

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

Bản án số: 107/2024/DS-PT

Ngày: 30-01-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng dân sự,
công nhận hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Hòa

Bà Võ Thị Kim Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham
gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Tiền - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2024 tại Trụ sở **Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh** xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số:
656/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp
đồng dân sự, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 415/2023/DS-ST ngày 22/8/2023 của
Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:
6040/2023/QĐPT-DS ngày 20/12/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa
phúc thẩm số: 563/2024/QĐ-PT ngày 10/01/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/Bà **Phan Thị Thu V**, sinh năm 1959

Địa chỉ: **E N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.**

2/Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1957

Địa chỉ: **1 N, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Công T**,
sinh năm 1959; địa chỉ: **3 T, Phường E, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.**

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Thu H1**, sinh năm 1966

Địa chỉ: **I N, ấp B, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị Ngân B - Công ty L3 - Đoàn Luật sư Thành phố H.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Ông Vũ Văn C, sinh năm 1965

Địa chỉ: I N, ấp B, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966

Địa chỉ: E ấp H, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/Văn phòng công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: I L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/Ông Đỗ Minh H2, sinh năm 1982

5/Bà Huỳnh Thị Như T1, sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: D T, khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/Bà Trần Thị Ngọc B1, sinh năm 1983

Địa chỉ: 154/5/11 khu phố F, đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/Ông Tống Văn L1, sinh năm 1995

Địa chỉ: 7 P, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/Ông Bạch Công H3, sinh năm 1995

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/Văn phòng Công chứng Nguyễn Tất T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: D Tỉnh lộ 8, ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

10/Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: G C, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

11/Ông Vũ Hùng P, sinh năm 1980

12/Bà Vũ Thị Thanh H4, sinh năm 1990

Cùng địa chỉ: 2 L, Phường H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng:

1/Ông Võ Quốc C1, sinh năm 1984

Địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1978

Địa chỉ: Số G N, ấp B, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1969

Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Thu H1 là bị đơn; ông Nguyễn Văn L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(Ông T, bà H1, Luật sư B có mặt; ông C, Văn phòng công chứng Nguyễn Tất T2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Nguyễn Văn L, Văn phòng C4, ông H2, bà T1, bà B1, ông Tống Văn L1, ông H3, Văn phòng C5, ông P, bà H4, ông C1, ông K, ông D vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 24/02/2022, Tòa án nhân dân huyện Củ Chi thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số: 82/2022/TLST-DS giữa nguyên đơn bà Phan Thị Thu V với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1.

Ngày 24/02/2022, Tòa án nhân dân huyện Củ Chi thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số: 83/2022/TLST-DS giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1.

Ngày 01/11/2022, Tòa án nhân dân huyện Củ Chi ban hành Quyết định nhập vụ án số: 01/2022/QĐNVA-DS nhập vụ án thụ lý số: 83/2022/TLST-DS vào vụ án thụ lý số: 82/2022/TLST-DS ngày 24/02/2022 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bà Phan Thị Thu V với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1.

1. Vụ việc tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1

Trong Đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Công T đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H trình bày: Do có mối quan hệ quen biết nên khoảng đầu năm 2019, bà H1 nói với bà H có biết một lô đất tại huyện C nếu mua sẽ có khả năng sinh lời cao. Do tin tưởng nên bà H, bà Trần Thị Ngọc B1 và bà H1 cùng thống nhất ký hợp đồng góp vốn ngày 06/3/2019 với nội dung: Bà H, bà H1, bà B1 hùn vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 544, tờ bản đồ số 27, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là thửa 544) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 190766, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00678/20 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/7/2008 với giá là 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng), mỗi bên sẽ góp 1/3 tương đương số tiền là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

Bà H đã giao đủ cho bà H1 số tiền góp 700.000.000 đồng và các bên cùng ra Văn phòng Công chứng (sau đây viết tắt là VPCC) ký hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm ký công chứng bà B1 rút phần vốn góp của mình nên bà H1 đã nhận góp luôn phần của bà B1. Như vậy, bà H1 góp 2/3, bà H góp 1/3 giá trị quyền sử dụng đất. Bà H và bà H1 thỏa thuận thống nhất để bà H1 đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng để thuận tiện cho việc giao dịch.

Ngày 06/3/2019, bà H1 đại diện đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 544 từ ông Nguyễn Văn P1. Ngày 12/3/2019, bà H1 được cập nhật sang tên tại trang tư của giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Thời gian gần đây, bà H cần tiền để giải quyết công việc gia đình nên có liên hệ, yêu cầu bà H1 chuyển nhượng thửa 544 để bà H rút phần góp của mình nhưng bà H1 không đồng ý.

Ngày 04/3/2022, bà H1 và chồng là ông Vũ Văn C ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 544 với ông Nguyễn Văn L tại VPCC Đ nhưng tại hợp đồng ghi giá chuyển nhượng đất không đúng với giá thực tế. Bà H1 không trả vốn góp và tiền lời cho bà H nên bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Vũ Văn C phải trả cho bà H 1/3 giá trị quyền sử dụng đất thửa 544 theo chứng thư định giá tài sản. Yêu cầu trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa 544 giữa ông Nguyễn Văn L và vợ chồng bà H1, ông C lập ngày 04/3/2022 vì bà H1 biết bà H khởi kiện yêu cầu chia tài sản nên bà H1 đã chuyển nhượng cho ông L nhằm mục đích tẩu tán tài sản đối với bà H và đây cũng là hợp đồng giả cách để che đậy cho hợp đồng vay tiền của bà H1.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông T đại diện bà H trình bày: Thửa 544 giá trị thực tế là 5.077.940.000 đồng theo chứng thư định giá và tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông L đã có người mua giá 5.000.000.000 đồng nhưng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L và bà H1 ghi giá 990.000.000 đồng. Ông L, bà H1 cũng xác nhận không có việc giao nhận số tiền 990.000.000 đồng tại hợp đồng chuyển nhượng thửa 544 mà ông L đã giao cho bà H1 nhiều lần tiền trước đó từ hợp đồng vay tiền và hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất 513 xã P, huyện C, TP H. Ngoài ra, giữa ông L và bà H1 không có bất kỳ văn bản nào về việc hoán đổi việc mượn tiền vay và hợp đồng đặt cọc thửa 513 để cản trở, chuyển đổi từ thửa 513 sang thửa 544.

Nguyên đơn yêu cầu bà H1, ông C hoàn lại giá trị bằng tiền theo chứng thư định giá ngày 07/7/2022, sau khi trừ đi giá trị xây dựng, sửa chữa, tôn tạo tại chứng thư định giá ngày 07/6/2023, chia tỷ lệ vốn góp cho bà H theo tỷ lệ 1/3 theo giá trị chứng thư ngày 07/7/2022, phần bà H được nhận là:

$5.077.940.000 \text{ đồng} - (2.100.000.000 \text{ đồng} : 3) = 992.646.000 \text{ đồng} + 700.000.000 \text{ đồng} = 1.692.646.000 \text{ đồng}$ (một tỷ sáu trăm chín mươi hai triệu sáu trăm bốn mươi sáu ngàn đồng).

2. Vụ việc tranh chấp giữa nguyên đơn bà Phan Thị Thu V với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1.

Trong Đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Công T đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Thu V trình bày: Do có mối quan hệ quen biết nên khoảng đầu năm 2019, bà H1 nói với bà V có biết một lô đất tại huyện C nếu mua sẽ có khả năng sinh lời cao. Do tin tưởng nên bà V và bà H1 thống nhất góp vốn nhận chuyển nhượng thửa đất 513, tờ bản đồ số 01, xã P, huyện C, TP H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL889808, số vào sổ cấp GCN: CH04325 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/6/2018

(sau đây gọi là thửa 513) với giá là 2.600.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm triệu đồng). Sau khi bàn bạc, bà H1 và bà V thống nhất vốn góp với tỷ lệ vốn góp của mỗi người là 50%, mỗi bên đã góp đủ 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng).

Đến ngày 03/9/2019, bà H1 và bà V cùng đến VPCC để lập hợp đồng chuyển nhượng. Tại đây bà H1 và bà V thống nhất bà H1 sẽ là người đại diện đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005867 ngày 03/9/2019, tại VPCC P, TP H (nay là VPCC L số A H, Phường I, quận P).

Ngày 09/9/2019, bà V và bà H1 đã lập giấy giao nhận tiền là 1.300.000.000 đồng để xác nhận việc góp vốn. Kể từ khi nhận chuyển nhượng phần đất nói trên, bà V đã nhiều lần yêu cầu bà H1 phải tiến hành các thủ tục để tách thửa và chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa 513 cho bà V nhưng bà H1 cố tình trì hoãn.

Do đó, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà H1 và ông C phải tiến hành thủ tục tách thửa và chuyển quyền sử dụng ½ thửa đất 513 cho bà V hoặc chia ½ giá trị thửa đất 513 cho bà V.

- Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông C, bà H1 với ông Bạch Công H3 lập ngày 05/4/2022 tại VPCC Nguyễn Tất T2.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 513 giữa ông Bạch Công H3 và ông Tống Văn L1 lập ngày 05/4/2021 tại V2.

- Hủy cập nhật đăng ký chuyển nhượng cho ông Tống Văn L1 vào ngày 15/4/2022 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL889808, số vào sổ: CHO 4325 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/6/2018.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 513 giữa ông Tống Văn L1 với ông Vũ Hùng P và bà Vũ Thị Thanh H4 lập ngày 12/7/2022 tại VPCC Chu Thành C2.

- Hủy cập nhật đăng ký chuyển nhượng cho ông Vũ Hùng P và bà Vũ Thị Thanh H4 vào ngày 31/10/2022 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL889808, số vào sổ: CH04325 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/6/2018.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn bà V xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông C, bà H1 với ông Bạch Công H3 lập ngày 05/4/2022 tại VPCC N, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 513 giữa ông Bạch Công H3 và ông Tống Văn L1 lập ngày 05/4/2021 tại VPCC C, hủy cập nhật đăng ký chuyển nhượng cho ông Tống Văn L1 vào ngày 15/4/2022 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL889808, số vào sổ: CH04325 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/6/2018, hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 513 giữa ông Tống Văn L1 với ông Vũ Hùng P và bà Vũ Thị Thanh H4 lập ngày 12/7/2022 tại VPCC C, hủy cập nhật đăng ký chuyển nhượng cho ông Vũ Hùng P và bà Vũ Thị Thanh H4 vào ngày 31/10/2022 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL889808, số vào sổ: CH04325

do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/6/2018 và yêu cầu bà H1 phải trả số tiền 117.000.000 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu bà H1 và ông C phải hoàn trả cho bà ½ giá trị thửa đất 513 theo chứng thư thẩm định ngày 07/7/2022 là:

5.794.850.000 đồng - 2.600.000.000 đồng = 3.194.850.000 đồng/2 = 1.597.425.000 đồng + 1.300.000.000 đồng = 2.897.425.000 đồng (hai tỷ tám trăm chín mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bà H1 là bị đơn trình bày:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H:

Tại các bản tự khai trước đây, bà H1 trình bày: Ngày 06/3/2019, ba người là bà H, bà B1 và bà H1 có lập hợp đồng góp vốn và thỏa thuận góp vốn thực hiện mua thửa đất số 544, mỗi bên góp 700.000.000 đồng để thực hiện mua thửa đất trên, phương thức góp vốn bằng tiền mặt. Sau đó chỉ có bà H1 và bà H góp vốn, còn bà B1 không góp nên việc tiến hành mua thửa đất 544 không thực hiện được. Trong thời gian sau này, bà H đi định cư bên Mỹ nên gọi điện về báo cho bà H1 và bà H1 đã trình bày sự việc là không thực hiện mua thửa đất trên theo thỏa thuận của 3 bên, bà H cũng đồng ý về nhận lại tiền.

Nay bà H1 xác nhận lại sự thật vụ án như sau: Số tiền 700.000.000 đồng bà H1 có nhận của bà H nhưng nhận thành nhiều lần, mục đích để mua những lô đất khác chứ không phải thửa 544. Việc chuyển nhượng thửa 544 là do cá nhân bà H1 mua, mượn tiền từ bà Phan Thị Thúy L2, việc này có bà B1 làm chứng. Trước đây, bà H1 khai là có nhận số tiền 700.000.000 đồng từ bà H, có ký hợp đồng góp vốn và thông báo trả lại tiền cho bà H là do tinh thần không minh mẫn, bà H uy hiếp, ép ký, để bảo vệ tính mạng nên bà H1 phải ký. Đồng thời, bà H1 cũng tránh việc liên quan đến hình sự và đụng chạm đến việc tách thửa và thổ cư của thửa 513. Nay với yêu cầu khởi kiện của bà H, bà H1 không đồng ý vì không có việc góp vốn mua thửa đất 544. Yêu cầu bà H làm rõ việc giao nhận tiền.

Tại phiên tòa, bà H1 xác định bà H không hùn tiền mua thửa 544, hợp đồng góp vốn giữa bà H1 và bà H không được thực hiện bởi ngày 06/3/2019, không có mặt bà H mà chỉ có mặt bà H1 và bà B1, vợ chồng ông Nguyễn Văn P1 và bà Trịnh Thị V1. Bà B1 có mặt để bàn giao phần đất cọc trước đây bà đại diện ký với ông P1. Phần tiền hôm đó là 2.000.000.000 đồng, bà H1 thanh toán đủ cho vợ chồng ông P1 và cả tiền công chứng 500.000 đồng. Việc bà H1 gửi thông báo trả tiền góp vốn ngày 22/02/2022 cho bà H là do bà H luôn đưa nhiều người lạ tới khủng bố và uy hiếp tinh thần, tính mạng của bà H1. Thời gian này, bà H1 lo bảo vệ lốt hồ sơ chuyển mục đích thửa 513 nên bà nghe đại diện theo ủy quyền làm thông báo để tránh những việc đáng tiếc xảy ra, đồng thời cũng trình báo Công an huyện C về hành vi của bà H nhưng đã rút lại đơn vào tháng 9/2022. Bà H có đưa cho bà H1 nhiều khoản tiền để

mua những lô đất khác. Do đó, bà H1 đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với hợp đồng góp vốn ngày 06/3/2019 giữa bà H1, bà B1 và bà H.

2. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Thu V: bà H1 không quen biết bà V, do quá trình nhận chuyển nhượng thửa 513 của ông Đỗ Minh H2, bà H1 thiếu tiền nên bà H giới thiệu bà V cho bà H1 mượn số tiền 400.000.000 đồng để thanh toán tiền mua đất cho ông H2. Sau đó, ngày 06 và ngày 09/9/2019, bà V tiếp tục cho bà H1 mượn thêm số tiền 250.000.000 đồng. Như vậy, bà V cho bà H1 mượn tổng cộng 650.000.000 đồng. Bà V không góp tiền mua thửa 513 với bà H1 mà là vay mượn tiền.

Tại phiên tòa, bà H1 xác nhận biên bản giao nhận tiền đề ngày 09/9/2019 bà H1 ký để mục đích làm niềm tin sẽ hứa bán cho bà V ½ thửa 513. Tại giấy giao nhận tiền ngày 09/9/2019 bà H1 xác nhận bà là người viết dòng chữ: “tôi đã nhận đủ 1.300.000.000 đồng”, đồng thời bà ghi nội dung: “số tiền trên là tiền ½ giá trị của thửa đất năm 2013, bộ phận địa chính huyện C” nhưng thực tế bà V chỉ đưa cho bà số tiền 650.000.000 đồng đã mượn. Nay với yêu cầu khởi kiện của bà V, bà H1 không đồng ý.

3. Đối với yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2022 giữa ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Vũ Văn C:

3.1. Bị đơn bà H1 trình bày: Ngày 13/01/2022, bà H1 có mượn ông L số tiền 2.000.000.000 đồng để tắt toán căn nhà số B tỉnh lộ 2 do bà H1 vay tại Ngân hàng A với số tiền là 1.700.000.000 đồng, đã quá hạn 07 tháng và để thực hiện công đoạn cuối của hồ sơ chuyển mục đích tách thửa đối với thửa 513 đã ký hợp đồng đặt cọc với ông L. Tại ngân hàng A – CN Đông S bà H1 đã giao cho ông L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà đối với thửa 544.

Ngày 14/01/2022, ông L trả lại giấy chứng nhận trên cho bà H1.

Ngày 14/02/2022, do cần 200.000.000 đồng nên bà H1 mượn thêm ông L để xử lý hồ sơ tách thửa lô đất 513.

Ngày 03/3/2022, ông L cho bà H1 mượn thêm số tiền 500.000.000 đồng tại Phòng G để trả cho ông Phan Công T3 rồi đề nghị bà công chứng chuyển nhượng thửa 544 cho ông L với giá 990.000.000 đồng, sau đó ông L giữ hết giấy tờ.

Ngày 04/3/2022, bà H1 và ông C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L có giá chuyển nhượng 990.000.000 đồng nhưng không có việc giao nhận tiền từ hợp đồng này mà việc ký hợp đồng này thực chất để ông L đứng tên dùm.

Tại Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2021 đối với thửa 513, bà H1 có nhận đủ 1.400.000.000 đồng là tính luôn hợp đồng mua bán đất giấy đặt cọc ngày 17/5/2021. Bà H1 và ông L không có văn bản thỏa thuận nào hay bất kỳ thỏa thuận miệng nào khác về việc chuyển đổi việc ông L không mua được thửa 513 sẽ căn trừ sang thửa 544.

Lý do bà **H1** yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 544 vì ông **L** mua thửa 513 chứ không phải thửa 544 và hợp đồng vay tiền ngày 14/02/2022 là những lần mượn tiền theo chứng từ giao dịch ngày 13/01/2022 thể hiện bà có nhận của ông **L** số tiền 2.000.000.000 đồng. Hiện tại, bà **H1** xác định căn nhà 238 tỉnh lộ 2 thuộc thửa 544 đã giao cho ông **Nguyễn Văn L** giữ dùm. Ông **L** sửa chữa nhà không có sự đồng ý của bà **H1** nhưng số tiền ông **L** bỏ ra sửa chữa khoảng 700.000.000 đồng bà **H1** sẽ hoàn lại cho ông **L**. Bà yêu cầu Tòa tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 00005156 tại VPCC Đồng Tâm ngày 04/3/2022 đối với thửa 544 là vô hiệu vì hợp đồng giả cách để vay tiền, đề nghị ông **L** trả lại cho bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

3.2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông **Nguyễn Văn L** ủy quyền cho ông **Võ Quang B2** trình bày: Ông **L** là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 544 hợp pháp, ông **L** đã và đang sử dụng thửa đất trên vì sau khi ký hợp đồng xong, ông **L** đã thanh toán hết số tiền phải trả cho bà **H1**. Thực tế, số tiền ông **L** đã thanh toán cho bà **H1** để chuyển nhượng thửa đất trên là 4.000.000.000 đồng. Ông không biết câu chuyện góp vốn của bà **H1**, bà **B1**, bà **H** và ông **L** cũng không liên quan gì đến hợp đồng góp vốn trên.

Bản chất vụ kiện của nguyên đơn và bị đơn trong vụ án này là hợp đồng góp vốn, sau khi hợp đồng bị một trong các bên không thực hiện đến cùng, tức không góp vốn thì hợp đồng trên đã không còn hiệu lực đối với các bên trong hợp đồng, đồng thời tại phiên hòa giải, bị đơn luôn thừa nhận đang giữ của nguyên đơn số tiền mà nguyên đơn đòi bị đơn trả lại và bị đơn cũng đồng ý trả lại số tiền trên.

Nay, ông **L** có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00005156 do VPCC Đồng Tâm lập ngày 04/3/2022 giữa ông **L** và bà **H1**.

2. Công nhận toàn bộ các tài sản gắn liền trên đất mà ông **L** đã bỏ ra xây dựng và tôn tạo trên thửa đất mà ông **L** nhận chuyển nhượng từ bà **H1**, tổng số tiền là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông **L** khai nhận ngày 17/5/2021, ông có ký hợp đồng mua bán nhà đất giấy đặt cọc tại thửa 513 của bà **H1** với giá là 4.740.000.000 đồng và đặt cọc 1.400.000.000 đồng. Sau khi bà **H1** không thể tách thửa 513 được mới thỏa thuận chuyển nhượng cho ông thửa 544. Bà **H1** có mượn ông nhiều lần tiền, tính cả hợp đồng đặt cọc hơn 4.000.000.000 đồng và bà **H1** chuyển nhượng thửa 544 cho ông bằng số tiền bà **H1** đã thiếu. Đối với hợp đồng ngày 04/3/2022 tại VPCC Đ với giá 990.000.000 đồng là do bà **H1** làm hợp đồng và việc giao nhận tiền đối với hợp đồng thửa 544 không có mà cần trừ số tiền 4.000.000.000 đồng nhưng hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có làm giấy tờ hay hợp đồng cần trừ số tiền nợ trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Vũ Văn C** trình bày: Ông là chồng của bà **H1**, việc làm ăn hay góp vốn, vay tiền của bà **H1**, ông không biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị Ngọc B1** trình bày: Bà xác nhận ngày 06/9/2019, bà **H**, bà **B1** và bà **H1** có ký hợp đồng góp vốn nội dung thỏa thuận: bà **H1**, bà **H**, bà **B1** nhất trí cùng nhau mua thửa đất 544, các bên thỏa thuận góp vốn mua phần đất nêu trên mỗi người với số tiền 700.000.000 đồng. Tuy nhiên, do bà không có tiền nên bà không góp vốn như thỏa thuận. Việc mua bán góp vốn giữa bà **H** và bà **H1** không liên quan đến bà nên bà đề nghị được vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan VPCC **Nguyễn Tất T2** trình bày: Ngày 05/4/2022, VPCC **Nguyễn Tất T2** có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền thửa đất số 513 với nội dung ủy quyền: Ông **C** và bà **H1** ủy quyền cho ông **Bạch Công H3** đại diện thay mặt mình toàn quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp ... đối với thửa 513. Sau khi thẩm tra hồ sơ, công chứng viên đã thực hiện đầy đủ quy định tiếp nhận và giải quyết công chứng hợp đồng cho các đương sự và đồng ý ký tên là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. VPCC **Nguyễn Tất T2** đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan VPCC Đồng Tâm trình bày: Đối với thửa đất số 544, số công chứng 0005156 chứng nhận ngày 04/3/2022, **V2** đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục quy định của pháp luật, VPCC Đồng Tâm đề nghị xét xử vắng mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Đỗ Minh H2**, bà **Huỳnh Thị Như T1**, ông **Tổng Văn L1**, ông **Bạch Công H3**, VPCC **C**, ông **Vũ Hùng P** và bà **Vũ Thị Thanh H4** vắng mặt.

Người làm chứng ông **Võ Quốc C1**, **Nguyễn Văn D** và ông **Nguyễn Văn K** thống nhất trình bày tại bản tự khai ngày 28/3/2023: Các ông có nhận thầu khoán của ông **Nguyễn Văn L** gồm san lấp mặt bằng, sửa chữa và xây hàng rào tại địa chỉ: **B Tỉnh lộ 2, ấp X, xã T, huyện C** với giá là 700.000.000 đồng. Các ông cam kết lời khai là đúng sự thật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 415/2023/DS-ST ngày 22/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Phan Thị Thu V** và bà **Nguyễn Thị H**.

- Buộc bà **Nguyễn Thị Thu H1** và ông **Vũ Văn C** phải trả cho bà **Phan Thị Thu V** số tiền góp vốn mua thửa đất 513, tờ bản đồ số 1, **xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh** là 1.300.000.000 đồng và tiền lãi 1.597.425.000 đồng. Tổng cộng là 2.897.425.000 đồng.

- Buộc bà **Nguyễn Thị Thu H1** và ông **Vũ Văn C** phải trả cho bà **Nguyễn Thị H** số tiền góp vốn mua thửa đất 544, tờ bản đồ số 27, **xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh** là 700.000.000 đồng và tiền lãi 992.646.000 đồng. Tổng cộng là 1.692.646.000 đồng.

- Đình chỉ đối với yêu cầu của bà **V** về việc yêu cầu: Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông **C**, bà **H1** với ông **Bạch Công H3** lập ngày 05/4/2022 tại VPCC **Nguyễn Tất T2**. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 513 giữa ông **Bạch Công H3** và ông **Tổng Văn L1** lập ngày

05/4/2021 tại **V2**. Hủy cập nhật đăng ký chuyển nhượng cho ông **Tổng Văn L1** vào ngày 15/4/2022 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL889808, số vào sổ: CH04325 do **Ủy ban nhân dân huyện C** cấp ngày 26/6/2018. Hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 513 giữa ông **Tổng Văn L1** với ông **Vũ Hùng P** và bà **Vũ Thị Thanh H4** lập ngày 12/7/2022 tại VPCC **Chu Thành C2**. Hủy cập nhật đăng ký chuyển nhượng cho ông **Vũ Hùng P** và bà **Vũ Thị Thanh H4** vào ngày 31/10/2022 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL889808, số vào sổ: CH04325 do **Ủy ban nhân dân huyện C** cấp ngày 26/6/2018 và số tiền 117.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà **Nguyễn Thị Thu H1**, không chấp nhận yêu cầu của ông **Nguyễn Văn L**:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00005156 do VPCC Đồng Tâm lập ngày 04/3/2022 giữa ông **Nguyễn Văn L** và bà **Nguyễn Thị Thu H1** là vô hiệu.

- Buộc ông **L** phải giao trả thửa đất số 544, tờ bản đồ số 27, **xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh** và tài sản gắn liền với đất cho bà **Nguyễn Thị Thu H1**.

- Buộc ông **L** phải trả cho bà **H1** bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 190766, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00678/20 do **Ủy ban nhân dân huyện C** cấp ngày 14/7/2008, thay đổi nội dung ngày 20/01/2022.

Trường hợp ông **L** không trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà **H1** liên hệ cơ quan có thẩm quyền xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 190766, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00678/20 do **Ủy ban nhân dân huyện C** cấp ngày 14/7/2008, thay đổi nội dung ngày 20/01/2022 theo quy định của pháp luật.

Buộc bà **Nguyễn Thị Thu H1** phải trả cho ông **Nguyễn Văn L** số tiền 700.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, đồng thời có đơn yêu cầu thi hành án của bà **V**, bà **H**, ông **L**, nếu bà **H1** chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất chậm thanh toán theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi trả xong.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2022/QĐ-BPKCTT ngày 20/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 25/8/2023, bị đơn là bà **Nguyễn Thị Thu H1** kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 04/9/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Nguyễn Văn L** kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ông Nguyễn Công T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phan Thị Thu V và bà Nguyễn Thị H trình bày: Ông đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Lý do: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác nhận có nhận tiền của bà H nhưng không nói nhận cụ thể số tiền bao nhiêu. Căn cứ vào hợp đồng góp vốn ngày 06/3/2019 thì bà H có giao tiền cho bà H1, phía bà H1 cũng xác nhận có nhận tiền góp vốn của bà H thể hiện tại thông báo trả tiền vốn góp ngày 22/02/2022 và bản tự khai của bà H1 tại Tòa án nhân dân huyện Củ Chi. Như vậy, có đủ cơ sở xác nhận bà H1 có nhận 700.000.000 đồng tiền góp vốn của bà H. Còn việc bà H1 nhận 1.300.000.000 đồng tiền góp vốn của bà V thể hiện tại giấy giao nhận tiền ngày 09/9/2019. Việc góp vốn giữa các bên không vi phạm điều cấm của pháp luật, có giấy tờ đầy đủ, có lời khai thừa nhận của bị đơn có nhận tiền nên nguyên đơn có quyền đòi quyền lợi theo quy định đối với 02 thửa đất, cụ thể bà H có quyền đối với quyền sử dụng đất thửa 544, bà V có quyền đối với quyền sử dụng đất thửa 513.

Đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn L. Do ông L vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với kháng cáo của ông L.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày: Bà thay yêu cầu kháng cáo tại đơn kháng cáo ngày 25/8/2023. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, cụ thể:

+ Đối với vụ việc của bà Nguyễn Thị H, bà H cho rằng đã đưa cho bà 700.000.000 đồng tiền góp vốn, ngày 06/3/2019 đã có mặt ở V2 để làm thủ tục chuyển nhượng và ủy quyền cho bà đại diện đứng tên trên tài sản. Tuy nhiên, bà đã nộp rất nhiều tài liệu chứng minh không hề có việc góp vốn, bản hợp đồng bà H dùng để khởi kiện bị đơn chỉ có duy nhất một bản bà H có, bà H1 không có, bà B1 không có. Ngày 06/3/2019, bà H không hề có mặt ở VPCC T tại C. Ngày 06/3/2019, bà H1 và ông P đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 544, bà H1 giao số tiền 2.000.000.000 đồng cho ông P và hứa cho ông P ở lại một năm, không lấy tiền thuê nhà, có sự chứng kiến của bà B1 (bà B1 có mặt để thực hiện việc bàn giao giấy đặt cọc và tiền trước kia tháng 12/2018 bà H1 có nhờ bà B1 đại diện đứng tên dùm).

Bà H cho rằng ngay thời điểm công chứng, bà B1 rút vốn, bà H góp một phần, bà H1 góp hai phần. Giả sử có ký kết hợp đồng thì ngay thời điểm bà B1 rút vốn hợp đồng đã vô hiệu, còn thiện chí thì bà H và bà H1 sẽ lập hợp đồng mới ngay khi nhận chuyển nhượng thửa 544. Như vậy, bà H đã dùng hợp đồng không có giá trị để khởi kiện một hợp đồng hợp pháp. Do vậy, bà H1 yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng góp vốn ngày

06/3/2019 giữa bà H, bà B1, bà H1 và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H. Việc bà H1 gửi thông báo trả vốn góp ngày 22/02/2022 cho bà H là theo ý kiến tư vấn của luật sư trong trạng thái tinh thần bị hoảng loạn do bị bà H đe dọa, ép buộc.

+ Đối với vụ việc của bà Phan Thị Thu V: Bà H1 khẳng định không có việc góp vốn giữa bà và bà V mà chỉ có việc vay tiền và hứa bán 10m ngang đất thửa 513 của bà H1 cho bà V. Bà mua 03 thửa đất của ông Đỗ Minh H2 và đã thanh toán gần hết, chỉ còn nợ ông H2 640.000.000 đồng. Ngày 03/9/2019, qua bà H giới thiệu nên bà H1 gặp bà V để vay tiền 400.000.000 đồng, cùng lúc này bà mượn của bà Nguyễn Bích U ở T 140.000.000 đồng, thời điểm này bà còn nợ ông H2 100.000.000 đồng, việc bà nợ ông H2 được thể hiện trên giấy chuyển khoản ngày 03/9/2019 tại tài khoản của ông H2.

Ngày 09/9/2019, bà H1 gặp bà V tại nhà bà H để thỏa thuận trị giá thửa đất bà sẽ bán là 2.600.000.000 đồng. Bà V đã đưa thêm cho bà 210.000.000 đồng để tỏ thiện chí muốn mua thửa 513 của bà. Biên nhận được bà đánh sẵn ghi 02 bản nhưng bà V không đem đủ tiền nên bà H1 đã sửa lại trên biên bản là 01 bản. Bà H1 đã ký nhận 1.300.000.000 đồng trên biên nhận đã ghi chú chi tiết những phương án thanh toán để làm dịch vụ thổ cư. Sau đó bà V chuyển cho bà 03 lần tổng cộng 105.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền bà V giao là 715.000.000 đồng để thực hiện việc tách thửa đất bán cho bà. Rất nhiều lần bà V xác nhận là đưa cho bà H1 hơn 700.000.000 đồng.

Do vậy, bà H1 đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu giấy biên nhận tiền ngày 09/9/2019 do bà H1 lập vì bà V không thực hiện chuyển tiếp tiền mua thửa đất 513. Bác yêu cầu của bà V trong vụ án tranh chấp hợp đồng góp vốn, đồng ý trả cho bà V số tiền 715.000.000 đồng.

+ Đối với yêu cầu kháng cáo của ông L: Bà H1 không đồng ý.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn vì không có chứng cứ về việc chuyển tiền góp vốn giữa bà H và bà H1; giữa bà V và bà H1 cũng không có việc góp vốn mà là vay mượn tiền.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L vắng mặt.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu, đề nghị:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng theo trình tự Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa các đương sự chấp hành đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung:

- Đối với kháng cáo của bị đơn bà **H1**: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm có cơ sở xác định có việc góp vốn giữa bà **V** và bà **H1** cũng như giữa bà **H** và bà **H1**, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

- Đối với kháng cáo của ông **Nguyễn Văn L**: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa nhưng không được chấp nhận nên đại diện Viện kiểm sát không phát biểu ý kiến đối với nội dung kháng cáo của ông **L**.

- Mặt khác, nguyên đơn bà **H** có yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2022 giữa bà **H1**, ông **C** và ông **L**. Hội đồng xét xử sơ thẩm có nhận định, cũng như tại phân quyết định có quyết định chấp nhận yêu cầu phản tố của bà **H1** về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nói trên. Tuy nhiên, tại quyết định không tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **H** phần này là có thiếu sót.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 415/2023/DS-ST ngày 22/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo:

Ngày 25/8/2023, bị đơn bà **H1** kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm. Ngày 04/9/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **L** kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì đơn kháng cáo của các đương sự còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan VPCC **Nguyễn Tất T2**, ông **Vũ Văn C** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Nguyễn Văn L**, bà **Trần Thị Ngọc B1**, ông **Đỗ Minh H2**, bà **Huỳnh Thị Như T1**, ông **Tổng Văn L1**, ông **Bạch Công H3**, VPCC **Đ**, VPCC **C**, ông **Vũ Hùng P** và bà **Vũ Thị Thanh H4** vắng mặt. Người làm chứng ông **Võ Quốc C1**, **Nguyễn Văn D** và ông **Nguyễn Văn K** vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296, 299 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3] Xét, ông **Nguyễn Văn L** là người kháng cáo bản án sơ thẩm: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho ông **Nguyễn Văn L** quyết định xét xử vụ án phúc thẩm, giấy triệu tập đương sự đến Tòa án vào lúc 08 giờ 00 phút ngày

10/01/2024. Tuy nhiên, ông **L** vắng mặt không có lý do, Tòa án đã hoãn phiên tòa và thông báo mở lại phiên tòa vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 30/01/2024. Ngày 26/01/2024, ông **L** nhờ người quen gửi đơn hoãn phiên tòa lần 2 vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 30/01/2024 với lý do ông bị bệnh cao huyết áp, tiểu đường nhập viện ngày 25/01/2024 và hiện nay đang nằm viện tại **Bệnh viện X - huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh**. Do bác sĩ chỉ định thời gian điều trị kéo dài nên ông đề nghị hoãn phiên tòa ngày 30/01/2024. Căn cứ vào giấy chứng nhận nằm viện ngày 26/01/2024 đính kèm kế hoạch điều trị, dự kiến thời gian nằm viện 3-5 ngày nộp kèm theo đơn hoãn phiên tòa của ông **L**. Tòa án đã tiến hành xác minh tại **Bệnh viện X - C** vào ngày 30/01/2024. Căn cứ văn bản số: 76/BVXA ngày 30/01/2024 của **Công ty Cổ phần X** cung cấp thông tin cho Tòa án có nội dung: Ông **L** có đến khám và điều trị tại Khoa Nội tim mạch **Bệnh viện X** từ ngày 25/01/2024 đến ngày 29/01/2024 (đính kèm giấy ra viện). Bệnh nhân đã xuất viện ngày 29/01/2024. Xét thấy, ông **L** là người kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt tại phiên tòa xét xử phúc thẩm không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan và cũng không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sự vắng mặt này xem như đương sự đã từ bỏ việc kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông **L**.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

[4.1] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng góp vốn ngày 06/3/2019 giữa bà **H**, bà **B1**, bà **H1** và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **H**.

Bị đơn kháng cáo cho rằng không có việc góp vốn giữa các bên, không có việc bà **H** giao cho bà **Hằng** số tiền 700.000.000 đồng.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời khai của đương sự thì hợp đồng góp vốn ngày 06/3/2019, bà **H1**, bà **B1**, bà **H** ký và ghi rõ họ tên, thể hiện nội dung: tại điều 1 của hợp đồng: Mục tiêu và phạm vi góp vốn: bà **B1**, bà **H1** và bà **H** nhất trí cùng nhau mua thửa đất 544, tờ bản đồ số 27, **xã T, huyện C** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 190766, số vào sổ cấp GCN H00678/20 do **UBND huyện C** cấp ngày 14/7/2008. Điều 2: Góp vốn và phương thức góp vốn: bà **B1**, bà **H1**, bà **H** mỗi người góp 700.000.000 đồng để mua thửa đất 544, phương thức góp vốn: 1 lần bằng tiền mặt. Điều 3: Hiệu lực hợp đồng: Các bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng.

Cùng ngày 06/3/2019, bà **H1** đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông **Nguyễn Văn P1** và được cập nhật tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/3/2019.

Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng góp vốn ngày 06/3/2019 giữa các bên được xác lập trên nguyên tắc tự nguyện, cam kết thỏa thuận các bên

cùng nhau góp tài sản để chuyển nhượng thửa đất 544 nhằm mục đích sinh lời. Căn cứ vào Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch giữa các đương sự được xác lập không vi phạm về chủ thể, điều cấm của pháp luật, đạo đức xã hội nên phát sinh hiệu lực giữa các bên và phù hợp với quy định tại Điều 504 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Việc bà H giao tiền góp vốn cho bà H1 theo nguyên đơn là giao tiền mặt cho bà H1. Điều này được thể hiện tại hợp đồng góp vốn: giao một lần bằng tiền mặt, cũng như tại các văn bản xác nhận của bị đơn như thông báo trả tiền vốn góp đề ngày 22/02/2022 của bà H1, bản tự khai ngày 25/3/2022 của bà H1 tại Tòa án (bút lục 399) xác nhận có nhận số tiền góp 700.000.000 đồng của bà H. Như vậy, lời khai của nguyên đơn phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Tuy nhiên, sau đó trong quá trình giải quyết vụ án, bà H1 có lời khai không thống nhất với nhau, khi thì bà H1 khai do bị bà H ép buộc, uy hiếp nên phải viết thông báo trả tiền vốn góp, khi lại khai không có việc góp vốn giữa bà H1 ằngHa82ngvà bà H, khi lại có lời khai là có giao tiền nhưng không phải tiền góp vốn nhưng những lời khai này đều không có chứng cứ chứng minh.

Như vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ. Phía bị đơn kháng cáo yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng góp vốn ngày 06/3/2019 và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không đưa ra được chứng cứ mới nên không có cơ sở chấp nhận.

[4.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên vô hiệu giấy biên nhận tiền ngày 09/9/2019 do bà H1 lập vì bà V không thực hiện chuyển tiếp tiền mua thửa đất 513. Không chấp nhận yêu cầu của bà V trong vụ án tranh chấp hợp đồng góp vốn, bà H1 đồng ý trả cho bà V số tiền 715.000.000 đồng

Xét, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự: Ngày 03/9/2019, bà H1 và ông Đỗ Minh H2, bà Huỳnh Thị Như T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 513. Ngày 05/11/2019, bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số CO 9333953 đối với thửa 513.

Tại giấy giao nhận tiền ngày 09/9/2019 có nội dung: Giữa bên giao là bà Phan Thị Thu V (bên A) và bên nhận bà Nguyễn Thị Thu H1 (bên B), bên A đã giao đủ cho bên B, bên B đã nhận đủ từ bên A số tiền 1.300.000.000 đồng, số tiền trên là tiền ½ giá trị của thửa đất 513 tờ bản đồ số 1, đường B, P, C, cô Nguyễn Thị Thu H1 đại diện đứng trên sổ”.

Bị đơn cho rằng giữa bà V và bà H1 là việc vay mượn chứ không phải góp vốn. Tuy nhiên, lời khai của bà H1 không thống nhất tại bút lục 381 bà H1 khai bà V giao cho bà số tiền 600.000.000 đồng, tại bút lục 407 bà H1 khai có nhận của bà V số tiền 650.000.000 đồng, tại đơn kháng cáo cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1 khai đã nhận của bà V số tiền

715.000.000 đồng cũng như những lời khai trên không có chứng cứ chứng minh.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ cũng như lời trình bày của đương sự, nguyên đơn cho rằng hai bên thỏa thuận góp vốn để bà H1 đại diện đứng tên sổ là có căn cứ. Xét, việc góp vốn của các bên được xác lập trên cơ sở tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật.

Ngày 05/04/2021, bà H1, ông C ủy quyền cho ông Bạch Công H3 chuyển nhượng toàn bộ thửa 513 cho ông Tống Văn L1 mà không thông báo cho bà V, không hoàn trả vốn góp và lãi cho bà V nên bà V khởi kiện là có cơ sở.

Như vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà V là có căn cứ. Bà H1 kháng cáo yêu cầu tuyên vô hiệu giấy giao nhận tiền ngày 09/9/2019 và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không đưa ra được chứng cứ mới để làm thay đổi bản chất của vụ án nên không có cơ sở chấp nhận.

Trong quá trình thu thập chứng cứ, nguyên đơn bà H có yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/3/2022 giữa bà H1, ông C với ông L1 là vô hiệu. Bà H1 cũng có yêu cầu phản tố đối với ông L1 về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vô hiệu. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H1 về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vô hiệu.

Xét, yêu cầu của bà H, cấp sơ thẩm đã thụ lý giải quyết, nhận định nhưng tại phần quyết định bản án không tuyên chấp nhận yêu cầu của bà H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/3/2022 là có thiếu sót. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm bổ sung tại phần quyết định.

Từ những căn cứ pháp luật và nhận định nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là không có cơ sở. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là phù hợp.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 415/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ vào 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.

Bà Nguyễn Thị Thu H1 phải nộp án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H1 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2023/0018029 ngày 28/8/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi.

- Ông **Nguyễn Văn L** phải nộp án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông **L** đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2023/0018039 ngày 06/9/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); Căn cứ vào 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn L**.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà **Nguyễn Thị Thu H1**.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 415/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Phan Thị Thu V** và bà **Nguyễn Thị H**.

- Buộc bà **Nguyễn Thị Thu H1** và ông **Vũ Văn C** phải trả cho bà **Phan Thị Thu V** số tiền góp vốn mua thửa đất 513, tờ bản đồ số 1, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là 1.300.000.000 đồng và tiền lãi 1.597.425.000 đồng. Tổng cộng là 2.897.425.000 đồng (hai tỷ tám trăm chín mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

- Buộc bà **Nguyễn Thị Thu H1** và ông **Vũ Văn C** phải trả cho bà **Nguyễn Thị H** số tiền góp vốn mua thửa đất 544, tờ bản đồ số 27, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là 700.000.000 đồng và tiền lãi 992.646.000 đồng. Tổng cộng là 1.692.646.000 đồng (một tỷ sáu trăm chín mươi hai triệu sáu trăm bốn mươi sáu ngàn đồng).

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00005156 do Văn phòng C4 lập ngày 04/3/2022 giữa ông **Nguyễn Văn L** và bà **Nguyễn Thị Thu H1**, ông **Vũ Văn C** là vô hiệu.

3.2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Phan Thị Thu V** về việc yêu cầu: Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông **Vũ Văn C**, bà **Nguyễn Thị Thu H1** với ông **Bạch Công H3** lập ngày 05/4/2022 tại Văn phòng C6. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 513 giữa ông **Bạch Công H3** và ông **Tổng Văn L1** lập ngày 05/4/2021 tại Văn phòng C5. Hủy cập nhật đăng ký chuyển nhượng cho ông **Tổng Văn L1** vào ngày 15/4/2022 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL889808, số vào sổ: CH04325 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/6/2018. Hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 513 giữa ông **Tổng Văn L1** với ông **Vũ Hùng**

P và bà **Vũ Thị Thanh H4** lập ngày 12/7/2022 tại **Văn phòng C5**. Hủy cấp nhật đăng ký chuyển nhượng cho ông **Vũ Hùng P** và bà **Vũ Thị Thanh H4** vào ngày 31/10/2022 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL889808, số vào sổ: CH04325 do **Ủy ban nhân dân huyện C** cấp ngày 26/6/2018 và số tiền 117.000.000 đồng.

3.3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà **Nguyễn Thị Thu H1**:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00005156 do VPCC Đồng Tâm lập ngày 04/3/2022 giữa ông **Nguyễn Văn L** và bà **Nguyễn Thị Thu H1**, ông **Vũ Văn C** là vô hiệu.

- Buộc ông **Nguyễn Văn L** phải giao trả thửa đất số 544, tờ bản đồ số 27, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền với đất cho bà **Nguyễn Thị Thu H1**.

- Buộc ông **Nguyễn Văn L** phải trả cho bà **Nguyễn Thị Thu H1** bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 190766, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00678/20 do **Ủy ban nhân dân huyện C** cấp ngày 14/7/2008, thay đổi nội dung ngày 20/01/2022.

Trường hợp ông **L** không trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà **H1** thì bà **H1** được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 190766, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00678/20 do **Ủy ban nhân dân huyện C** cấp ngày 14/7/2008, thay đổi nội dung ngày 20/01/2022 theo quy định của pháp luật.

Buộc bà **Nguyễn Thị Thu H1** phải trả cho ông **Nguyễn Văn L** số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

3.4. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông **Nguyễn Văn L** về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00005156 do **Văn phòng C4** lập ngày 04/3/2022 giữa ông **L** và bà **H1**. Công nhận toàn bộ các tài sản gắn liền trên đất mà ông **L** đã bỏ ra xây dựng và tôn tạo trên thửa đất mà ông **L** nhận chuyển nhượng từ bà **H1**, tổng số tiền là 700.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 11/2022/QĐ-BPKCTT ngày 20/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về án phí dân sự:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà **Nguyễn Thị Thu H1** và ông **Vũ Văn C** phải nộp số tiền án phí là 152.727.000 đồng (một trăm năm mươi hai triệu bảy trăm hai mươi bảy ngàn đồng).

Bà **H1** phải nộp số tiền án phí là 32.300.000 đồng (ba mươi hai triệu ba trăm ngàn đồng), được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà **H1** đã nộp 600.000 (sáu trăm ngàn đồng) theo hai biên lai thu tiền số 0017157 và 0017158 cùng ngày 22/4/2023. Bà **H1** còn phải nộp số tiền 31.700.000 đồng (ba mươi một triệu bảy trăm ngàn đồng).

Ông **Nguyễn Văn L** phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông **L** đã nộp 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng) theo biên lai thu số 0020321 ngày 02/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi. **H5** lại cho ông **L** số tiền tạm ứng án phí 15.700.000 đồng (mười lăm triệu bảy trăm ngàn đồng).

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà **Nguyễn Thị Thu H1** phải nộp án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà **H1** đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2023/0018029 ngày 28/8/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông **Nguyễn Văn L** phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông **L** đã nộp 300.000 theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2023/0018039 ngày 06/9/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Củ Chi;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Lan H6