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

Bản án số: 477/2025/DS-PT
Ngày 27 tháng 9 năm 2025
"V/v *Tranh chấp QSDĐ, thừa kế và yêu cầu hủy giấy chứng nhận, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Ông Hà Huy Cầu

Ông Phan Đức Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 533/2025/TLPT-DS ngày 13/5/2025 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, thừa kế và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 21/01/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 235/2025/QĐ-PT 24/7/2025 và số 1362/2025/QĐ-PT ngày 16/9/2025, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn*:** Bà Nguyễn Thị Mai C, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: số I L, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: số I L, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Văn T, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: K.09.02. Chung cư S, ấp H, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đào Văn H1 – Công ty L chi nhánh B thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

Địa chỉ: Số D P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Quốc H2, sinh năm 1955 (có mặt);

Địa chỉ: số A đường số C, khu phố F, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: số A đường số C, khu phố F, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Hữu Thiên Â, sinh năm: 1971 (có mặt).

Địa chỉ: C Chung cư T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm: 1952 (đã chết) (Theo Trích lục khai tử số 21/2025/TLKT ngày 23/7/2025 của Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh);

Địa chỉ: số I L, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: số I L, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C1:

- Bà Nguyễn Thị Mai C, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: số I L, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: số I L, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Nguyễn Thị Mai H3, sinh năm 1989 (vắng mặt);

Địa chỉ: số G L, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: số G L, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Mai H3, sinh năm 1989 (vắng mặt);

Địa chỉ: số G L, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: số G L, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Bảo H4, sinh năm: 1985 (có mặt).

Địa chỉ: 4 N, phường F, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 4 N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Ông Đỗ Văn C2, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trần T1, sinh năm: 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ liên lạc: số C P, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: số C P, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Ông Kiều Ngọc Minh M, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trần T1, sinh năm: 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ liên lạc: số C P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Địa chỉ liên lạc: số A T, phường Y, Thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là: số A T, phường D, tỉnh Gia Lai).

5. Ủy ban nhân dân Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt);

6. Ngân hàng TMCP S;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thanh Q (vắng mặt).

Địa chỉ liên lạc: 8 C, Phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: 884-886 C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:*

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mai C;

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc H2, ông Nguyễn Văn C1.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Mai H3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện ngày 15/3/2022, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/3/2023, các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai C và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Bà Nguyễn Thị Thu M2, sinh năm 1953 (chết ngày 27/9/2019 không để lại di chúc), bà M2 có chồng là ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1952. Ông C1 và bà M2 có 02 người con chung là bà Nguyễn Thị Mai C, sinh năm 1985 và bà Nguyễn Thị Mai H3, sinh năm 1989.

Ngày 19/6/1993, bà M2 và ông C1 nhận chuyển nhượng phần diện tích đất 667m^2 thuộc một phần thửa 552 (cũ), tờ bản đồ số 1 (cũ) của ông Nguyễn Văn T2. Khi lập giấy tờ mua bán thì có nhờ ông Nguyễn Văn H5 (em ruột bà M2) đứng tên giùm. Năm 2004, ông H5 khởi kiện G, yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 7 hủy Quyết định hành chính số 18/1998/QĐ-UB ngày 27/8/1998 về việc thu hồi diện tích đất công 9.780m^2 (trong phần diện tích bị thu hồi có phần diện tích đất 667m^2 của bà M2 và ông C1 nhờ ông H5 đứng tên giùm).

Tại Bản án số 02/2007/HC-ST ngày 10/7/2007 của Tòa án nhân dân Quận 7 thể hiện bà M2 có quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 667m^2 nằm trong thửa 552, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, ông H5 thực hiện việc kê khai và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bao gồm phần diện tích đất 667m^2 của bà M2, ông C1). Ngày 05/10/2021, ông H5 được G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH11030, thửa đất số 637, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.741,1m^2 và thửa 638, tờ bản đồ số 9, diện tích 708,3m^2.

Ngoài ra, diện tích đất 9.113m^2 thuộc thửa đất số 551, 552 và rạch, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh nay thuộc thửa 59 (thửa phân chiết 59-1, 59-2, 59-3, 59-4, 59-5, 59-6, 59-7, 59-8, 59-9, 59-10); thửa

61 (thửa phân chiết 61-1, 61-2); thửa 62 (thửa phân chiết 62-1, 62-2, 62-3, 62-4, 62-5, 62-6), thửa 127 (thửa phân chiết 127-1, 127-2); thửa 138 (thửa phân chiết 138-1, 138-2, 138-3, 138-4, 138-5, 138-6, 138-7, 138-8, 138-9) tờ bản đồ số 9, 10 Bộ địa chính phường B, Quận G; Địa chỉ: A đường C, khu phố F, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị Thu M2 nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Hữu T3 phần diện tích đất 5.560m^2 ngày 29/6/1992 và nhận chuyển nhượng từ ông Trần Tư P diện tích đất 3.553m^2 ngày 29/6/1992. Khi lập giấy tờ mua bán thì bà M2 cũng nhờ em ruột là ông Nguyễn Quốc H2 đứng tên giùm.

Ngày 07/12/2013, ông Nguyễn Quốc H2 và vợ là bà Dương Nguyệt C3 lập Giấy cam kết đứng tên giùm bà Nguyễn Thị Thu M2 đối với hồ sơ hợp thức hóa quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở của toàn bộ phần diện tích đất 9.113m^2 thuộc thửa đất số 551, 552 và rạch, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 07/7/2016, bà M2 yêu cầu lập vi bằng với ông Nguyễn Quốc H2 tại Văn phòng thừa phát lại quận T, Vi bằng số 438/2016/VB-TPLQ.TĐ ngày 08/7/2016 nội dung: "… bên B (ông Nguyễn Quốc H2) hiện đang đứng tên giùm cho bên A (bà Nguyễn Thị Thu M2 và bà Nguyễn Thị Mai H3) quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở thuộc thửa đất số 551, 552 và rạch, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh nay thuộc thửa 59 (thửa phân chiết 59-1, 59-2, 59-3, 59-4, 59-5, 59-6, 59-7, 59-8, 59-9, 59-10); thửa 61 (thửa phân chiết 61-1, 61-2); thửa 62 (thửa phân chiết 62-1, 62-2, 62-3, 62-4, 62-5, 62-6), thửa 127 (thửa phân chiết 127-1, 127-2); thửa 138 (thửa phân chiết 138-1, 138-2, 138-3, 138-4, 138-5, 138-6, 138-7, 138-8, 138-9) tờ bản đồ số 9, 10 Bộ địa chính phường B, Quận G; Địa chỉ: A đường C, khu phố F, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh …".

Năm 2019, bà M2 chết, gia đình nhiều lần yêu cầu ông H2 ký giấy sang tên lại đối với các thửa đất trên nhưng ông H2 luôn tìm cách né tránh không hợp tác. Sau đó ông H2 rao bán toàn bộ phần diện tích đất này nhưng gia đình bà M2 gửi đơn ngăn chặn và yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai thì ông H2 qua thương lượng với ông C1 (chồng của bà M2). Ông C1 đã nhận tiền của ông H2 nên rút lại Đơn khiếu nại và ngăn chặn. Việc ông C1 tự thỏa thuận nhận tiền các hàng thừa kế còn lại của bà M2 không biết.

Phần diện tích đất 9.113m^2 thuộc thửa đất số 551, 552 và rạch, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh nay thuộc thửa 59 (thửa phân chiết 59-1, 59-2, 59-3, 59-4, 59-5, 59-6, 59-7, 59-8, 59-9, 59-10); thửa 61 (thửa phân chiết 61-1, 61-2); thửa 62 (thửa phân chiết 62-1, 62-2, 62-3, 62-4, 62-5, 62-6), thửa 127 (thửa phân chiết 127-1, 127-2); thửa 138 (thửa phân chiết 138-1, 138-2, 138-3, 138-4, 138-5, 138-6, 138-7, 138-8, 138-9) tờ bản đồ số 9, 10 Bộ địa chính phường B, Quận G; Địa chỉ: A đường C, khu phố F, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (bao gồm phần diện tích đất chưa cấp sổ và phần diện tích đất đã được cấp sổ theo giấy chứng nhận số CH11030 thuộc thửa 637 diện tích 1.741,1m^2 và thửa 638 diện tích 708,3m^2) do ông H2 đứng tên giùm cho gia

đình bà M2 và phần diện tích đất 667m^2 thuộc một phần thửa đất số 552, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị Thu M2 để lại, đối với 50% quyền sử dụng đất là tài sản chung vợ chồng giữa bà M2 và ông C1.

Nay bà C khởi kiện yêu cầu như sau:

Công nhận phần diện tích đất 4.556,5m^2 (9.113m^2/2) thuộc thửa đất số 551, 552 và rạch, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh nay thuộc thửa 59 (thửa phân chiết 59-1, 59-2, 59-3, 59-4, 59-5, 59-6, 59-7, 59-8, 59-9, 59-10); thửa 61 (thửa phân chiết 61-1, 61-2); thửa 62 (thửa phân chiết 62-1, 62-2, 62-3, 62-4, 62-5, 62-6), thửa 127 (thửa phân chiết 127-1, 127-2); thửa 138 (thửa phân chiết 138-1, 138-2, 138-3, 138-4, 138-5, 138-6, 138-7, 138-8, 138-9) tờ bản đồ số 9, 10 Bộ địa chính phường B, Quận G; Địa chỉ: A đường C, khu phố F, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (bao gồm phần diện tích đất chưa cấp sổ và phần diện tích đất đã được cấp sổ theo giấy chứng nhận số CH11030 thuộc thửa 637 diện tích 1.741,1m^2 và thửa 638 diện tích 708,3m^2) do ông H2 đứng tên giùm cho gia đình bà M2 là di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị Thu M2 để lại.

Chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị Thu M2 để lại là quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 4.556,5m^2 (9.113 m^2/2) thuộc các thửa đất trên tại địa chỉ: A đường C, khu phố F, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (bao gồm phần diện tích đất chưa cấp sổ và phần diện tích đất đã được cấp sổ theo giấy chứng nhận số CH11030 thuộc thửa 637 diện tích 1.741,1m^2 và thửa 638 diện tích 708,3m^2) do ông H2 đứng tên giùm.

Bà Nguyễn Thị Mai C nhận hiện vật kỷ phần thừa kế đất là 1.518,8m^2 (4.556,5m^2/3).

**** Theo Đơn phản tố ngày 09/3/2023, Đơn bổ sung yêu cầu phản tố ngày 23/8/2024 và lời khai tại Tòa án, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Quốc H2 trình bày:***

Phần diện tích đất 9.113m^2 thuộc thửa đất số 551, 552 và rạch, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh nay thuộc thửa 59 (thửa phân chiết 59-1, 59-2, 59-3, 59-4, 59-5, 59-6, 59-7, 59-8, 59-9, 59-10); thửa 61 (thửa phân chiết 61-1, 61-2); thửa 62 (thửa phân chiết 62-1, 62-2, 62-3, 62-4, 62-5, 62-6), thửa 127 (thửa phân chiết 127-1, 127-2); thửa 138 (thửa phân chiết 138-1, 138-2, 138-3, 138-4, 138-5, 138-6, 138-7, 138-8, 138-9) tờ bản đồ số 9, 10 Bộ địa chính phường B, Quận G; địa chỉ: A đường C, khu phố F, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, được G xác định từ năm 1998 là do ông H2 "*Mua đất công sử dụng trái phép*" và khi xét xử tại Bản án hành chính số số 02/2007/HC-ST ngày 10/7/2007 của Tòa án nhân dân Quận 7 cũng nhận định: "*Việc UBND quận G xác định đây là đất công là có căn cứ pháp luật*".

Biên bản thỏa thuận không ghi ngày cụ thể, do ông H2 lập cùng với bà Nguyễn Thị Thu M2, bà Nguyễn Thị Mai H3 vào tháng 7/2016 và nhờ Văn phòng Thừa phát lại quận T lập vi bằng số 438/2016 ghi nhận sự thỏa thuận của các bên

vào ngày 07 và ngày 08/7/2016 với nội dung: bên B (ông H2) đứng tên giùm bên A (bà M2 và bà H3) quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở thuộc thửa đất số 551, 552 và rạch, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh nay thuộc thửa 59 (thửa phân chiết 59-1, 59-2, 59-3, 59-4, 59-5, 59-6, 59-7, 59-8, 59-9, 59-10); thửa 61 (thửa phân chiết 61-1, 61-2); thửa 62 (thửa phân chiết 62-1, 62-2, 62-3, 62-4, 62-5, 62-6), thửa 127 (thửa phân chiết 127-1, 127-2); thửa 138 (thửa phân chiết 138-1, 138-2, 138-3, 138-4, 138-5, 138-6, 138-7, 138-8, 138-9) tờ bản đồ số 9, 10 Bộ địa chính phường B, Quận G; Địa chỉ: A đường C, khu phố F, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích đất 7371,4m^2, diện tích nhà ở 342,5m^2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đo vẽ ngày 04/5/2015. Nội dung biên bản thỏa thuận này là giả tạo, không đúng sự thật.

Nguồn gốc các thửa đất trong vi bằng số 438/2016 ngày 08/7/2016 được lập giữa bà Nguyễn Thị Thu M2, bà Nguyễn Thị Mai H3, ông Nguyễn Quốc H2 là do ông H2 nhận chuyển nhượng của ông Trần T4 và ông Đặng Hữu T3, căn cứ theo Bản án hành chính số 02/2007/HC-ST ngày 10/7/2007.

Việc ông H2 lập Biên bản thỏa thuận trong vi bng số 438/2016 ngày 08/7/2016 nhằm mục đích để bà M2 và bà H3 bán đất troằng vi bằng và để làm giấy chứng nhận với các thửa đất nêu trên. Ông H2 yêu cầu hủy biên bản thỏa thuận trong vi bằng số 438/2016 ngày 08/7/2016 vì đó là giao dịch giả tạo.

Ông Nguyễn Quốc H2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mai C và có yêu cầu phản tố:

Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự giữa ông Nguyễn Quốc H2 và bà Nguyễn Thị Mai H3, Nguyễn Thị Thu M2 (hiện nay có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà M2 là các ông bà Nguyễn Văn C1, Nguyễn Thị Mai C, Nguyễn Thị Mỹ H6) trong biên bản thỏa thuận đính kèm Vi bằng số 438/2016/VB-TPLQ.TĐ ngày 08/07/2016 là vô hiệu theo Điều 123, 124 Bộ luật Dân sự.

Yêu cầu bà Nguyễn Thị Mai H3 phải bồi thường thiệt hại đối với tài sản bị áp dụng khẩn cấp tạm thời cho ông Nguyễn Quốc H2 số tiền khoảng 8.000.000.000đồng vì những tổn thất mà ông H2 phải chịu do bà H3 yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc "Cấm chuyển dịch tài sản đang tranh chấp" và "Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp" đối với tài sản là thửa đất số 638, 640 tờ bản đồ số 9, phường B, Quận G đã được G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNQSDĐ cho ông H2 như sau: Các tài sản trên, ông H2 có nhu cầu bán để lấy tiền trả nợ, không thể làm thủ tục hoàn công cho căn nhà được xây dựng trên thửa đất 640 theo Giấy phép xây dựng do G cấp, không làm thủ tục chuyển mục đích sang đất ở để làm tăng giá trị đất đối với thửa 638.

Ngày 23/08/2024, ông Nguyễn Quốc H2 nộp đơn bổ sung yêu cầu phản tố, đề nghị bà H3 phải bồi thường thiệt hại đối với tài sản bị áp dụng khẩn cấp tạm thời cho ông Nguyễn Quốc H2 số tiền là 12.600.000.000 đồng.

**** Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn C1 trình bày:***

Bà Nguyễn Thị Thu M2 là vợ ông C1, bà M2 chết ngày 27/9/2019, khi chết

không để lại di chúc. Bà M2 và ông có tất cả 02 người con chung là bà Nguyễn Thị Mai C và bà Nguyễn Thị Mai H3. Trước khi chết bà M2, bà H3 có lập vi bằng ghi nhận việc nhờ ông Nguyễn Quốc H2 là em ruột của bà M2, đứng tên một số thửa đất tại Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, Vi bằng lập ngày 08/7/2016 tại Văn phòng Thừa phát lại quận T, nội dung vi bằng thể hiện: bên B (ông H2) đứng tên giùm bên A (bà M2 và bà H3) quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở thuộc thửa đất số 551, 552 và rạch, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh nay thuộc thửa 59, thửa 61, thửa 62, thửa 127, thửa 138 tờ bản đồ số 9, phường B, quận G; với diện tích đất 7371,4m^2, diện tích nhà ở 342,5m^2, diện tích trên thực tế là 9.113m^2 … Bên A (bà M2 và bà H3) được toàn quyền sở hữu và sử dụng phần diện tích này. Phần diện tích đất này sau đó được cấp giấy chứng nhận số CH11030 cho ông H2 và ông H2 đã tách thửa thành các giấy chứng nhận số CH11066 ngày 07/02/2022 thửa đất số 638; Giấy chứng nhận số CH11065 ngày 07/02/2022 thửa đất số 639 và giấy chứng nhận số CH11064 ngày 07/02/2022 thửa đất số 640 thuộc tờ bản đồ số 9, địa chỉ phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Các thửa 638, 639 và 640 toàn bộ đều nằm trong phần diện tích đất ông H2 đứng tên giùm gia đình ông C1 nhưng đến nay ông H2 không đồng ý trả lại tài sản trên cho gia đình ông C1.

Ông có đơn yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản đối với ông Nguyễn Quốc H2, đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề như sau:

Yêu cầu hủy các giấy chứng nhận số CH11066; giấy chứng nhận số CH11065 và giấy chứng nhận số CH11064 cấp ngày 07/02/2022 cho ông Nguyễn Quốc H2.

Yêu cầu ông H2 trả lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản đối với phần nhà đất trên cho gia đình ông C1. Công nhận phần diện tích đất thuộc các thửa 638, 639, 640 thuộc tờ bản đồ số 9, địa chỉ phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông C1, bà M2 và bà H3.

Phân chia di sản thừa kế của bà M2 trong khối tài sản trên theo quy định pháp luật. Ông yêu cầu được hưởng phần thừa kế của bà M2 tạm tính là 500.000.000 đồng.

**** Theo Đơn yêu cầu độc lập và lời khai tại Tòa án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai H3 trình bày:***

Bà H3 và mẹ là bà Nguyễn Thị Thu M2 (chết năm 2019, không để lại di chúc) có nhờ ông Nguyễn Quốc H2 (em ruột của bà M2), đứng tên giùm một số thửa đất tại Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể: thửa đất số 551, 552 và rạch, tờ bảng đồ số 1 tọa lạc tại phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh nay thuộc thửa 59 (thửa phân chiết 59-1, 59-2, 59-3, 59-4, 59-5, 59-6, 59-7, 59-8, 59-9, 59-10); thửa 61 (thửa phân chiết 61-1, 61-2); thửa 62 (thửa phân chiết 62-1, 62-2, 62-3, 62-4, 62-5, 62-6), thửa 127 (thửa phân chiết 127-1, 127-2); thửa 138 (thửa phân chiết 138-1, 138-2, 138-3, 138-4, 138-5, 138-6, 138-7, 138-8, 138-9) tờ bản đồ số 9, 10 Bộ địa chính phường B, Quận G.

Để ghi nhận cho việc đứng tên giùm các thửa đất nêu trên, các bên có lập Vi bằng số 438/2016 ngày 08/7/2016 tại Văn phòng Thừa phát lại quận T.

Ngày 05/10/2021, ông H2 được G cấp GCNQSDĐ số CH11030 đối với các thửa đất này. Thời gian sau ông H2 đã tách thửa thành các giấy chứng nhận số CH11066 ngày 07/02/2022 diện tích 708,3m^2 là thửa đất số 638; giấy chứng nhận số CH11065 ngày 07/02/2022 diện tích 1.474m^2 là thửa đất số 639 và giấy chứng nhận số CH11064 ngày 07/02/2022 diện tích 267,1m^2 là thửa đất số 640 thuộc tờ bản đồ số 9, địa chỉ phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi được cấp GCNQSDĐ và tách thửa, ông H2 không đồng ý trả lại các thửa đất trên cho bà M2 và bà H3.

Bà H3 có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị giải quyết những vấn đề sau:

Yêu cầu Tòa án hủy các giấy chứng nhận số vào sổ CH11066, CH11065 và CH11064 ngày 07/02/2022 do G cấp cho ông Nguyễn Quốc H2.

Công nhận phần diện tích đất thuộc các thửa đất số 638, 639, 640 theo các Giấy chứng nhận số vào sổ CH11066, CH11065 và CH11064 ngày 07/02/2022 do G cấp cho ông Nguyễn Quốc H2 là tài sản của bà Nguyễn Thị Thu M2 và bà Nguyễn Thị Mai H3. Bà H3 yêu cầu được công nhận 50% giá trị trong phần tài sản này.

Yêu cầu được nhận tài sản quy đổi và công nhận quyền sở hữu, là toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 638 với diện tích 708,3m^2 theo giấy chứng nhận số CH11066 của Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 07/02/2022.

Đối với thửa đất 639 diện tích 1.474m^2, trước đây bà M2 đã chuyển nhượng cho ông Kiều Ngọc Minh M 1.000m^2 đất, sau đó ông H2 bán thửa đất với diện tích 1.474m^2 thì bà H3 chỉ công nhận bán 1.000m^2, còn phần diện tích 474m^2 đất còn lại, yêu cầu ông H2 và ông M phải có trách nhiệm liên đới trả lại phần giá trị cho bà H3.

Chia di sản thừa kế của bà M2 theo quy định pháp luật.

**** Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn C2 trình bày:***

Ngày 01/3/2022, ông C2 và ông Nguyễn Quốc H2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 639, diện tích 1.474m^2 thuộc tờ bản đồ số 9, được Văn phòng C5 chứng thực, số công chứng 00002738, quyển số 01, giá chuyển nhượng là 45.000.000.000 đồng, ông C2 đã vay tiền từ Ngân hàng TMCP S để thực hiện việc chuyển nhượng và thế chấp toàn bộ thửa đất 639 cho Ngân hàng. Ngày 03/3/2022, ông C2 được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận.

Sau đó ông C2 thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất của thửa đất 639, từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại đô thị với diện tích 775,8m^2 theo Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 22/12/2022; diện tích 698,2m^2 theo Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 27/12/2022 của G. Ông C2 thực hiện việc tách thửa đối với thửa đất 639 thành các thửa cụ thể:

+ Thửa đất số 656, tờ bản đồ số 9, diện tích 600,7m^2 theo giấy chứng nhận số DK378923, số vào sổ cấp GCN: 13131 ngày 22/11/2023 do G cấp.

+ Thửa đất số 655, tờ bản đồ số 9, diện tích 497,3m^2 theo giấy chứng nhận số DK378922, số vào sổ cấp GCN: 13132 ngày 22/11/2023 do G cấp.

+ Thửa đất số 654, tờ bản đồ số 9, diện tích 376m^2 theo giấy chứng nhận số DK378921, số vào sổ cấp GCN: 13130 ngày 22/11/2023 do G cấp.

Ngày 25/12/2023, ông C2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M1 thửa đất số 655, tờ bản đồ số 9, diện tích 497,3m^2 theo giấy chứng nhận số DK378922, số vào sổ cấp GCN: 13132 ngày 22/11/2023 do UBND quận G cấp, giá chuyển nhượng là 52.216.500.000 đồng.

Ông C2 khẳng định việc chuyển nhượng giữa ông C2, ông H2, ông M1 đều hợp pháp đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét công nhận việc chuyển nhượng nhằm bảo đảm quyền lợi cho ông C2.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kiều Ngọc Minh M trình bày*:**

Từ tháng 10/2014 đến tháng 7/2016, ông đã nhiều lần thỏa thuận mua phần đất tại phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Nguyễn Thị Thu M2, Nguyễn Thị Mai C, Nguyễn Thị Mai H3 và ông Nguyễn Quốc H2 (Đính kèm các thỏa thuận) nhưng đến tháng 7/2016 thì các bên mới thống nhất và thực hiện việc mua bán 1.000m^2 đất.

Việc mua bán này do bà Nguyễn Thị Thu M2 và bà Nguyễn Thị Mai H3 ký đại diện bên bán thể hiện bằng Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/7/2016 được Văn phòng Thừa phát lại quận T lập Vi Bằng số 440/2016/VB-TPL.TĐ ngày 08/7/2016. Quá trình mua bán đều có sự chứng kiến của gia đình bà M2 bao gồm bà Nguyễn Thị Thu M2, ông Nguyễn Văn C1, Nguyễn Thị Mai C, Nguyễn Thị Mai H3, ông Nguyễn Quốc H2.

Ngày 19/4/2018, ông và bà M2 lập Giấy thỏa thuận nội dung là ông sẽ làm dịch vụ Hợp thức hóa cấp Giấy chứng nhận khu đất trên, khi hoàn tất ông sẽ được bà M2 cho 150m^2 (Đính kèm giấy thỏa thuận).

Ngày 02/6/2016, ông có hỗ trợ số tiền 700.000.000 đồng cho bà M2 để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận nhằm thuận lợi trong việc giao dịch chuyển nhượng khu đất. Số tiền 700.000.000 đồng này được cấn trừ vào tiền ông đã đặt cọc mua khu đất theo Bản thỏa thuận ngày 15/10/2014 giữa ông và bà Nguyễn Thị Thu M2, Nguyễn Thị Mai C (Đính kèm Bản thỏa thuận ngày 15/10/2014). Nhưng bà M2 không thực hiện được việc xin cấp Giấy chứng nhận. Sau đó ông tự thực hiện và được cấp Giấy chứng nhận theo quy định. Vì vậy, ông không hỗ trợ số tiền 700.000.000đ nêu trên.

Ngày 25/9/2017, bà M2 có mượn của ông số tiền 300.000.000 đồng (Đính kèm giấy nhận tiền). Như vậy số tiền mà bà M2 nhận thêm của ông ngoài số tiền ông phải trả cho việc mua khu đất là 1.000.000.000 đồng. Khi bà M2 mất, do

không liên lạc được gia đình bà M2 nên ông và ông H2 thống nhất quy đổi số tiền 1.000.000.000 đồng nêu trên ra thành 50m^2 đất cấn trừ cho ông.

Từ Hợp đồng mua bán ngày 07/7/2016 và Giấy thỏa thuận ngày 19/4/2018 và phần đất 50m^2 cấn trừ tiền bà M2 mượn ông thì ông H2 đã công nhận phần đất của ông là 1200m^2.

Do phần diện tích 1.474m^2 không đủ điều kiện tách ra thành 1.200m^2 để chuyển nhượng lại cho ông như thỏa thuận nên ông và ông H2 thống nhất bán hết trọn thửa 1.474m^2 đất. Ông có giới thiệu ông Đỗ Văn C2 cho ông H2 và ông H2 đã chuyển nhượng luôn toàn bộ diện tích 1.474m^2 cho ông C2.

Sau khi chuyển nhượng, phần ông H2 nhận tiền 274m^2 là 13.700.000.000 đồng, phần ông nhận tiền 1.200m^2 là 31.300.000.000 đồng. Thực tế việc giao dịch chuyển nhượng do hai bên tự thực hiện và đã hoàn thành giao dịch. Ông đã nhận đủ tiền từ ông H2, hiện tại không liên quan và không có bất kỳ tranh chấp gì đối với việc chuyển nhượng giữa ông H2 và ông C2.

Việc mua bán do ông và ông H2 thỏa thuận có lập Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ba bên ngày 26/2/2022 và nhờ ông C2 ký tên chứng kiến. Mục đích để sau này nếu có xảy ra tranh chấp thì việc mua bán giữa ông với bà M2 và bà H3 ngày 07/7/2016 đã thực hiện xong. Ông không có tranh chấp gì về sau.

Ông đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Ông không có yêu cầu độc lập trong vụ kiện này. Trong trường hợp có tranh chấp ông sẽ khởi kiện trọng một vụ án khác. Ông M không có ý kiến đối với các yêu cầu của các đương sự khác trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M1 trình bày:***

Ngày 25/12/2023, ông M1 có nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn C2 thửa đất số 655, tờ bản đồ số 9, diện tích 497,3m^2 theo giấy chứng nhận số DK378922, số vào sổ cấp GCN: 13132 ngày 22/11/2023 do G cấp, giá chuyển nhượng là 52.216.500.000 đồng. Ông M1 đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho ông C2.

Tuy nhiên, khi ông M1 thực hiện việc đăng bộ sang tên thì được Văn phòng Chi nhánh Đ1 thông báo trả hồ sơ với lý do: "Văn phòng đang xác minh tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc thửa đất trên có liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất".

Ông M1 cam kết việc thực hiện chuyển nhượng thửa đất 655 là hợp pháp, thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì thửa đất 655 không bị ngăn chặn. Do vậy, việc ông M1 chuyển nhượng là ngay tình đúng quy định pháp luật nên cần phải được bảo vệ.

Ông M1 đề nghị Tòa án giải quyết đúng quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông. Ngoài ra, ông M1 không có yêu cầu độc lập trong vụ tranh chấp liên quan đến thửa đất 655.

**** Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S trình bày:***

Ngày 01/3/2022, ông Đỗ Văn C2 và ông Nguyễn Quốc H2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 639, tờ bản đồ số 9, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 1.474m^2, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm. Ngày 09/3/2022, Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh T6 – Phòng giao dịch Ông T5 thực hiện việc cấp tín dụng với số tiền 45 tỷ đồng cho ông C2 để thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho ông H2, theo Hợp đồng tín dụng số 202226556783. Cùng ngày ông C2 ký kết Hợp đồng thế chấp số 004593 về việc thế chấp thửa đất 639 bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 202226556783.

Ngoài ra, ông C2 đã hoàn tất thủ tục xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền tách thửa đối với thửa đất 639 và được cấp phép tách thửa 639 thành các thửa 654, thửa 655 và thửa 656, tờ bản đồ số 9, phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi được tách thửa, ông C2 thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất 655 cho ông Nguyễn Văn M1.

Quá trình giao dịch tín dụng, ông C2 luôn thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ, cam kết với Ngân hàng. Các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp được thực hiện đúng quy định của pháp luật, được công chứng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Do đó, việc tranh chấp giữa các bên trong vụ án thụ lý số 229/2022/DSST ngày 14/6/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng và ông Đỗ Văn C2. Trường hợp Ngân hàng có phát sinh tranh chấp với ông C2 sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

**** Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan G*** *có đơn* đề nghị xét xử vắng mặt ở tất cả các giai đoạn của vụ án. Công văn số 2111/UBND-TNMT ngày 04/05/2022 của G về việc cung cấp thông tin, tài liệu chứng cứ liên quan đến vụ án giữa bà Nguyễn Thị Mai C và ông Nguyễn Quốc H2 đối với các thửa đất số 638, 639, 640 tờ bản đồ số 9, 10 phường B, Quận G theo các giấy chứng nhận CH11066, CH1105, CH 1104 do G cấp ngày 07/02/2022 cho ông Nguyễn Quốc H2 và thửa 551, 552 và rạch tờ bản đồ số 1, phường B, Quận G thể hiện như sau:

1. Nguồn gốc quá trình kê khai đăng ký quản lý sử dụng đất:

Theo bản vẽ sơ đồ nhà đất số 000020/ĐĐBĐ-T04 ngày 17/6/2021 do Công ty TNHH Đ2 và được Chi nhánh Văn phòng Đ xét duyệt số 38-NB/CN.VPĐKĐĐQ7 ngày 21/9/2021 để lập thủ tục cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên.

Theo tài liệu 299/TTg: vị trí khu đất thuộc phần rạch tờ số 01, xã T, huyện N.

Theo tài liệu 02/CT-UB: vị trí khu đất thuộc phần rạch tờ số 01, xã T, huyện N.

Theo tài liệu bản đồ địa chính năm 2003: vị trí khu đất thuộc phần thửa gốc theo tài liệu bản đồ địa chính tờ bản đồ số 9, phường B, Quận G:

+ Thuộc thửa đất số: 59, 61, 62 (thửa đất mới là số 637). Về kê khai sử dụng thửa đất số 59, 61, 62 tờ bản đồ số 9, phường B, Quận G: không thể hiện tên.

+ Thuộc thửa đất số: 62, 127, 138 (thửa đất mới là số 638). Về kê khai sử dụng thửa đất số 127, 138 tờ bản đồ số 9, phường B, Quận G: thửa 138 không thể hiện tên, thửa 127 thể hiện tên Đinh Lê C4.

Nguồn gốc quá trình kê khai đăng ký sử dụng: theo xác nhận của UBND phường B ngày 05/4/2021 tại Đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: "*Đất có nguồn gốc rạch theo tài liệu bản đồ 299/TTg và tài liệu 02/CT-UB do ông Nguyễn Quốc H2 mua của ông Trần T4 và ông Đặng Hữu T3 ngày 29/6/1992; tổng diện tích 9.113m^2, khi mua đất thì trên khu đất có căn nhà lá, ông H2 sửa thành nhà vách tôn, mái tôn năm 2004; phần diện tích 2.692,3m^2 ông H2 đề nghị cấp giấy chứng nhận thuộc khuôn viên của khu đất có diện tích 9.113m^2. Trước đây khu đất ông H2 sử dụng có Quyết định thu hồi đất số 18/1998.QĐ-UB ngày 27/8/1998 của G. Sau đó, ông H2 khiếu nại và được Tòa án nhân dân quận 7 giải quyết bằng bản án số 02/2007/HC-ST ngày 10/7/2007; Văn bản số 1169/UBND-PCNC ngày 19/3/2012 của UBND Thành phố về giải quyết đơn của ông Nguyễn Quốc H2; Quyết định số 3062/QĐ-UBND ngày 09/11/2016 của UBND quận G về việc hủy bỏ Quyết định số 18/1998.QĐ-UB nêu trên*".

Ngày 05/10/2021, G cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH11030 cho ông Nguyễn Quốc H2: vị trí các thửa đất thuộc tờ bản đồ địa chính số I, phường B, Quận G:

+ Thửa 637 diện tích 1.474,1m^2 trong đó có 200m^2 với mục đích sử dụng đất ở và 1.541,1m^2 với mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm.

+ Thửa 638 diện tích 708,3m^2 với mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm.

Sau đó, ông Nguyễn Quốc H2 lập thủ tục tách thửa đất đối với thửa đất 637. Ngày 07/02/2022, G cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

+ Số CH11064: thửa 640 thuộc tờ bản đồ địa chính số I, phường B, Quận G, diện tích 267,1m^2 trong đó: 200m^2 với mục đích sử dụng đất ở và 67,1 m^2 với mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm. Theo Bản đồ sơ đồ nhà đất số 000015-1/ĐĐBĐ-T11 ngày 13/11/2021 do Công ty TNHH Đ2 lập và được Chi nhánh Văn phòng Đ xét duyệt số 1261/CN.VPĐKĐĐQ7 ngày 26/11/2021 để lập thủ tục tách thửa đất: thửa 640 thuộc phần thửa 637-4, 637-5 tờ bản đồ địa chính số I, phường B, Quận G (được tách ra từ thửa 637, được cấp theo GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH11030 ngày 05/10/2021).

+ Số CH11065: thửa 639 thuộc tờ bản đồ địa chính số I, phường B, quận G, diện tích 1.474m^2 với mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm (thửa 639 được

tách ra từ thửa 637, được cấp theo GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH11030 ngày 05/10/2021).

+ Số CH11066: thửa 638 thuộc tờ bản đồ địa chính số I, phường B, Quận G, diện tích 708,3m^2 trong đó: 200m^2 với mục đích sử dụng đất ở và 67,1m^2 với mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm. Theo Bản đồ sơ đồ nhà đất số 000015-1/ĐĐBĐ-T11 ngày 13/11/2021 do Công ty TNHH Đ2 lập và được Chi nhánh Văn phòng Đ xét duyệt số 1261/CN.VPĐKĐĐQ7 ngày 26/11/2021 để lập thủ tục tách thửa đất: thửa 38 thuộc phần thửa 638-1, 638-2, 683-3 tờ bản đồ địa chính số I, phường B, Quận G (giấy chứng nhận này được cấp đổi từ GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH11030).

2. Đối với nội dung cung cấp căn cứ pháp lý, trình tự thủ tục cấp các giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CH11066 đối với thửa đất số 638, giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CH11065 đối với thửa đất số 639, giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CH11064 đối với thửa đất số 640 cùng thuộc tờ bản đồ địa chính số I, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh do G cấp ngày 07/02/2022 cho ông Nguyễn Quốc H2.

Theo hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận do tách thửa, cấp đổi giấy chứng nhận của ông Nguyễn Quốc H2 được giải quyết theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 99 Luật đất đai 2013, trình tự thủ tục theo Điều 75, 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 và Quyết định số 1774/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 của UBND Thành phố H.

Vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

* Nguyên đơn trình bày:

- Thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về việc xác định toàn bộ diện tích đất theo vi bằng số 438/2016 là của bà Nguyễn Thị Thu M2 chỉ yêu cầu công nhận phần diện tích nhà đất tại ba thửa đất 638, 639, 640 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thu M2;

- Hủy hai giấy chứng nhận do ông H2 đứng tên đối với hai thửa đất 638, 640;

- Chia thừa kế theo quy định pháp luật đối với di sản của bà M2 gồm hai thửa đất 638, 640 và số tiền 45.000.000.000 đồng ông H2 đã bán đối với thửa 639. Bà được một phần ba trong khối di sản của bà M2.

* Ông Nguyễn Văn C1 giữ nguyên yêu cầu và bà Nguyễn Thị Mai H3 giữ nguyên yêu cầu độc lập.

* Ông Nguyễn Quốc H2 giữ nguyên các yêu cầu phản tố. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do chuyển mục đích sử dụng đất ông H2 sẽ khởi kiện tại một vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 21/01/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ khoản 5, khoản 6 và khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 147, Điều 227 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Điều 584, Điều 609, 610, 611, 612, 613, 614, 623, 649, 650 và điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 651 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 2 Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn trách nhiệm về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mai C và một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Mai H3 về việc :

- Công nhận phần diện tích được cấp giấy chứng nhận sổ cấp GCN: CH11066 đối với thửa đất số 638, giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CH11065 đối với thửa đất số 639, giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CH11064 đối với thửa đất số 640 cùng thuộc tờ bản đồ địa chính số I, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 07/02/2022 cho ông Nguyễn Quốc H2 là do ông Nguyễn Quốc H2 đứng tên giùm bà Nguyễn Thị Thu M2, ông Nguyễn Văn C1 và bà Nguyễn Thị Mai H3.

2. Không chấp nhận yêu cầu chia thừa kế của bà Nguyễn Thị Mai C, bà Nguyễn Thị Mai H3 và ông Nguyễn Văn C1 đối với di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị Thu M2.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mai C, bà Nguyễn Thị Mai H3 và ông Nguyễn Văn C1 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH11064 và số CH11065 của Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 07/02/2022.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quốc H2 về việc:

- Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự giữa ông Nguyễn Quốc H2 và bà Nguyễn Thị Mai H3, Nguyễn Thị Thu M2 (hiện nay có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà M2 là các ông bà Nguyễn Văn C1, Nguyễn Thị Mai C, Nguyễn Thị Mai H3) trong biên bản thỏa thuận đính kèm Vi bằng số 438/2016/VB-TPLQ.TĐ ngày 08/07/2016 là vô hiệu .

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Mai H3 phải bồi thường thiệt hại đối với tài sản bị áp dụng khẩn cấp tạm thời cho ông Nguyễn Quốc H2 số tiền 8.000.000.000 đồng.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Mai H3:

- Bà Nguyễn Thị Mai H3 được trọn quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 638, tờ bản đồ số 9, diện tích 708,3m^2, phường B, Quận G, 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 CH11066 của Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 07/02/2022.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH11066 của Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 07/02/2022 cho ông Nguyễn Quốc H2. Bà H3 được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và thủ tục biến động về nhà đất đối với thửa đất số 638, tờ bản đồ số 9, diện tích 708,3m^2, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Quốc H2 có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Mai H3 số tiền 1.500.586.900 đ (một tỷ năm trăm triệu năm trăm tám mươi sáu nghìn chín trăm đồng).

- Bà Nguyễn Thị Mai H3 có trách nhiệm hoàn trả số tiền nộp ngân sách nhà nước để đóng lệ phí trước bạ và chuyển mục đích sử dụng đất cho ông Nguyễn Quốc H2 là 531.359.714đ (năm trăm ba mươi mốt triệu ba trăm năm mươi chín nghìn bảy trăm mười bốn đồng).

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn C1.

- Ông Nguyễn Quốc H2 có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn C1 số tiền 17.661.592.150đ (mười bảy tỷ sáu trăm sáu mươi mốt triệu năm trăm chín mươi hai nghìn một trăm năm mươi đồng).

- Ông Kiều Ngọc Minh M có trách nhiệm hoàn lại cho ông Nguyễn Văn C1 số tiền là 1.526.458.600đ (một tỷ năm trăm hai mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi tám nghìn sáu trăm đồng).

- Ông Nguyễn Văn C1 có trách nhiệm hoàn trả số tiền nộp ngân sách nhà nước để đóng lệ phí trước bạ và chuyển mục đích sử dụng đất cho ông Nguyễn Quốc H2 là 265.679.857đ (hai trăm sáu mươi lăm triệu sáu trăm bảy mươi chín nghìn tám trăm năm mươi bảy đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/01/2025, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Mai C kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 22/01/2025, bị đơn là ông Nguyễn Văn C1 cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Mai H3 (do bà Nguyễn Bảo H4 đại diện) kháng cáo yêu cầu không công nhận việc bà M2 cho ông Kiều Ngọc Minh M diện tích 150m^2 và xem xét buộc ông Kiều Ngọc Minh M trả lại giá trị phần đất 150m^2 cho bà H3 và ông C1.

Ngày 24/01/2025, bị đơn là ông Nguyễn Quốc H2 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai C và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm chia thừa kế di sản của ông C1 và bà M2 đối với các thửa đất 638, 639, 640 cho nguyên đơn và bà H3. Đồng thời nguyên đơn trình bày ông Nguyễn Văn C1 chỉ có 02 người con là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Mai H3, việc ông H2 trình bày ông C1 còn có 05 người con khác là không có căn cứ.

Bị đơn ông Nguyễn Quốc H2 và đại diện theo ủy quyền của ông H2 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H2, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H2; bác yêu cầu khởi kiện của bà C, bác yêu cầu độc lập của bà H3 và bác yêu cầu của ông C1.

Bà Nguyễn Thị Mai H3 (do bà Nguyễn Bảo H4) đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H3 theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà H3. Riêng phần tài sản ông C1 đã để lại thừa kế cho bà H3 nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho bà H3; việc ông H2 cho rằng ông C1 còn có 05 người con khác là không có căn cứ.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận một phần khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mai C; Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Mai H3 và yêu cầu của ông Nguyễn Văn C1; bác yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quốc H2 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Đề nghị, Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mai C, bà Nguyễn Thị Mai H3, ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Quốc H2; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về tố tụng:

+ Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mai C, bà Nguyễn Thị Mai H3, ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Quốc H2 làm trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, 34, 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[1] Về nguồn gốc, quá trình kê khai đăng ký và sử dụng đất:

Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Khu đất tranh chấp có nguồn gốc rạch (theo Tài liệu bản đồ 299/TTg và Tài liệu 02/CT-UB) do ông Nguyễn Quốc H2 mua của ông Trần T4 và ông Đặng Hữu T3 ngày 29/6/1992; Tổng diện tích 9.113m^2 thuộc thửa đất số 551, 552 và rạch, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh nay thuộc thửa 59 (*phân chiết thửa 59-1, 59-2, 59-3, 59-4, 59-5, 59-6, 59-7, 59-8, 59-9, 59*-10), thửa 61 (*thửa phân chiết 61-1, 61-2*), thửa 62 (*phân chiết thửa 62-1, 62-2, 62-3, 62-4, 62-5, 62-6*), thửa 127 (*phân chiết thửa 127-1, 127*-2); thửa 138 (*phân chiết thửa 138-1, 138-2, 138-3, 138-4, 138-5, 138-6, 138-7, 138-8, 138-9*) tờ bản đồ số 9, 10 Bộ địa chính phường B, Quận G.

Ngày 27/8/1998, G ban hành Quyết định số 18/1998/QĐ-UB về việc thu hồi toàn bộ khu đất nêu trên của ông H2. Sau đó, ông H2 khởi kiện vụ án hành chính và tại Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2007/HC-ST ngày 10/7/2007 của Tòa án nhân dân Quận 7 đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H2, tuyên hủy Quyết định số 18/1998/QĐ-UB ngày 27/8/1998 của G.

Ngày 19/3/2012, UBND Thành phố H ban hành Văn bản số 1169/UBND-PCNC về giải quyết đơn của ông Nguyễn Quốc H2; Đến ngày 09/11/2016, G ban hành Quyết định số 3062/QĐ-UBND về việc hủy bỏ Quyết định số 18/1998.QĐ-UB.

Ngày 05/10/2021, G cấp CGNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH11030 cho ông Nguyễn Quốc H2 đối với thửa đất số 637 và 638 thuộc tờ bản đồ địa chính số I, phường B, Quận G, trong đó:

- Thửa 637 có diện tích 1.741,1m^2 (gồm 200m^2 với mục đích sử dụng đất ở và 1.541,1m^2 với mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm).

- Thửa 638 diện tích 708,3m^2 với mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm.

Sau đó, ông Nguyễn Quốc H2 lập thủ tục xin tách thửa đối với các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận nêu trên; Theo Bản đồ sơ đồ nhà đất số 000015-1/ĐĐBĐ-T11 ngày 13/11/2021 do Công ty TNHH Đ2 lập và được Chi nhánh Văn phòng Đ xét duyệt số 1261/CN.VPĐKĐĐQ7 ngày 26/11/2021 để lập thủ tục tách thửa 637 thành thửa 639 và 640; Thửa 638 gồm các phân chiết thửa 638-1, 638-2, 683-3, các thửa đất này đều thuộc tờ bản đồ số 9, phường B, Quận G.

Ngày 07/02/2022, ông Nguyễn Quốc H2 được G cấp đổi GCN số CH11030 thành 03 GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, gồm:

+ GCN số CH11065: Có diện tích 1.474m^2 với mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 639, tờ bản đồ số 9, phường B, Quận G.

+ GCN số CH11064: Có diện tích 267,1m^2 (trong đó 200m^2 với mục đích sử dụng đất ở và 67,1m^2 với mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 640, tờ bản đồ số 9, phường B, Quận G.

+ Số CH11066: Có diện tích 708,3m^2 với mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 638, tờ bản đồ số 9, phường B, Quận G.

Ngày 01/3/2022, ông Nguyễn Quốc H2 đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn C2 toàn bộ diện tích thửa đất 639 và ông C2 đã được Văn phòng Đ đăng ký cập nhật biến động sang tên GCN đối với thửa 639.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thay đổi yêu cầu khởi kiện, thống nhất xác định chỉ yêu cầu giải quyết đối với phần đất đã được cấp giấy chứng nhận gồm các thửa 638, 639, 640. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét giải quyết đối với phần diện tích đất tranh chấp đã được cấp GCNQSDĐ. Còn phần diện tích đất chưa được cấp GCNQSDĐ sẽ dành quyền khởi kiện cho các đương sự trong vụ án khác khi có yêu cầu là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Theo nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai C cho rằng các thửa đất nêu trên là do bà Nguyễn Thị Thu M2 nhờ bị đơn ông Nguyễn Quốc H2 đứng tên giùm, nên yêu cầu công nhận các thửa đất trên là của bà M2 do ông H2 đứng tên giùm; yêu cầu chia di sản thừa kế của bà M2 đối với các thửa đất nêu trên và hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông H2 đối với thửa số 638 và 640.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Mai H3 cho rằng các thửa đất nêu trên là do ông H2 đứng tên giùm bà M2, ông C1 và bà H3. Nên yêu cầu công nhận ½ quyền sử dụng các thửa đất trên là của bà H3, trong đó bà H3 được trọn quyền sử dụng thửa 638; Yêu cầu chia di sản thừa kế đối với phần sở hữu của bà M2 trong tổng diện tích 03 thửa đất nêu trên; Yêu cầu ông Kiều Ngọc Minh M và ông H2 hoàn trả giá trị diện tích 474m^2 cho bà H3, ông C1 và bà M2 (do ông H2 và ông M tự ý chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn C2).

Bị đơn ông Nguyễn Quốc H2 cho rằng thỏa thuận đứng tên giùm cho bà M2 và bà H3 tại Vi bằng số 438/2016 ngày 08/7/2016 là giả tạo nên yêu cầu tuyên thỏa thuận đứng tên giùm giữa ông H2 với bà H3, bà M2 nêu tại Vi bằng số 438/2016 ngày 08/7/2016 là vô hiệu; Yêu cầu bà H3 bồi thường thiệt hại cho ông H2 với với tiền 12.600.000.000đồng do bà H3 yêu cầu áp dụng biện pháp ngăn chặn cấm chuyển dịch tài sản đối với thửa đất 638, 640 đã gây thiệt hại cho ông H2.

[2.1] Xét về thỏa thuận đứng tên giùm quyền sử dụng đất nêu tại Vi bằng số 438/2016 ngày 08/7/2016 của Văn phòng Thừa phát lại quận T.

Theo Giấy cam kết đứng tên giùm hồ sơ hợp thức hóa quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn Quốc H2, bà Dương Nguyệt C3 ký xác nhận ngày 07/12/2013, thể hiện nội dung: "Nguyên trước đây ngày 29/6/1992 vợ chồng

tôi có đứng tên giùm diện tích 9.113m^2 nhà và đất thuộc thửa số 59-1, 59-2, 59-4; 61-1, 61-2, 61-3; 62-1, 62-2; 127-1, 127-2; 138-1, 138-2; 21-1, 21-2, tờ bản đồ số 9, 10 Bộ địa chính phường B, Quận G; Tọa lạc tại số A đường C, khu phố F, phường B, Quận G cho bà Nguyễn Thị Thu M2….nay vợ chồng tôi đứng tên giùm GCN quyền sở hữu nhà ở, QSDĐ ở, khi có giấy chứng nhận chủ quyền, vợ chồng tôi cam kết sẽ sang tên cho bà Nguyễn Thị Thu M2 không điều kiện…"

Tại Biên bản thỏa thuận ngày 07/7/2016 do ông Nguyễn Quốc H2 ký nhận có nội dung: Bên B (ông Nguyễn Quốc H2) đang đứng tên giùm cho bên A (bà Nguyễn Thị Thu M2 và bà Nguyễn Thị Mai H3) quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở thuộc thửa số 551, 552 và rạch, tờ bản đồ số 1 thuộc phường B, Quận G nay thuộc thửa 59 (*phân chiết thửa 59-1, 59-2, 59-3, 59-4, 59-5, 59-6, 59-7, 59-8, 59-9, 59*-10), thửa 61 (*phân chiết thửa 61-1, 61-2*), thửa 62 (*phân chiết thửa 62-1, 62-2, 62-3, 62-4, 62-5, 62-6*), thửa 127 (*phân chiết thửa 127-1, 127*-2); thửa 138 (*phân chiết 138-1, 138-2, 138-3, 138-4, 138-5, 138-6, 138-7, 138-8, 138-9*), tờ bản đồ số 9 Bộ địa chính phường B Quận G…với diện tích 7.371,4m^2, diện tích nhà ở 342,2m^2 theo bản đồ hiện trạng vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận G đo vẽ ngày 04/5/2016…*Hai bên thống nhất diện tích đất thực tế bên A nhờ bên B đứng tên dùm là 9.113m^2… Sau khi ký văn bản này, bên A được toàn quyền sở hữu và sử dụng đối với diện tích 7.371,4m^2 (diện tích ban đầu là 9.113m^2)…*

Tại Vi bằng số 438/2016 của Văn phòng Thừa phát lại quận T lập ngày 08/7/2016, giữa người yêu cầu là bà Nguyễn Thị Thu M2, bà Nguyễn Thị Mai H3, người tham gia là ông Nguyễn Quốc H2 ghi nhận sự việc: Ông Nguyễn Quốc H2 thừa nhận nội dung theo "*Biên bản thỏa thuận ngày 07/7/2016 giữa bên A (bà Nguyễn Thị Thu M2, bà Nguyễn Thị Mai H3) với bên B (ông Nguyễn Quốc H2) là đúng sự thật; ông H2 đồng ý và thống nhất với Biên bản thỏa thuận ngày 07/7/2016. Cam kết thực hiện đúng nội dung biên bản và cam kết không thắc mắc hay khiếu nại bất cứ vấn đề gì….*

Mặt khác, khi lập thỏa thuận trên thì trước đó vợ ông H2 là bà Dương Nguyệt C3 xác nhận diện tích đất trên là tài sản riêng của ông H2 theo Đơn xác nhận tài sản riêng của bà Dương Nguyệt C3 được UBND phường B, Quận G chứng thực số 930 ngày 30/7/2012.

Cho thấy, nội dung thỏa thuận nêu tại Vi bằng số 438/2016 của ông H2 là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội.

Hơn nữa, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2016, giữa bên A (bà Nguyễn Thị Thu M2 và bà Nguyễn Thị Mai H3) với bên B (ông Kiều Ngọc Minh M) có nội dung: Bên A thống nhất chuyển nhượng cho bên B diện tích 1.000m^2 thuộc một phần các thửa đất 59, 61, 127, 138, tờ bản đồ số 9 với giá 13.000.000.000đồng. Theo đó, cùng ngày Văn phòng Thừa phát lại quận T đã lập Vi bằng số 440/2016 ghi nhận nội dung: Ông M, bà M2 và bà H3 thỏa thuận chuyển nhượng 1.000m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất trên là đúng sự thật; các bên thống nhất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/7/2016.

Sau đó, Biên bản giao nhận tiền cọc của ông Kiều Ngọc Minh M với bà Nguyễn Thị Thu M2 và bà Nguyễn Thị Mai H3 đã thể hiện bà H3 và bà M2 là người nhận tiền cọc của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nêu trong Vi bằng số 440 nêu trên.

Theo Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Quốc H2, ông Kiều Ngọc Minh M với ông Đỗ Văn C2 lập ngày 26/02/2022 thể hiện ông H2, ông M lập giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ba bên với C2 là theo yêu cầu của ông M và căn cứ theo nội dung thỏa thuận trong Vi bằng số 440/2016 ngày 08/7/2016 nêu trên.

Ngoài ra, theo các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án gồm: Bản thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu M2, bà Nguyễn Thị Mai C với bên nhận chuyển nhượng là ông Kiều Ngọc Minh M được lập ngày 15/10/2014; Biên bản thanh lý giữa bà Nguyễn Thị Thu M2, bà Nguyễn Thị Mai C với ông Kiều Ngọc Minh M lập ngày 02/6/2016 và Giấy thỏa thuận giữa ông Kiều Ngọc Minh M với bà Nguyễn Thị Thu M2 ngày 19/4/2018, đều thể hiện nội dung: Ông H2 biết việc bà M2, bà H3 chuyển nhượng một phần diện tích đất đang tranh chấp cho ông M; đồng thời bà M2 và bà H3 là người nhận tiền cọc chuyển nhượng của ông M nhưng ông H2 không có ý kiến phản đối hay yêu cầu gì đối với bà M2 và bà H3.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 2 Nghị định 08/2020/NĐ-CP08/01/2020 thì Vi bằng là văn bản ghi nhận sự kiện, hành vi có thật do Thừa phát lại trực tiếp chứng kiến, lập theo yêu cầu của cá nhân, cơ quan, tổ chức. Và tại khoản 3 Điều 36 Nghị định 08/2020/NĐ-CPquy định về giá trị pháp lý của Vi bằng: *"... Vi bằng là nguồn chứng cứ để Tòa án xem xét khi giải quyết vụ việc dân sự và hành chính theo quy định của pháp luật; là căn cứ để thực hiện giao dịch giữa các cơ quan, tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật ..."*.

Quá trình giải quyết vụ án ông H2 cho rằng việc cam kết đứng tên giùm của ông cho bà M2 và bà H3 là nhằm mục đích để bà M2, bà H3 bán đất trong Vi bằng và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất trên. Tuy nhiên, ông H2 không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của ông H2 là có cơ sở và cũng không được bà M2, bà H3 thừa nhận. Trong khi thực tế ông H2 đủ năng lực hành vi dân sự để tự mình chuyển nhượng đất cho ông M mà không cần phải thực hiện thủ tục đứng tên giùm như ông H2 trình bày.

Như vậy, từ những nhận định trên có cơ sở xác định quyền sử dụng các diện tích đất được ghi nhận theo Vi bằng số 438/2016 của Văn phòng Thừa phát lại quận T lập ngày 08/7/2016 (*trong đó có thửa đất số 638, 639, 640 đã được cấp GCNQSDĐ*) là thuộc sở hữu chung của bà Nguyễn Thị Thu M2 và bà Nguyễn Thị Mai H3; còn ông Nguyễn Quốc H2 chỉ đứng tên giùm cho bà M2 và bà H3.

Do đó, bà C, ông C1, bà H3 yêu cầu công nhận các thửa đất 638, 639, 640 do ông H2 đứng tên giùm cho bà H3, bà M2; Đồng thời ông C1 và bà H3 yêu cầu

công nhận quyền sử dụng các thửa đất số 638, 639, 640 thuộc sở hữu chung của bà H3, bà M2 (trong đó phần của bà H3 chiếm tỷ lệ 50%) là có căn cứ chấp nhận. Ông H2 yêu cầu tuyên thỏa thuận đứng tên dùm nêu trong Vi bằng số 438/2016 ngày 08/7/2016 vô hiệu do giả tạo là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Như đã nêu trên; xác định quyền sử dụng diện tích các thửa 638, 639, 640 là thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Mai H3 chiếm tỷ lệ 50%, 50% còn lại là thuộc quyền sở hữu của bà M2; Nên cần tính giá trị quyền sử dụng của các thửa đất này để chia tỷ lệ tương ứng cho các bên; Cụ thể:

[2.2.1] Đối với thửa đất 639:

Theo GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH11065 của G cấp cho ông Nguyễn Quốc H2 đối với thửa 639 có diện tích là 1.474m^2 với mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm.

Theo Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ba giữa gồm ông Nguyễn Quốc H2, ông Kiều Ngọc Minh M với ông Đỗ Văn C2 ngày 26/02/2022 thể hiện ông H2 và ông M thống nhất chuyển nhượng diện tích 1.200m^2 thuộc một phần thửa đất số 639, tờ bản đồ số 9 cho ông Đỗ Văn C2. Ông Nguyễn Quốc H2 tự nguyện chuyển nhượng cho ông M 274m^2. Phần đất 274m^2 này ông M yêu cầu ông H2 chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn C2 …". Tổng diện tích đất ông H2 và ông M chuyển nhượng cho ông C2 là 1.474m^2.

Tuy nhiên, việc chuyển nhượng của ông H2 và ông M cho ông C2 phải căn cứ theo Vi bằng số 440/2016/VB-TPLTQ.TĐ ngày 08/7/2016 được lập giữa ông Kiều Ngọc Minh M với bà Nguyễn Thị Thu M2 và bà Nguyễn Thị Mai H3. Mà theo nội dung Vi bằng số 440/2016/VB-TPLTQ.TĐ ngày 08/7/2016 thì bà M2 và bà H3 chỉ đồng ý chuyển nhượng cho ông M diện tích 1.000m^2 nhưng ông H2, ông M lại chuyển nhượng cho ông C2 1.474m^2; trong đó ông M chuyển nhượng vượt quá 200m^2, ông H2 chuyển nhượng vượt quá là 274m^2.

Do vậy, cần xem xét về phần giá trị diện tích chuyển nhượng vượt quá là 474m^2 (ngoài phần 1.000m^2 bà H3, bà M2 đồng ý cho chuyển nhượng và ông H2 đã nhận số tiền 13.700.000.000 đồng từ việc chuyển nhượng trên) để buộc ông H2 và ông M thanh toán lại cho bà H3, bà M2.

Xét, theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 00002738/HĐGD giữa ông Nguyễn Quốc H2 với ông Đỗ Văn C2 được Văn phòng C5 chứng nhận ngày 01/3/2022, có nội dung: Ông H2 chuyển nhượng cho ông C2 diện tích 1.474m^2 quyền sử dụng tại thửa đất số 639, thuộc tờ bản đồ số 9, với giá chuyển nhượng là 45.000.000.000 đồng, tương đương 1m^2 có giá là 30.529.172đồng. Để đảm bảo quyền lợi của các bên cần lấy giá trị mua bán theo hợp đồng này để tính giá trị phần chuyển nhượng vượt quá cho các bên; Cụ thể:

** Đối với phần của ông M chuyển nhượng vượt quá*:

Theo Giấy thỏa thuận giữa ông M và bà Nguyễn Thị Thu M2 ngày 19/4/2018, có nội dung: *"… bà M2 nhờ ông M làm giấy tờ hợp thức hóa khu đất, sau khi xong giấy tờ sẽ cho tặng ông M phần diện tích 150 m^2…*".

Quá trình giải quyết vụ án, ông M và đại diện ông H2 xác nhận, ông M là người thực hiện toàn bộ thủ tục hợp thức hóa nhà đất trên cho ông H2. Nên cần công nhận cho ông H2 quyền sử dụng diện tích 150m^2 theo Giấy thỏa thuận giữa ông M và bà M2 ngày 19/4/2018 nêu trên.

Ngoài ra, ông M cho rằng bà M2 còn nợ tiền ông 1.000.000.000đồng theo Biên nhận mượn tiền ngày 20/9/2017 và theo Biên bản thanh lý ngày 02/06/2016 để đề nghị cấn trừ 50m^2 đất. Tuy nhiên, ông M không cung cấp được chứng cứ thể hiện bà M2 đồng ý việc cấn trừ nợ và bà H3 là người sở hữu chung quyền sử dụng đất với bà M2 cũng không đồng ý về việc cấn trừ nợ của bà M2 bằng diện tích 50m^2 đất nên không có cơ sở chấp nhận đề nghị của ông M.

Như vậy, ông M phải phải có nghĩa vụ hoàn lại cho bà M2, bà H3 và ông C1 giá trị quyền sử dụng của 50m^2 đất, tương đương số tiền 30.529.172đồng/m^2 x 50m^2 = 1.526.458.600đồng.

Đối với số tiền 1.000.000.000đồng ông M cho rằng bà M2 nợ ông thì ông có quyền khởi kiện thành vụ án khác khi có yêu cầu.

** Đối với phần của ông H2 chuyển nhượng vượt quá:*

Ông H2 không chứng minh được bà H3 và bà M2 đồng ý cho ông chuyển nhượng thêm cho ông C2 diện tích 274m^2 (nằm ngoài diện tích 1.000m^2 đã được đồng ý). Nên, ông H2 phải có nghĩa vụ hoàn lại cho bà M2, bà H3 và ông C1 giá trị quyền sử dụng của 274m^2, tương đương số tiền 30.529.172đồng/m^2 x 274m^2 = 8.364.993.128 đồng. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tính giá trị phần vượt quá do ông H2 tự ý chuyển nhượng cho bà M2 và bà H3 là thiếu sót. Nên cần sửa lại phần này của bản án sơ thẩm.

Theo đó, phần giá trị ông M và ông H2 chuyển nhượng vượt quá đối với thửa 639 là 50m^2 + 274m^2 = 324m^2; tương đương số tiền là 9.891.451.728 đồng.

Như vậy, tổng giá trị quyền sử dụng đất của thửa 639 được xác định gồm: Số tiền của ông H2 đã nhận chuyển nhượng của 1.000m^2 là 13.700.000.000 đồng + phần giá trị chuyển nhượng vượt quá của 324 m^2 là 9.891.451.728 đồng = 23.591.451.728 đồng.

[2.2.2] Đối với thửa 640:

Quá trình giải quyết vụ án, bà C, ông H2, ông C1 và bà H3 đều thống nhất phần công trình xây dựng trên diện tích 267,1m^2 thuộc thửa số 640, tờ bản đồ số 9 là thuộc sở hữu của ông H2, các đương sự không tranh chấp tài sản trên đất. Đồng thời, quá trình sử dụng thửa đất 640 thì ông H2 đã thực hiện thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng 200m^2 trồng cây lâu năm sang đất ở; ông H2 đã nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất, tiền thuế phí theo Thông báo số LTB2170113-TK0011395/TB-CCT ngày 18/10/2021 của Chi cục thuế khu vực Quận G - Nhà B với tổng số tiền là 1.062.719.428 đồng nên số tiền 1.062.719.428 đồng này được trừ vào giá trị của thửa đất 640 để tính tỷ lệ sở hữu cho các bên.

Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 17/7/2024 của Công ty cổ phần G1, thẩm định S, xác định giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 640 là 24.650.229.800

đồng - 1.062.719.428 đồng (số tiền ông H2 đã nộp thuế và chuyển mục đích sử dụng đất) = 23.587.510.372 đồng.

[2.2.3] Đối với thửa 638:

Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 17/7/2024 của Công ty cổ phần G1, thẩm định S, xác định giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 638 là 36.875.514.600 đồng.

[2.3] Như vậy, tổng giá trị quyền sử dụng đất của 03 thửa 638, 639, 640 thuộc sở hữu chung của bà M2 và bà H3 là 23.591.451.728 đồng + 23.587.510.372 đồng + 36.875.514.600 đồng = 84.054.476.700 đồng.

[2.3.1] Phần giá trị thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Mai H3 là 84.054.476.700 đồng/2 = 42.027.238.350 đồng.

[2.3.2] Phần giá trị thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Thu M2 là 84.054.476.700 đồng/2 = 42.027.238.350 đồng.

Thấy rằng, bà Nguyễn Thị Thu M2 và ông Nguyễn Văn C1 là vợ chồng hợp pháp nên căn cứ theo Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định: "*… Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng và thu nhập hợp pháp khác trong thời kỳ hôn nhân …*".

Do đó, ông C1 yêu cầu xin hưởng phần tài sản trong khối tài sản thuộc sở hữu chung của ông C1 và bà M2, với giá trị tương đương 42.027.238.350 đồng/2 = 21.013.619.175 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.3.3] Theo Đơn cam kết ngày 23/9/2017 của bà Nguyễn Thị Thu M2, được Văn phòng C6 chứng thực ngày 23/9/2017, số chứng thực 1268; quyển số 01-SCT/CK, CĐ gửi G, UBND phường B thể hiện: *... Nay Tôi làm đơn xin xác nhận phần diện tích nhà và đất theo bản vẽ hiện trạng vị trí số 2670 ngày 15/9/2017 đã được Chi nhánh Văn phòng Đ ký duyệt hoàn toàn thuộc sở hữu của ông Nguyễn Quốc H2, sinh năm 1955; Chứng minh nhân dân số: 021435597…"*.

Xét, bà M2 và ông C1 là vợ chồng, bà M2 không thể quyết định tặng cho phần tài sản của ông C1 cho ông H2 như nội dung Đơn cam kết ngày 23/9/2017; Bà M2 chỉ được quyền tặng cho ông H2 phần tài sản thuộc sở hữu của bà M2 có giá trị tương đương là 21.013.619.175 đồng.

Do đó, phần tài sản có giá trị tương đương 21.013.619.175 đồng nêu trên đã được mà M2 tặng cho ông H2; không còn là di sản của bà M2. Nên, bà Nguyễn Thị Mai C, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Mai H3 yêu cầu chia di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị Thu M2 đối với phần tài sản thuộc sở hữu của bà M2 nêu trên là không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Quá trình giải quyết vụ án ông H2 xác nhận số tiền ông H2 nhận của ông C2 khi chuyển nhượng thửa đất 639 là 13.700.000.000 đồng. Đồng thời ông H2 đã xây dựng, cư trú ổn định trên thửa đất 640 nên cần giao thửa đất 640 cho ông H2 được tiếp tục quản lý sử dụng.

Theo đó, xác định tổng số tiền ông H2 đã nhận như sau: 13.700.000.000 đồng + giá trị của thửa 640 là 23.587.510.372 đồng = 37.287.510.372 đồng.

Cùng với phần giá trị vượt quá 324m^2 do ông H2 và ông M tự ý chuyển nhượng là 9.891.451.728 đồng.

Phần tài sản ông H2 được bà Nguyễn Thị Thu M2 cam kết cho theo Đơn cam kết ngày 23/9/2017 là 21.013.619.175 đồng (phần giá trị tài sản thuộc sở hữu của bà M2).

Như vậy, phần giá trị ông H2 phải trả lại cho bà H3 và ông C1 là 37.287.510.372đồng+9.891.451.728đồng- 21.013.619.175đồng =26.165.342.925 đồng.

[2.4.1] Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Mai H3 yêu cầu được nhận trọn quyền sử dụng đất của thửa 638; Thấy rằng, thửa 638 có giá trị là 36.875.514.600 đồng ít hơn phần giá trị quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Mai H3 được xác định tại mục [2.3.1] là 42.027.238.350 đồng. Nên bà H3 yêu cầu được nhận trọn thửa 638 là có cơ sở chấp nhận.

Như vậy, phần chênh lệch ông H2 phải thanh toán lại cho bà H3 là 42.027.238.350 đồng - 36.875.514.600 đồng = 5.151.723.750 đồng.

[2.4.2] Phần của ông C1 được nhận là 21.013.619.175 đồng; nên ông H2 phải thanh toán lại cho ông C1 số tiền 21.013.619.175 đồng.

Do đã buộc ông H2 thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng đối với diện tích vượt quá cho ông C1 và bà H3. Nên ông Kiều Ngọc Minh M có trách nhiệm thanh toán lại số tiền 1.526.458.600đồng (giá trị 50m^2) cho ông H2.

Đối với phần tài sản ông C1 được nhận 21.013.619.175 đồng: Do ông C1 chết ngày 22/7/2025, tại cấp phúc thẩm bà C và bà H3 cung cấp tài liệu xác định người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C1 là bà Nguyễn Thị Mai C và Nguyễn Thị Mai H3; còn ông Nguyễn Quốc H2 cho rằng ngoài bà C và bà H3 ra thì ông C1 còn có 05 người con khác.

Xét, ông H2 cho rằng ngoài bà C và bà H3 thì ông C1 còn có 05 người con khác nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh, cũng không được bà C và bà H3 thừa nhận. Do đó, phần tài sản ông C1 được nhận 21.013.619.175 đồng tạm giao bà Nguyễn Thị Mai C và Nguyễn Thị Mai H3 quản lý.

[2.5] Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

[2.5.1] Đối với thửa đất 639:

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00002738/HĐGD giữa ông Nguyễn Quốc H2 với ông Đỗ Văn C2 được Văn phòng C5 chứng nhận ngày 01/3/2022, thể hiện: Ông H2 chuyển nhượng cho ông C2 diện tích 1.474m^2 quyền sử dụng đất tại thửa đất số 639, thuộc tờ bản đồ số 9. Ngày 03/3/2022 ông C2 được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật sang tên trên GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH11065 do UBND quận G cấp ngày 07/02/2022. Sau đó, ông C2 thực hiện thủ tục tách thửa 639 thành 03 thửa

đất, gồm: Thửa 656, tờ bản đồ số 9, diện tích 600,7m^2 được G cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK378923 ngày 22/11/2013; Thửa 655, tờ bản đồ số 9, diện tích 497,3m^2 được G cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK378922ngày 22/11/2013; Thửa 654 tờ bản đồ số 9, diện tích 600,7m^2 được G cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK378921 ngày 22/11/2013;

Ngày 25/12/2023, ông C2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M1 thửa đất số 655 tờ bản đồ số 9, diện tích 497,3m^2 theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK378922 ngày 22/11/2013 của G cấp cho ông C2.

Xét, quá trình giải quyết vụ án bà H3 và ông C1 (người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông C1 là bà C và bà H3) yêu cầu chia giá trị đối với thửa 639 và Hội đồng xét xử đã xem xét giải quyết tại mục [2.3], [2.4]. Đồng thời, các đương sự thống nhất xác định không có tranh chấp đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 00002738/HĐGD giữa ông Nguyễn Quốc H2 với ông Đỗ Văn C2 được Văn phòng C5 chứng nhận ngày 01/3/2022. Theo đó, ông C2 đã được cập nhật biến động sang tên GCNQSDĐ đối với thửa đất số 639, hợp đồng đã hoàn thành, ông C2 được toàn quyền định đoạt quyền sử dụng thửa đất 639 theo quy định của pháp luật; Việc ông C2 làm thủ tục tách thửa 639 thành 03 thửa 654, 655, 656 và chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 655 cho ông Nguyễn Văn M1 không ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà C, bà H3 và ông C1.

Do đó, bà Nguyễn Thị Mai H3 và ông Nguyễn Văn C1 yêu cầu hủy GCNQSDĐ thuộc thửa 639 đã cấp cho ông H2 và cập nhật sang tên cho ông C2 là không có cơ sở chấp nhận.

[2.5.2] Đối với thửa 640:

Như đã nhận định nêu trên; quá trình sử dụng đất ông H2 đã xây dựng công trình nhà ở trên thửa đất 640 và đã quản lý sử dụng ổn định lâu dài nên cần giao thửa đất số 640 cho ông H2 được tiếp tục quản lý sử dụng và thanh toán cho ông Nguyễn Văn C1 và bà Nguyễn Thị Mai H3 giá trị chênh lệch nêu tại mục [2.4].

Do đó, bà Nguyễn Thị Mai C, bà Nguyễn Thị Mai H3, ông Nguyễn Văn C1 yêu cầu hủy GCNQSDĐ đối với thửa 640 đã cấp cho ông H2 là không có cơ sở chấp nhận.

[2.5.3] Đối với thửa 638:

Tại mục [2.4.1] đã xác định bà H3 yêu cầu được nhận quyền sử dụng trọn thửa đất 638 là có cơ sở chấp nhận. Nên, bà C, bà H3 và ông C1 yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CH11066 do G cấp cho ông Nguyễn Quốc H2 ngày 07/02/2022 với diện tích 708,3m^2 thuộc thửa 638, tờ bản đồ số 9, phường B, Quận G là có căn cứ chấp nhận.

[2.6] Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Nguyễn Quốc H2:

Ban đầu ông H2 chỉ yêu cầu bà H3 bồi thường thiệt hại với số tiền là 8.000.000.000 đồng; Sau ông H2 thay đổi yêu cầu bà H3 bồi thường số tiền 12.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, việc thay đổi yêu cầu này phát sinh sau khi Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Nên, căn cứ theo khoản 3 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 8.000.000.000 đồng là phù hợp.

Xét, ông H2 cho rằng thiệt hại trên là do bà H3 yêu cầu áp dụng biện pháp ngăn chặn dẫn đến ông không thể hợp thức hóa tài sản trên đất và chuyển nhượng tất cả các tài sản trên đất; Nhưng quá trình giải quyết vụ án ông H2 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện ông đang thực hiện việc hợp thức hóa tài sản trên đất và ông H2 không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh ông H2 đang thực hiện việc mua bán chuyển nhượng đất cũng như thiệt hại thực tế đã xảy ra với ông H2.

Tại Điều 2 Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn trách nhiệm về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng thì căn cứ phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại phải có đầy đủ các yếu tố như sau:

"... a) Có hành vi xâm phạm tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín, tài sản, quyền, lợi ích hợp pháp khác của người khác;

b) Có thiệt hại xảy ra là thiệt hại về vật chất, thiệt hại về tinh thần;Thiệt hại về vật chất là tổn thất vật chất thực tế xác định được của chủ thể bị xâm phạm, bao gồm tổn thất về tài sản mà không khắc phục được; chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế, khắc phục thiệt hại;

c) Có mối quan hệ nhân quả giữa thiệt hại xảy ra và hành vi xâm phạm. Thiệt hại xảy ra phải là kết quả tất yếu của hành vi xâm phạm và ngược lại hành vi xâm phạm là nguyên nhân gây ra thiệt hại ...".

Đối chiếu quy định trên, việc ông H2 yêu cầu bà H3 bồi thường thiệt hại cho ông H2 số tiền 8.000.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với số tiền 1.062.719.428 đồng ông H2 nộp vào ngân sách nhà nước để chuyển mục đích sử dụng đối với thửa 640 thì được xác định khấu trừ giá trị quyền sử dụng của thửa đất 640 để chia tỷ lệ cho bà H3, ông C1, bà M2 (do ông H2 nhận). Nên cấp sơ thẩm buộc bà H3, ông C1 phải hoàn lại cho ông H2 là không cần thiết và buộc bà C phải chịu án phí đối với số tiền 531.359.715 đồng do ông H2 nộp ngân sách nhà nước là chưa phù hợp.

Ngoài ra, tại phần nhận định bản án sơ thẩm ghi nhận bà H3 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 25.854.389 đồng; nhưng tại phần quyết định tuyên sau khi khấu trừ số tiền bà H3 đã tạm ứng lại buộc bà H3 nộp 128.842.561 đồng là không đúng quy định của pháp luật.

Nên Hội đồng xét xử sửa lại phần án phí của bản án sơ thẩm đã tuyên.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên; Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mai C và Nguyễn Quốc H2; Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mai H3 và ông Nguyễn Văn C1; Sửa một phần bản bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Mai C phải nộp án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của bà M2 và yêu cầu hủy GCNQSDĐ của ông H2 (đối với thửa 638, 640) không được chấp nhận là 600.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Mai H3 phải nộp án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của bà M2 và yêu cầu hủy hủy GCNQSDĐ của ông H2 (đối với thửa 639, 640) không được chấp nhận là 600.000 đồng.

- Ông Kiều Ngọc Minh M phải nộp án phí có giá ngạch (đối với phần giá trị chuyển nhượng vượt quá 50m^2) là 57.793.758 đồng.

- Ông Nguyễn Quốc H2 và ông Nguyễn Văn C1 được miễn.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

- Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Mai C phải nộp 300.000 đồng. Ông Nguyễn Quốc H2 được miễn.

- Bà Nguyễn Thị Mai H3 và ông Nguyễn Văn C1 không phải nộp.

[6] Quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí tố tụng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309; Khoản 5, khoản 6 và khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 147, Điều 227 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;

Điều 584, Điều 609, 610, 611, 612, 613, 614, 623, 649, 650 và điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 2 Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn trách nhiệm về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng;

Nghị quyết 326/2016/QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mai H3, ông Nguyễn Văn C1 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị Mai C và bà Nguyễn Thị Mai H3); Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quốc H2 và

Nguyễn Thị Mai C. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 21/01/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mai C và một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Mai H3 về việc:

- Công nhận phần diện tích được cấp giấy chứng nhận sổ cấp GCN: CH11066 đối với thửa đất số 638, giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CH11065 đối với thửa đất số 639, giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CH11064 đối với thửa đất số 640 cùng thuộc tờ bản đồ địa chính số I, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 07/02/2022 cho ông Nguyễn Quốc H2 là do ông Nguyễn Quốc H2 đứng tên giùm bà Nguyễn Thị Thu M2 , ông Nguyễn Văn C1 và bà Nguyễn Thị Mai H3.

3. Không chấp nhận yêu cầu chia thừa kế của bà Nguyễn Thị Mai C, bà Nguyễn Thị Mai H3 và ông Nguyễn Văn C1 đối với di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị Thu M2.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mai H3 và ông Nguyễn Văn C1 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH11064 (thửa 640) và số CH11065 (thửa 639) của Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 07/02/2022 cho ông Nguyễn Quốc H2 và được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động sang tên cho ông Đỗ Văn C2 ngày 03/3/2022.

5. Bác yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quốc H2 về việc:

- Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự giữa ông Nguyễn Quốc H2 và bà Nguyễn Thị Mai H3, Nguyễn Thị Thu M2 (hiện nay có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà M2 là các ông bà Nguyễn Văn C1, Nguyễn Thị Mai C, Nguyễn Thị Mai H3) trong biên bản thỏa thuận đính kèm Vi bằng số 438/2016/VB-TPLQ.TĐ ngày 08/07/2016 là vô hiệu.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Mai H3 phải bồi thường thiệt hại đối với tài sản bị áp dụng khẩn cấp tạm thời cho ông Nguyễn Quốc H2 số tiền 8.000.000.000 đồng.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Mai H3:

- Công nhận cho bà Nguyễn Thị Mai H3 được trọn quyền sử dụng thửa đất số 638, tờ bản đồ số 9, diện tích 708,3m^2, phường B, Quận G, 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 CH11066 của Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 07/02/2022 cho ông Nguyễn Quốc H2.

Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH11066 của Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 07/02/2022 cho ông Nguyễn Quốc H2 đối với 708,3m^2 thuộc số 638, tờ bản đồ số 9, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà H3 được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và cập nhật biến động về

nhà đất đối với thửa đất số 638, tờ bản đồ số 9, diện tích 708,3m^2, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

- Buộc ông Nguyễn Quốc H2 có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Mai H3 số tiền 5.151.723.750đ (Năm tỷ, một trăm năm mươi mốt triệu, bảy trăm hai mươi ba nghìn, bảy trăm năm mươi đồng).

7. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn C1 chết ngày 22/7/2025 (có con là bà Nguyễn Thị Mai C và Nguyễn Thị Mai H3):

- Buộc ông Nguyễn Quốc H2 có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn C1 chết (có con là bà Nguyễn Thị Mai H3 và Nguyễn Thị Mai C tạm quản lý) số tiền 21.013.619.175đ (Hai mươi mốt tỷ, không trăm mười ba triệu, sáu trăm mười chín nghìn, một trăm bảy mươi lăm đồng).

8. Ông Kiều Ngọc Minh M có trách nhiệm hoàn lại cho ông Nguyễn Quốc H2 giá trị quyền sử dụng 50m^2 đất của thửa 639 tương đương số tiền là 1.526.458.600đ (một tỷ, năm trăm hai mươi sáu triệu, bốn trăm năm mươi tám nghìn, sáu trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

9. Về án phí:

9.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Mai C phải nộp án phí không có giá ngạch là 600.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Thị Mai C đã nộp theo biên lai thu số 0002351 ngày 03/06/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà C được hoàn lại số tiền 1.900.000 đồng theo biên lai thu trên và hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mai C số tiền 18.000.000 đồng theo biên lai thu số 0001897 ngày 10/08/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Mai H3 phải nộp án phí dân sự không có giá ngạch là 600.000 đồng; được khấu trừ vào số tiền 12.000.000 tạm ứng án phí bà H3 đã nộp theo Biên lai thu số 0004176 ngày 13/02/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. H7 lại cho bà Nguyễn Thị Mai H3 số tiền 11.400.000 đồng theo biên lai thu trên.

- Ông Kiều Ngọc Minh M phải nộp án phí có giá ngạch là 57.793.758 đồng.

- Ông Nguyễn Quốc H2 và ông Nguyễn Văn C1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

9.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Mai C phải nộp 300.000; được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0070062 ngày 06/3/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Mai H3, ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Quốc H2 không phải nộp. H7 lại cho bà Nguyễn Thị Mai H3 300.000 đồng tạm ứng án phí bà H3 đã nộp theo biên lai thu số 0070067 ngày 06/3/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 19/2023/QĐ-BPKCTT ngày 14/02/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" và "Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp" đối với thửa đất số 638 theo giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CH11066 thuộc tờ bản đồ số 9, địa chỉ: phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh và thửa đất số 640 theo giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CH11064 thuộc tờ bản đồ số 9, địa chỉ: phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Quốc H2 ngày 07/02/2022" để đảm bảo cho việc thi hành án.

- Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 18/2023/QĐ-BPBĐ ngày 14/02/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị Mỹ H6 được quyền liên hệ Ngân hàng TMCP C7 để nhận lại số tiền đã nộp.

11. Quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí tố tụng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

12. 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 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VCT&KSXXPT tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP.HCM; (1)
- VKSND TP.HCM; (1)
- THADS TP.HCM; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (1)
- NCQLNVLQ; (6)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- Tâm).

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

Lê Thị Tuyết Trinh