

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

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

Bản án số: 719/2023/DS-PT

Ngày: 07-7-2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; hủy cấp
cập nhật trên GCNQSDĐ; đòi lại
tài sản.

**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 Đỗ Thị H

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị L H

Bà Phạm Thị T

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim C – 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:** Ông Đỗ Văn H - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 6; ngày 07 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án
nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý
số 203/2023/TLPT-DS ngày 25/5/2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; hủy cấp nhật trên GCNQSDĐ; đòi lại tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 22/3/2023, của Tòa án
nhân dân Quận B bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2422/2023/QĐ-PT
ngày 5 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 7905/2023/QĐ-PT
ngày 20/6/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn T, sinh năm 1974. Địa chỉ: số 1104/7/4,
đường T L M, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Bá Tr, sinh năm 1979; Địa chỉ:
Số 101, Đường H, khu nhà ở V P, phường H, Thành phố T Đ, Thành phố Hồ
Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1971. Địa chỉ thường trú: số
40, đường L N H, Phường M, Thành phố B L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Y L2; sinh năm
1979; Địa chỉ: X2-0804 Chung cư S, phường T, Quận S, Thành phố Hồ Chí
Minh; Địa chỉ liên lạc: 168 N C T, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí
Minh.

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

3.1. Văn phòng công chứng N (Nay là Văn phòng công chứng TTH). Địa chỉ: số 2-2A, Đường B, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh H, sinh năm 1970; chức vụ: Trưởng Văn phòng.

3.2. Văn phòng công chứng T. Địa chỉ: số 40, đường N V C, Phường X, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông P Q T2, sinh năm 1966; chức vụ: Trưởng Văn phòng.

3.3. Ông Nguyễn Đức T3, sinh năm 1977;

3.4. Bà Trương Thị K, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: số 1104/7/2, đường T L M, Khu phố 6, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà K: Ông Trần Hoài Đ, sinh năm 1997; ông Danh Thành V, sinh năm 1981. Cùng địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà H, số 159, đường Đ B P, Phường N, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Nguyễn Thị Hồng H2, sinh năm 1983. Địa chỉ: số 42, Đường số 10, Khu phố 4, phường T A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Trần Văn C, sinh năm 1961. Địa chỉ thường trú: số 40, đường L N H, Phường M, Thành phố B L, Tỉnh Lâm Đồng. *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị Y L2; sinh năm 1979; Địa chỉ: X2-0804 Chung cư S, phường T, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: 168 N C T, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Ông Nguyễn Đức T3 và Bà Trương Thị K: Ông Đồng Mây Hồng Tr2 - Luật sư (Văn phòng Luật sư L, chi nhánh G) thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn Bà Nguyễn Thị Ngọc L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Nguyễn Đức T3 và Bà Trương Thị K. *Kháng Nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Quận B .

Tại phiên tòa có mặt: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Trần Văn C, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T và bà K.

Các đương sự có đơn xin vắng mặt: Người có quyền nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Hồng H, Văn phòng công chứng TTH, Văn phòng công chứng T, Đồng Mây Hồng Tr2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/4/2020 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/8/2020, ngày 02/3/2022; các Bản tự khai và ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ông Trần Văn T và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Trần Văn T và Bà Nguyễn Thị Hồng H2 là vợ chồng nhưng đã ly hôn theo Quyết định số 150/2013/QĐST-HNGĐ ngày 04/04/2013 của Toà án nhân dân Quận B ; khi ly hôn chưa giải quyết về tài sản chung của vợ chồng. Từ

tháng 9 năm 2019, ông T quen biết và có quan hệ tình cảm với bà L; bà L đề nghị ông T phải giao quyền sử dụng đất cho bà L đứng tên (thông qua chuyển nhượng) đồng thời đưa tiền để bà L mua đất làm tài sản chung để chứng minh tình cảm với bà L và tránh việc vợ cũ của ông T (bà H) tranh chấp chia tài sản chung. Tin lời, ông T đã nhiều lần chuyển tiền cho bà L với số tiền tổng cộng: 1.130.000.000đ, cụ thể: Ngày 15/11/2019, chuyển 200.000.000 đồng; ngày 02/01/2020 chuyển 02 lần: 230.000.000 đồng và 250.000.000 đồng; ngày 03/01/2020 chuyển 02 lần: 200.000.000 đồng và 250.000.000 đồng. Thực tế bà L chưa mua đất và sử dụng số tiền này vào mục đích gì thì ông T không rõ.

Ngày 10/02/2020, tại Văn phòng công chứng N, ông T có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) số 000241, chuyển nhượng 50 m² đất thuộc thửa số 858, tờ bản đồ số 04, phường T, Quận B cho bà L; bà L đã được cập nhật tên vào trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sau đây viết tắt GCNQSDĐ) vào ngày 24/02/2020. Do hai bên thỏa thuận bà L chỉ đứng tên phần đất này dùm ông T nên giá trị chuyển nhượng ghi là 300.000.000 đồng nhưng hai bên không có giao nhận số tiền này và thực tế từ trước đến nay, ông T vẫn đang sử dụng phần đất nêu trên và ở trong căn nhà xây trên đất này. Từ khoảng tháng 4/2020, biết được bà L không có tình cảm thật và có ý lợi dụng để hưởng lợi tài sản của mình, bà L không sử dụng tiền ông T chuyển để mua đất làm tài sản chung như đã hứa. Ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án:

Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) số 000241, ngày 10/02/2020 lập tại Văn phòng công chứng N. Hủy cập nhật trang 4 tên Nguyễn Thị Ngọc L ngày 24/02/2020, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA158860 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 05/8/2004 đối với 50m² đất thuộc thửa số 858, tờ bản đồ số 04, phường T, Quận B. Buộc Bà Nguyễn Thị Ngọc L phải trả cho ông T số tiền 1.130.000.000 đồng ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Rút yêu cầu Tòa án buộc bà L phải trả cho ông T quyền sử dụng đất có diện tích 50m² đất thuộc thửa số 858, tờ bản đồ số 04, phường T, Quận B.

Sau khi vụ án được thụ lý, ông T phát hiện ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Ngọc L đã chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Đức T3 và bà Trương Thị K theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng T công chứng số 00003533 ngày 14/04/2020, nên khởi kiện bổ sung, yêu cầu tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc L với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức T3, bà Trương Thị K. Đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của Bà Nguyễn Thị Hồng H2; không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Nguyễn Đức T3 và Bà Trương Thị K.

Theo các Đơn, ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Bà Nguyễn Thị Ngọc L và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 10/02/2020, bà L và Ông Trần Văn T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 858, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại phường T,

Quận B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) được công chứng số 000241 ngày 10/02/2020 tại Văn Phòng công chứng N; việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên hai bên đã hoàn tất các thủ tục, bà L đã được cập nhật tên vào trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/02/2020.

Tại thời điểm ông T chuyển nhượng đất cho bà L, trên đất có một căn nhà chưa được hoàn công, chưa được công nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 158860 ngày 05/08/2004 nên các bên không mua bán đối với căn nhà này. Sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng, do ông T chưa có nơi ở mới và bản thân bà L cũng chưa có nhu cầu sử dụng nên đã đồng ý cho ông T tiếp tục ở trong căn nhà nêu trên.

Do không có nhu cầu sử dụng và được ông T giới thiệu, bà L đã thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên cho Ông Nguyễn Đức T3 và Bà Trương Thị K (là hàng xóm ở cạnh phần tài sản chuyển nhượng trên), việc các bên gặp mặt thỏa thuận đều do ông T sắp xếp, ông T cũng xin ông T3, bà K cho ở nhờ thêm một vài tháng nữa và được ông T3 đồng ý.

Ngày 14/4/2020, tại Văn phòng công chứng T; bà L (đồng thời là đại diện của Ông Trần Văn C) đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho ông T, bà K theo Hợp đồng được công chứng số 00003533 quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD. Thực hiện hợp đồng này, bà L đã được nhận đủ tiền và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà K, ủy quyền cho ông T đi làm các thủ tục đóng thuế, đăng bộ nhà đất; bà L đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên chuyển nhượng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất tranh chấp nói trên giữa bà L và ông T được giao kết trên cơ sở tự nguyện, khi giao kết hợp đồng ông T có nói đây là tài sản của cá nhân ông T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng chỉ có một mình ông T đứng tên nên bà L đồng ý giao dịch, chuyển nhượng; hợp đồng được xác lập đúng quy định của pháp luật nên có hiệu lực để thực hiện. Bà L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng này, không đồng ý việc hủy cập nhật trang 4 tên Nguyễn Thị Ngọc L ngày 24/02/2020 trên GCNQSDĐ số AA158860 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 05/08/2004. Đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T, bà K về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 00003533, quyền số: 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 14/4/2020 tại Văn phòng công chứng T.

Đối với yêu cầu bà L phải trả 1.130.000.000đ (Trong các ngày chuyển 15/11/2019; ngày 02/1 và ngày 02, 03 tháng 01 năm 2020), bà L không đồng ý. Do trong khoảng thời gian quen biết, giữa bà L và ông T đã nhiều lần chuyển tiền qua lại cho nhau để tiêu xài; việc chuyển tiền này được thực hiện trên cơ sở tự nguyện xuất phát tình cảm đôi bên dành cho nhau và không có việc ông T chuyển tiền với mục đích góp vốn mua tài sản, do đó bà L không chấp nhận yêu cầu này của ông T.

Đối với yêu cầu độc lập của Bà Nguyễn Thị Hồng H2 cho rằng phần đất tranh chấp là tài sản chung của bà H và ông T, nhưng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 158860 do UBND Quận B cấp ngày 05/8/2004, chỉ có ông T đứng tên và không có tên của bà H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông T có ghi rõ bên chuyển nhượng là ông T và tài sản tạo dựng trước khi kết hôn; khẳng định đây là tài sản riêng của ông T vì vậy bà L không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà H.

Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 07/7/2020, bản tự khai và ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Đức T3, Bà Trương Thị K và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 14/4/2020, tại Văn phòng công chứng T, Bà Nguyễn Thị Ngọc L, Ông Trần Văn C (do bà L đại diện của ông C) đã ký chuyển nhượng thửa đất số 858, tờ bản đồ số 04, tọa lạc phường T, Quận B cho ông T, bà K theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 00003533; trước khi nhận chuyển nhượng, ông T bà K đã tìm hiểu và biết rõ thửa đất này của ông T đã chuyển nhượng cho bà L, vì là hàng xóm nên khi nghe ông T giới thiệu ông T, bà K mới đồng ý mua.

Bà L và ông T, không có ký hợp đồng mua bán căn nhà cấp 4 trên đất (chưa được cấp giấy chứng nhận) mà chỉ thỏa thuận miệng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời là chuyển quyền sở hữu nhà trên đất, do đó giữa ông T, bà K với bà L cũng không ký hợp đồng mua bán nhà, chỉ thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sở hữu nhà trên đất (như giao dịch giữa bà L và ông T trước đó).

Việc ông T vẫn còn ở trong căn nhà trên đất là do các bên có thỏa thuận cho ông T được ở nhờ một vài tháng, thỏa thuận này không được lập thành văn bản vì ông T và ông T là hàng xóm nhiều năm.

Ông T, bà K giao dịch chuyển nhượng đất với bà L là ngay tình, đúng quy định pháp luật nên đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 00003533, quyền số: 01TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng T ngày 14/4/2020; đồng thời hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2020/QĐ-BPKCTT để ông T, bà K thực hiện việc đăng bộ sang tên.

Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với bà L, ông C, ông T, bà K đã thanh toán đủ 2.590.000.000 đồng cho bà L, bao gồm 1.390.000.000 đồng tiền mặt và 1.200.000.000 đồng thanh toán trung gian qua Ngân hàng S, phòng giao dịch X thuộc chi nhánh Quận T, hiện vẫn chưa được bà L bàn giao diện tích đất chuyển nhượng. Do đó, trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00003533 ngày 14/04/2020, bị tuyên bố vô hiệu thì ông T, bà K yêu cầu bà L, ông phải trả lại 2.590.000.000 đồng đã nhận và buộc người có lỗi làm giao dịch dân sự bị vô hiệu bồi thường thiệt hại số tiền tạm tính là 687.904.000 đồng, theo mức lãi suất là 0.83%/tháng kể từ ngày 14/4/2020 đến 14/12/2022.

Đối với yêu cầu bà L trả số tiền 1.130.000.000đ là tranh chấp cá nhân giữa bà L và ông T ; ông T, bà K không có ý kiến.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000241, ngày 10/02/2020 giữa bà L và ông T có ghi rõ nội dung bên chuyển nhượng là "Ông Trần Văn T" và đây là "Tài sản tạo dựng trước khi kết hôn", là tài sản riêng của ông T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 158860 ngày 05/8/2004 (đứng tên Ông Trần Văn T), cập nhật cho Bà Nguyễn Thị Ngọc L đứng tên ngày 24/02/2020 không có ghi tên Bà Nguyễn Thị Hồng H2. Do đó, ông T, bà K không đồng ý với yêu cầu độc lập của Bà Nguyễn Thị Hồng H2 về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 000241 ngày 10/02/2020 giữa ông T với và bà L.

Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 20/8/2020, Đơn sửa đổi yêu cầu độc lập ngày 02/3/2022; bản tự khai và ý kiến trong quá trình giải quyết vụ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Hồng H2 trình bày:

Năm 2002 bà H và ông T có tình cảm với nhau, đến năm 2003 thì đính hôn. Năm 2004, bà H và ông T có hôn tiền nhận chuyển nhượng đất 50m² đất thuộc thửa 858, tờ bản đồ số 04, phường T, Quận B; vì thời điểm này chưa đăng ký kết hôn nên cả hai thống nhất để ông T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND Quận B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/8/2004, tên Ông Trần Văn T. Đến năm 2006, bà H và ông T đăng ký kết hôn, cùng năm 2006, cả hai đã đầu tư tiền để xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất và được Ủy ban nhân dân Quận B cấp số 1104/7/4, đường T L M, khu phố 6, phường T, Quận B (theo Thông báo tạm cấp số nhà số 3310/TB-UBND-QLĐT ngày 19/10/2009). Năm 2013, bà H và ông T thuận tình ly hôn theo Quyết định số 150/2013/QĐST-HNGĐ ngày 04/4/2013, của Tòa án nhân dân Quận B, nhưng không yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung.

Việc ông T tự ý chuyển nhượng nhà, đất trên cho Bà Nguyễn Thị Ngọc L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000241 ngày 10/02/2020, đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H nên bà H có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) số công chứng 000241 ngày 10/02/2020 (Văn phòng công chứng N chứng nhận) ký giữa Ông Trần Văn T và Bà Nguyễn Thị Ngọc L.

Tại Bản tự khai ngày 14/10/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trần Văn T trình bày: Thống nhất với toàn bộ lời khai của bà L trong quá trình giải quyết vụ án, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000241 ngày 10/02/2020 giữa ông T và bà L lập tại Văn phòng công chứng N, được giao kết theo đúng quy định pháp luật trên cơ sở bình đẳng, tự nguyện; việc chuyển nhượng đã hoàn thành, bà L đã được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14/4/2020, tại Văn phòng công chứng T, bà L có chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T, bà K; đã làm thủ tục đóng thuế, đăng bộ nhà đất. Hợp đồng chuyển nhượng được lập theo sự giới thiệu của ông T, là người tạo điều kiện, sắp xếp cho các bên gặp mặt, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu đòi lại tiền giữa ông T và bà L, ông C trình bày ông không biết việc chuyển tiền qua lại giữa hai bên, không có liên quan nên ông không có ý kiến về vấn đề này.

Tại Văn bản số 66/CV-VPCCTTH ngày 12/8/2020, nộp cho Tòa án, Văn phòng công chứng TTH (trước đây là Văn phòng công chứng N) xác định có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000241, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/02/2020 giữa Ông Trần Văn T và Bà Nguyễn Thị Ngọc L.

Tại Văn bản số 542/VPCC ngày 26/9/2022 nộp cho Tòa án, Văn phòng công chứng T trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Ông Trần Văn C và vợ là Bà Nguyễn Thị Ngọc L với bên nhận chuyển nhượng là Ông Nguyễn Đức T3 và vợ là Bà Trương Thị K được công chứng số 00003533, Quyền số: 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/04/2020, tại Văn phòng công chứng T; đối với Hợp đồng này, Công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, qui định pháp luật nên việc Ông Trần Văn T khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng này là không có cơ sở, không có căn cứ pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 229/3/2023, của Tòa án nhân dân Quận B quyết định (Tóm tắt): Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Văn T :

1.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) giữa bên chuyển nhượng là Ông Trần Văn T với bên nhận chuyển nhượng là Bà Nguyễn Thị Ngọc L đối với 50 m² đất thuộc thửa số 858, tờ bản đồ số 04, phường T, Quận B được Văn phòng công chứng N (Nay là Văn phòng công chứng TTH) công chứng số 000241, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/02/2020 vô hiệu.

1.2 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc L với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức T3, bà Trương Thị K đối với 50 m² đất thuộc thửa số 858, tờ bản đồ số 04, phường T, Quận B được Văn phòng công chứng T công chứng số 00003533, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/4/2020 vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Ngọc L trả lại một lần số tiền chuyển nhượng đã nhận là 2.540.000.000 (hai tỷ năm trăm bốn mươi triệu) đồng cho ông Nguyễn Đức T3, bà Trương Thị K;

1.3 Ông Trần Văn T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục điều chỉnh thông tin chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 158860 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 05/8/2004, cập nhật biến động ngày 24/02/2020 từ Nguyễn Thị Ngọc L thành Trần Văn T.

1.4 Buộc Bà Nguyễn Thị Ngọc L trả một lần số tiền 1.130.000.000 đồng (một tỷ một trăm ba mươi triệu) đồng cho Ông Trần Văn T ;

1.5 Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của Ông Trần Văn T về việc yêu cầu bà L phải trả lại 50m² đất thuộc thửa số 858, tờ bản đồ số 04, phường T, Quận B và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA158860 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 05/8/2004.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Bà Nguyễn Thị Hồng H2 về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) giữa bên chuyển nhượng là Ông Trần Văn T với bên nhận chuyển nhượng là Bà Nguyễn Thị Ngọc L đối với 50 m² đất thuộc thửa số 858, tờ bản đồ số 04, phường T, Quận B được Văn phòng công chứng N (Nay là Văn phòng công chứng TTH) công chứng số 000241, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/02/2020 vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Nguyễn Đức T3 và Bà Trương Thị K về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc L với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức T3, bà Trương Thị K đối với 50 m² đất thuộc thửa số 858, tờ bản đồ số 04, phường T, Quận B được Văn phòng công chứng T công chứng số 00003533, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/4/2020 và việc tính lãi phát sinh đối với số tiền 2.540.000.000 (Hai tỷ năm trăm bốn mươi triệu) đồng. Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Ghi nhận việc Ông Trần Văn T tự nguyện chịu 6.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; 4.447.190 đồng chi phí đo đạc và 16.000.000 đồng chi phí định giá tài sản tranh chấp.

5. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2020/QĐ-BPKCTT ngày 17/4/2020.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về lãi xuất chậm trả; nghĩa vụ chịu án phí; quyền kháng cáo.

Ngày 27/3/2023, bị đơn Bà Nguyễn Thị Ngọc L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do: Tòa sơ thẩm vi phạm nguyên tắc đánh giá chứng cứ; quyết định không phù hợp quy định pháp luật; gây ảnh hưởng nghiêm trọng quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của Bà Nguyễn Thị Hồng H2.

Ngày 23/3/2023, Ông Nguyễn Đức T3, Bà Trương Thị K kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Lý do Tòa sơ thẩm vi phạm nguyên tắc đánh giá chứng cứ; quyết định không phù hợp quy định pháp luật; gây ảnh hưởng nghiêm trọng quyền lợi ích hợp pháp của ông T, bà K. Yêu cầu: Sửa một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của Bà Nguyễn Thị Hồng H2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T, bà K: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0003533, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa Bà Nguyễn Thị Ngọc L, ông Nguyễn Văn C và vợ chồng ông T3, bà K.

Ngày 4/4/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận B có quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 02/QĐ-VKS-DS ngày 4/4/2023. Kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân Quận B. Đề nghị Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy bản án dân sự. Vì, có vi phạm về tố tụng: Thiếu quan hệ tranh chấp; thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Về nội dung: Căn cứ vào GCNQSDĐ số AA158860 do UBND Quận B cấp ngày 05/8/2004, chỉ đứng tên ông T, năm 2006 mới kết hôn với bà H. Ông T, bà H không cung cấp được tài liệu chứng minh hôn tiền mua đất nên là tài sản riêng của ông T tạo lập trước thời kỳ hôn nhân theo khoản 1 Điều 43 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014. Về căn nhà trên đất là tài sản có trước khi kết hôn; không đăng ký; không nhập vào tài sản chung vợ chồng; ly hôn không yêu cầu Tòa giải quyết. Theo thông báo tạm cấp số nhà 3310/TB-UBND-QLĐTĐ ngày 19/10/2009 của UBND Quận B “Nhà tạo lập, xây dựng không phép sau ngày 01 tháng 7 năm 2004”; ngày 8/8/2018, bà H có đơn xác nhận căn nhà này là tài sản riêng của ông T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) ngày 10/02/2020, tại thời điểm giao kết ông T có cam kết tháo dỡ căn nhà cấp 4 cũ nát trên đất nên hợp đồng này thỏa mãn về chủ thể, điều kiện chuyển nhượng nên không vô hiệu; cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu và hủy bỏ cập nhật biến động tên bà L trên giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên là không có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T3, bà K không rút yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn Bà Nguyễn Thị Ngọc L có người đại diện theo ủy quyền là Bà Nguyễn Thị Y L2 có ý kiến: Ông Trần Văn T được UBND Quận B cấp GCNQSDĐ ngày 5/8/2004, năm 2006 mới kết hôn với bà H, ông T không nhập quyền sử dụng đất vào tài sản chung vợ chồng. Không chứng minh được ông T, bà H hôn tiền mua đất nên là tài sản riêng của ông T tạo lập trước thời kỳ hôn nhân. Bà H không có căn cứ yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất ngày ngày 10/2/2020, giữa ông T và bà L. Trên đất có nhà xây không phép sau ngày 1/7/2024 theo thông báo của UBND Quận B. Ông T, bà H không đăng ký quyền sở hữu nhà ở vào GCNQSDĐ; năm 2013 ly hôn không yêu cầu giải quyết tài sản. Năm 2018, bà H có đơn xác nhận nhà số 1104/7/4 xây trên đất là tài sản riêng của ông T. Trước khi chuyển nhượng ông T, bà L thỏa thuận không đưa nhà cũ nát vào hợp đồng chuyển nhượng; ngày 20/02/2022, ông T cam kết tháo dỡ nhà được UBND phường xác nhận. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà L là tự nguyện, đúng trình tự theo quy định pháp luật. Mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, căn cứ các Điều 117, 500 đến 503 của BLDS, Điều 188 luật đất đai nên không vô hiệu; không phải là giả tạo như ông T trình bày. Việc giao tiền chuyển nhượng ngay sau khi ký công chứng nhưng không chứng minh được, vì hai người đang sống với nhau như vợ chồng. Có tài liệu bổ sung tham khảo là tin nhắn của ông T nài nỉ bà L ký hợp đồng chuyển nhượng để trả nợ. Bà L đồng ý cho nguyên đơn ở để trông coi nhà vài tháng nên không có bàn giao nhà. Về yêu cầu trả số tiền

1.130.000.000đ. Nguyên đơn chuyển tiền 5 lần, chỉ một lần ghi nội dung chuyển tiền mua đất. Các lần còn lại không có nội dung và không có tài liệu chứng minh nêu tranh chấp số tiền chuyển khoản này thì khởi kiện trong vụ án khác.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2020 của Ông Trần Văn C, Bà Nguyễn Thị Ngọc L với Ông Nguyễn Đức T3, Bà Trương Thị K ký sau một ngày Tòa ra thông báo thụ lý vụ án ngày 13/4/2020. Bà L không biết việc ông T khởi kiện tại Tòa B, do ở B L, Lâm Đồng; Tòa sơ thẩm không thực hiện niêm yết văn bản tố tụng cho bà L. Thời điểm ông T khởi kiện, ông T, bà K chưa được đưa vào vụ án nên không biết có tranh chấp. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L, ông C với ông T, bà K thỏa mãn về chủ thể điều kiện chuyển nhượng, đúng theo quy định tại các điều luật đã viện dẫn nên không vô hiệu. Đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà L: Đồng ý với các ý kiến của người đại diện. Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm.

Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà K:

Nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà L giả tạo trốn tránh nghĩa vụ với bà H là không đúng. Vì hợp đồng đã thực hiện đúng quy định pháp luật, hai bên chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện. Thửa đất 858 và căn nhà 1104/7/4 là tài sản riêng của ông T ; không có chứng cứ chứng minh việc hùn tiền mua đất, xây nhà là của ông T , bà H. Bà H có xác nhận ngày 08/8/2018 căn nhà là tài sản riêng của ông T . Bà L, ông T đã thỏa thuận thống nhất về việc xử lý căn nhà này; bà L đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán của bên mua và đã được cập nhật tên bà L tại GCNQSDĐ. Trước khi nhận chuyển nhượng, ông T, bà K đã tìm hiểu và kiểm tra tình trạng pháp lý của thửa đất cũng như thông tin chủ sử dụng thửa đất không có tranh chấp. Ông T, bà K và bà L, ông C ký hợp đồng chuyển nhượng được công chứng; đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho ông C, bà L. Việc ông T chưa bàn giao đất là do chưa có chỗ ở xin ở một vài tháng. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà K với ông C, bà L. Nếu trong trường hợp Hợp đồng này bị Tòa án tuyên bố vô hiệu thì đề nghị ông C, bà L phải trả lại cho ông T, bà K tiền chuyển nhượng đã nhận là 2.540.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính đến ngày xét xử sơ thẩm (17/3/2023) với lãi suất 0.83%/tháng là 737.870.000 đồng.

Nguyên đơn Ông Trần Văn T có ông Đinh Bá Tr đại diện theo ủy quyền: Đề nghị giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà L. Ông T, bà K. Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận B. Vì các lý do chính: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà L ngày 10/2/2020, là hợp đồng không có thật. Vì hai bên không có giao nhận tiền; giao nhận đất, nhận nhà. Ông T vẫn sử dụng nhà đất này từ trước đến nay. Đây là tài sản chung của ông T với bà H chưa chia, do có quan hệ tình cảm với bà L nên ông T tự ý chuyển nhượng để trốn tránh việc chia tài sản chung với bà H. Do hợp đồng không có thật nên giá ghi tại hợp đồng với giá thực tế bà L chuyển nhượng cho ông T, bà K cao hơn rất nhiều. Hợp đồng có

đối tượng không thực hiện được là nhà kiên cố nhưng chỉ chuyển nhượng đất. Đây là tài sản khi còn chung sống, ông T, bà H thống nhất là tài sản chung. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L, ông C với ông T bà K vô hiệu, vì chưa được đăng ký biến động và ký hợp đồng khi ông T khởi kiện là phát sinh tranh chấp; ông T không có cam kết thỏa thuận mượn nhà; Hợp đồng ông T với bà L giả tạo vô hiệu nên hợp đồng này cũng vô hiệu. Đối với số tiền ông T chuyển bà L 05 lần 1.130.000.000đ để bà L mua đất, vì bà L là người kinh doanh mua đất nhưng bà L không thực hiện thỏa thuận và không phải tiền tặng cho nên phải trả lại ông T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: - Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Nội dung vụ án: Về kháng nghị Viện kiểm sát nhân dân Quận B: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh rút kháng nghị về phần tố tụng. Đối với nội dung kháng nghị; kháng cáo của bị đơn Bà Nguyễn Thị Ngọc L; kháng cáo của Ông Nguyễn Đức T3, Bà Trương Thị K:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 158860 do UBND Quận B cấp ngày 05/8/2004, cho Ông Trần Văn T. Ông T và Bà Nguyễn Thị Hồng H2 kết hôn 18/01/2006; thuận tình ly hôn ngày 04/4/2013 theo quyết định số 150/2013/QĐST-DS. Ngày 08/8/2018 bà H có đơn xác nhận căn nhà số 1104/7/4 đường T L M , khu phố 6, phường T, Quận B là tài sản riêng của Ông Trần Văn T, có chứng thực của UBND phường T. Đây là tài sản riêng của ông T có trước thời kỳ hôn nhân. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản trên đất) ngày 10/02/2020 giữa bên bán là Ông Trần Văn T và bên mua là Bà Nguyễn Thị Ngọc L, giá bán là 300.000.000 đồng đối với thửa đất số 858, tờ bản đồ số 04 Bộ địa chính phường T, Quận B. Ông T, bà L cùng thừa nhận có quan hệ tình cảm như vợ chồng. Bà L cho rằng việc ông T chuyển nhượng đất là do ông T nợ nần nên “năn nỉ” bà mua để có tiền trả nợ, do đó bà L mới mua đất với giá 300.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền không có ghi nhận bằng giấy tờ hay chuyển khoản do hai bên sống như vợ chồng; không có bàn giao đất vì ông T xin ở nhờ do chưa tìm được nhà. Ông T cho rằng việc ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thể hiện tình cảm tiền tới hôn nhân với bà L và để tránh chia tài sản với bà H nên không có giao nhận tiền, giao nhận đất, giao nhà; giá mua bán ghi trong hợp đồng không phải là giá trị thực của tài sản. Phát hiện bà L gian dối chưa ly dị chồng và có ý định chuyển nhượng nhà, đất cho người khác nên khởi kiện ra Tòa án nhân dân Quận B ngày 10/4/2020, ngày 13/4/2020 Tòa án nhân dân Quận B thụ lý vụ án và ngày 17/4/2020 có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2020/QĐ-BPKCTT cấm chuyển dịch quyền về tài sản. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, quyền sử dụng đất trên đang bị tranh chấp là vi phạm pháp luật.

Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H, huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T , bà L với lý do tài sản chung vợ chồng chưa chia là

không có căn cứ. Viện kiểm sát nhân dân Quận B không kháng nghị phần quyết định này là còn thiếu sót.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2020 giữa bên bán là Ông Trần Văn T và bên mua là Bà Nguyễn Thị Ngọc L do Văn phòng công chứng N lập; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0003533 ngày 14/4/2020, do Văn phòng công chứng T lập giữa bên chuyển nhượng Bà Nguyễn Thị Ngọc L, Ông Trần Văn C và nhận chuyển nhượng Ông Nguyễn Đức T3, Bà Trương Thị K có hiệu lực pháp luật là có cơ sở. Vì hợp đồng giữa ông T, bà L được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, bà L không chứng minh được đã có việc giao tiền, giao đất giao nhà nhưng không bị vô hiệu vì không trái pháp luật. Do đó, kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 04/4/2023 của Viện kiểm sát nhân dân Quận B có cơ sở để chấp nhận về phần nội dung. Theo phân tích có cơ sở chấp nhận toàn bộ kháng cáo sửa án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của Bà Nguyễn Thị Hồng H2. Chấp nhận kháng cáo của Ông Nguyễn Đức T3 và Bà Trương Thị K. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 02 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DSST ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- *Về đơn kháng cáo; Quyết định kháng nghị:* Vẫn trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- *Về việc xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Từ yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn; phản bác của bị đơn; yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Tòa sơ thẩm đã giải quyết và xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy cấp nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng; đòi lại tài sản*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận B là có cơ sở. Việc không ghi “*Đòi lại tài sản*” phần nhận định Bản án sơ thẩm, nhưng đã thụ lý giải quyết quan hệ đòi lại tài sản nên thiếu sót này không thuộc vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh đã rút phần kháng nghị về tố tụng nên Hội đồng xét xử cũng không xem xét.

- *Về việc vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng Công chứng TTH (Trước đây là Văn phòng Công chứng N); Văn phòng công chứng T; Bà Nguyễn Thị Hồng H2; Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông T, bà K. Đều có đơn xin vắng mặt. Căn cứ các Điều 294, 296 BLTTDS và việc vắng mặt này không ảnh hưởng đến việc giải quyết kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử vẫn xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn Bà Nguyễn Thị Ngọc L và ý kiến trình bày của những người đại diện theo ủy quyền của các đương sự, Hội đồng xét xử thấy: Tại phiên tòa hôm nay bà L vẫn thừa nhận có quan hệ tình cảm như vợ chồng với nguyên đơn ông T trong khoảng thời gian từ năm 2019; đến năm 2020, trong khi vẫn đang có chồng là Ông Trần Văn C. Thừa nhận không có chứng cứ về giao đất, nhà và giao nhận số tiền 300.000.000 đồng nhận chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp với ông T; thừa nhận trên đất có căn nhà số 1104/7/4 cấp 4, kiên cố như Chứng Thư Thẩm định giá thể hiện; ông T vẫn đang ở nhà này từ trước cho đến nay; không có chứng cứ xác nhận thỏa thuận cho ông T ở nhờ. Thừa nhận số tiền đã nhận 1.131.000.000 đồng do ông T chuyển khoản 05 lần vào thời gian nêu trên, nhưng cho rằng đây là tiền ông T gởi cho tiêu xài. Những chứng minh phản bác này không được ông T thừa nhận và bà L không đưa ra được chứng cứ quy định tại Điều 93 BLTTDS để chứng minh. Căn cứ vào khoản 4 Điều 91 BLTTDS, Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc.

[2.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản trên đất) số công chứng 000241 ngày 10/02/2020, giữa bên bán là Ông Trần Văn T và bên mua là Bà Nguyễn Thị Ngọc L, đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 858, tờ bản đồ số 04 Bộ địa chính phường T, Quận B. Về hình thức các bên đều thừa nhận có ký kết hợp đồng; hợp đồng được lập đúng theo quy định Điều 502 Bộ luật dân sự 2015; được công chứng theo Luật công chứng; ngày 24/2/2020 bà L đã được cập nhật đăng ký biến động tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, xét nội dung chính của hợp đồng là đối tượng giao dịch; giá và phương thức thanh toán quyền sử dụng thửa đất 858 diện tích 50m² mà ông T đã được cấp giấy chứng nhận ngày 5/8/2004, trên thực tế hai bên không thực hiện các nội dung thỏa thuận này. Vì theo hợp đồng thể hiện chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 858 diện tích 50m², không có tài sản gắn liền đất là không đúng với hiện trạng thực tế trên đất có căn nhà cấp 4 kiên cố được cấp số 1104/7/4, do ông T đang trực tiếp quản lý sử dụng. Giữa hai bên không có việc bàn giao hoặc thỏa thuận thời hạn cho ở nhờ như bà L, ông T, bà K trình bày. Tại điều 2 của hợp đồng giá chuyển nhượng thửa đất là 300.000.000 đồng; thanh toán do hai bên tự thực hiện. Giá này thấp hơn nhiều so với giá trị thực tế, sau đó hai tháng bà L, ông C chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Đức T3, Bà Trương Thị K là 2.590.000.000 đồng như thừa nhận của bà L giá trị phần đất tranh chấp thực tế cao hơn rất nhiều, nhưng cho rằng vì giữa bà và ông T có quan hệ tình cảm nên thỏa thuận giá tượng trưng và giá tại thời điểm này là giá của mùa dịch Covid 19, thị trường bất động sản đóng băng; việc ông T chuyển nhượng đất cho bà L là do ông T nợ nên cần tiền để trả nợ, nên ông T “năn nỉ” bà L mới mua đất của ông T với giá 300.000.000 nhưng thực tế ông T lại chuyển cho bà L số tiền lớn 1.131.000.000 đồng, chứng minh trình bày của bà L là mâu thuẫn không hợp lý và cho thấy việc chuyển nhượng là không có thật. Hơn nữa, theo hợp đồng việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện, nhưng bà L không có chứng cứ giao số tiền 300.000.000 đồng nên xác định không có việc thanh toán số tiền chuyển

nhượng này cho ông T. Như vậy, giữa bà L và ông T đều không thực hiện quyền, nghĩa vụ cơ bản của hợp đồng dân sự theo quy định tại Điều 398 BLDS nên có cơ sở khẳng định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất 50 m² thuộc thửa số 858, tờ bản đồ số 04, phường T, Quận B giữa ông T với bà L tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/2/2020 là giả tạo không có thật nên vô hiệu ngay tại thời điểm hai bên giao kết theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Đối với kháng cáo của bị đơn bà L không đồng ý trả số tiền tổng cộng 1.131.000.000 đồng do ông T chuyển khoản trong các ngày 15/11/2019; ngày 02, 03 tháng 01 năm 2020) là tự nguyện; không phải chuyển tiền với mục đích góp vốn mua tài sản và cho rằng đây là tiền ông T chuyển cho tiêu xài do có quan hệ tình cảm sống chung như vợ chồng, thấy: Bà L thừa nhận chưa ly hôn với Ông Trần Văn C. Thừa nhận đã nhận số tiền 1.131.000.000 đồng do ông T chuyển cho bà L vào thời gian nêu trên. Theo phiếu chuyển 200.000.000 đồng ngày 15/11/2019, nội dung ông T chuyển mua đất; trong hai ngày 2 và ngày 3 tháng 1 năm 2020, ông T chuyển cho bà L số tiền lớn 931.000.000 đồng mặc dù không ghi nội dung nhưng không thể với thời gian ngắn chỉ hai ngày chuyển bốn lần để cho bà L tiêu xài là không hợp lý. Do bà L không chứng minh được ông T tặng cho số tiền này để tiêu xài, nên việc ông T chứng minh chuyển tiền số tiền này để bà L mua đất sống chung, nhưng bà L vẫn đang có chồng và không có việc mua đất thì phải trả lại số tiền này cho Tuấn là có cơ sở.

[2.3] Xét kháng cáo của Ông Nguyễn Đức T3, Bà Trương Thị K và ý kiến của người đại diện, thấy: Về hình thức Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 0003533 lập ngày 14/4/2020, tại Văn phòng công chứng T giữa Bà Nguyễn Thị Ngọc L, Ông Trần Văn C với ông T, bà K đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, hợp đồng này chưa đăng ký biến động quy định tại Điều 188 Luật đất đai nên chưa có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 503 BLDS. Việc ông T, bà K cho rằng mua bán đất với bà L là do ông T môi giới là hoàn toàn không có cơ sở, vì ông T khi phát hiện bà L có ý định bán nhà đất đã nộp đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân Quận B để tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với bà L và Tòa án thụ lý vụ án số 182/TB-TLVA ngày 13/4/2020. Đến ngày 14/4/2020, bà L, ông C mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, bà K nên hợp đồng này cũng vi phạm điều kiện chuyển nhượng là đất đang bị tranh chấp. Ngoài ra, ông T, bà K biết được tình trạng trên đất có nhà kiên cố ông T đang ở, nhưng không có chứng cứ về thỏa thuận bàn giao nhà, giao đất.

[2.4] Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2020, giữa Ông Trần Văn T và Bà Nguyễn Thị Ngọc L không có thật và bị vô hiệu như nhận định nêu trên. Theo quy định tại Điều 133 BLDS 2015, ông T, bà K không phải là người ngay tình được bảo vệ khi giao dịch dân sự vô hiệu. Vì hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L với ông T vô hiệu do giả tạo, ông T, bà K mới là người nhận chuyển nhượng thứ hai chưa được cập nhật đăng ký biến động nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2020, giữa Bà Nguyễn Thị Ngọc L, Ông Trần Văn C với Ông Nguyễn Đức T3, Bà Trương Thị K lập tại Văn phòng công chứng T cũng bị vô hiệu ngay từ khi hai bên tiến hành ký kết hợp đồng.

[2.5] Đối với việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/2/2020, giữa ông T và Loan; Hợp đồng ngày 14/4/2020, giữa bà L, ông C với ông T, bà K đều vô hiệu nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, do các bên chưa có việc giao đất chuyển nhượng nên không xem xét việc giao trả phần đất này. Về tiền chuyển nhượng, giữa bà L và ông T không có giao nhận số tiền 300.000.000 đồng như hợp đồng nên không phải hoàn trả. Bà L không có yêu cầu giải quyết bồi thường lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng với ông T vô hiệu nên không xem xét.

Về hợp đồng giữa ông T, bà K và bà L, ông C giá trị chuyển nhượng tại Hợp đồng giữa các bên thể hiện là 500.000.000 đồng. Theo chứng cứ nhận đặt cọc 100.000.000 đồng; nhận qua thanh toán ba bên với Ngân hàng T – Chi nhánh Quận T - Phòng giao dịch X, theo hợp đồng dịch vụ ngày 14/4/2020 là 1.200.000.000 đồng. Nhưng bà L, ông C (Do bà L đại diện ông C) thừa nhận số tiền 1.290.000.000 đồng còn lại nhận bằng tiền mặt hai bên không làm giấy tờ giao nhận và đã nhận đủ số tiền 2.590.000.000 đồng của ông T, bà K để chuyển nhượng thửa đất 858 nên ông C và bà L phải trả lại số tiền này. Ông T, bà K có yêu cầu bồi thường lỗi theo quy định tại khoản 4 Điều 131 Bộ luật dân sự, nhưng lỗi làm cho hợp đồng ngày 14/4/2020 vô hiệu là do lỗi của hai bên và theo Chứng thư thẩm định giá số 1270321/CT-TV ngày 22/12/2021, của Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản T, giá trị quyền sử dụng đất được định giá là 2.102.781.250 đồng, so với giá 2.590.000.000 đồng các bên chuyển nhượng không tăng về giá trị nên không làm phát sinh thiệt hại giữa các bên, do đó không có cơ sở chấp nhận tiền lãi bồi thường là 737.870.000 đồng theo đề nghị của ông T, bà K.

[2.6] Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận B , thấy: Theo nhận định tại mục [2.1], [2.3] cho thấy Tòa cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/2/2020, giữa nguyên đơn ông T và bị đơn bà L là giả tạo và áp dụng Điều 124 BLDS năm 2015, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) giữa Ông Trần Văn T với Bà Nguyễn Thị Ngọc L lập tại Văn phòng công chứng N ngày 10/02/2020; giữa Bà Nguyễn Thị Ngọc L, Ông Trần Văn C với Ông Nguyễn Đức T3, Bà Trương Thị K lập tại Văn phòng công chứng T ngày 14/4/2020, đối với 50m² đất thuộc thửa số 858, tờ bản đồ số 04, phường T, Quận B đều vô hiệu là có cơ sở.

Tuy nhiên, ngoài việc xác định hợp đồng ngày 10/2/2020 giữa ông T, bà L vô hiệu do giả tạo, vì giữa bà L, ông T không có việc chuyển nhượng đất trên thực tế như nhận định nêu trên, thì Tòa sơ thẩm còn xác định quyền sử dụng diện tích 50m² đất thuộc thửa 858, tờ bản đồ số 04, phường T, Quận B là tài sản chung của ông T, bà H chưa chia nhưng ông T tự ý chuyển nhượng cho bà L làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H, để chấp nhận yêu cầu độc lập của Bà Nguyễn Thị Hồng H2 là không có cơ sở mà quyền sử dụng đất và nhà gắn liền nêu trên là tài sản riêng của ông T. Vì diện tích đất này UBND Quận B cấp ngày 05/8/2004, cho cá

nhân Ông Trần Văn T trước khi đăng ký kết hôn năm 2006 với bà H. Ông T, bà H không có thỏa thuận quyền sử dụng đất này là tài sản chung theo quy định tại khoản 1 Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000. Bà H còn có đơn xác nhận căn nhà số 1104/7/4 xây trên đất là tài sản riêng của ông T nên nhà, đất này không phải là tài sản chung chưa chia của bà H và ông T.

[2.7] Đối với ý kiến của người đại diện ông T, bà K về số tiền 50.000.000 đồng trong tài khoản của bà L tại Ngân hàng T – Chi nhánh Quận T- Phòng giao dịch X đang khóa sẽ giải quyết như thế nào, không liên quan trong vụ án. Đây là trách nhiệm giữa Ngân hàng với bà L nên bà L liên hệ với Ngân hàng để giải quyết theo quy định pháp luật.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Trần Văn T về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/2/2020 và hợp đồng ngày 14/4/2020, nên việc hủy cập nhật trang 4 (mang tên Nguyễn Thị Ngọc L ngày 24/02/2020) trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA158860 do UBND Quận B cấp ngày 05/8/2004 là thủ tục hành chính, theo quy định tại Điều 195 luật Đất đai năm 2013. Ông T được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục xóa đăng ký, điều chỉnh thông tin. Vì vậy, cần thiết hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2020/QĐ-BPKCTT ngày 17/4/2020, của Tòa án nhân dân Quận B .

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà L trình bày có nhiều lần chuyển tiền cho ông T tiêu xài cá nhân và có phiếu chuyển tiền nhưng bà L không có yêu cầu phản tố và cấp sơ thẩm chưa xem xét nên bà L được quyền khởi kiện thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[2.8] Từ những chứng cứ phân tích và căn cứ pháp luật nêu trên cho thấy, Tòa cấp sơ thẩm xem xét đánh giá chứng cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Trần Văn T, tuyên vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng nêu trên và được liên hệ cơ quan có thẩm quyền xóa đăng ký, điều chỉnh cập nhật đăng ký biến động tên Bà Nguyễn Thị Ngọc L ngày 24/2/2020, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND Quận B cấp ngày 5/8/2004 là có cơ sở. Do đó chỉ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà L; một phần kháng cáo của ông T, bà K; một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận B và một phần quan điểm đề nghị của Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu yêu cầu độc lập của bà H.

Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Trần Văn C và Bà Nguyễn Thị Ngọc L phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng vô hiệu và phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng với số tiền hoàn trả, tại phiên tòa phúc thẩm hai bên xác nhận bị đơn bà L nhận số tiền 2.590.000.000 đồng nên cần phải chịu số tiền 83.800.000 đồng; tổng cộng án phí sơ thẩm ông C và bà L liên đới phải chịu là 84.100.000 đồng. Riêng Bà Nguyễn Thị Ngọc L còn phải chịu

45.900.000 (bốn mươi lăm triệu chín trăm nghìn) đồng án phí đối với nghĩa vụ trả số tiền 1.130.000.000 đồng cho ông T.

Ông Nguyễn Đức T3 và Bà Trương Thị K phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng và 33.514.800 đồng đối với yêu cầu bồi thường số tiền lãi 737.870.000 đồng không được chấp nhận; tổng số tiền án phí ông T, bà K liên đới phải chịu là 33.814.800 đồng được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0061633 ngày 04/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B ; ông T và bà K còn phải nộp thêm 33.514.800 (ba mươi ba triệu năm trăm mười bốn nghìn tám trăm) đồng. Ông Trần Văn T không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông T 14.600.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0065273 ngày 13/4/2020; 12.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0062418 ngày 10/11/2020 và 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0033519 ngày 09/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B . Bà Nguyễn Thị Hồng H2 phải chịu 300.000 đồng án phí nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0062419 ngày 10/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.

- *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Do sửa một phần án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí và được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B , cụ thể: Ông Nguyễn Đức T3 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2022/0011017 ngày 23/3/2023; Bà Trương Thị K 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2022/0011018 ngày 23/3/2023; Bà Nguyễn Thị Ngọc L 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2022/0011023 ngày 27/3/2023.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 5, 217, 147, 148, 296, 289, Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2023 ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân Quận B , Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ các Điều 123, 124, Điều 131, 133, Điều 166, Điều 398, Điều 357, Điều 468, Điều 500, Điều 501 Bộ luật Dân sự 2015;

Áp dụng Điều 188, Điều 195 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Trần Văn T về việc:

1.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) giữa bên chuyển nhượng là Ông Trần Văn T với bên nhận

chuyển nhượng Bà Nguyễn Thị Ngọc L tại Văn phòng công chứng N (Nay là Văn phòng công chứng TTH) số 000241, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/02/2020; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc L với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đức T3, bà Trương Thị K tại Văn phòng công chứng T số 00003533, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/4/2020; đối với 50 m² đất thuộc thửa số 858, tờ bản đồ số 04, phường T, Quận B, đều vô hiệu.

2. Buộc ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Ngọc L liên đới trả lại một lần số tiền chuyển nhượng đã nhận là 2.590.000.000 (hai tỷ năm trăm chín mươi triệu) đồng cho ông Nguyễn Đức T3, bà Trương Thị K;

Kể từ khi ông Nguyễn Đức T3, bà Trương Thị K có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc L chưa thanh toán thì hàng tháng ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc L còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thi hành tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

3. Buộc Bà Nguyễn Thị Ngọc L trả một lần số tiền 1.130.000.000 đồng (một tỷ một trăm ba mươi triệu) đồng cho Ông Trần Văn T.

Kể từ khi Ông Trần Văn T có đơn yêu cầu thi hành án nếu Bà Nguyễn Thị Ngọc L chưa thanh toán thì hàng tháng Bà Nguyễn Thị Ngọc L còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thi hành tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

4. Ông Trần Văn T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục xóa, điều chỉnh thông tin chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 158860 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 05/8/2004, cập nhật biến động ngày 24/02/2020 từ Nguyễn Thị Ngọc L sang Trần Văn T.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Bà Nguyễn Thị Hồng H2.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Nguyễn Đức T3 và Bà Trương Thị K về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc L với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức T3, bà Trương Thị K đối với quyền sử dụng đất diện tích 50m² thuộc thửa số 858, tờ bản đồ số 04, phường T, Quận B, tại Văn phòng công chứng T số 00003533, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/4/2020 và tiền lãi phát sinh số tiền 737.870.000 (bảy trăm ba mươi bảy triệu tám trăm bảy mươi nghìn) đồng.

7. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của Ông Trần Văn T về việc yêu cầu bà L phải trả lại quyền sử dụng đất diện tích 50 m² thuộc thửa số 858, tờ bản đồ số 04, phường T, Quận B và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA158860 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 05/8/2004.

8. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Ông Trần Văn C và Bà Nguyễn Thị Ngọc L phải liên đới chịu số tiền 84.100.000 (tám mươi bốn triệu một trăm nghìn) đồng.

Riêng Bà Nguyễn Thị Ngọc L còn phải chịu thêm 45.900.000 (bốn mươi lăm triệu chín trăm nghìn) đồng.

Ông Nguyễn Đức T3 và Bà Trương Thị K phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 33.814.800 (ba mươi ba triệu tám trăm mười bốn nghìn tám trăm) đồng được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0061633 ngày 04/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B ; ông T và bà K còn phải nộp thêm 33.514.800 (ba mươi ba triệu năm trăm mười bốn nghìn tám trăm) đồng.

Ông Trần Văn T không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông T 14.600.000 (mười bốn triệu sáu trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0065273 ngày 13/4/2020; 12.000.000 (mười hai triệu) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0062418 ngày 10/11/2020 và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0033519 ngày 09/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B . Bà Nguyễn Thị Hồng H2 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí nhưng được khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0062419 ngày 10/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.

- *Án phí phúc thẩm:* Các đương sự không phải chịu nên được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B , cụ thể: Ông Nguyễn Đức T3 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2022/0011017 ngày 23/3/2023; Bà Trương Thị K 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2022/0011018 ngày 23/3/2023; Bà Nguyễn Thị Ngọc L 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2022/0011023 ngày 27/3/2023.

Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2020/QĐ-BPKCTT ngày 17/4/2020, của Tòa án nhân dân Quận B ban hành trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (Sửa đổi, bổ sung năm 2014); 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./.

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

Phạm Thị T – Nguyễn Thị L H

Đỗ Thị H

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Tp. Thủ Đức;
- Cục Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự Tp. Thủ Đức;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Đỗ Thị H

