TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1725/2025/DS-PT
Ngày: 31/12/2025
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, đòi tài sản, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận và cập nhật biến động trên giấy chứng nhận"*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NM

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 Phạm Thị Kim.

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Hiền

Bà Nguyễn Thị Kim Cương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hân - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Quang Vinh - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 09 tháng 12 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 1034/DSPT ngày 13 tháng 10 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, đòi tài sản, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận và cập nhật biến động trên giấy chứng nhận"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2025/DS-ST ngày 01/4/2025 của Tòa án nhân dân quận TP (Ny là Tòa án nhân dân khu vực 9), Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6449/QĐXXPT ngày 03 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 21325/2025/QĐ-ST ngày 21/11/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 22499/2025/QĐ-PT ngày 09/12/2025 và Thông báo thời gian tiếp tục phiên tòa số 22621/TB-TA ngày 10/12/2025 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bảo L, sinh năm 1985; (xin vắng mặt)

Thường trú: 12/18 Khu phố 3, phường PN, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Ni;

Tạm trú: T3-25.01 Tháp Brilliant, Đảo Kim Cương, 01 Đường 104 – BTT, khu phố 3, phường BTN, (Ny là phường Bình Trưng),Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Bảo L: Luật sư Đặng Đình T – thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.(có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1962; (vắng mặt)

Thường trú: 05 Võ Trường T, Phường 15, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh; Tạm trú: 428 TKTQ, phường Sơn Kỳ, quận TP, (Naylà phường TSN),Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Trần S, sinh năm 1991; (có mặt)

Địa chỉ: 59 Ông Ích Khiêm, Phường 10, Quận 11, (Ny là phường Bình T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ L5 hê: 10 Kha Vạn Cân, phường DA, thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn N: Luật sư Trần Văn Hoàng – Công ty Luật hợp danh Hoàn Chỉnh thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.(có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ L5 quan:

3.1. Ngân hàng TMCP SG;(vắng mặt)

Địa chỉ: 177-179-181 Nguyễn Thái H, Phường Phạm Ngũ L, Quận 1, (Nay là phường Bến Thành),Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1955; (vắng mặt)

3.3. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1983, (vắng mặt);

3.4. Ông Trần Đức D2, sinh năm 1969, (vắng mặt);

3.5. Bà Phạm Thị KC, sinh năm 1968, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 428A TKTQ, phường Sơn Kỳ, quận TP, (Ny là phường TSN), Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Lý Diễm H3, sinh năm 1967; (vắng mặt)

Địa chỉ: 134 Tân Thành, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hoà và bà Lý Diễm H3: Ông Trần S, sinh năm 1991; (có mặt)

Địa chỉ: 59 Ông Ích, Khiêm, Phường 10, Quận 11, (Ny là phường Bình T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Hoà và bà Lý Diễm H3: Luật sự Trần Văn Hoàng – Công ty Luật hợp danh Hoàn Chỉnh, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

3.7. Ngân hàng TMCP A; (vắng mặt)

Địa chỉ: 230-232-234 Dương Bá Trạc, Phường M, Quận 8, (Ny là phường Chánh Hưng), Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Ông Trần Văn TH3, sinh năm 1966; (vắng mặt)

Địa chỉ: 60 Bế Văn Đàn, Phường C, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông TH3: Bà Trương Thị Thu T3, sinh năm 1974; (có mặt)

Địa chỉ: 266 Võ Thành Trang, Phường B, quận TB, (Ny là phường Bảy Hiền), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn TH3: Luật sư Đặng Đình T – thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

3.9. Bà Nguyễn Thị Di M2, sinh năm 1961; (có mặt).

Địa chỉ: 85 Tân Xuân, Phường 8, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ L5 hệ: 26A đường Lê Thúc Hoạch, phường Phú Thọ H, thành phố Hồ Chí Minh

3.10. Phòng Công chứng P1, Thành phố Hồ Chí Minh; (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 97 Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, (Ny là phường Sài Gòn), Thành phố Hố Chí Minh.

3.11. Phòng công chứng P2 Thành phố Hồ Chí Minh;(xin vắng mặt)

Địa chỉ: 94 – 96 Ngô Quyền, Phường 7, Quận 5, (Ny là phường An Đông), Thành phố Hồ Chí Minh

3.12. Văn phòng công chứng Dương Thị Cẩm T3; (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 298 Quang Trung, Phường 10, quận Gò Vấp, (Ny là phường Gò Vấp), Thành phố Hồ Chí Minh.

3.13. Văn phòng công chứng TP; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 677 Lũy Bán Bích, phường Phú Thạnh, quận TP, (Ny là phường Phú Thạnh), Thành phố Hồ Chí Minh.

3.14. Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1968; (vắng mặt)

Địa chỉ: 35/3 Bis Đường Tân Thuận Tây, Khu phố 1, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, (Ny là phường Tân Thuận), Thành phố Hồ Chí Minh.

3.15. Bà Trần Thị L5, sinh năm 1958; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 12/18 Khu phố 3, phường PN, thành phố Biên H, (Ny là phường L Bình), tỉnh Đồng Ni.

3.16. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1957; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 575/29 Nguyễn Đình Chiểu, khu phố 5, Phường M, Quận 3, (Ny là phường Bàn Cờ), Thành phố Hồ Chí Minh.

3.17. Ông T5, sinh năm 1969; (vắng mặt)

Địa chỉ: 24/1 Cầu Xéo, phường Tân Quý, quận TP, (Ny là phường TSN),Thành phố Hồ Chí Minh.

3.18. Bà Mai Thị Thu T3, sinh năm 1969; (vắng mặt)

Địa chỉ: 138B Gò Dầu, khu phố 19, phường Tân Quý, quận TP, (Ny là phường TSN),Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1.Nguyên đơn: Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại tòa nguyên đơn ông Nguyễn Bảo L cùng Luật sư bảo vệ quyền lợi của ông L trình bày:

Ngày 02/6/2009, ông Nguyễn Bảo L có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 19752 (sau đây gọi là Hợp đồng chuyển nhượng số 19752) tại Phòng công chứng P1 với bà Nguyễn Thị H, lúc này bà H có lập hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Thành T, ông Thái là người đại diện theo ủy quyền của bà H ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 539, 540, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.806 m^2, tọa lạc tại Phường 16, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00242.QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận TB cấp ngày 18/6/1999. Hiện trạng trên đất có căn nhà, và căn nhà bà H cùng gia đình ông Nguyễn Văn N là em ruột bà H đang sử dụng. Do ông N cần tìm chỗ để dọn đi nên đề nghị ông L cho ông N thuê lại. Ông L, ông N cùng ký "Hợp đồng thuê đất và nhà ở đất ở" (sau đây gọi là Hợp đồng thuê nhà), giá cho thuê là 360.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 05 tháng, kể từ ngày 02/6/2009 đến ngày 02/11/2009. Hết thời hạn cho thuê nhưng ông N không trả lại đất.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, đến ngày 19/01/2012 ông L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH245157, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00031, do Ủy ban nhân dân quận TP cấp ngày 19/01/2012, thửa đất số 32, tờ bản đồ số 88, diện tích 1.768,3 m^2, tọa lạc tại số 426-428-428A phường Sơn Kỳ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông L nhiều lần đề nghị ông N dọn đi chấm dứt hợp đồng thuê đất, thuê nhà nhưng ông N chỉ hứa hẹn mà không dọn đi.

Ông N cố tình trì hoãn có ý chiếm đoạt nên ông L khởi kiện tại Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn N phải dọn đi và giao trả lại toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 32 Tờ bản đồ số 88, diện tích đất 1.768,3 m^2 tại địa chỉ 426 - 428 – 428A TKTQ, phường Sơn Kỳ, quận TP, (Ny là Phường TSN), 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 BH245157, số vào sổ CH00031 do UBND Quận TP cấp ngày 19/01/2012.

-Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn N thì ông L không đồng ý. Không đồng ý yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H và bà Lý Diễm H3. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu của ông N, bà H, bà H3.

-Về tình trạng pháp lý hiện Ny, năm 2019 ông L đã chuyển nhượng toàn bộ cho ông Trần Văn TH3 đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 88, diện tích 1768,3m, tọa lạc tại phường Sơn Kỳ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001870 do Văn phòng Công chứng Dương Thị Cẩm T3 chứng nhận ngày 28/01/2019.

Ngày 19/02/2019, ông TH3 đã được Ủy ban nhân dân quận TP cập nhật biến động sang tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 245157, số vào sổ cấp GCN:CH00031.

Ngày 13/08/2022, ông TH3 đã thực hiện tặng cho vợ là bà Nguyễn Thị Di M2 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 016658 do Văn phòng Công chứng TP Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 13/08/2022. Do ông L chưa giao được đất, nhà cho ông TH3 nên ông L khởi kiện ông N buộc ông N và những người trên thửa đất phải giao tài sản để ông L thực hiện nghĩa vụ giao tài sản ông TH3. Vì việc chuyển nhượng là đúng quy định pháp luật, nên đề nghị pháp luật xác định ông TH3 là người thứ ba ngay tình, công nhận tài sản của ông TH3 là hợp pháp, để ông L bàn giao tài sản cho ông TH3 đúng theo hợp đồng đã ký kết. Hiện Ny ông TH3 đã tặng cho tài sản cho vợ là bà Nguyễn Thị Di M2 thì ông L cũng đồng ý giao tài sản sang cho bà Minh, khi bà Minh nhận được tài sản thì ông L đồng ý không còn trách nhiệm nữa.

2.Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N: Tại đơn yêu cầu phản tố đề ngày 12/4/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn N có ông Trần S là người đại diện theo ủy quyền, cùng luật sư bảo vệ quyền lợi của ông N trình bày:

Vào năm 2008, ông N mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00242.QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận TB cấp ngày 18/6/1999 của gia đình do bà Nguyễn Thị H đứng tên đại diện gia đình để thế chấp vay tiền.

Ngày 14/10/2008, bà Nguyễn Thị H là chị gái của ông N có lập "Hợp đồng ủy quyền" số 035615, ủy quyền cho ông Nguyễn Thành T là người môi giới được thực hiện một số công việc chăm nom, coi sóc, thế chấp hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng 1.806m^2 đất tại thửa số: 539, 540, tờ bản đồ số: 2, tọa lạc tại: phường 16, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 15/10/2008, ông Nguyễn Thành T đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 034145, chuyển nhượng với ông T5 và bà Mai Thị Thu T3 toàn bộ diện tích đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) để làm tin, nhưng thực tế là hợp đồng vay tiền, ông Tiến, bà T3 giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông N trả hết tiền vay thì khoảng năm 2009 ông Nguyễn Mạnh Tiến và bà Mai Thị Thu T3 đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 034145 ngày 15/10/2008, ông N đã nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do cần tiền làm ăn, cũng vào năm 2009, ông N tiếp tục thế chấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị L5 và ông Nguyễn Bảo L, bà L5 là mẹ ruột ông L để vay 9.000.000.000 (chín tỷ) đồng, lãi suất 360.000.000 đồng/tháng.

Tuy nhiên, sau đó hai bên ra công chứng giữa ông Nguyễn Thành T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 019752 ngày 02/6/2009, chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Bảo L, căn cứ theo Hợp đồng

ủy quyền số 035615 ngày 14/10/2009, thực tế Hợp đồng ủy quyền số 035615 do Phòng Công chứng P2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 14/10/2009 là không có. Từ đó đến Ny bà H và gia đình ông N vẫn ở đây, không có giao tài sản gì cho ông L.

Diễn biến trên thửa đất này như sau: Vào ngày 08/6/1999, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6814/99 cho bà Nguyễn Thị Giàu với diện tích 300m^2. Vậy, trên tại thửa đất này được Nhà nước cấp gồm hai giấy chứng nhận được cấp lần đầu gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00242.QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận TB cấp ngày 18/6/1999 cấp cho Nguyễn Thị H với diện tích là 1.806 m^2, và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6814/99 ngày 08/6/1999 cho bà Nguyễn Thị Giàu với diện tích 300m^2, bà Giàu là mẹ ruột ông N, bà H.

-Ngày 17/8/2000, bà Nguyễn Thị Giàu đã tiến hành ký "Hợp đồng tặng cho nhà" số 7895/HĐ-TCN, tặng cho ông Nguyễn Văn N toàn bộ căn nhà ở và đất ở nêu trên, được Sở Địa chính Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh đăng bộ sang tên ông Nguyễn Văn N vào ngày 31/8/2000. Sau đó, ông Nguyễn Văn N đã mang căn nhà ở và đất ở này thế chấp cho Ngân hàng tH3 mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nm (gọi tắt là Ngân hàng Eximbank) để vay vốn.

-Năm 2013, vì ông Nguyễn Văn N không trả được tiền vay nên Ngân hàng Eximbank đã xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, toàn bộ nhà ở và đất ở nêu trên đã được chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng cho Ngân hàng Eximbank đứng tên. Ngày 24/4/2013, Ngân hàng Eximbank đã hoàn tất thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất cơ sở sản xuất kinh doanh.

-Ngày 30/6/2017, Ngân hàng Eximbank đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 013585 Quyển 06 TP/CC-SCC/HĐGD, chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nêu trên cho bà Lý Diễm H3 là vợ ông N, có kèm văn bản xác nhận tài sản riêng của bà Lý Diễm H3 có công chứng chứng nhận.

-Ngày 04/8/2017, bà H3 đã dùng tài sản nêu trên (nhận chuyển nhượng từ Ngân hàng Eximbank) thế chấp cho Ngân hàng tH3 mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nm – Chi nhánh Bình Điền Sài Gòn để vay vốn, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 225/2017/9758537/HĐBĐ và Hợp đồng tín dụng số 224/2017/9758537/HĐTD ngày 04/8/2017 (được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận TP đăng ký thế chấp ngày 04/8/2017). Hiện Ny tài sản này đã được giải chấp, không còn nợ ngân hàng nữa.

-Khi ông L khởi kiện ông N đòi tài sản vào năm 2018 tại Tòa án nhân dân quận TP và được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận. Chi cục thi hành án quận TP thực hiện cưỡng chế thi hành án theo Quyết định thi hành án số 408/QĐ-CCTHADS ngày 20/11/2018, thì bà Lý Diễm H3 mới biết toàn bộ nhà đất nêu trên của bà H3 đã nằm trọn trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 245157 (vào sổ số CH 00031) mà Ủy ban nhân dân quận TP đã cấp cho ông Nguyễn Bảo L ngày 19/01/2012.

Qua kiểm tra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 08/6/1999 mà Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6814/99 cho bà Nguyễn Thị Giàu đã nằm trọn trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00242 QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận TB cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 18/6/1999.

Giấy chứng nhận số 6814/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Giàu đã được cấp trước (cấp ngày 08/6/1999), mục đích sử dụng là đất ở; còn Giấy chứng nhận số 00242 QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận TB cấp cho bà Nguyễn Thị H (Đại diện gia đình) được cấp sau đó (cấp ngày 18/6/1999), với mục đích sử dụng là đất nông nghiệp Ny là đất trồng cây (đất nông nghiệp).

Ny ông N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý yêu cầu độc lập của vợ ông là bà Lý Diễm H3, đồng ý yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H (chị ruột) hủy hết tất cả giấy chứng nhận của ông L và các giấy tờ khác.

Ông N có đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn là: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thuê đất và nhà ở đất ở ngày 02/6/2009 giữa ông với ông Nguyễn Bảo L là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của pháp luật. Không phát sinh về quyền và nghĩa vụ vì vi phạm điều cấm của pháp luật.

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ L5 quan:

3.1.Bà Nguyễn Thị H: Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 12/4/2024 cũng như tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ L5 quan bà Nguyễn Thị H có ông Trần S là người đại diện theo ủy quyền và luật sư bảo vệ quyền lợi của bà H trình bày:

Vào ngày 18/06/1999, Ủy ban nhân dân quận TB đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00242 QSDĐ cho bà Nguyễn Thị H (đại diện gia đình) được quyền sử dụng 2.396m^2 đất, trong đó gồm: 1.814m^2 đất vườn và 582m^2 đất ao thuộc thửa số 539, 540 tờ bản đồ số 2 tại 1/1 TKTQ, Phường 16, Quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (kèm theo Bản đồ hiện trạng vị trí duyệt ngày 12/6/1999).

Đến năm 2000, được sự đồng thuận của các thành viên gia đình, bà H đã đứng ra chuyển nhượng cho em trai là ông Nguyễn Văn C diện tích 590m^2, theo xác nhận của Ủy ban nhân dân quận TB ngày 20/10/2000. Phần còn lại theo đúng diện tích và hiện trạng hiện Ny đến Ny không có thay đổi. Hiện trạng hiện Ny có diện tích được công nhận là 1.768,3 m^2 tại địa chỉ 426 - 428 – 428A TKTQ, phường Sơn Kỳ, quận TP, (Ny là Phường TSN), Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà H thống nhất với toàn bộ trình bày của ông N.

Bà H có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 035615 ngày 14/10/2008 đã chấm dứt kể từ ngày ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 034145 ngày 15/10/2008 tại Phòng Công chứng P1 (Công việc được ủy quyền đã hoàn thành

theo quy định tại Mục 2 của Hợp đồng ủy quyền và Điều 589 Bộ luật dân sự 2005).

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 019752 ngày 02/6/2009 giữa ông Nguyễn Thành T (làm đại diện cho bà Nguyễn Thị H) với ông Nguyễn Bảo L là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của pháp luật.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 245157, vào sổ số CH 00031 do Ủy ban nhân dân quận TP cấp đổi cho ông Nguyễn Bảo L ngày 19/01/2012;

4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001870, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 28/01/2019 tại Văn phòng công chứng Dương Thị Cẩm T3, giữa ông Nguyễn Bảo L với ông Trần Văn TH3 là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của pháp luật;

5. Hủy nội dung đăng ký biến động ngày 19/02/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận TP tại Giấy chứng nhận số BH 245157, vào sổ số CH 00031, ngày 19/01/2012;

6. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 016658, quyển 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 13/08/2022 tại Văn phòng Công chứng TP, giữa ông Trần Văn TH3 với bà Nguyễn Thị Di M2 là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của pháp luật.

3.2. Bà Lý Diễm H3: Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 12/4/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ L5 quan bà Lý Diễm H3 có ông Trần S là người đại diện theo ủy quyền, cùng luật sư bảo vệ quyền lợi bà H3 trình bày:

Bà Lý Diễm H3 thừa nhận toàn bộ lời trình bày, yêu cầu khởi kiện của chồng là ông Nguyễn Văn N, và chị là bà Nguyễn Thị H (chị ruột ông N)

Vào ngày 08/6/1999, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6814/99 cho bà Nguyễn Thị Giàu với diện tích 300m^2.

Ngày 17/8/2000, bà Nguyễn Thị Giàu đã ký Hợp đồng tặng cho nhà số 7895/HĐ-TCN, tặng cho ông Nguyễn Văn N (chồng bà Lý Diễm H3) toàn bộ căn nhà ở và đất ở nêu trên, được Sở Địa chính Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh đăng bộ sang tên ông Nguyễn Văn N vào ngày 31/8/2000. Sau đó, ông Nguyễn Văn N đã mang căn nhà ở và đất ở này thế chấp cho Ngân hàng tH3 mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nm (gọi tắt là Ngân hàng Eximbank) để vay vốn.

Năm 2013, vì ông Nguyễn Văn N không trả được tiền vay nên Ngân hàng Eximbank đã xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, toàn bộ nhà ở và đất ở nêu trên đã được chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng cho Ngân hàng Eximbank đứng tên. Ngày 24/4/2013, Ngân hàng Eximbank đã hoàn tất thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất cơ sở sản xuất kinh doanh.

Ngày 30/6/2017, Ngân hàng Eximbank đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 013585 Quyển 06 TP/CC-SCC/HĐGD, chuyển nhượng toàn bộ nhà đất này trở lại cho bà H3, kèm văn bản

của ông Nguyễn Văn N xác nhận tài sản riêng của bà Lý Diễm H3, có chứng nhận của công chứng.

Ngày 04/8/2017, bà H3 đã dùng tài sản nêu trên (nhận chuyển nhượng từ Ngân hàng Eximbank) thế chấp cho Ngân hàng tH3 mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nm – Chi nhánh Bình Điền Sài Gòn để vay vốn, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 225/2017/9758537/HĐBĐ và Hợp đồng tín dụng số 224/2017/9758537/HĐTD ngày 04/8/2017 (được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận TP đăng ký thế chấp ngày 04/8/2017). Hiện Ny tài sản này đã được giải chấp, không còn nợ ngân hàng.

Năm 2017, khi ông L khởi kiện ông N tại Tòa án nhân dân quận TP, được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án quận TP. Chi cục thi hành án quận TP thực hiện cưỡng chế thi hành án theo Quyết định thi hành án số 408/QĐ-CCTHADS ngày 20/11/2018, thì bà H3 mới biết toàn bộ nhà đất nêu trên của bà H3 đã nằm trọn trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 245157 (vào sổ số CH 00031) mà Ủy ban nhân dân quận TP đã cấp cho ông Nguyễn Bảo L ngày 19/01/2012.

Bà kiểm tra lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00242 QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận TB cấp ngày 18/6/1999, bà H3 phát hiện toàn bộ nhà đất của bà H3 cũng đã nằm trọn trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00242 QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận TB cấp cho bà Nguyễn Thị H (đại diện gia đình) ngày 18/6/1999.

Do đó, bà có khiếu nại và được giải quyết bằng Quyết định tái thẩm với nội dung hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án quận TP. Hồ sơ này được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm hiện Ny.

Do Giấy chứng nhận số 6814/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Giàu đã được cấp trước, cấp ngày 08/6/1999, mục đích sử dụng là đất ở (hiện bà đang đứng tên); còn Giấy chứng nhận số 00242 QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận TB cấp cho bà Nguyễn Thị H (Đại diện gia đình) được cấp sau đó (cấp ngày 18/6/1999), với mục đích sử dụng là đất nông nghiệp.

Như vậy, tài sản nhà, đất của bà H3 có L5 quan đến các giao dịch đã thực hiện giữa bà H, ông L, ông TH3, bà Minh đều là sai trái, đề nghị không được pháp luật công nhận. Bà đồng ý yêu cầu khởi kiện của chồng là ông N và chị là bà H.

<u>Bà H3 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:</u>

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 019752 ngày 02/6/2009 giữa ông Nguyễn Thành T (đại diện cho bà Nguyễn Thị H) với ông Nguyễn Bảo L là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của pháp luật (chuyển nhượng trái phép nhà ở và đất ở thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của người khác, bà Lý Diễm H3).

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 245157, vào sổ số CH 00031 do Ủy ban nhân dân quận TP cấp đổi cho ông Nguyễn Bảo L ngày 19/01/2012;

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001870 Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 28/01/2019 tại Văn phòng công chứng Dương Thị Cẩm T3, giữa ông Nguyễn Bảo L với ông Nguyễn Văn TH3 là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của pháp luật;

4. Hủy nội dung đăng ký biến động ngày 19/02/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận TP tại Giấy chứng nhận số BH 245157, vào sổ số CH 00031, ngày 19/01/2012;

5. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 016658 Quyển 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 13/08/2022 tại Văn phòng Công chứng TP, giữa ông Trần Văn TH3 với bà Nguyễn Thị Di M2 là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của pháp luật.

3.3. Ông Nguyễn Văn TH3: Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 28/6/2024 và các lời khai, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ L5 quan ông Trần Văn TH3 có bà Nguyễn Thị Thu T3 là người đại diện theo ủy quyền trình bày tại Tòa:

Năm 2019, ông Trần Văn TH3 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Bảo L quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 88, diện tích 1.768,3m^2, tọa lạc tại phường Sơn Kỳ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001870 do Văn phòng Công chứng Dương Thị Cẩm T3 chứng nhận ngày 28/01/2019. Khi chuyển nhượng ông TH3 không hề biết được và cũng không được ông L, bà H, hay vợ chồng ông N, bà H3 thông báo cho ông TH3 biết căn nhà đang tranh chấp tại Tòa và chưa giải quyết xong. Lúc thực hiện mua bán, ông TH3 có đến tận nơi coi và tìm hiểu tài sản thì chính bà H, ông N ở trên đất còn hứa hẹn đồng ý giao nhà. Mặt khác, phía nguyên đơn ông L và bà L5 (là mẹ ông L) còn đưa ra tờ hợp đồng thuê nhà ký giữa ông N với ông L, điều này quá hợp lý làm ông TH3 hoàn toàn tin tưởng và chắc chắn tài sản chuyển nhượng là hợp pháp. Ngoài ra, ông TH3 cũng tìm hiểu tại Phòng công chứng, Văn phòng đăng ký đất đai thì không có thông tin ngăn chặn nào hoặc đang có tranh chấp. Đồng thời, khi đến công chứng thực hiện thủ tục chuyển nhượng đều thực hiện đúng quy định pháp luật, mà không bị ai cản trở.

Ngày 19/02/2019, ông TH3 đã được công nhận quyền sở hữu tài sản, được Ủy ban nhân dân quận TP cập nhật biến động sang tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 245157, số vào sổ cấp GCN:CH00031. Việc cập nhật sang tên hoàn toàn đúng quy định. Lúc này ông TH3 cũng hoàn toàn không biết có việc tranh chấp tại Tòa án.

Ngày 13/08/2022, ông TH3 tặng cho tài sản trên cho vợ là bà Nguyễn Thị Di M2, theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 016658 do Văn phòng Công chứng TP Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 13/08/2022.

Vậy xác định tại thời điểm ông TH3 chuyển nhượng thửa đất của ông L, ông L đang đứng tên hợp pháp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên mới thực hiện giao dịch chuyển nhượng đúng quy định của pháp luật và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận. Do đó, ông TH3 là người thứ ba ngay tình trong vụ án này, tài sản chuyển nhượng là hợp pháp. Toàn bộ các đương sự trong vụ án cố tình che dấu vợ chồng ông TH3, bà Minh về thông tin tài sản. Vì vậy, ông TH3, bà Minh yêu cầu xác định lỗi hoàn toàn bên gia đình vợ chồng của ông N, bà H3, anh chị em ruột của ông N, bà H. Đề nghị Tòa án xem xét công nhận đây là tài sản hợp pháp của bà Minh vì ông TH3 đã lập hợp đồng tặng cho vợ là bà Minh, giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình là ông TH3, bà Minh. Do hiện Ny còn đang tranh chấp nên bà Minh chưa được cập nhật sang tên. Đề nghị Tòa án giải quyết nhanh chóng để bà Minh được đứng tên tài sản của mình.Theo ông TH3, vấn đề thửa đất 300 m^2 mà bà H3 đứng tên là sự tính toán và sắp đặt trong gia đình ông N. Vì việc vay mượn tại ngân hàng, việc chuyển nhượng chắn chắn vợ chồng bà H3, ông N đều phải biết. Do đó, yêu cầu Tòa án xem xét.

<u>Ông Trần Văn TH3 có Đơn yêu cầu độc lập cụ thể:</u>

-Yêu cầu ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H, bà Lý Diễm H3 phải bàn giao phần đất 1.768,3m^2 thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 88 tại địa chỉ 428 TKTQ, phường Sơn Kỳ, quận TP, 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 BH245157 số vào cấp sổ CH00031 do Ủy ban nhân dân quận TP cấp ngày 19/01/2012 cho ông Nguyễn Bảo L, cập nhật sang tên Trần Văn TH3 ngày 19/02/2019.

Ông TH3 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của gia đình ông N gồm ông Nguyễn Văn N, bà Lý Diễm H3 và bà Nguyễn Thị H. Đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L.

4.Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ L5 quan bà Nguyễn Thị Di M2 trình bày:

Bà thống nhất với trình bày của ông TH3, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn N và vợ là bà Lý Diễm H3 và bà Nguyễn Thị H dọn ra khỏi và bàn giao thửa đất 1.768,3m^2 thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 88 địa chỉ 428 TKTQ, phường Sơn Kỳ, quận TP cho vợ chồng bà, vì vợ chồng bà là người nhận chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng bà, đảm bảo quyền lợi người thứ ba ngay tình.

5.Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ L5 quan bà Trần Thị L5 trình bày:

Bà là mẹ của ông Nguyễn Bảo L, bà thống nhất với trình bày của ông L. Bà cho biết thêm, trước đây bà có đứng ra mua đất của ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H cho con trai là Nguyễn Bảo L, giấy tờ bà để cho ông L đứng tên,

việc mua bán là hợp pháp có công chứng hợp lệ, ông L đã được sang tên đăng bộ trên giấy chủ quyền.

Sau đó, ông L đã thế chấp cho Ngân hàng tH3 mại cổ phần Sài Gòn. Hiện Ny bà đã trả tiền đầy đủ cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã giải chấp thửa đất số 32, tờ bản đồ 88 tại phường Sơn Kỳ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện ông L đã bán nhà đất nêu trên cho ông Trần Văn TH3, việc mua bán này là hợp lệ được công chứng, chứng thực, đã cập nhật sang tên cho ông TH3 trên giấy chủ quyền. Nên bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án để bàn giao nhà đất cho ông TH3.

Việc bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn N cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 019752, quyển số 6/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng P1 chứng nhận ngày 02/6/2009 giữa ông Nguyễn Thành T (đại diện cho bà Nguyễn Thị H) và ông Nguyễn Bảo L là hợp đồng giả cách nhằm che giấu việc vay tiền giữa ông N, bà H và bà là không đúng.

6.Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ L5 quan Phòng công chứng P1 xin vắng mặt và có ý kiến trình bày:

+ Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 034145 quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2008.

Phòng công chứng P1 có thực hiện chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 539, 540 tờ bản đồ số 2 địa chỉ thừa đất tại phường 16, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H (do ông Nguyễn Thành T đại diện), bên nhận chuyển nhượng ông T5, bà Mai Thị Thu T3 số công chứng 03415 ngày 15/10/2008.

Công chứng viên của Phòng Công chứng P1 đã tiếp nhận và thực hiện các thủ tục theo quy định; trong hồ sơ lưu trữ còn thể hiện người yêu cầu công chứng tự đọc lại dự thảo hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng, ký vào từng trang của hợp đồng và công chứng viên đã lấy dấu vân tay trên trang số 4 của hợp đồng.

Phòng Công chứng P1 nhận thấy việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được thực hiện đúng thủ tục quy định. Ngoài ra, tại thời điểm chứng nhận, Phòng Công chứng P1 TPHCM không nhận được bất kỳ thông tin ngăn chặn việc bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên hay khiếu nại, tố cáo đối với quyền sử dụng đất này.

+Ngày 02/6/2009 Phòng công chứng P1 có chứng nhận Hợp đồng thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H (do ông Nguyễn Thành T đại diện) với ông T5 và bà Mai Thị Thu T3 (số công chứng 19747 ngày 02/6/2009) để hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 034145/HĐ-MBN quyển số 10TP/CC_SCC-HĐGD do Phòng công chứng P1 chứng nhận ngày 15/10/2008.

+Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 019752, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/6/2009.

Phòng Công chứng P1 có thực hiện chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 539, 540, tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất tại phường

16, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H (do ông Nguyễn Thành T Làm đại diện), bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Bảo L, số công chứng 019752 ngày 02/6/2009.

Phòng công chứng P1 Thành phố Hồ Chí Minh đã tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra các giấy tờ người yêu cầu công chứng cung cấp và đối chiếu bản sao với bản chính các giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chúng, kiểm tra về tình trạng pháp lý tài sản giao dịch có bị ngăn chặn, hạn chế giao dịch hay không, nhận thấy là đầy đủ, phù hợp với quy định pháp luật nên đã tiến hành thụ lý hồ sơ.

Phòng Công chứng P1 nhận thấy việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, tại thời điểm chứng nhận, Phòng Công chứng P1 Thành phố Hồ Chí Minh không nhận được bất kỳ thông tin ngăn chặn việc bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên hay khiếu nại, tố cáo đối với căn nhà và quyền sử dụng đất này.

7.Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ L5 quan Phòng công chứng P2 xin vắng mặt và có ý kiến trình bày:

Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 035615 do Công chứng viên Phòng Công chứng P2 TP. Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 14/10/2008 giữa bên ủy quyền là bà Nguyễn Thị H và bên được ủy quyền là ông Nguyễn Thành T (đối tượng ủy quyền là các công việc L5 quan đến quyền sử dụng thửa đất số: 539, 540, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại; Phường 16, quận TB (Ny là quận TP), Thành phố Hồ Chí Minh; thời hạn ủy quyền; 03 năm kể từ ngày ký ủy quyền). Nội dung ủy quyền là sự thỏa thuận của các bên về những công việc L5 quan đến quyền của người sử dụng đất không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; các bên tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện trong việc thỏa thuận, giao kết và ký hợp đồng ủy quyền này.

Theo quy định của Luật đất đai năm 1993, sửa đổi bổ sung năm 1998 (có hiệu lực ngày 01/01/1999) thì hộ gia đình, cá nhân là 02 trong số những người sử dụng đất thông qua việc Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất và có các quyền của người sử dụng đất (Điều 1, Điều 3), trong đó có quyền được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Điều 36);

Tại điểm 3.2.1 khoản 3.2 mục 3 phần II Quy định mẫu sổ địa chính, sổ mục kê đất, sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ theo dõi biến động đất đai ban hành theo Quyết định số 499 QĐ/ĐC ngày 27/7/1995 của Tổng cục địa chính, quy định việc ghi nội dung sổ trang nội dung đăng ký, phần: "CHỦ SỬ DỤNG ĐẤT" "Đối với hộ gia đình cần ghi rõ: Hộ ông (bà) và tên của chủ hộ, tên chủ hộ gia đình, cá nhân ghi theo tên khai sinh."

Tại mục I phần 3 của Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hướng dẫn cách viết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: "Đối với hộ gia đình cần ghi rõ: "Hộ ông (bà) và tên của chủ hộ, tên của chủ hộ gia đình phải ghi đầy đủ họ và tên theo đúng khai sinh." "Đối

với cá nhân cần ghi rõ: "Ông (bà) và tên của người được cấp giấy chứng nhận, phải ghi đủ họ và tên theo đúng khai sinh".

"Cột 6 "Phần ghi thêm": Ghi chú những ràng buộc về quyền sử dụng đất trong trường hợp...Thửa đất thuộc quyền sử dụng chung của nhiều chủ thì ghi chú "Đồng sử dụng". Quy định này cũng được hướng dẫn tại mục III phần 3 "trong phần liệt kê thửa đất phải ghi chú "Đồng sử dụng" cho thửa đất sử dụng chung."

Luật đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai và Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày của Bộ Tài nguyên và Môi trường cũng có quy định: "Việc ghi tên người sử dụng đất lên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 43 của Nghị định 181 đối với đất thuộc quyền sử dụng chung được thực hiện như sau:

3.1. Trường hợp hộ gia đình được Nhà nước giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất, giao đất ở có thu tiền sử dụng đất mà các thành viên của hộ gia đình đã được ghi trên quyết định giao đất thì tại Mục I (Tên người sử dụng đất) trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi "Hộ" và ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng; trường hợp người sử dụng đất đề nghị chỉ ghi họ, tên vợ hoặc họ, tên chồng thì phải có văn bản thoả thuận của vợ và chồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

3.2. Trường hợp vợ và chồng cùng nhận chuyển quyền sử dụng đất (cùng có tên trong Hợp đồng hoặc văn bản nhận quyền sử dụng đất) thì tại Mục I trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng; trường hợp người sử dụng đất đề nghị chỉ ghi họ, tên vợ hoặc họ, tên chồng thì phải có văn bản thoả thuận của vợ và chồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường thị trấn.

3.3. Trường hợp hộ gia đình nhận chuyển quyền sử dụng đất mà quyền sử dụng đất là tài sản chung của cả hộ gia đình bao gồm các thành viên và đã được ghi đầy đủ trong các giấy tờ về nhận chuyển quyền sử dụng đất thì tại Mục I trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi họ, tên chủ hộ hoặc ghi cả họ, tên vợ họ, tên chồng mà một trong hai người là chủ hộ hoặc ghi họ, tên người đại diện của hộ gia đình; họ, tên người được ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng phải có văn bản thoả thuận của các thành viên của hộ gia đình có chứng thực Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

3.4. Trường hợp nhiều người sử dụng đất có quyền sử dụng chung đối với đất mà phải ghi họ, tên của tất cả những người sử dụng đất đó nhưng tại N trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đủ chỗ để ghi thì tại Mục I c họ, tên của người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tiếp the "cùng với những người sử dụng đất có tên trong danh sách kèm theo giấy nhận này"; danh sách những người sử dụng chung thửa đất phải được in hoặc viết vào trang phụ theo Mẫu số 03 ban hành kèm theo Thông tư này. Trang phụ sau khi lập được đóng dấu giáp lai (dấu của cơ quan tài nguyễn và môi trường) với trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất."

3. Tại thời điểm công chứng Hợp đồng ủy quyền này, người yêu cầu công chứng xuất trình các giấy tờ về nhân thân, tài sản cho Công chứng viên là đầy đủ và phù hợp quy định pháp luật.

Trong Giấy chứng nhận này, UBND quận TB cấp cho người sử dụng đất là "Nguyễn Thị H (Đại diện gia đình)" không có bất kỳ ghi chú nào về thông tin "Đồng sử dụng" cho các thửa đất được cấp Giấy chứng nhận và cũng không có ghi nhận hay đăng ký thay đổi, biến động nào về "danh sách những người sử dụng chung".

Vì vậy, căn cứ trên cơ sở yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ nhân thân, tài sản phù hợp quy định của pháp luật, Công chứng viên đã tiếp nhận vào thực hiện công chứng hợp đồng ủy quyền nêu trên theo đúng trình tự, thủ tục của Luật Công chứng năm 2006 và các quy định pháp luật có L5 quan.

8.Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ L5 quan Văn phòng công chứng Dương Thị Cẩm T3 xin vắng mặt và có ý kiến trình bày:

Quyền sử dụng đất tọa lạc tại: Thửa đất số: 32, tờ bản đồ số: 88, địa chỉ: Phường Sơn Kỳ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Bảo L (sinh năm: 1985, chứng minh nhân dân số: 271593 575, Thường trú: 12/18 khu phố 3, phường PN, thành phố Biển H, tỉnh Đồng Ni) căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 245157, số vào sổ cấp GCN: CH00031 do Uỷ ban nhân dân quận TP, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày: 19/01/2012, cập nhật thay đổi ngày: 02/02/2012. Ngày: 28/01/2019, ông Nguyễn Bảo L và ông Trần Văn Thưởng có yêu cầu công chứng viên Văn phòng công chứng Dương Thị Cẩm T3 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bất động sản nêu trên ngoài trụ sở tại: Ngân hàng tH3 mại cổ phần SG-Chi nhánh Sài Gòn với lý do 2 bên giao dịch tại ngân hàng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 001870 do công chứng viên Văn phòng công chứng Dương Thị Cẩm T3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày: 28/01/2019.

Tại thời điểm ông Nguyễn Bảo L chuyển nhượng toàn bộ Quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Trần Văn TH3, các bên thực hiện giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện và đã cung cấp các giấy tờ pháp lý. Văn phòng công chứng Dương Thị Cẩm T3, Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất L5 quan đến bất động sản là quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số: 32, tờ bản đồ số: 88, địa chỉ: Phường Sơn Kỳ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh tuân theo đúng quy định của Luật công chứng 2014 và các văn bản quy phạm pháp luật có L5 quan. Tại thời điểm công chứng các bên thực hiện giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, lừa dối, đồng thời đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ pháp lý L5 quan.

9.Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ L5 quan Văn phòng công chứng TP xin vắng mặt và có ý kiến trình bày:

Vào ngày 13/8/2022, Công chứng viên Văn Phòng Công Chứng TP có tiếp nhận yêu cầu của ông Trần Văn TH3 và bà Nguyễn Thị Di M2 yêu cầu chứng nhận tặng cho đối với Quyền sử dụng đất tọa lạc tại: Thửa đất số: 32, tờ bản đồ số: 88, Phường Sơn Kỳ, Quận TP, thành phố Hồ Chí Minh, theo đó ông Trần Văn TH3 và bà Nguyễn Thị Di M2 là vợ chồng, Ny ông Trần Văn TH3 muốn tặng cho phần thuộc quyền sử dụng của mình cho bà Nguyễn Thị Di M2.

Đối với yêu cầu của người khởi kiện: Như đã trình bày nêu trên, đối với việc chứng nhận Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất (một phần) số công chứng: 016658 do Công chứng viên Văn Phòng Công Chúng TP chứng nhận ngày: 13/8/2022 giữa ông Trần Văn TH3 và bà Nguyễn Thị Di M2 đối với Quyền sử dụng đất tọa lạc tại: Thửa đất số: 32, tờ bản đồ số: 88, Phường Sơn Kỳ, Quận TP, thành phố Hồ Chí Minh, Công chứng viên Văn Phòng Công Chứng TP đã thực hiện đúng qui định. Văn Phòng Công Chứng TP kính đề nghị Quý Tòa án xem xét giải quyết vụ việc theo đúng qui định của pháp luật.

10.Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ L5 ông Trần Đức D2 và bà Phạm Thị KC xin vắng mặt và có ý kiến trình bày:

Ông bà không có bất kỳ sự L5 quan nào trong vụ án, không có quyền lợi cũng như nghĩa vụ gì L5 quan đến tài sản đang tranh chấp, không có tài liệu gì để cung cấp nên ông bà xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, phiên họp, phiên đối chất, phiên H giải, phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm và tất cả các phiên làm việc khác của Tòa án, xin từ chối không nhận bất kỳ văn bản tố tụng nào L5 quan đến vụ án.

11.Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ L5 quan bà ông Nguyễn Văn C xin vắng mặt và có ý kiến trình bày:

Ông đang bị bệnh và không L5 quan đến vụ án nên xin vắng mặt trong các buổi làm việc, phiên họp, phiên H giải cũng như xét xử tại Tòa án nhân dân các cấp.

12.Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ L5 quan Ngân hàng tH3 mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nm có ý kiến trình bày:

Ông Nguyễn Văn N (chồng bà Lý Diễm H3), không vay nợ tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nm–Chi nhánh Bình Điền Sài Gòn (gọi tắt là Ngân hàng BIDV).

Bà Lý Diễm H3 đã tất toán hết nợ vay tại Ngân hàng BIDV và đã giải chấp toàn bộ tài sản bảo đảm thế chấp tại Ngân hàng BIDV. Hiện tại, bà Lý Diễm H3 không còn nghĩa vụ tại Ngân hàng BIDV. Từ các thông tin cung cấp trên, nhận thấy rằng Ngân hàng BIDV không phải là người có quyền và nghĩa vụ quan đến vụ án dân sự "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn ông Nguyễn Bảo L và bị đơn ông Nguyễn Văn N". Ngân hàng BIDV kính đề nghị Tòa án không đưa Ngân hàng BIDV vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ L5 quan.

13.Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ L5 quan Ngân hàng TMCP SG có ý kiến trình bày:

Ngày 22/11/2016, Ngân hàng TMCP SG (gọi tắt là Ngân hàng Sacombank) cấp cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Sắt Thép Ngọc Biển (gọi tắt là Công ty Ngọc Biển) một hạn mức tín dụng số tiền là: 230.000.000.000 đồng theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số LD1632700172 ngày 22/11/2016 và Thoả thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/LD1632700172 ngày 17/11/2017, số 02/LD1632700172 ngày 15/03/2018 và số 03/LD1632700172 ngày 26/06/2018 giữa ông Nguyễn Bảo L và Công ty Ngọc Biển và Ngân hàng Sacombank. Để bảo đảm cho khoản vay này, Ông Nguyễn Bảo L đã thế chấp cho Ngân hàng Sacombank Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 88, địa chỉ: Phường Sơn Kỳ, Quận TP, 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 vào sổ cấp GCN: CH00031 do UBND Quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/01/2012 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 024860 ngày 23/11/2016 đã được công chứng và đăng ký thế chấp theo quy định pháp luật. Ngày 28/01/2019, Công ty Ngọc Biển đã thanh toán khoản vay nêu trên và Ngân hàng Sacombank đã hoàn trả Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu tài sản vào cùng ngày. Ny Ngân hàng Sacombank đề nghị Tòa án không triệu tập Ngân hàng Sacombank tham gia với tư cách bên có quyền lợi và nghĩa vụ L5 quan.

14.Những người có quyền, nghĩa vụ L5 quan khác vắng mặt tại phiên tòa

****Tại phiên tòa sơ thẩm:***

Nguyên đơn: Xin vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư trình bày:

Công nhận cho bên mua là Trần Văn TH3, bà Nguyễn Thị Di M2 là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà đối với toàn bộ nhà, đất có diện 1.768,3 m^2 thuộc thửa số 32, tờ bản đồ 88 tại địa chỉ số 428 TKTQ, phường Sơn Kỳ, quận TP theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH245157, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00031 do Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cấp ngày 19/01/2012, căn cứ theo Hợp đồng tặng cho; Bà Nguyễn Thị Di M2 được quyền L5 hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên, cấp chủ quyền theo quy định của pháp luật đất đai.

Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Hòa và bà Lý Diễm H3 bàn giao cho bà Minh phần đất 1.768,3 m^2 và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 88 tại địa chỉ 428 Tân Kỳ Tân Quý, phường Sơn Kỳ, quận TP (trước đây là địa chỉ: 1/1 TKTQ, Phường 16, quận TB) cho bà Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

Huỷ việc chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn N và Ngân hàng Eximbank chi nhánh Thủ Đức đối với 300m^2 thuộc thửa 469, tờ bản đồ số 2-BĐC.

(P16/QTB) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 6814/99 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/6/1999, cập nhật sang tên Ngân hàng Eximbank-Chi nhánh Thủ Đức ngày 24/04/2013;

Huỷ việc chuyển nhượng giữa Ngân hàng Eximbank-Chi nhánh Thủ Đức và bà Lý Diễm H3 đối với 300m^2 thuộc thửa 469, tờ bản đồ số 2-BĐC. (P16/QTB) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 6814/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/6/1999, cập nhật sang tên bà Lý Diễm H3 ngày 17/7/2017;

Đề nghị hội đồng xét xử kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền huỷ giấy chứng nhận sang tên cho bà H3;

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, không đồng ý với các yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ L5 quan bà Nguyễn Thị H, bà Lý Diễm H3.

Bị đơn: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên yêu cầu phản tố; Đồng ý với các yêu cầu độc lập của bà H và bà H3; Bà H, bà H3 yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 019752 ngày 02/6/2009 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Bảo L vô hiệu thì bị đơn đồng ý tự nguyện trả thay cho bà H số tiền 9.000.000.000 đồng và trả lãi 18%/năm cho ông Nguyễn Bảo L từ ngày 02/6/2009. Các hợp đồng khác ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L5 quan bà H, bà H3: Giữ nguyên yêu cầu độc lập; yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng số 019752 ngày 02/6/2009 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Bảo L vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L5 quan ông TH3, có người đại diện là bà T3 trình bày: Giữ nguyên yêu cầu độc lập; không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của các hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L5 quan bà Minh: Giữ nguyên ý kiến, không sửa đổi, bổ sung thêm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H, bà Lý Diễm H3, luật sư trình bày:

Đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, cụ thể là: yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thuê đất và nhà ở đất ở ngày 02/6/2009 giữa ông Nguyễn Văn N với ông Nguyễn Bảo L là vô hiệu.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H và bà Lý Diễm H3 có căn cứ, đúng pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

Do các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2025/DS-ST ngày 01/4/2025 của Tòa án nhân dân quận TP Ny là Tòa án nhân dân Khu vực 9, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các điều 108, 128, 129, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Luật người cao tuổi; Luật Thi hành án dân sự,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bảo L về việc buộc ông Nguyễn Văn N phải dọn đi và giao trả lại toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 88, diện tích đất 1.768,3 m^2 tại địa chỉ 426 – 428 – 428A TKTQ, phường Sơn Kỳ, quận TP, 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 BH245157, số vào sổ CH00031 do Ủy ban nhân dân quận TP cấp ngày 19/01/2012.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn N về việc tuyên bố Hợp đồng thuê đất và nhà ở đất ở ngày 02/6/2009 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Bảo L là vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H về việc:

3.1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 035615, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2008 do Phòng Công chứng P2 chứng nhận ngày 14/10/2008 là vô hiệu;

3.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 019752, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày do Phòng Công chứng P1 chứng nhận ngày 02/6/2009 là vô hiệu;

3.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 245157, vào sổ số CH 00031 do Ủy ban nhân dân quận TP cấp ngày 19/01/2012, đứng tên ông Nguyễn Bảo L ngày 19/01/2012 được cấp đổi thay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00242 QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận TB cấp ngày 18/6/1999, đăng ký thay đổi ngày 20/10/2000;

3.4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001870, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Dương Thị Cẩm T3 chứng nhận ngày 28/01/2019, giữa ông Nguyễn Bảo L và ông Trần Văn TH3 là vô hiệu;

3.5. Hủy nội dung đăng ký biến động ngày 19/02/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận TP theo Giấy chứng nhận số BH 245157, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00031, ngày 19/01/2012 đứng tên ông Trần Văn TH3;

3.6. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 016658, quyển 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng TP chứng nhận ngày 13/08/2022, giữa ông Trần Văn TH3 và bà Nguyễn Thị Di M2 là vô hiệu.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H về việc: Tuyên bố hợp đồng uỷ quyền số 035615 ngày 14/10/2008 tại Phòng Công chứng P2 Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị Hoà và ông Nguyễn Thành T hết hiệu lực vào ngày 15/8/2008.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lý Diễm H3 về việc:

5.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 019752, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày do Phòng công chứng P1 chứng nhận ngày 02/6/2009 vô hiệu;

5.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 245157, vào sổ số CH 00031 do Ủy ban nhân dân quận TP cấp đổi thay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00242 QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận TB cấp ngày 18/6/1999, đăng ký thay đổi ngày 20/10/2000, đứng tên ông Nguyễn Bảo L ngày 19/01/2012;

5.3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001870, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Dương Thị Cẩm T3 chứng nhận ngày 28/01/2019, giữa ông Nguyễn Bảo L và ông Trần Văn TH3 vô hiệu;

5.4. Hủy nội dung đăng ký biến động ngày 19/02/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận TP theo Giấy chứng nhận số BH 245157, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00031, ngày 19/01/2012 đứng tên ông Nguyễn Văn TH3;

5.5. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 016658, quyển 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng TP chứng nhận ngày 13/08/2022, giữa ông Trần Văn TH3 với bà Nguyễn Thị Di M2 là vô hiệu.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn TH3 về việc buộc ông Nguyễn Văn N, bà Lý Diễm H3, bà Nguyễn Thị H dọn ra khỏi nhà và bàn giao thửa đất 1.768,3m^2 thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 88 địa chỉ 428 TKTQ, phường Sơn Kỳ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 019752 vô hiệu: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn N (trả thay cho bà Nguyễn Thị H) trả cho ông Nguyễn Bảo L số tiền gốc 9.000.000.000 đồng và tiền lãi 24.700.000.000 đồng (lãi suất 18%/năm), tổng cộng: 33.700.000.000 đồng.

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

8. Hậu quả của Hợp đồng ủy quyền số 035615 ngày 14/10/2008; Hợp đồng thuê đất và nhà ở ngày 02/6/2009; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001870 ngày 28/01/2019; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 016658 ngày 13/8/2022 vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết, trường hợp có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

9. Án phí dân sự sơ thẩm:

9.1. Ông Nguyễn Bảo L phải chịu án phí 1.200.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ

phí Tòa án số 0009891 ngày 10/10/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận TP nên ông L phải nộp thêm số tiền án phí là 900.000 đồng.

9.2 Ông Nguyễn Văn N là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

9.3. Bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

9.4. Ông Trần Văn TH3 phải chịu án phí 300.000 đồng đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004587 ngày 28/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TP.

9.5 Ông Trần Văn TH3 và bà Nguyễn Thị Di M2 chịu án phí 300.000 đồng đối với hợp đồng tặng cho số 016658 vô hiệu.

9.6. Hoàn lại cho bà Lý Diễm H3 số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008039 ngày 26/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TP.

Các đương sự thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền thi hành bản án theo luật định.

Sau khi bản án đã tuyên, nguyên đơn ông Nguyễn Bảo L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L5 quan ông Trần Văn TH3, bà Nguyễn Thị Di M2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Các đương sự bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ L5 quan khác không kháng cáo. Viện kiểm sát không kháng nghị.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Nguyên đơn có đơn xin vắng mặt, không rút yêu cầu kháng cáo, không rút đơn khởi kiện. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm, đề nghị giải quyết kháng cáo sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

-Người có quyền lợi nghĩa vụ L5 quan ông Trần Văn TH3, bà Nguyễn Thị Di M2 không rút yêu cầu kháng cáo, không rút đơn yêu cầu độc lập, đề nghị giải quyết yêu cầu kháng cáo sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông TH3.

-Bị đơn có người đại diện theo ủy quyền và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp không đồng ý yêu cầu kháng cáo của các đương sự, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

-Những người có quyền lợi, nghĩa vụ L5 quan khác không kháng cáo.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H, bà Lý Diễm H3 cùng luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp không đồng ý yêu cầu kháng cáo của các đương sự.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- *Về thủ tục tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ L5 quan thực hiện đúng, đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- *Về nội dung*: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Bảo L và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ L5 quan ông Trần Văn TH3, bà Nguyễn Thị Di M2 là không có cơ sở chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ theo khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm số 142/2025/DS-ST ngày 01/4/2025 của Tòa án nhân dân quận TP Ny là Tòa án nhân dân Khu vực 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về thủ tục tố tụng*:

[1.1] *Về thủ tục kháng cáo*: Đơn kháng cáo của các đương sự đúng thời hạn, các thủ tục kháng cáo thực hiện đúng quy định Điều 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo được chấp thuận giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Căn cứ vào đơn khởi kiện của tất cả các đương sự, lời trình bày về yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp : *"Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, đòi tài sản, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hủy Giấy chứng nhận và cập nhật biến động trên giấy chứng nhận"* theo Điều 26, Điều 34, Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Các đương sự có mặt tại phiên tòa. Đương sự vắng mặt đã được Tòa án tống đạt hợp lệ, có yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ theo Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự.

[2] *Về nội dung*:

Sau khi xem xét toàn bộ các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án, các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, các lời trình bày và đối chất công khai của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của Viện kiểm sát, xét thấy:

[2.1].Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Bảo L với Nguyễn Thị H:

-Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Bảo L và bà Nguyễn Thị H là hoàn toàn hợp pháp, ông L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH245157, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00031, do Ủy ban nhân dân quận TP cấp ngày 19/01/2012, thửa đất số 32, tờ bản đồ số 88, diện tích 1.768,3 m^2, địa chỉ: phường Sơn Kỳ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong suốt quá trình chuyển nhượng bà H là bên bán (chủ đất-người chuyển nhượng), người ở trên đất là bà H, vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Lý Diễm H3 không có tranh chấp hay đề nghị hủy các hợp đồng nêu trên. Ông N còn ký hợp đồng thuê đất, nhà của ông L. Vậy, chứng tỏ các bên biết rõ và đều đồng thuận với bà H việc chuyển nhượng này.

-Bị đơn ông N cho rằng thực tế đây là hợp đồng vay và giá của hợp đồng chuyển nhượng bằng với số tiền cho vay là 9.000.000.000 (chín tỷ đồng), nhưng không có bất kỳ một giấy tờ vay, trả lãi hoặc người thứ ba nào biết về khoản vay giữa hai bên. Đây là lời khai một phía không có chứng cứ chứng minh, cũng không được ông L thừa nhận nên không có căn cứ xem xét.

-Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết tại phòng công chứng là công khai, tự nguyện giữa các bên. Xét hình thức và nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật. Thủ tục chuyển nhượng và sang tên được thực hiện tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đúng theo quy định pháp luật, đến Ny được cơ quan Nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp của ông L.

-Toàn bộ quá trình thực hiện hợp đồng giữa ông L, bà H không bị ai cản trở, không có bên nào vi phạm. Nên có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 19752 ngày 02/6/2009 giữa ông Nguyễn Bảo L với bà Nguyễn Thị H (do ông Nguyễn Thành T là người đại diện theo ủy quyền của bà H ký), đối với thửa đất số 539, 540, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.806 m^2, tọa lạc tại Phường 16, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00242.QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận TB cấp ngày 18/6/1999 là hợp pháp, có hiệu lực và được công nhận.

-Hợp đồng ủy quyền giữa bà H với ông Nguyễn Thành T là có hiệu lực pháp luật. Đến Ny ông Thái không có văn bản hoặc lời khai và chứng cứ nào chứng minh rằng việc ủy quyền của bà H cho ông Thái là bị lừa dối, ép buộc hoặc trái đạo đức, vi phạm quy định pháp luật, nên không có căn cứ tuyên buộc vô hiệu.

[2.2].Đối với hợp đồng thuê đất và nhà ở, đất ở giữa ông Nguyễn Bảo L và ông Nguyễn Văn N (sau đây gọi là hợp đồng thuê nhà):

Mặc dù giữa ông L và bà H (có ông Thái đại diện) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên từ thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các đương sự thừa nhận hiện trạng trên đất đã có nhà.

Hợp đồng thuê đất, thuê nhà giữa ông L và ông N ký từ thời điểm mà ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H. Đối tượng giao dịch là căn nhà đang tranh chấp. Chủ thể là ông L, người nhận chuyển nhượng (bên mua đất-chủ đất) với ông N là người đang sử dụng căn nhà trên đất. Nên xác định đây là hợp đồng thuê nhà ở, đất ở. Về nội dung, hợp đồng có nội dung rõ ràng, ông N thuê quyền sử dụng đất của ông L, thuê tài sản trên đất là căn nhà, có giá thuê, thời gian thuê. Hợp đồng còn có bà H (người bán đất-người chuyển nhượng đất) ký tên công nhận. Ngoài ra còn có người làm chứng khác chứng kiến. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông N đã vi phạm. Ông N lập "Tờ cam kết" ngày 12/4/2017 cam kết thừa nhận với nội dung: *"Năm 2009 tôi có sang tên bán đất cho ông L và ông L đồng ý bán lại cho tôi giá 22 tỷ đến ngày 22/5/2017 tôi phải trả đủ số tiền trên nếu không tôi phải dọn nhà ra để giao đất lại cho ông L"*. Phía ông N thừa nhận giấy này do chính ông N lập, ông N không lý giải, trình bày được lý do viết tờ giấy này. Ngoài tranh chấp này cũng không còn tranh chấp nhà, đất nào khác. Vậy khẳng định, hợp đồng thuê nhà là thật, là đúng ý chí của các bên và yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bị đơn thừa nhận hiện ông N chỉ tranh chấp và có yêu cầu phản tố đối với hợp đồng này với ông L, thừa nhận "Tờ cam kết" ngày 22/5/2017 chính là do ông N viết nhưng đến Ny ông N không thực hiện. Vậy, việc ông L khởi kiện buộc ông N giao trả lại tài sản theo hợp đồng đã ký là có căn cứ chấp nhận. Bị đơn ông N yêu cầu phản tố đề nghị tuyên bố hợp đồng cho thuê đất, thuê nhà giữa ông N và ông L là vô hiệu nhưng không nêu được lý do hợp đồng vô hiệu và không có chứng cứ gì chứng minh cho yêu cầu này. Nên không có căn cứ chấp nhận.

[2.3].Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trần Văn TH3:

-Ông Nguyễn Bảo L ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Trần Văn TH3 đối với 1.768,3m^2 đất Ny thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 88 tại địa chỉ 428 TKTQ, phường Sơn Kỳ, quận TP, 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 BH245157 số vào cấp sổ CH00031 do Ủy ban nhân dân quận TP cấp ngày 19/01/2012 cho ông Nguyễn Bảo L. Ông TH3 đã được Ủy ban cập nhật sang tên Trần Văn TH3 ngày 19/02/2019.

Ông TH3 cũng đã thực hiện hợp đồng tặng cho vợ là bà Nguyễn Thị Di M2 theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 016658, quyển 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng TP chứng nhận ngày 13/08/2022. Bà Nguyễn Thị Di M2 chưa thực hiện được thủ tục sang tên vì tài sản đang tranh chấp.

Xét thấy, quá trình chuyển nhượng, ông TH3 và ông L thực hiện tại phòng công chứng, thể hiện sự tự nguyện của hai bên, số tiền chuyển nhượng ông TH3 đã thanh toán xong nhưng ông TH3 chưa nhận được tài sản, quyền lợi bị xâm

phạm nghiêm trọng. Khi chuyển nhượng, toàn bộ các đương sự đều có mặt gồm: ông L, ông N, bà H, bà H3, các đương sự này không ai thông báo cho ông TH3 biết tài sản đang bị tranh chấp hoặc cản trở, kể cả việc bà H, ông N cũng đồng ý hứa hẹn giao tài sản. Vậy, chứng tỏ ông TH3 chuyển nhượng hợp pháp, ngay tình, công khai, ông TH3 cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên cần xem xét bảo vệ quyền lợi.

Theo lời thừa nhận của các bên tại phiên tòa phúc thẩm:

-Ông TH3 là người nhận chuyển nhượng sau cùng của thửa đất. Khi chuyển nhượng hoàn toàn không biết có các diễn biến đã xảy ra trước đây về việc tranh chấp với lý do vợ chồng ông N, bà H3 và bà H không giao tài sản. Mặt khác, phía ông L còn xuất trình hợp đồng thuê nhà giữa ông L (chủ đất) người thuê là ông N. Nên ông TH3 không thể nhận biết được và cũng không thể biết được ông N không giao tài sản. Ngoài ra, đơn yêu cầu phản tố của ông N, đơn yêu cầu của bà H, của bà H3 đều cùng thực hiện vào ngày 12/4/2024 nghĩa là sau thời điểm ông TH3 nhận chuyển nhượng với ông L (năm 2019), ông TH3 được cập nhật đứng tên quyền sử dụng đất ngày 19/02/2019. Lúc này, toàn bộ gia đình ông N, gồm bà H và vợ chồng ông N đều không có ý kiến gì, không tranh cản, cũng không có yêu cầu gì tại Tòa án khi ông L chuyển nhượng.

Do đó, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông TH3 là hợp pháp, ông TH3 là người thứ ba ngay tình trong việc chuyển nhượng, cần được pháp luật bảo vệ quyền lợi chính đáng.

[2.4]. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn N: Tại đơn yêu cầu phản tố đề ngày 12/4/2024, ông N yêu cầu "Tòa án tuyên bố Hợp đồng thuê đất và nhà ở đất ở ngày 02/6/2009 giữa ông với ông Nguyễn Bảo L là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của pháp luật".

Như những nhận định trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà H là hợp pháp, có hiệu lực, ông N thừa nhận, thời điểm này ông N và gia đình đang sinh sống tại căn nhà số cũ là 1/1 TKTQ, phường 16, quận TB, ngay trên thửa đất tranh chấp. Nên ông N đồng ý thuê lại toàn bộ hiện trạng đất nêu trên. Việc thuê này không chỉ có hai bên ông L, ông N còn có nhiều người chứng kiến trong đó có bà H, bà Trần Thị L5, ông Phan Văn Nhứt, và ông Mohamed ABidind. Nên không thể cho rằng hợp đồng không có thật. Ông N yêu cầu tuyên vô hiệu nhưng không đưa ra được lý do hợp đồng vi phạm điều cấm gì để có căn cứ tuyên bố vô hiệu. Nên không chấp nhận.

[2.5].Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H:

Bà Nguyễn Thị H cũng có đơn yêu cầu độc lập cùng ngày 12/4/2024, với xem xét 06 yêu cầu về:

-Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 035615 ngày 14/10/2008 đã chấm dứt kể từ ngày ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 034145 ngày 15/10/2008 tại Phòng Công chứng P1 (Công việc được ủy quyền đã hoàn thành theo quy định tại Mục 2 của Hợp đồng ủy quyền và Điều 589 Bộ luật dân sự 2005).

-Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 019752 ngày 02/6/2009 giữa ông Nguyễn Thành T (làm đại diện cho bà Nguyễn Thị H) với ông Nguyễn Bảo L là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của pháp luật.

-Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 245157, vào sổ số CH 00031 do Ủy ban nhân dân quận TP cấp đổi cho ông Nguyễn Bảo L ngày 19/01/2012;

-Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001870, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 28/01/2019 tại Văn phòng công chứng Dương Thị Cẩm T3, giữa ông Nguyễn Bảo L với ông Trần Văn TH3 là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của pháp luật;

-Hủy nội dung đăng ký biến động ngày 19/02/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận TP tại Giấy chứng nhận số BH 245157, vào sổ số CH 00031, ngày 19/01/2012;

-Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 016658, quyển 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 13/08/2022 tại Văn phòng Công chứng TP, giữa ông Trần Văn TH3 với bà Nguyễn Thị Di M2 là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Ngoài đơn yêu cầu độc lập, bà H không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh các giao dịch này có vi phạm về hình thức hoặc nội dung. Người được bà H ủy quyền theo hợp đồng số 035615 ngày 14/10/2008 là ông Nguyễn Thành T không đến Tòa án có ý kiến như bà H đã nêu. Phòng công chứng P2 cũng xác định việc ủy quyền mà Phòng công chứng thực hiện là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Bà H khi ủy quyền cũng có đủ năng lực hành vi, chịu trách nhiệm hành vi của mình. Bà H yêu cầu nhưng không chứng minh được vi phạm của hợp đồng nên không có căn cứ tuyên bố vô hiệu. Vì vậy, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H.

[2.6].Đối với yêu cầu độc lập của bà Lý Diễm H3:

Cũng như ông N, bà H, ngày 12/4/2024 bà Lý Diễm H3 có đơn yêu yêu cầu độc lập về:

-Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 019752 ngày 02/6/2009 giữa ông Nguyễn Thành T (đại diện cho bà Nguyễn Thị H) với ông Nguyễn Bảo L là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của pháp luật (chuyển nhượng trái phép nhà ở và đất ở thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của người khác, bà Lý Diễm H3).

-Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 245157, vào sổ số CH 00031 do Ủy ban nhân dân quận TP cấp đổi cho ông Nguyễn Bảo L ngày 19/01/2012;

-Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001870 Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 28/01/2019 tại Văn phòng công chứng Dương Thị Cẩm T3, giữa ông Nguyễn Bảo L với ông Nguyễn Văn TH3 là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của pháp luật;

-Hủy nội dung đăng ký biến động ngày 19/02/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận TP tại Giấy chứng nhận số BH 245157, vào sổ số CH 00031, ngày 19/01/2012;

-Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 016658 Quyển 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 13/08/2022 tại Văn phòng Công chứng TP, giữa ông Trần Văn TH3 với bà Nguyễn Thị Di M2 là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Theo yêu cầu này, bà H3 cho rằng, bà là vợ ông N. Trên thửa đất 1.768,3m^2 mà ông L được cấp theo Giấy chứng nhận BH 245157, vào sổ số CH 00031 do Ủy ban nhân dân quận TP cấp đổi cho ông Nguyễn Bảo L ngày 19/01/2012, trong đó có diện tích đất 300 m^2, bà đã được Ủy ban nhân dân quận TP cập nhật vào ngày 30/6/2017, do Ngân hàng Eximbank đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 013585 Quyển 06 TP/CC-SCC/HĐGD, chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nêu trên cho bà H3 ngày 17/7/2017, sang tên cho bà Lý Diễm H3 đứng tên. Có văn bản thỏa thuận tài sản vợ chồng công chứng P13586 ngày 30/6/2017, lập tại Phòng công chứng P1, xác định đây là tài sản riêng của bà H3. Do đó, mọi giao dịch về thửa đất đều ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà. Bà H3 yêu cầu tuyên bố các giao dịch đối với thửa đất 1.768,3 m^2 mà bà Nguyễn Thị H đứng tên trước đây đều vô hiệu. Bà H3 cung cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6814/99 ngày 08/6/1999 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Giàu với diện tích 300m^2.

Đối với thửa đất này, trên đất là căn nhà trước đây số 1/1 TKTQ phường 16, quận TB, Ny là 428 phường Sơn Kỳ, quận TP,(Ny là phường TSN), Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc từ mẹ ruột ông N là bà Nguyễn Thị Giàu đứng tên. Các đương sự thừa nhận diễn biến về thửa đất như sau:

-Ngày 17/8/2000, bà Nguyễn Thị Giàu đã ký Hợp đồng tặng cho nhà số 7895/HĐ-TCN, tặng cho ông Nguyễn Văn N toàn bộ căn nhà ở và đất ở nêu trên, được Sở Địa chính Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh đăng bộ sang tên ông Nguyễn Văn N vào ngày 31/8/2000. Sau đó, ông Nguyễn Văn N đã mang căn nhà ở và đất ở này thế chấp cho Ngân hàng tH3 mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nm (gọi tắt là Ngân hàng Eximbank) để vay vốn.

-Năm 2013, vì ông Nguyễn Văn N không trả được tiền vay nên Ngân hàng Eximbank đã xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, toàn bộ nhà ở và đất ở nêu trên đã được chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng cho Ngân hàng Eximbank đứng tên. Ngày 24/4/2013, Ngân hàng Eximbank đã hoàn tất thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất cơ sở sản xuất kinh doanh.

-Ngày 30/6/2017, Ngân hàng Eximbank đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 013585 Quyển 06 TP/CC-SCC/HĐGD, chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nêu trên cho bà H3 (vợ ông N), kèm văn bản xác nhận tài sản riêng của bà Lý Diễm H3 do ông N lập và bà H3 đã nộp cho Tòa văn bản này. Ngày 17/7/2017, sang tên cho bà Lý Diễm H3 đứng tên.

-Ngày 04/8/2017, bà H3 đã dùng tài sản nêu trên, nhận chuyển nhượng từ Ngân hàng Eximbank, thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nm–Chi nhánh Bình Điền Sài Gòn để vay vốn, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 225/2017/9758537/HĐBĐ và Hợp đồng tín dụng số 224/2017/9758537/HĐTD ngày 04/8/2017 (được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận TP đăng ký thế chấp ngày 04/8/2017). Hiện Ny tài sản này đã được giải chấp.

-Khi Chi cục thi hành án quận TP thực hiện cưỡng chế thi hành án theo Quyết định thi hành án số 408/QĐ-CCTHADS ngày 20/11/2018, thì bà H3 mới biết toàn bộ nhà đất nêu trên của bà H3 đã nằm trọn trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 245157 (vào sổ số CH 00031) mà Ủy ban nhân dân quận TP đã cấp cho ông Nguyễn Bảo L ngày 19/01/2012.

Bà H3 cho rằng, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6814/99 cấp cho bà Nguyễn Thị Giàu với diện tích nhà đất đã nằm trọn trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00242 QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận TB cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 18/6/1999 và bà H đã bán cho ông L. Giấy chứng nhận cấp cho bà Nguyễn Thị Giàu ngày 08/6/1999 là cấp trước giấy của bà H, mục đích sử dụng là đất ở; còn Giấy chứng nhận cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 18/6/1999 là cấp sau, với mục đích sử dụng là đất nông nghiệp Ny là đất trồng cây (đất nông nghiệp).

Căn cứ lời thừa nhận này, xét thấy:

Diễn biến toàn bộ thửa đất mà ông L chuyển nhượng cho ông TH3 hiện Ny có diện tích là 1.786,3 m^2 và thửa đất 300 m^2 đất mà bà H3 đứng tên đều có nguồn gốc từ gia đình của bà H và ông N, được cha mẹ để lại. Thực tế các thửa đất đều có diện tích ổn định, tồn tại nguyên vẹn hiện trạng đến tận thời điểm hiện Ny mà không thay đổi gì. Căn nhà trên đất cũng đã có từ thời điểm bà Nguyễn Thị Giàu (mẹ ruột) cho ông N, sau đó ông N đem thế chấp vay ngân hàng. Ngay cả khi bà Lý Diễm H3 vợ ông N mua lại từ ngân hàng và bà H3 được đứng tên, thì chính ông N có lập văn bản thỏa thuận về tài sản riêng của bà H3 (có qua thủ tục công chứng). Do đó, việc vợ chồng bà H3, ông N cho rằng không biết trên 1.768,3 m^2 của ông L có 300m^2 đất ở là không có lý và khi bà H chuyển nhượng 1.768,3m^2 cho ông L thì ông N, bà H3 hoàn toàn không biết là điều không đúng với sự thật khách quan của các chứng cứ đã thể hiện. Tại "Bản cam kết" ngày 12/4/2017 ông Nguyễn Văn N có viết cam kết thừa nhận: *"Năm 2009 tôi có sang tên bán đất cho ông L và ông L đồng ý bán lại cho tôi giá 22 tỷ đến ngày 22/5/2017 tôi phải trả đủ số tiền trên nếu không tôi phải dọn nhà ra để giao đất lại cho ông L".* Sau khi ông N không thực hiện được thì ông L mới khởi kiện ông N, vụ án kéo dài đến Ny. Tại phiên tòa, ông N không giải thích được nội dung của tờ giấy nêu trên.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án nhân dân quận TP trước đây, ông N không thông báo thông tin về giấy chứng nhận 300 m^2 đất của bà H3, thực tế lúc này bà H3 đang vay ngân hàng. Tất cả điều này chứng tỏ rằng ông N, bà H, bà H3 cố tình dấu giếm thông tin, thiếu trung thực, gây ngộ nhận, làm ảnh hưởng rất nhiều đến quyền và lợi ích hợp pháp của người nhận chuyển

nhượng tiếp theo là ông Trần Văn TH3, nên xác định người thứ ba ngay tình. Đây là lỗi chính của bên ông N, bà H, bà H3.

Tuy nhiên, xét thấy phần diện tích 300 m^2 đất thửa 469 của bà H3 đã là đất ở, có giá trị hơn đất của ông L, ông TH3 khi chuyển nhượng là đất nông nghiệp. Qua xem xét về hiện trạng thực tế và thể hiện trên giấy chứng nhận thì toàn bộ nhà đất của bà H3 không có lối vào, nằm trọn, bị bao vây trong diện tích 1.768,3 m^2 đất của ông TH3, lối vào hiện Ny để vào được nhà của bà H3 đều nằm trên đất của ông TH3. Do đó khi xét tất cả yêu cầu khởi kiện của các đương sự, yêu cầu kháng cáo Hội đồng xét xử đều đã rất cân nhắc, xem xét kỹ lưỡng, toàn diện đến quyền lợi ích hợp pháp của các bên, cân nhắc lỗi của mỗi bên. Vậy nên, để hài H quyền lợi của các bên đương sự, xét phần 300m^2 đất ở của bà H3 đang đứng tên, căn cứ theo chứng thư thẩm định giá ngày 25/12/2025 hiện Ny có giá trị là 41.604.900.000 đồng. Giá trị này của thửa đất được xác định trên cơ sở có lối đi vào. Vậy, chính nhờ lối đi trên đất của ông TH3 mới góp phần tăng giá trị nhà, đất của bà H3.Căn cứ theo chứng thư thẩm định giá, giá 1m^2 đất ở của bà H3 là 138.683.000 đồng (1), 1m^2 đất nông nghiệp (của ông TH3) là 48.539.050 đồng (2). Chênh lệch giá đất (1) - (2) = 90.143.950 đồng. Giá trị chênh lệch giữa đất ở và đất nông nghiệp của 300 m^2 là 300 x 90.143.950 đồng = 27.043.185.000 đồng. Mỗi bên cùng phải chịu 1/2 giá trị chênh lệch này 27.043.185.000 đồng : 2= 13.521.592.500 đồng. Như vậy cả hai bên tương đồng về quyền lợi và thiệt hại.

Do ông TH3 xác định là người thứ 3 chuyển nhượng hợp pháp ngay tình, nên sẽ giao cho ông TH3 toàn bộ nhà, đất để đảm bảo hiện trạng, vì thực tế đây là một khối thống nhất, không tách rời nên cần phải giao cho ông TH3 nhận tài sản. Ông TH3 có nghĩa vụ giao cho lại cho bên bà Lý Diễm H3 số tiền 13.521.592.500 đồng, cùng số tiền giá trị tài sản nhà, công trình trên đất là 3.789.569.000 đồng. Tổng cộng là 17.311.161.500 đồng.

Buộc ông N, bà H3, bà H giao toàn bộ diện tích 1.768,3 m^2 đất của ông TH3 đang đứng tên và 300m2 nhà, đất tọa lạc tại thửa đất số 469, tờ bản đồ số 2,BĐC(P16/QBT) tọa lạc tại số 428 TKTQ, phường Sơn Kỳ, quận TP, Ny là phường TSN, Thành phố Hồ Chí Minh cho bên ông TH3.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của ông Trần Văn TH3 và luật sư bảo vệ quyền lợi của ông Nguyễn Bảo L xác định do tài sản này ông TH3 đã lập hợp đồng công chứng tặng cho vợ là bà Nguyễn Thị Di M2, nên đồng ý cho bà Minh được toàn quyền nhận tài sản, L5 hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đứng tên làm thủ tục theo quy định và bà Minh được toàn quyền quyết định vụ án. Vậy, bà Minh được nhận tài sản và buộc bà Minh có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ giao tiền cho bà H3.

[4] Ý kiến của Viện kiểm sát không cùng quan điểm với Hội đồng xét xử nhưng từ những nhận định nêu trên có căn cứ để sửa bản án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

-Ông Nguyễn Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm gồm 300.000 đồng phần bị bác yêu cầu và 300.000 đồng yêu cầu đòi tài sản của ông Nguyễn Bảo L. Tuy nhiên, ông N là người cao tuổi nên được miễn.

-Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí do là người cao tuổi.

-Ông Nguyễn Bảo L phải chịu án phí đối với phần chênh lệch giá trị của bà Lý Diễm H3 là 125.311.162 đồng.

-Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 300.000 đồng cho ông L theo biên lai thu số 0009891 ngày 10/10/2017 của Chi cục Thi hành án quận TP Ny là Phòng Thi hành án khu vực 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Hoàn lại cho ông Trần Văn TH3 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004587 ngày 28/6/2024 của Chi cục Thi hành án quận TP Ny là Phòng Thi hành án khu vực 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Hoàn lại bà Lý Diễm H3 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008039 ngày 26/4/2024 của Chi cục Thi hành án quận TP Ny là Phòng Thi hành án khu vực 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5.2]Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm, nên những người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại ông Nguyễn Bảo L, ông Trần Văn TH3, bà Nguyễn Thị Di M2 tiền tạm ứng án phí mỗi người là 300.000 đồng.

[5.3]Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định giá bà Trương Thị Thu T3 tự nguyện chịu đã nộp đủ. Chi phí xem xét tại chỗ bà H và bà H3 chịu. Các đương sự nộp đủ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Bảo L, ông Trần Văn TH3, bà Nguyễn Thị Di M2.

2.Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 142/2025/DS-ST ngày 01/4/2025 của Tòa án nhân dân quận TP Ny là Tòa án nhân dân Khu vực 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bảo L và một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Văn TH3.

-Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn N, bà Lý Diễm H3 giao toàn bộ diện tích đất và công trình trên đất của 02 Giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Di M2, gồm:

Giấy chứng nhận: CH00031 do Ủy ban nhân dân quận TP cấp ngày 19/01/2012, thửa đất số 32, tờ bản đồ số 88, diện tích 1.768,3 m^2, địa chỉ: phường Sơn Kỳ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh và Giấy chứng nhận số 6814/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Giàu cập nhật cho bà Lý Diễm H3 ngày 17/7/2017.

Bà Nguyễn Thị Di M2 được quyền L5 hệ với cơ quan Nhà nước về đất đai để thực hiện các thủ tục để được đứng tên đối với tài sản nêu trên theo quy định pháp luật.

-Buộc những người đang cư trú (tạm trú) tại căn nhà số: 1/1 TKTQ, Ny là 428 TKTQ, phường Sơn Kỳ, quận TP, (Ny là phường TSN), Thành phố Hồ Chí Minh: ông Nguyễn Văn Đ, ông Trần Đức D2, bà Phạm Thị KC phải rời khỏi căn nhà nêu trên để giao nhà cho bà Nguyễn Thị Di M2.

2.2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn N về: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thuê đất và nhà ở đất ở ngày 02/6/2009 giữa ông với ông Nguyễn Bảo L là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của pháp luật.

2.3. Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H về:

-Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 035615 ngày 14/10/2008 đã chấm dứt kể từ ngày ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 034145 ngày 15/10/2008 tại Phòng Công chứng P1 (Công việc được ủy quyền đã hoàn thành theo quy định tại Mục 2 của Hợp đồng ủy quyền và Điều 589 Bộ luật dân sự 2005);

-Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 019752 ngày 02/6/2009 giữa ông Nguyễn Thành T (làm đại diện cho bà Nguyễn Thị H) với ông Nguyễn Bảo L là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của pháp luật;

-Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 245157, vào sổ số CH 00031 do Ủy ban nhân dân quận TP cấp đổi cho ông Nguyễn Bảo L ngày 19/01/2012;

-Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001870, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 28/01/2019 tại Văn phòng công chứng Dương Thị Cẩm T3, giữa ông Nguyễn Bảo L với ông Trần Văn TH3 là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của pháp luật;

-Hủy nội dung đăng ký biến động ngày 19/02/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận TP tại Giấy chứng nhận số BH 245157, vào sổ số CH 00031, ngày 19/01/2012;

-Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 016658, quyển 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 13/08/2022 tại Văn phòng Công chứng TP, giữa ông Trần Văn TH3 với bà Nguyễn Thị Di M2 là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của pháp luật.

2.4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Lý Diễm H3:

-Buộc bà Nguyễn Thị Di M2 có nghĩa vụ giao cho bà Lý Diễm H3 số tiền gồm: 13.521.592.500 đồng (chênh lệch về giá trị QSD đất) và 3.789.569.000 là giá trị tài sản trên đất, tổng cộng là 17.311.161.500 (mười bảy tỉ ba trăm mười một triệu một trăm sáu mươi mốt ngàn năm trăm đồng).

-Bà Lý Diễm H3 phải giao toàn bộ bản chính Giấy chứng nhận số 6814/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Giàu cập nhật bà Lý Diễm H3 ngày 17/7/2017 cho bà Nguyễn Thị Di M2.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành trả số tiền trên cho bà H3, thì còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận về yêu cầu của bà Lý Diễm H3 về:

-Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 019752 ngày 02/6/2009 giữa ông Nguyễn Thành T (đại diện cho bà Nguyễn Thị H) với ông Nguyễn Bảo L là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của pháp luật (chuyển nhượng trái phép nhà ở và đất ở thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của người khác, bà Lý Diễm H3).

-Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 245157, vào sổ số CH 00031 do Ủy ban nhân dân quận TP cấp đổi cho ông Nguyễn Bảo L ngày 19/01/2012;

-Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001870 Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 28/01/2019 tại Văn phòng công chứng Dương Thị Cẩm T3, giữa ông Nguyễn Bảo L với ông Nguyễn Văn TH3 là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của pháp luật;

-Hủy nội dung đăng ký biến động ngày 19/02/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận TP tại Giấy chứng nhận số BH 245157, vào sổ số CH 00031, ngày 19/01/2012;

-Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 016658 Quyển 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 13/08/2022 tại Văn phòng Công chứng TP, giữa ông Trần Văn TH3 với bà Nguyễn Thị Di M2 là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của pháp luật.

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

3.Án phí dân sự sơ thẩm:

-Ông Nguyễn Văn N: ông N là người cao tuổi nên được miễn.

-Bà Nguyễn Thị H: bà H là người cao tuổi nên được miễn.

-Ông Nguyễn Bảo L: Phải chịu số tiền là 125.311.162 đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu ba trăm mười một triệu một trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 300.000 đồng cho ông L theo biên lai thu số 0009891 ngày 10/10/2017 của Chi cục Thi hành án quận TP Ny là Phòng Thi hành án khu vực 9.

-Hoàn lại cho ông Trần Văn TH3 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004587 ngày 28/6/2024 của Chi cục Thi hành án quận TP Ny là Phòng Thi hành án khu vực 9.

-Hoàn lại bà Lý Diễm H3 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008039 ngày 26/4/2024 của Chi cục Thi hành án quận TP Ny là Phòng Thi hành án khu vực 9.

4.Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại các đương sự ông Nguyễn Bảo L, ông Trần Văn TH3, bà Nguyễn Thị Di M2 tiền tạm ứng án phí mỗi người là 300.000 đồng.

-Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng cho ông L theo biên lai thu số 0078218 ngày 10/4/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Ny là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

-Hoàn lại cho ông Trần Văn TH3 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0078216 ngày 10/4/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Ny là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

-Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Di M2 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0078217 ngày 10/4/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Ny là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

-Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định giá bà Trương Thị Thu T3 tự nguyện chịu đã nộp đủ. Chi phí xem xét tại chỗ bà H và bà H3 chịu. Các đương sự nộp đủ.

5.Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- VKSND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND KV9 TP.HCM;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Phòng THADS KV9 TP.HCM;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ;

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

Phạm Thị Kim