chặn hay tranh chấp nào liên quan đến tài sản, hay việc giao kết hợp đồng giao dịch này.

Văn phòng C3 khẳng định việc chứng nhận hợp đồng nêu trên đã được chứng nhận đúng với quy định của Luật công chứng, Bộ luật dân sự và các văn bản hướng dẫn thi hành.

8/Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Ngày 20 tháng 05 năm 2016, Văn phòng C1 có tiếp nhận và thực hiện công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 002843, quyền số: 05/2016/HĐGD/CCAL. Theo đó, ông Châu Thanh T1 và vợ là bà Lê Tuyết M1 đã bán, chuyển nhượng toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất đối với ngôi nhà số: 10/15P, tại thửa đất số: 535, thuộc tờ bản đồ số: 31; địa chỉ nhà đất: A ấp B, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Kim L1. Sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất (đã được cập nhật biến động thay đổi chủ sở hữu, chủ sử dụng trên giấy chứng nhận) thì đến ngày 21 tháng 04 năm 2017, bà Nguyễn Thị Kim L1 và chồng là ông Phạm Tấn N1 đã bán, chuyển nhượng toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Phạm Hữu N theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 003495, quyền số: 04/2017/HĐGD/CCAL đã được công chứng viên Văn phòng C1 chứng nhận.

Các hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng viên Văn phòng C1 chứng nhận nêu trên đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 và những người yêu cầu công chứng đã cung cấp đầy đủ thành phần hồ sơ yêu cầu công chứng và việc công chứng hợp đồng của công chứng viên được thực hiện đúng thủ tục được quy định tại các Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng 2014 và các quy định khác có liên quan nên Hợp đồng công chứng nêu trên có giá trị pháp lý theo quy định tại Điều 5 Luật Công chứng 2014.

Vì vậy, Văn phòng C1 không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ngọc T5

Đối với việc “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa các bên, Văn phòng công chứng An Lạc đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2480/2023/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị T, yêu cầu buộc ông Châu Thanh T1 và những người đang cư trú trong nhà phải trả lại nhà, đất tại số A ấp B, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Thị T.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu của bà T, yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 00733 do Phòng Công chứng số 2 Thành phố C2 chứng nhận 09/01/2014, giữa: bà Lê Thị T và ông Châu Thanh T1 vô hiệu.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà T, yêu cầu hủy cập nhật, biến động đứng tên ông Châu Thanh T1 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện B xác nhận ngày 07/10/2014 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01154 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/5/2011 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03804 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 02/6/2015 (cấp đổi giấy chứng nhận mới).

2.3. Dành cho bà Lê Thị T quyền khởi kiện ông Châu Thanh T1 và bà Lê Tuyết M1, do bà T trình bày ông T1 và bà M1 chưa giao đủ cho bà T số tiền còn lại khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu có yêu cầu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T5.

3.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 007998 do Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 24/9/2012, giữa: bà Nguyễn Ngọc T5, ông Vũ Minh H2 với bà Lê Thị T, là vô hiệu.

3.2. Dành cho bà Nguyễn Ngọc T5 và ông Vũ Minh H2 khởi kiện bà Lê Thị T, về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu cũng như bồi thường thiệt hại, nếu có yêu cầu.

3.3. Không chấp nhận yêu cầu của bà T5, yêu cầu yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 00733 do Phòng Công chứng số 2 Thành phố C2 chứng nhận 09/01/2014, giữa: bà Lê Thị T và ông Châu Thanh T1 vô hiệu.

3.4. Không chấp nhận yêu cầu của bà T5, yêu cầu tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002843 do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 20/5/2016, giữa: ông Châu Thanh T1, bà Lê Tuyết M1 với bà Nguyễn Thị Kim L1 vô hiệu.

3.5. Không chấp nhận yêu cầu của bà T5, yêu cầu tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa: bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Phạm Tấn N1 với ông Phạm Hữu N, số công chứng 003495 do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 21/4/2017 vô hiệu.

3.6. Không chấp nhận yêu cầu của bà T5, yêu cầu tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 003213, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 20/4/2022, giữa ông Phạm Hữu N với ông Nguyễn Quốc D và bà Trương Thị Hồng T4 vô hiệu.

3.7. Không chấp nhận yêu cầu của bà T5, yêu cầu hủy các phân cấp nhật, sang tên bà Lê Thị T, ông Châu Thanh T1, bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Phạm Hữu N trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01154 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/5/2011 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03804 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 02/6/2015.

3.8. Không chấp nhận yêu cầu của bà T5, yêu cầu bà T và những người đang cư trú tại nhà, đất tại thửa đất số 535, thuộc tờ bản đồ số 31, địa chỉ: số A ấp B, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại nhà, đất trên cho bà T5.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc D và bà Trương Thị Hồng T4.

4.1. Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 003213, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 20/4/2022, giữa ông Phạm Hữu N với ông Nguyễn Quốc D và bà Trương Thị Hồng T4 có hiệu lực.

4.2. Ông Nguyễn Quốc D và bà Trương Thị Hồng T4 được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để cập nhật biến động đứng tên ông Nguyễn Quốc D và bà Trương Thị Hồng T4 đối với nhà, đất tại địa chỉ số A ấp B, tại thửa đất số 535, thuộc tờ bản đồ số 31, địa chỉ: A ấp B, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03804 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 02/6/2015.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 01/12/2023, ông Trương Văn M đại diện cho nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm; tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T và ông Châu Thanh T1 đã ký ngày 09/1/2024 tại Văn phòng C5, hủy phần cấp nhật và sang tên cho ông Châu Thanh T1 với các lý do như sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông T1 chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chuyển nhượng tài sản là căn nhà thô có trên đất, hai bên không có biên bản giao nhà, khi chuyển nhượng thì bà T chỉ mới nhận số tiền là 1.450.000.000 đồng trong khi giá nhà đất tại thời điểm chuyển nhượng là 10.000.000.000 đồng nên thực chất đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu số tiền bà T vay vợ ông T1. Năm 2019, Tòa án đã thụ lý vụ án nhưng tháng 4/2022, ông N vẫn chuyển nhượng nhà cho ông D và bà T4 là không đúng quy định của pháp luật. Ông T1 đã đi định cư tại Mỹ nhưng Tòa án không tiến hành ủy thác tư pháp là vi phạm thủ tục tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- Cùng ngày 01/12/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T5 kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn do ông M đại diện trình bày vẫn giữ yêu cầu kháng cáo với lý do như trong đơn kháng cáo đã nêu trên và xác định kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T5 do ông Đỗ H1 trình bày: bà T5 kháng cáo đối với quyết định của bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà; bà không kháng cáo đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công

chứng 007998 do Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 24/9/2012, giữa: bà Nguyễn Ngọc T5, ông Vũ Minh H2 với bà Lê Thị T là có căn cứ nhưng lại không được chấp nhận các yêu cầu độc lập còn lại của bà T5 là không phù hợp với các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 vì Luật năm 2005 không công nhận người thứ ba ngay tình; các hợp đồng chuyển nhượng có dấu hiệu trốn thuế nhưng cấp sơ thẩm không làm rõ, Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm thủ tục tố tụng, áp dụng pháp luật không đúng nên đề nghị hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu N ủy quyền cho bà Phạm Thị H đại diện trình bày: đề nghị y án sơ thẩm.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc D và bà Trương Thị Hồng T4 ủy quyền cho bà Lê Phan Thị Minh N2 đại diện trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư Phạm Hữu L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Ngọc T5 trình bày: bản án sơ thẩm không xem xét quá trình xây dựng do ai xây dựng, hợp đồng giữa bà T và ông T1 chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất chứ không chuyển nhượng tài sản trên đất; do cấp sơ thẩm chưa làm rõ toàn bộ nội dung vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền theo quy định và chấp hành các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Về nội dung: căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị T và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ngọc T5, tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản trên đất) số 007998 ngày 24/9/2012 giữa bà Nguyễn Ngọc T5, ông Vũ Minh H2 với bà Lê Thị T, lập tại Văn phòng C3; dành quyền khởi kiện cho bà T5 về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại giữa bà T5, ông H2 với bà T khi có yêu cầu là có căn cứ; đối với các yêu cầu khác của bà T5 không có căn cứ để chấp nhận; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông D và bà T4, về việc công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: ông N với ông D và bà T4. Ông D và bà T4 được quyền liên hệ cơ quan chức năng làm thủ tục cập nhật sang tên theo quy định là đúng pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bà T5 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc Hoàng Y, bà Trần Ngọc Hoàng A1, bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Phạm Tấn N1, ông Lưu Quốc Đ, bà Võ Thị N3, Văn phòng C1, Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh, Văn phòng C3, Văn phòng C4 vắng mặt, có văn bản trình bày và yêu cầu xin vắng mặt từ giai đoạn sơ thẩm. Bị đơn ông Châu Thanh T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nhật Q, bà Lê Tuyết M1 đã được tổng đạt hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bà Trần Ngọc T6, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[2.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01154 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/5/2011 thì quyền sử dụng đất thửa số 535, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 1.000m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm thuộc quyền sử dụng đất của ông Vũ Minh H2 và bà Nguyễn Ngọc T5 chuyển nhượng lại của bà Nguyễn Thị H4 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 141, quyền số 01/2011/TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 31/5/2011, có xác nhận của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện B ngày 14/6/2011. Một phần thửa đất số 353 (300m²) đã chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở tại nông thôn (ONT) theo Quyết định số 7006/QĐ-UBND ngày 11/10/2011 của Ủy ban nhân dân huyện B. Ông H2 và bà T5 đã chuyển nhượng hết quyền sử dụng đất hết diện tích giấy chứng nhận cho bà Lê Thị T, theo hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 007998, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng C3 chứng nhận ngày 24/9/2012, số biến động 27634.001994.CN.VP có xác nhận của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện B ngày 10/10/2012. Sau đó, bà T đã chuyển nhượng hết quyền sử dụng đất hết diện tích giấy chứng nhận cho ông Châu Thanh T1, theo hợp đồng chuyển nhượng số 00733, do Công chứng viên Phòng C2 chứng nhận ngày 09/01/2014, số biến động 27634.001994.CN.VP có xác nhận của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện B ngày 07/10/2014.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03804 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 02/6/2015 thể hiện: ông Châu Thành T7 là người được quyền sử dụng thửa đất số 535, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: A ấp B, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 1.000m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn 300m², đất trồng cây lâu năm 700m²; nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 180m², diện tích sân 356,6m², hình thức sở hữu riêng 356,6m². Giấy chứng nhận này thay thế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01154 ngày 12/5/2011 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị H4.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ông T7 đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim L1 theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số

002843, quyền số 05/2016/HĐGD-CCAL do Công chứng viên Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 20/5/2016. Số biến động 27634.006890.CN.VP có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B ngày 18/7/2016; bà L1 đã chuyển nhượng cho ông Phạm Hữu N theo Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở được Công chứng viên Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh, công chứng ngày 21/4/2017 số công chứng 003495, quyền số 04/2017/HĐGD-CCAL; số biến động 27637.006480.CN.VP có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B ngày 30/5/2017. Một phần thửa đất số 535 (352,6m²) đã chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở nông thôn (ONT) theo Quyết định số 7809/QĐ-UBND ngày 27/6/2017 của Ủy ban nhân dân huyện B, đã thực hiện nghĩa vụ tài chính có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B ngày 20/7/2017 và ngày 02/4/2019.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) giữa bà Lê Thị T chuyển nhượng cho ông Châu Thanh T1 quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất), tại thửa đất số 535, tờ bản đồ số 31, địa chỉ thửa đất: xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 1.000m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn 300m², đất trồng cây lâu năm 700m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 738196, số vào sổ cấp GCN: CH01154 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/5/2011, đăng ký thay đổi ngày 19/9/2012 và ngày 10/10/2012, Hội đồng xét xử nhận thấy: bà Lê Thị T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu do giả tạo vì đây là quan hệ vay mượn tiền nhưng trong đơn khởi kiện, nguyên đơn trình bày: “Đến cuối năm 2013, do cần tiền để trả nợ đối với khoản vay trên (số tiền lãi và gốc khoảng 1.400.000.000 đồng), nên bà đã thương lượng với Ngân hàng để tự chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thế chấp nhằm trả nợ cho Ngân hàng.

Qua giới thiệu, bà và ông Châu Thanh T1 thỏa thuận việc chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 535, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.000m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 738196, số vào sổ cấp GCN: CH01154 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/5/2011 với giá là 6.000.000.000 đồng”.

Ngày 09/01/2014, hai bên tự nguyện ra phòng công chứng yêu cầu chứng thực hợp đồng chuyển nhượng; như vậy, hợp đồng được lập bằng văn bản có chứng nhận của Phòng Công chứng, chủ thể tham gia giao dịch là bà T và ông T1 có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực theo quy định tại Điều 106, khoản 3 Điều 113 Luật đất đai năm 2003 và Điều 689, Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Châu Thanh T1 đã nhận đất, xin Giấy phép xây dựng, đã đăng ký và được cập nhật đứng tên ông Châu Thanh T1 và được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03804 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 02/6/2015 nên ý kiến của đại diện nguyên đơn kháng cáo cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nhằm che giấu số tiền nợ bị đơn cho nguyên

đơn vay và chỉ chuyển nhượng đất mà không chuyển nhượng nhà là không có căn cứ.

[2.3] Bà T5 cho rằng nhà và đất tranh chấp là của bà và ông H2 và chỉ cho bà T mượn để bà T chứng minh có tài sản để đi định cư sang Canada nên việc bà T chuyển nhượng tài sản của bà cho ông T1 là vi phạm pháp luật, Hội đồng xét xử nhận thấy: theo Hợp đồng cho mượn quyền sử dụng đất ngày 25/9/2012, có nội dung: Ông Vũ Minh H2, bà Nguyễn Ngọc T5 đồng ý cho ông Nguyễn Văn H5 và bà Lê Thị T mượn quyền sử dụng đất số 738196, số biến động 27634.001130.CN.VP ngày 14/6/2011, thửa đất số 535, thuộc tờ bản đồ số 31, diện tích 1.000m², đồng sở hữu là bà Nguyễn Ngọc T5 và ông Vũ Minh H2 (đã chuyển 300m² đất thổ cư vào ngày 19/9/2012, hồ sơ số 27634.001927.CMĐ.VP). Thời hạn mượn quyền sử dụng đất 12 tháng kể từ ngày 25/9/2012 đến ngày 25/9/2013, mục đích mượn là bổ sung tài sản để chứng minh tài sản đi định cư Canada.

Theo Văn bản thỏa thuận về tài sản giữa bà Lê Thị T và ông Nguyễn Văn H5 có chứng nhận của Văn phòng C1 ngày 16/10/2012, có nội dung: Tài sản quyền sử dụng đất tại thửa đất số 535, thuộc tờ bản đồ số 31, địa chỉ thửa đất xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị T, căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 738196, số vào sổ cấp GCN: CH01154 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/5/2011; đăng ký thay đổi ngày 14/6/2011 và ngày 10/10/2012, do bà T đứng tên là tài sản riêng của bà T; bà T là chủ sử dụng quyền sử dụng đất nêu trên và được toàn quyền thực hiện các quyền của người sử dụng theo quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Văn H5 cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại nào.

Theo Hợp đồng cho mượn quyền sử dụng đất ngày 25/9/2012 thì thể hiện bà T5 cho bà T mượn tài sản để chứng minh tài sản đi định cư Canada nhưng thực tế bà T đã thế chấp tài sản này để vay ngân hàng; thời hạn cho mượn cũng chỉ đến năm 2013 nhưng đến năm 2014, bà T không có tiền trả nợ ngân hàng và bà T đã chuyển nhượng tài sản cho ông T1; việc cho mượn tài sản chỉ là thỏa thuận riêng giữa bà T và bà T5, ông H2 và giữa hai người có mối quan hệ dì cháu ruột với nhau. Khi bà T chuyển nhượng tài sản cho ông T1, bà T không xuất trình văn bản cho mượn tài sản này tại phòng công chứng nên không có căn cứ chứng minh ông T1 biết tài sản chuyển nhượng là của bà T5 cho bà T mượn. Hơn nữa, theo quy định của pháp luật thì bà T5, ông H2 phải biết việc sang tên quyền sử dụng đất cho bà T tức là giao quyền định đoạt tài sản cho bà T nhưng ông bà không sử dụng bất kỳ biện pháp nào để ngăn chặn bà T không chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà cho mượn. Do đó, phòng công chứng chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà T căn cứ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T là đúng quy định của pháp luật.

[2.4] Nguyên đơn còn cho rằng sau khi chuyển nhượng, bị đơn chỉ mới thanh toán cho nguyên đơn 1.460.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: do bị đơn vắng mặt nên Tòa án không thể tiến hành đối chất giữa nguyên đơn với bị đơn về nghĩa vụ thanh toán nên chưa có căn cứ xác định các bên đã thực hiện

xong việc thanh toán tiền hay chưa? Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn trình bày: Trường hợp, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T và ông Châu Thanh T1 vô hiệu thì bà T cũng không yêu cầu ông T1 và bà M1 phải thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa giao đủ cho bà T nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm quyết định nếu bà T có tranh chấp nghĩa vụ trả tiền với ông T1 thì được quyền khởi kiện trong vụ án khác là đúng pháp luật.

[2.5] Đối với yêu cầu của bà T5 yêu cầu xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông H2, bà T5 vô hiệu do bà T5 chỉ cho bà T mượn tài sản để chứng minh tài chính đi định cư, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn đều khẳng định nhà và đất tranh chấp là của nguyên đơn, ông H5 là chồng nguyên đơn cũng xác định tài sản này là tài sản riêng của nguyên đơn; nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng với ông T1 vô hiệu không phải vì tài sản chuyển nhượng không phải của nguyên đơn mà cho rằng xuất phát từ quan hệ vay tài sản; trong khi, nguyên đơn và bà T5 đều xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bà T5 là có thật và được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn đã thế chấp nhà cho ngân hàng, xin giấy phép xây dựng nhà nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn lại thừa nhận bà T5 cho nguyên đơn mượn tài sản là mâu thuẫn với các chứng cứ mà nguyên đơn trình bày trong đơn khởi kiện. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn xác định nguyên đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, bao gồm cả nội dung cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà T5, ông H2 nên không có căn cứ để xác định bà T5 cho nguyên đơn mượn tài sản theo hợp đồng cho mượn quyền sử dụng đất ngày 25/9/2012. Hơn nữa, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông T1 là phù hợp với quy định của pháp luật và ông T1 được xác định là người thứ ba ngay tình nhưng lại tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà T5, ông H2 vô hiệu là không phù hợp với các giao dịch diễn ra sau đó đã được Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm nhận định là đúng quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sẽ sửa một phần bản án sơ thẩm: chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T5 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà T5, ông H2 vô hiệu là có căn cứ.

[2.6] Đối với kháng cáo của nguyên đơn và bà T5 cho rằng, việc Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Hữu N với ông Nguyễn Quốc D và bà Trương Thị Hồng T4 khi nhà, đất đang có tranh chấp là không đúng quy định của pháp luật, xét thấy: tại thời điểm ông N và bà T4, ông D thực hiện hợp đồng thì Tòa án đang thụ lý vụ án giữa bà T và ông T1 mà đối tượng tranh chấp cũng chính là đối tượng chuyển nhượng giữa ông N và bà T4, ông D là không phù hợp với quy định của pháp luật nhưng nay đã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông T1 có hiệu lực pháp luật; sau khi ông T1 nhận chuyển nhượng đã được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất;

đồng thời, ông T1 đã chuyển nhượng cho bà L1, bà L1 lại chuyển nhượng cho ông N và các giao dịch giữa ông T1 và bà L1, bà L1 và ông N không ai tranh chấp và đều có yêu cầu được tiếp tục hợp đồng, nghĩa vụ thanh toán và việc bàn giao tài sản đã được thực hiện xong, khi chuyển nhượng không bị cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn.

Tại Biên bản không tiến hành hòa giải được và ghi nhận ý kiến của các đương sự ngày 14/9/2023 và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông N và người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà T4 cùng yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Hữu N với ông Nguyễn Quốc D và bà Trương Thị Hồng T4; đồng thời, ông D và bà T4 đã giao cho ông N số tiền 28.420.000.000 đồng trên số tiền nhận chuyển nhượng là 29.000.000.000 đồng. Số tiền còn lại 480.000.000 đồng theo như nội dung Hợp đồng dùng để cản trừ vào số tiền nộp thuế sang tên qua cho ông D, bà T4 và ông N đã bàn giao nhà, đất cho ông D và bà T4 sử dụng ổn định. Như vậy, hợp đồng có hiệu lực theo quy định tại Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 và Điều 117, Điều 129, khoản 2 Điều 133, Điều 444 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T5 yêu cầu tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 20/4/2022 giữa ông Phạm Hữu N với ông Nguyễn Quốc D, bà Trương Thị Hồng T4 vô hiệu; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông D, bà T4 yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2022 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Đối với lý do kháng cáo của nguyên đơn cho rằng Tòa án không tiến hành ủy thác cho ông T1 nhưng nguyên đơn không chứng minh được ông T1 hiện đang cư trú tại địa chỉ nào ở Mỹ nên Tòa án tiến hành niêm yết địa chỉ nơi cư trú cuối cùng của ông T1 là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bà T5 tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông T1 là vô hiệu, cũng như tuyên bố các hợp đồng do ông T1 chuyển nhượng cho bà L1; bà L1 chuyển nhượng cho ông N và ông N chuyển nhượng cho bà T4, ông D là vô hiệu.

[5] Đối với kháng cáo yêu cầu hủy các phần cập nhật, sang tên bà Lê Thị T, ông Châu Thanh T1, bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Phạm Hữu N trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà T5, Hội đồng xét xử nhận thấy: Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện B cập nhật, biến động đứng tên bà Lê Thị T ngày 10/10/2012; ông Châu Thanh T1 ngày 07/10/2014, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01154 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/5/2011, trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng nhận của Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh, là đúng quy định của pháp luật. Do đó, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T5 yêu cầu hủy cập nhật, biến động đứng tên bà Lê Thị T do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện B xác nhận ngày 10/10/2012 và nguyên đơn bà Lê Thị

T cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T5 yêu cầu hủy cập nhật, biến động đứng tên ông Châu Thanh T1 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện B xác nhận ngày 07/10/2014 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01154 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/5/2011 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03804 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp mới ngày 02/6/2015 cho ông Châu Thanh T1 là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B cập nhật, biến động đứng tên bà Nguyễn Thị Kim L1 ngày 18/7/2016; ông Phạm Hữu N ngày 30/5/2017, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03804 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 02/6/2015, trên cơ sở Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002843 do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 20/5/2016, giữa: ông Châu Thanh T1, bà Lê Tuyết M1 với bà Nguyễn Thị Kim L1 và Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 003495 ngày 21/4/2017 do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa: bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Phạm Tấn N1 với ông Phạm Hữu Nghĩa l đúng quy định của pháp luật. Do đó, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T5 yêu cầu hủy cập nhật, biến động đứng tên bà Nguyễn Thị Kim L1 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B xác nhận ngày 18/7/2016 và ông Phạm Hữu N do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B xác nhận ngày 30/5/2017, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03804 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 02/6/2015 là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[6] Tài sản tranh chấp đã chuyển giao bằng giao dịch dân sự là các Hợp đồng chuyển nhượng mua bán cho người thứ ba là ông T1; từ ông T1, bà M1 qua bà L1; từ bà L1, ông N1 qua ông N và từ ông N qua ông D, bà T4 là hợp pháp. Do đó, người có quyền lợi, nghĩa vụ bà Nguyễn Ngọc T5 yêu cầu nguyên đơn bà Lê Thị T và những người đang cư trú trong nhà phải trả lại nhà đất nêu trên cho bà Nguyễn Ngọc T5 là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[7] Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T5 kháng cáo nhưng không đưa được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Quan điểm của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T5 không phù hợp với nhận định trên nên không được chấp nhận.

[9] Ngoài nội dung sửa một phần bản án sơ thẩm như đã nhận định trên, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị giữ nguyên các quyết định khác của bản án sơ thẩm là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Về án phí:

[10.1] Án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu độc lập không được chấp nhận nên bà T5 phải chịu án theo quy định nhưng được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi.

[10.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

- Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà T5 phải chịu án phí theo quy định nhưng được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi.

- Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên nguyên đơn bà Lê Thị T không phải chịu án phí.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị T có ông Trương Văn M là đại diện và không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T5; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 2480/2023/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ:

- Điều 106, khoản 3 Điều 113 Luật đất đai năm 2003;
- Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;
- Điều 12, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 122 Luật nhà ở năm 2014;
- Điều 122, Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 117, Điều 129, khoản 2 Điều 133, Điều 444 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1.1 Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị T về việc buộc ông Châu Thanh T1 và những người đang cư trú trong nhà phải trả lại nhà, đất tại số A ấp B, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Thị T.

1.2 Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T yêu cầu:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 00733 do Phòng Công chứng số 2 Thành phố C2 chứng nhận 09/01/2014, giữa: bà Lê Thị T và ông Châu Thanh T1 vô hiệu.

- Hủy cập nhật, biến động đứng tên ông Châu Thanh T1 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện B xác nhận ngày 07/10/2014 trong Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01154 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/5/2011 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03804 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 02/6/2015 (cấp đổi giấy chứng nhận mới).

1.3 Dành cho bà Lê Thị T quyền khởi kiện ông Châu Thanh T1 và bà Lê Tuyết M1, do bà T trình bày ông T1 và bà M1 chưa giao đủ cho bà T số tiền còn lại khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu có yêu cầu.

1.4 Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T5 yêu cầu:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 007998 do Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 24/9/2012, giữa: bà Nguyễn Ngọc T5, ông Vũ Minh H2 với bà Lê Thị T vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 00733 do Phòng Công chứng số 2 Thành phố C2 chứng nhận 09/01/2014, giữa: bà Lê Thị T và ông Châu Thanh T1 vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002843 do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 20/5/2016, giữa: ông Châu Thanh T1, bà Lê Tuyết M1 với bà Nguyễn Thị Kim L1 vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 003495 do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 21/4/2017, giữa: bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Phạm Tấn N1 với ông Phạm Hữu N vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 003213, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 20/4/2022, giữa ông Phạm Hữu N với ông Nguyễn Quốc D và bà Trương Thị Hồng T4 vô hiệu.

- Hủy các phân cấp nhật, sang tên bà Lê Thị T, ông Châu Thanh T1, bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Phạm Hữu N trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01154 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/5/2011 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03804 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 02/6/2015.

- Buộc bà T và những người đang cư trú tại nhà, đất tại thửa đất số 535, thuộc tờ bản đồ số 31, địa chỉ: số A ấp B, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại nhà, đất trên cho bà T5.

1.5 Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc D và bà Trương Thị Hồng T4: công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 003213, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 20/4/2022, giữa ông Phạm Hữu N với ông Nguyễn Quốc D và bà Trương Thị Hồng T4 có hiệu lực.

1.6 Ông Nguyễn Quốc D và bà Trương Thị Hồng T4 được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để cập nhật biến động đứng tên ông Nguyễn Quốc D và bà Trương Thị Hồng T4 đối với nhà, đất tại địa chỉ số A ấp B, tại thửa đất số 535, thuộc tờ bản đồ số 31, địa chỉ: A ấp B, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03804 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 02/6/2015.

1.7 Về chi phí tổ tụng lập bản vẽ hiện trạng nhà, đất và thẩm định giá tài sản: bà Nguyễn Ngọc T5 tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

2. Về án phí:

- Bà Lê Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 36.000.000đ (ba mươi sáu triệu đồng) do bà Lê Thị T tạm nộp án phí theo biên lai thu số 0046087 ngày 28/01/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Lê Thị T được nhận lại số tiền 35.700.000đ (ba mươi lăm triệu bảy trăm ngàn đồng).

- Bà Nguyễn Ngọc T5 được miễn án phí; H6 lại số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0002407 ngày 10/6/2022 và số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0002836 ngày 09/8/2022 cùng của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Lê Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001194 ngày 18/12/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Dương Tuấn Vinh

Nguyễn Văn Khương

Nguyễn Thị Cúc