

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

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

Bản án số: 108/2022/DS-PT

Ngày: 28/02/2022

V/v: Tranh chấp HĐ chuyển nhượng  
QSD đất, Yêu cầu hủy Giấy chứng  
nhận QSD đất.

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

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm:***

***Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Lê Hoàng Tấn

***Các Thẩm phán:*** 1/ Ông Chung Văn Kết

2/ Bà Trần Thị Hòa Hiệp

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Tường Vi, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân:*** Ông Đỗ Phước Trung, Kiểm sát viên cao cấp Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 28/02/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm, thụ lý số 94/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 01 năm 2021, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất và tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”, giữa các bên đương sự:

***Nguyên đơn:*** Bà Trần Thị H, sinh năm 1960;

Địa chỉ: 109/1162 LĐT, phường X, quận G, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh H1, sinh năm 1977;

Địa chỉ: 51/11 LĐT, phường X, quận G, Tp. Hồ Chí Minh (Có mặt).

***Bị đơn:*** Bà Lê Thanh Ng, sinh năm 1978 (Có mặt);

Địa chỉ: 02 ĐT, phường X, quận B, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ng: Bà Nguyễn Thị H2

Địa chỉ: 74/21/2 NK, phường X, quận B, Tp.HCM (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Ng:

Luật sư Nguyễn Thế Th, Đoàn Luật sư Tp.HCM (Có mặt).

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1/ Phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 278 NVN, phường X, Quận G, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật:

Ông Từ Dương T1, Trưởng phòng (Có đơn xin vắng mặt).

2/ Bà Đào Thị S, sinh năm 1959 (Có mặt);

Địa chỉ: 4A NTT, Phường X, quận B, Tp. Hồ Chí Minh.

3/ Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1959 (Có mặt);

Địa chỉ: 1703 Tòa nhà R, Saigonpearl 92 NHC, phường X, quận B, Tp. Hồ Chí Minh.

4/ Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1959 (Có mặt);

Địa chỉ: 132/84 NHC, phường X, quận B, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H3, bà S, bà Ch:

Ông Lê Mạnh H4 (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H3, bà S:

Luật sư Nguyễn Tr1, Đoàn Luật sư Tp. HCM (Có mặt).

5/ Ông Vũ Văn Ch1, sinh năm 1962;

Địa chỉ: 93/60B NK, phường X, quận G, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ch1: Ông Mai Tr2 (Có mặt)

Địa chỉ: 3A đường số 3, phường T, thành phố T, Tp. Hồ Chí Minh.

6/ Ông Trần Văn S1, sinh năm 1958 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: 109/1162 LĐT, phường X, Quận G, Tp. Hồ Chí Minh

7/ Ông Nguyễn Thái B, sinh năm 1977 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: 109/1162 LĐT, phường X, Quận G, Tp. Hồ Chí Minh.

8/ Ông Trần Huỳnh Đình Đ, sinh năm 1997 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: 109/1162 LĐT, phường X, Quận G, Tp. Hồ Chí Minh.

*Người kháng cáo:* Bà Lê Thanh Ng (là bị đơn) và bà Đào Thị S, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị Ch (là những người có quyền, nghĩa vụ liên quan).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Trần Thị H do ông Trần Thanh H1 đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vào đầu năm 2005, do gặp khó khăn, bà Trần Thị H đã gặp ông Vũ Văn Ch1 là một người chuyên đi cò đất, thường xuyên qua lại nơi khu vực bà sinh sống. Ông Ch1 đồng ý cho bà vay tiền và đưa bà Lê Thanh Ng đến giới thiệu cho bà gặp bà Lê Thanh Ng. Sau khi biết bà H có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp, thì bà Ng, ông Ch1 đồng ý cho bà vay số tiền là 300.000.000 đồng. Lãi suất 5%/tháng, với điều kiện phải ra công chứng hợp đồng

vay tiền. Bà không biết ông Ch1, bà Ng có quan hệ gì với nhau nhưng thâm tâm bà nghĩ họ là vợ chồng.

Tháng 01 năm 2015, bà Ng cùng ông Vũ Văn Ch1 hẹn bà H tại Phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh để ký giấy vay số tiền 300.000.000đồng.

Khi đến Phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà Ng ông Ch1 đưa bà H 03 bản hợp đồng có ghi nội dung là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đã được đánh máy sẵn và yêu cầu bà ký tên vào. Bà H thắc mắc thì bà Ng giải thích chỉ ký hợp đồng này để làm tin, khi nào có tiền thì hai bên ra công chứng giao tiền và sẽ cho bà H lấy lại tờ “sổ đỏ”. Do tin tưởng bà Ng, vì cũng đang cần tiền nên bà H đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Công chứng viên xác nhận theo Hợp đồng số 2405, quyển số 1 TP/SCC HDGD, ngày 23/01/2015 tại Phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận. Bà H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BS 399461, vào sổ cấp GCN CH 01826 ngày 24/6/2014, thửa đất số 571, tờ bản đồ số 26, với diện tích là 1.268.4m<sup>2</sup>, địa chỉ ở Phường 13, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Ng giữ để đảm bảo cho số nợ bà đã vay.

Những lần giao dịch đều có ông Ch1 chở bà Ng đi cùng nhau. Khi ký hợp đồng, bà Ng, ông Ch1 cùng đưa cho bà vay 300.00.000đồng. Lãi suất hàng tháng là 5%, Ông Ch1 nói là ông giới thiệu bà Ng cho vay, vì vậy ông lấy tiền môi giới là 30.000.000đồng. Bà H chỉ nhận được số tiền 270.000.000đồng và phải đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ng giữ để làm tin.

Khi vay thì ông Ch1 có đọc cho bà viết vào quyển tập học sinh việc vay tiền và ông giữ giấy vay tiền đó chứ ông không đưa cho bà giữ bất cứ giấy tờ nợ nào. Bản thân bà nghe ông Ch1 nói tiền vay của bà Ng, bà cũng không biết số tiền đó là của bà Ng hay của ông Ch1 hoặc của chung hai người, vì cử chỉ của họ thân mật nên bà nghĩ là hai vợ chồng cùng cho vay.

Sau khi vay tiền từ bà Ng và ông Ch1, bà H có đóng cho bà Ng tiền lãi được 04 tháng, mỗi tháng 15.000.000đồng, có ông Ch1 nhận tiền hàng tháng. Không có ghi giấy trả lãi và bà không được giữ giấy nợ gì.

Trong khoảng thời gian từ tháng 6/2015 đến năm 2016, vì thiếu tiền để trả lãi, cũng như để trang trải cuộc sống, nên bà H hỏi vay ông Ch1, bà Ng thêm ba lần tiền, gồm: lần đầu 100.000.000đồng, lần sau 100.000.000đồng, và lần cuối là 80.000.000đồng. Cả ba lần này bà Ng đều yêu cầu bà H viết vào trong cuốn tập học sinh do ông Ch1 đọc cho bà ghi và ông Ch1 giữ giấy nợ đó. Tổng cộng bà đã vay của bà Ng cùng ông Ch1 số tiền là 580.000.000đồng.

Đến ngày 08 tháng 8 năm 2016, do không có tiền trả tiền lãi, nên bên cho vay là ông Ch1, bà Ng yêu cầu bà H ra Phòng Công chứng số B Thành phố Hồ Chí Minh, để ký gia hạn lại hợp đồng vay tiền. Lần này cũng giống như lần trước, bà

Ng lại đưa cho bà các giấy bản hợp đồng đã được đánh máy sẵn và cũng ghi nội dung hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và ký lại hợp đồng khác, bà đã đồng ý ký tên trên các giấy tờ bà Ng đưa nói là ký để làm thủ tục đóng thuế thu nhập mà bà cũng không rõ là thu nhập gì vì bản thân bà không có đóng tiền thu nhập gì hết mà do bà Ng tự liên hệ cơ quan đóng thuế.

Đến đầu năm 2017, bà không còn khả năng thanh toán tiền lãi cho phía bà Ng, ông Ch1. Sau đó, bà Ng và ông Ch1 nói với bà nếu không trả tiền thì họ sẽ lấy đất, vì họ đã đứng tên chủ quyền đất. Sau khi nghe họ thông báo như vậy, bà H ra Phòng công chứng và đến Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp hỏi thì bà mới biết được là dựa vào Văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất vào sổ công chứng quyền số 8 TP/SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 08/8/2016. Bà Ng đã sang tên đất cho bà Ng đứng tên, cập nhật trang sau giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà.

Bà đã thương lượng với ông Ch1 và bà Ng để trả lại giấy tờ đất thì ông Ch1 và bà Ng thống nhất sẽ cho bà trả số tiền 2.000.000.000đồng để chuộc lại phần đất đã cầm cố.

Ngày 04/3/2017, ông Ch1 hẹn bà tại quán cà phê, hai bên thỏa thuận chốt lại số tiền nợ vay là 580.000.000đồng và tiền lãi của nợ vay tính thành tổng số tiền nợ là 2.000.000.000đồng và ông Ch1 đã đọc cho bà nội dung giấy mượn nợ Lê Thanh Ng số tiền 2.000.000.000đồng. Bà phải cam kết hẹn đến cuối tháng 03/2017 trả xong nợ cho bà Ng số tiền 2.000.000.000đồng, nếu không trả được nợ, thì bà đồng ý giao phần đất trên.

Bà đã điện thoại cho ông Ch1 hẹn đến ngày 31/3/2017 để thanh toán hợp đồng vay, nhưng do bà đi vay nơi khác chưa được đủ tiền, nên bà đã thương lượng với ông Ch1 lên gặp bà để trả trước 1.000.000.000đồng và 1.000.000.000đồng hẹn 02 tuần nữa sẽ trả.

Ông Ch1 nhận của bà 1.000.000.000đồng, nhưng lại yêu cầu bà trừ cho ông Ch1 150.000.000đồng là tiền công ông thương lượng với bà Ng, để bà Ng đồng ý cho bà thanh toán số tiền 1.000.000.000đồng còn lại, hạn chốt vào hai tuần sau, tức ngày 15/4/2017.

Bà nghĩ dù ông Ch1 lấy 150.000.000đồng, thì cuối cùng bà cũng chỉ thanh toán cho họ đủ 2.000.000.000đồng. Ông Ch1 đã viết cho bà một giấy nhận số tiền 850.000.000đồng vào ngày 31/3/2017, đồng ý cho bà trả tiếp 1.000.000.000đồng còn lại, chậm nhất là ngày 15/4/2017, thì ông sẽ hẹn đi ra công chứng để ký hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Nhưng sau đó đến ngày 15/4/2017, ông Ch1 không cùng bà Ng ra công chứng để ký trả giấy tờ cho bà.

Một thời gian sau, bà gọi điện cho ông Ch1 hẹn trả tiền, thì ông kêu bà ra ngân hàng mở một tài khoản tại ngân hàng để ông sẽ nhận chuyển khoản tiền khi thanh toán, và yêu cầu bà cho số tài khoản đã mở cho ông xem. Tin lời, bà đã làm theo và mở một tài khoản ngân hàng vào ngày 10/01/2018, và cho số tài khoản 2538772XX của bà tại Ngân hàng Á Châu, Chi nhánh Văn Lang cho ông Ch1, thì ông điện thoại nói rằng bà Ng không đồng ý cho bà H chuộc lại đất nữa. Ông Ch1 sẽ chuyển trả lại bà số tiền mà bà đưa cho ông.

Ngày 16/01/2018, ông chuyển vào tài khoản bà đã mở đợt tiền đầu tiên 700.000.000đồng; Ngày 07/02/2018, ông chuyển trả tài khoản cho bà 50 triệu đồng; Ngày 14/5/2018, ông chuyển tiếp vào tài khoản đó 100 triệu đồng. Còn 150.000.000 đồng cho đến nay, ông không chuyển trả lại cho bà và cũng không còn giữ liên lạc với bà nữa.

Trong khoảng thời gian này, thỉnh thoảng có một vài người lạ đến khu đất của bà xem đất và gặp bà, nhưng không có ai nói cho bà biết là họ mua đất đó. Giữa tháng 5/2018, những người nhận chuyển nhượng đất từ bà Ng đã thuê giang hồ nhiều lần kéo tới phần đất của bà, họ uy hiếp đe dọa đến tinh thần bà.

Đến tháng 6/2018, họ tự ý dùng gạch xây hàng rào trên đất trống và dùng áp lực buộc bà và ông S1 phải giao đất, (do ông S1 đang sử dụng phần đất của bà phía trước làm nhà để xe khoảng 500m<sup>2</sup>). Sau đó có một số người ngang nhiên đến áp đảo tinh thần bà, bà hoảng sợ nên bỏ trốn để cho anh bà là ông S1 ra mặt ngăn chặn đám người xã hội đen đó. Sau này bà mới biết được bà Ng đã chuyển tên cho ông Vũ Văn Ch1, bà Đào Thị S, bà Nguyễn Thị Ch và bà Nguyễn Thị H3 đứng tên cấp nhật trang sau giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà.

Vì quá bức xúc nên gia đình con cháu trong nhà bà đã dỡ bỏ phần tường gạch mà họ xây ngăn một phần đất của bà ở phía sau. Phía trước là nhà xe có mái và vách tôn do ông S1 sử dụng thì họ không chiếm được. Bà cũng đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án can thiệp giải quyết và đã được Tòa án thụ lý vụ án vào tháng 6/2018.

Tháng 9/2018, phía bà Đào Thị S làm đơn ra Ủy ban nhân dân phường 13, quận Gò Vấp yêu cầu bà H và ông S1 phải giao lại phần đất bà Ng đã bán cho bà S cùng những người khác. Tại Ủy ban Phường 13, quận Gò Vấp và Tòa án, bà khẳng định bà không bán đất và chỉ vì vay số tiền 580.000.000đồng mà bà đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ng giữ và theo yêu cầu của bà Ng để đảm bảo cho việc thanh toán nợ, buộc bà phải ký chuyển tên cho bà Ng để đảm bảo cho việc vay nợ giả cách để che đậy việc vay tiền và cầm cố tài sản.

Hiện gia đình bà gồm có anh bà là ông Trần Văn S1 và bà cùng hai người con trai đang quản lý sử dụng phần đất mà bà đứng tên và cầm cố cho ông Ch1 và bà Ng từ trước đến nay.

Đối với hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất bà không hề nhận tiền cọc hay bất cứ tiền mua bán đất nào của bà Ng để đảm bảo cho giao dịch này đã thực hiện. Hợp đồng chuyển nhượng đất lần 01 ký tại Phòng Công chứng số B ngày 15/01/2015, bán giá là 300.000.000đồng đã được hai bên ký kết, nhưng bà cam đoan bà không nhận tiền mua bán đất lần đó đối với số tiền 300.000.000đồng. Lần 02 ngày 08/8/2016, bà và bà Ng ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2015 và ký lại hợp đồng mua bán đất đó với giá 150.000.000đồng, là ký theo đề nghị của bên cho vay bà Ng với ông Ch1, nhưng bà không nhận bất cứ số tiền nào giá 150.000.000đồng. Lúc này bà Ng đã giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để bảo đảm số vay 300.000.000đồng.

Bà không có bán đất nên không có biên bản nhận tiền mua bán đất. Bà Ng đã giữ toàn bộ giấy tờ nợ nên bà không thể có giấy nợ nộp cho Tòa.

Ngày 09 tháng 10 năm 2019, bà H có đơn tranh chấp bổ sung vay nợ và đã được Tòa án thụ lý giải quyết, xác định vay tiền gốc của bà Ng là 580.000.000đồng. Bà đồng ý chịu lãi suất vay để thanh toán hợp đồng vay nợ và bà chấp nhận tính lãi vay và vốn gốc tính thành 1.850.000.000đồng và thanh toán ngay cho Bà Ng để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Nay bà có yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:*

1/ Tuyên bố giao dịch mua bán giữa bà với bà Ng là vô hiệu do giả cách để che dấu việc vay tiền và cầm cố cho bà Ng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên. Từ đó, hủy bỏ việc cập nhật chủ sở hữu do chuyển nhượng ngày 07/9/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận G đối với bà Lê Thanh Ng trong nội dung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01826 do Ủy ban nhân dân Quận Gò Vấp cấp ngày 24/6/2014 bà đứng tên.

2/ Đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thanh Ng với Đào Thị S, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị Ch và ông Vũ Văn Ch1. Và hợp đồng chuyển nhượng phần của ông Ch1 qua cho bà S và bà Ch. Hủy bỏ cập nhật trang sau tên chủ sở hữu do chuyển nhượng ngày 05/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận G, đối với bà Đào Thị S, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị Ch và ông Vũ Văn Ch1 trong nội dung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01826 do Ủy ban nhân dân Gò Vấp cấp ngày 24/6/2014 cho bà đứng tên. Và phần cập nhật cuối cùng ngày 30/5/2018, của ông Vũ Văn Ch1 chuyển nhượng cho bà Đào Thị S và bà Nguyễn Thị Ch, cùng sử dụng đất chung bà Nguyễn Thị H3 trên giấy chứng nhận nói trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà H có yêu cầu rút lại đơn khởi kiện bổ sung về hợp đồng vay tài sản với bà H. Chỉ yêu cầu tuyên bố

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giao dịch giả tạo và bà H cũng không có bán đất trên thực tế, không có nhận tiền bán đất hay bàn giao đất đã bán cho bà Ng, mà chỉ là cầm cố và ký giả cách bán đất để đảm bảo cho tiền nợ vay. Hiện nay, cho đến khi Tòa án thụ lý vào ngày 10/8/2018 thì bà và ông S1 vẫn còn đang sử dụng chung phần đất có diện tích 1.268,4m<sup>2</sup>. Phần ông S1 sử dụng gồm nhà để xe là 500m<sup>2</sup> và cây cối cũng như chuồng trại trên đất, hai bên sử dụng một cổng vào trên đất với trụ cổng bằng bê tông, cốt thép. Giữa bà và bà Ng không có mua bán thực tế, nên không có việc cầm mốc hay bàn giao đất gì cả và hiện trạng sử dụng thì ông Trần Văn S1 là anh ruột bà, cùng sử dụng lối đi chung và sử dụng chung thửa đất, ông S1 chỉ cho bà đất trên giấy tờ, thực tế ông vẫn đang xây dựng 01 nhà để xe cho thuê và xây sân gạch cũng như cây ăn quả trên đất của bà, chưa hề có phân ranh giới cho đến khi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét tại chỗ ngày 01/10/2019, đã cho thấy hiện trạng đất đúng như trình bày của bà.

*Bị đơn bà Lê Thanh Ng do bà Nguyễn Thị H2 đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vào tháng 01/2015, bà đã mua thửa đất nông nghiệp đang quy hoạch số 571 tờ bản đồ số 26, Phường 13, quận Gò Vấp thời hạn sử dụng đến năm 2020 của bà Trần Thị H và đã làm thủ tục sang tên theo đúng quy định pháp luật tại Phòng Công chứng số B Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi mua xong do chưa có nhu cầu sử dụng nên cho bà H thuê để canh tác hoa màu. Tháng 3 năm 2016, bà lên phòng thuế để đóng thuế chuyển quyền sang tên, thì được phòng thuế cho biết bên mua phải đóng thuế trước bạ và bên bán bà H phải ký tên thì mới hoàn tất thủ tục sang tên và phải chịu phạt nặng do bà H yêu cầu bà Ng phải giao thêm tiền mới ra hoàn tất thủ tục cho bà đứng tên. Chính vì vậy, bà mới yêu cầu bà H ra công chứng hủy bỏ hợp đồng cũ và làm lại hợp đồng khác ngày 08/8/2016 để tránh bị phạt. Bà và bà H đã cùng ra phòng thuế làm thủ tục đóng thuế chuyển quyền. Theo bà thì thửa đất nói trên đã được sang nhượng đúng thủ tục, đúng quy trình theo quy định pháp luật.

Tháng 5/2017, ông Vũ Văn Ch1 có đề nghị bà sang nhượng lại thửa đất đó cho ông nhưng bà không đồng ý, bà H có đề nghị bà cho sang nhượng lại cho cháu bà nhưng vì bà không thương lượng được giá cả nên bà không bán. Sau đó vào ngày 04/4/2018, bà đã sang nhượng lại đất này cho ông Vũ Văn Ch1, bà Nguyễn Thị Ch, bà Đào Thị S, bà Nguyễn Thị H3 tại Phòng Công chứng số B.

Nay bà xác định việc sang nhượng giữa hai bên là trên tinh thần tự nguyện và thỏa thuận hai bên được thực hiện đúng quy định pháp luật. Bà chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về việc mua bán. Ngoài ra, bà không có ký bất cứ giấy tờ nào xác nhận nợ nần do bà H đưa ra.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn Ch1:*

Ngày 10/5/2018, ông Vũ Văn Ch1 lập giấy ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ch đại diện ông nộp hồ sơ thuế thu nhập cá nhân nộp thuế chuyển nhượng đất đối với thửa đất số 571 tờ bản đồ số 26, Phường 13, quận Gò Vấp, cập nhật trang sau đứng tên ông ngày 05/5/2018.

Ông Vũ Văn Ch1 đã được Tòa án triệu tập đến Tòa tham gia tố tụng nhưng ông Ch1 vẫn không đến Tòa tham gia tố tụng và cũng không có bản khai trình gửi cho Tòa.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn S1 trình bày:*

Ông là anh ruột của bà H, cha mẹ ông khi qua đời có để lại cho hai anh em ông được thừa kế 4000m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại Phường 13, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào năm 2012, sau khi cha mẹ ông chết thì anh em ông làm thủ tục hợp thức hóa, khai nhận di sản nêu trên. Đến năm 2014, anh em ông được Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CH 01826 ngày 24/6/2014, công nhận cho ông cùng bà H đứng tên chung thửa đất số 571, tờ bản đồ số 26, với diện tích là 1.268,4m<sup>2</sup>, địa chỉ ở Phường 13, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 21/10/2014, ông S1 đã lập thủ tục công chứng tặng cho bà Trần Thị H phần 1.268,4m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của ông nằm trong thửa đất số 571, tờ bản đồ số 26, Phường 26, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà H đã căn cứ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 30956 do Phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 21/10/2014, đã làm thủ tục đăng ký thay đổi bà H đứng tên trên giấy này 03/12/2014. Trước và sau khi tặng cho bà H phần đất có diện tích 1.268,4m<sup>2</sup>, thửa số 571, tờ bản đồ số 26, phường 26, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, ông S1 vẫn đang sử dụng phần đất có diện tích khoảng 500m<sup>2</sup> đất mà ông đã công chứng cho bà H và đã tách thửa, cụ thể, ông đã xây tường rào, cổng bê tông dựng mái tôn, và đổ nền xi măng trên phần đất này từ năm 2013, để làm sân bãi tiệc và giữ xe ô tô để cải thiện cuộc sống gia đình.

Đến năm 2017, ông được biết sự việc bà H do làm ăn thua lỗ, nên đã vay mượn tiền và cầm cố giấy chủ quyền của khu đất trên cho ông Vũ Văn Ch1 từ năm 2015, ông Ch1 có gặp ông và nói với ông, nếu ông có tiền trả dứt bà H thì ông Ch1 sẽ trả lại giấy chủ quyền đất cho bà H. Nhưng do ông không có khả năng, nên ông không thể trả nợ cho ông Ch1 thay bà H.

Đến tháng 5/2018, có một nhóm người lạ hung dữ đến khu đất gia đình ông, nhiều lần uy hiếp anh em ông yêu cầu bàn giao đất với lý do là họ đã mua lại khu đất này từ bà Ng, ông Ch1. Mặc dù gia đình ông không đồng ý nhưng họ cho người



áp lực đo đạc để rào đất. Do gia đình ông không giao đất, nên đã xảy ra việc hai bên xô xát và đập bỏ tường gạch của phía chiếm đất, nên đến ngày 07/9/2018, bà Đào Thị S đã thưa gửi gia đình ông ra Ủy ban nhân dân Phường 13, quận Gò Vấp.

Ngày 07/9/2018, Ủy ban Phường đã lập biên bản xử lý sự việc gây rối trên đất đó, Ủy ban phường có Chủ tịch phường mời ông S1 lên phường động viên ông dỡ bỏ nhà xe, để giao đất cho phía mua đất, họ nói hỗ trợ cho ông 30.000.000đồng, sau nhiều lần thuyết phục và đe dọa phạt vi phạm hành chính vì ông xây dựng không phép, ông S1 tự nguyện tháo dỡ chấp hành theo yêu cầu của Ủy ban vào ngày 25/9/2018, mà không nhận số tiền 30 triệu đồng của phía bà S và bà H3, bà Ch.

Nhưng sau đó đến hết tháng 9/2018 ông đã được biết bà H đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Gò Vấp và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành quyết định khẩn cấp tạm thời “Cấm thay đổi hiện trạng đất tranh chấp”. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu của bà H. Vì việc này chỉ là vay mượn cầm cố chứ không bán đất cho bà Ng và ông Ch1. Vì lý do sức khỏe nên ông xin được vắng mặt không tham gia tố tụng tại Tòa án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ch, bà Đào Thị S và bà Nguyễn Thị H3 trình bày:*

Vào ngày 04/4/2018, bà Nguyễn Thị Ch, bà Nguyễn Thị H3, bà Đào Thị S và ông Vũ Văn Ch1 nhận chuyển nhượng mua lô đất diện tích 1.268,4m<sup>2</sup> số thửa 571, tờ bản đồ số 26 phường 26, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Lê Thanh Ng theo Hợp đồng công chứng 11486 tại Phòng Công chứng số B địa chỉ 278 Nguyễn Văn Nghi, phường 07, quận Gò Vấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN 01826 ngày 24/6/2017 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp cho bà Trần Thị H. Sau đó vào ngày 05/5/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đã đăng bộ chuyển nhượng từ Lê Thanh Ng sang cho bà Nguyễn Thị Ch, Đào Thị S, ông Vũ Văn Ch1, bà Nguyễn Thị H3 đứng tên cập nhật trang sau trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H.

Ngày 01/5/2018, ông Vũ Văn Ch1 đã chuyển nhượng phần đất của ông Ch1 cho bà Ch và bà S theo Hợp đồng công chứng số 009352 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Tạc số 41/4 Nguyễn Oanh, phường 10, quận Gò Vấp và đăng bộ chuyển nhượng phần của ông Ch1 cho hai người là Đào Thị S và Nguyễn Thị Ch.

Trước khi mua đất này, bên mua bà S, bà Ch cùng bà H3 đã liên hệ Ủy ban quận để hỏi về tình trạng pháp lý của đất và được cho biết là đất không có tranh chấp. Khi đến nhận đất thì bà Ng nói với các bà rằng gia đình bên cạnh là ông S1 và bà H được bà Ng cho thuê để canh tác và họ có xin từ 01 đến 02 tháng để di dời và trả lại đất cho bên mua bà S, bà H3 và ông Ch1, bà Ch.

Ngày 30/7/2018, khi các bà đến thửa đất thì thấy ranh đất và trụ cắm mốc đã bị đập phá, khi hai bên yêu cầu trả lại đất thì bị nhóm người của phía bà H và ông S1 hung hăng chửi bới nên các bà đã nhờ đến chính quyền và Công an phường 13, quận Gò Vấp giải quyết. Sau khi nhận đất, các bà đã thuê Công ty bảo vệ Nam Kỳ trông coi cho đến nay.

Nay các bà xác định đã mua đất của bà Ng là mua bán ngay tình và đúng quy định pháp luật. Bà S, bà H3, bà Ch đã đăng ký chuyển quyền xong nên việc bà H và bà Ng có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng các bà không có ý kiến, việc Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không cho chuyển dịch tài sản, làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của các bà. Đề nghị Tòa án giải tỏa quyết định nói trên và giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì các bà đã sang tên đăng bộ hợp pháp.

Các bà xác định là bên thứ ba ngay tình, nên giao dịch của các bà không bị vô hiệu. Vụ kiện của bà H và bà Ng không thể ảnh hưởng đến mảnh đất mà các bà đã mua.

*Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 1528/2020/DS-ST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H.

1/ Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng sau đây:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đối với toàn bộ thửa đất số 571, tờ bản đồ số 26, phường 13, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trần Thị H và bà Lê Thanh Ng ký ngày 08/8/2016, do Công chứng viên Chu Kim Kh ký ngày 08/8/2016 vào sổ công chứng số 28208, quyển số 8 TP/CC-SCC/HĐGD.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đối với toàn bộ thửa đất số 571, tờ bản đồ số 26, phường 13, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lê Thanh Ng ký chuyển nhượng cho bà Đào Thị S, bà Nguyễn Thị H3, ông Vũ Văn Ch1, bà Nguyễn Thị Ch ngày 04/4/2018, do Công chứng viên Chu Kim Kh ký ngày 04/4/2018 vào sổ công chứng số 1486, quyển số 4 TP/CC-SCC/HĐGD.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đối với toàn bộ thửa đất số 571, tờ bản đồ số 26, phường 13, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Vũ Văn Ch1 ký chuyển nhượng cho bà Đào Thị S, bà Nguyễn Thị Ch tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Tạc do Công chứng viên Vũ Quốc L ký ngày 10/5/2018, vào sổ công chứng số 09352 quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD.

2/ Hủy bỏ cập nhật trang sau các tên chủ sử dụng đất Lê Thanh Ng, cập nhật ngày 07/9/2016; Hủy bỏ cập nhật chuyển nhượng cho bà Đào Thị S, bà Nguyễn Thị H3, ông Vũ Văn Ch1, bà Nguyễn Thị Ch, cập nhật ngày 05/5/2018; Hủy bỏ cập nhật chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất của ông Vũ Văn Ch1 cho bà Đào Thị S, bà Nguyễn Thị Ch, để bà Đào Thị S, bà Nguyễn Thị Ch, cùng sử dụng đất với bà Nguyễn Thị H3 cập nhật ngày 30/5/2018, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Gò Vấp xác nhận.

Việc giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu đã nêu trên sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có tranh chấp và các bên đương sự có yêu cầu.

3/ Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BS 399461, vào sổ cấp GCN số CH 01826 ngày 24/6/2014, hiện do bà Đào Thị S, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị Ch đang giữ và điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu cho bà Trần Thị H đứng tên thửa đất số 571, tờ bản đồ số 26, với diện tích là 1.268,4m<sup>2</sup>, địa chỉ phường 13, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Trần Thị H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 571 tờ bản đồ số 26, phường 13, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh trở lại tên cho bà.

4/ Đình chỉ giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản của nguyên đơn bà Trần Thị H với bị đơn bà Lê Thanh Ng số tiền vay 1.850.000.000đồng.

Bà Lê Thanh Ng có quyền yêu cầu giải quyết tranh chấp về nợ với bà Trần Thị H trong vụ án khác khi đương sự có đơn yêu cầu.

5/ Tiếp tục duy trì việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 281/2018/QĐ-BPKCTT ngày 28/9/2018 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp và cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp” là quyền sử dụng đối với diện tích 1.268,4m<sup>2</sup>, thửa đất số 571 tờ bản đồ số 26, đường Lê Đức Thọ, phường 13, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi bà Trần Thị H được khôi phục lại việc đứng tên quyền sử dụng thửa đất nêu trên.

6/ Giải tỏa biện pháp bảo đảm số 279/2018/QĐ-BPBD, ngày 27/9/2018 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với bà Trần Thị H. Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng, phòng giao dịch Phan Huy Ích có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị H số tiền 400.000.000đồng theo tài khoản tiền gửi tiết kiệm số chứng chỉ tiền gửi 163603168 ngày 27/9/2018 và các khoản phát sinh (nếu có) theo tài khoản đã bị phong tỏa nói trên.

7/ Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, và chi phí định giá tài sản: 10.000.000đồng, bà H tự nguyện chịu. (Đã nộp xong theo biên lai của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh).

8/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thanh Ng chịu án phí có giá ngạch là 7.500.000đồng và 300.000đồng án phí không có giá ngạch. Hoàn lại cho bà Trần Thị H số tiền tạm ứng án phí là 300.000đồng theo biên lai thu số 029381, ngày 06/6/2018 và số tiền tạm ứng án phí là 33.750.000đồng theo biên lai thu số 0024672, ngày 09/10/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan quyền kháng cáo theo luật định.

*Sau khi xét xử sơ thẩm:*

*Ngày 29/9/2020, bà Lê Thanh Ng, bà Đào Thị S, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị Ch làm đơn kháng cáo, nêu lý do: Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, đề nghị phúc xử lại theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm vì cho rằng Tòa án sơ thẩm đã xét xử đầy đủ và toàn diện, việc chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

Phía bị đơn và Luật sư của bị đơn thì cho rằng, không có việc vay nợ mà phía bà H đã nhận tiền mua bán đất, việc này đã thực hiện tại Phòng công chứng là đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã không thực hiện việc đối chất giữa các bên và đã định giá trị đất tranh chấp ở giai đoạn sơ thẩm là không đúng giá thật tại thời điểm các bên đã chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không thỏa đáng gây thiệt hại đến quyền lợi của phía bị đơn, đề nghị bác đơn khởi kiện của phía nguyên đơn.

Phía những người có quyền, nghĩa vụ liên quan và luật sư bảo vệ cho rằng, thống nhất với đề nghị của Luật sư phía bị đơn về việc cho rằng định giá của cấp sơ thẩm là không đúng với thực tế chuyển nhượng, nguyên đơn có đơn khởi kiện và bổ sung đơn khởi kiện gồm 3 đơn và đều không có yêu cầu hủy đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Ng với bà H3, bà S, bà Ch, ông Ch1 cũng như không có yêu cầu đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Ch1 với bà S, bà Ch, bà H3. Các giấy nợ đều không có chữ ký của bà Ng do đó việc cho rằng có quan hệ vay nợ là không đúng, ngoài ra Luật sư cũng xác định ông Ch1 không liên quan đến việc mua bán hay vay nợ như phía nguyên đơn đưa ra. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là chưa thỏa đáng, đề nghị bác yêu cầu của phía nguyên đơn.

Phía đại diện của ông Ch1 đề nghị xét xử theo quy định của pháp luật.

Đại diện viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm cho rằng: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện

đúng quy định của pháp luật, những người tham gia phiên tòa cũng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo luật định. Về nội dung Viện kiểm sát cho rằng, việc thực hiện hợp đồng giữa các bên là giả tạo, Tòa án cấp sơ thẩm đã hủy các thỏa thuận và hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là đúng quy định pháp luật, ngoài ra hủy các cập nhật đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp, nên Viện kiểm sát cấp phúc thẩm đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

*[1] Về thủ tục kháng cáo:* Đơn kháng cáo của bà Lê Thanh Ng, bà Đào Thị S, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị Ch làm trong hạn luật định nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

*[2] Về nội dung giải quyết kháng cáo:*

Bà H khởi kiện yêu cầu hủy bỏ văn bản công chứng hợp đồng mua bán nhà, vì cho rằng giao dịch này là giả tạo để che giấu hợp đồng vay nợ và để cầm cố tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H vào năm 2014.

Bà H có ký chuyển nhượng cho bà Ng với số tiền 300.000.000đồng đối với toàn bộ thửa đất nêu trên. Sau đó ngày 08/8/2016 hai bên lại ký hủy hợp đồng và ký lại hợp đồng mới với giá chuyển nhượng là 150.000.000đồng, trong hai lần ký hợp đồng chuyển nhượng 15/01/2015 và ngày 08/8/2016 giữa bà H với bà Ng tại Phòng Công chứng thì đã có sai sót về ngày soạn thảo hợp đồng, nhầm lẫn về đối tượng giao dịch, đất không có tài sản gắn liền với đất nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại ghi quyền sở hữu đối với nhà trên đất, điều đó cho thấy việc soạn thảo hợp đồng có nhiều sai sót mà các bên đương sự và công chứng viên không phát hiện ra.

Quá trình định giá tài sản, ngày 01/11/2019 Tòa án cấp sơ thẩm định với giá trị thửa đất là 6.976.200.000đồng, trong khi đó giá chuyển nhượng năm 2015 các bên lập có trị là 300.000.000đồng, đến năm 2016 các bên ký hủy hợp đồng năm 2015 và ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng năm 2016 giá trị đất trên với giá 150.000.000đồng, việc ký chuyển nhượng với thời giá sau thấp hơn giá trước là chưa đúng với thực tế và có sự mâu thuẫn, nên xác định giao dịch chuyển nhượng trên giả tạo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Ng xác định giá thực là 300.000.000đồng không phải 150.000.000đồng. Theo hồ sơ thể hiện và theo bà H trình bày thì ông Ch1 là người giới thiệu bà Ng cho bà H trong việc vay nợ và chuyển nhượng mua bán đất nêu trên, nhưng sau đó ông Ch1 lại cùng đứng tên chung để mua bán với bà Ng,

nên có cơ sở xác định giữa ông Ch1, bà Ng có mối quan hệ chặt chẽ trong giao dịch với bà H.

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào văn bản cam kết ngày 21/3/2017 thể hiện có việc vay tiền và chuộc nhà giữa ông Ch1, bà H và bà Ng thể hiện sự mua bán nêu trên là có sự giả cách trong giao dịch mua bán, từ đó xác định hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng vào năm 2015 – 2016 là giả cách là có căn cứ hợp pháp.

Các bên đã ký hợp đồng mua bán, nhưng thực hiện việc giao nhận nhà và giao nhận tiền thì không thể hiện, Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu phía bà Ng (bên mua) cung cấp các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc giao nhận tiền, tuy nhiên bà Ng không cung cấp mà cho rằng không có giấy tờ, tài liệu để chứng minh cho việc này, từ đó Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn, tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vô hiệu là phù hợp.

Đối với các yêu cầu hủy bỏ các giao dịch của bà Ng với ông Ch1, bà S, bà Ch, bà H3 thì thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 571, phường 13, quận Gò Vấp giữa bà Ng với bà S, ông Ch1, bà H3 và bà Ch tại Phòng công chứng ngày 04/4/2018, đã được cập nhật vào trang bổ sung ở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H.

Trong giao dịch nhận chuyển nhượng với bà Ng, có 4 người gồm ông Ch1, bà S, bà H3, bà Ch cùng đứng tên mua chung là đồng sở hữu, sau đó ông Ch1 lại chuyển nhượng phần của ông cho bà Ch, bà S.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Ch1, bà S, bà H3, bà Ch đều là những người sở hữu chung hợp nhất đối với toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên mà không phải là hợp sở hữu chung tách thửa riêng mỗi người hay sử dụng theo phần, nên đều có quyền ngang nhau trong toàn bộ diện tích thửa đất, khi một người trong số họ mua bán chuyển nhượng không trung thực, gian dối, không ngay tình thì tất cả trong số đó đều không ngay tình, do đặc tính sở hữu chung hợp nhất đối với bất động sản nêu trên mà pháp luật đã quy định.

Theo bà H3, bà S, bà Ch khai mục đích mua đất để cất nhà ở, tuy nhiên theo bà S, bà Ch trình bày thì khi đến UBND phường 3 và Ủy ban quận Gò Vấp hỏi thì được biết đất này là đất đã quy hoạch làm công viên cây xanh, không được phép xây cất nhà, sau đó các bà cũng biết là có sự tranh chấp giữa ông Ch1 với bà H.

Ông Ch1 là người cam kết cho bà H được chuộc đất vào ngày 31/3/2017 thì ngày 05/5/2018 ông đã thực hiện giao dịch mua bán đất với bà Ng để đứng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó. Theo bản khai của ông Phạm Hồng Kh1 đại diện cho bà S nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm thì cho đến ngày 14/5/2018 ông Ch1 vẫn còn gửi vào tài khoản tiền của bà H hoàn trả cho bà H số tiền 50.000.000đồng

mà ông đã nhận để cho bà chuộc lại thửa đất nêu trên, thực tế thì đến nay việc giao nhận đất cũng chưa thực hiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Ch cũng không xác định được giá mua đất là bao nhiêu, không nhớ trả tiền mua đất cho bà Ng là bao nhiêu, điều này thật khó hiểu vì bà là người giao dịch thực tế và trực tiếp với bà Ng, do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch mua bán đất nêu trên không ngay tình là phù hợp.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả khi hủy hợp đồng chuyển nhượng, nên đã giành quyền khởi kiện cho các bên đương sự đối với yêu cầu về giải quyết hậu quả khi hủy hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm, phía bị đơn và những người liên quan có kháng cáo nhưng cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu của mình, do đó không có cơ sở chấp nhận.

*[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:* Do kháng cáo không được chấp nhận, nên người kháng cáo chịu án phí DSPT theo luật định.

Bà H3, bà S, bà Ch là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí DSPT.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

*Bởi các lẽ trên.*

Căn cứ Điều 308 Bộ Luật tố tụng Dân sự.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thanh Ng, bà Nguyễn Thị H3, bà Đào Thị S, bà Nguyễn Thị Ch. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 5, 26, 38, 40, 136, 139 Bộ Luật tố tụng Dân sự 2015.

Áp dụng các Điều 122, 126, 127, 131, 133 Bộ luật Dân sự 2015.

Áp dụng Nghị quyết Quốc hội về lệ phí án phí Tòa án

Áp dụng Luật Thi hành án Dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H.

1/ Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng sau đây:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đối với toàn bộ thửa đất số 571, tờ bản đồ số 26, phường 13, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trần Thị H và bà Lê Thanh Ng ký ngày

08/8/2016, do Công chứng viên Chu Kim Kh ký ngày 08/8/2016 vào sổ công chứng số 28208, quyển số 8 TP/CC-SCC/HĐGD.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đối với toàn bộ thửa đất số 571, tờ bản đồ số 26, phường 13, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lê Thanh Ng ký chuyển nhượng cho bà Đào Thị S, bà Nguyễn Thị H3, ông Vũ Văn Ch1, bà Nguyễn Thị Ch ngày 04/4/2018, do Công chứng viên Chu Kim Kh ký ngày 04/4/2018 vào sổ công chứng số 1486, quyển số 4 TP/CC-SCC/HĐGD.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đối với toàn bộ thửa đất số 571, tờ bản đồ số 26, phường 13, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Vũ Văn Ch1 ký chuyển nhượng cho bà Đào Thị S, bà Nguyễn Thị Ch tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Tạc do Công chứng viên Vũ Quốc L ký ngày 10/5/2018, vào sổ công chứng số 09352 quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD.

2/ Hủy bỏ cập nhật trang sau các tên chủ sử dụng đất Lê Thanh Ng, cập nhật ngày 07/9/2016; Hủy bỏ cập nhật chuyển nhượng cho bà Đào Thị S, bà Nguyễn Thị H3, ông Vũ Văn Ch1, bà Nguyễn Thị Ch, cập nhật ngày 05/5/2018; Hủy bỏ cập nhật chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Vũ Văn Ch1 cho bà Đào Thị S, bà Nguyễn Thị Ch, để bà Đào Thị S, bà Nguyễn Thị Ch, cùng sử dụng đất với bà Nguyễn Thị H3 cập nhật ngày 30/5/2018, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Gò Vấp xác nhận.

Việc giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu đã nêu trên sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có tranh chấp và các bên đương sự có yêu cầu.

3/ Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BS 399461, vào sổ cấp GCN số CH 01826 ngày 24/6/2014, hiện do bà Đào Thị S, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị Ch đang giữ và điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu cho bà Trần Thị H đứng tên thửa đất số 571, tờ bản đồ số 26, với diện tích là 1.268,4m<sup>2</sup>, địa chỉ phường 13, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Trần Thị H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 571 tờ bản đồ số 26, phường 13, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh trở lại tên cho bà.

4/ Đình chỉ giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản của nguyên đơn bà Trần Thị H với bị đơn bà Lê Thanh Ng số tiền vay 1.850.000.000đồng.

Bà Lê Thanh Ng có quyền yêu cầu giải quyết tranh chấp về nợ với bà Trần Thị H trong vụ án khác khi đương sự có đơn yêu cầu.



5/ Tiếp tục duy trì việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 281/2018/QĐ-BPKCTT ngày 28/9/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp và cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp” là quyền sử dụng đối với diện tích 1.268,4m<sup>2</sup>, thửa đất số 571 tờ bản đồ số 26, đường Lê Đức Thọ, phường 13, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi bà Trần Thị H được khôi phục lại việc đứng tên quyền sử dụng thửa đất nêu trên.

6/ Giải tỏa biện pháp bảo đảm số 279/2018/QĐ-BPBD, ngày 27/9/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với bà Trần Thị H. Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng, phòng giao dịch Phan Huy Ích có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị H số tiền 400.000.000đồng theo tài khoản tiền gửi tiết kiệm số chứng chỉ tiền gửi 163603168 ngày 27/9/2018 và các khoản phát sinh (nếu có) theo tài khoản đã bị phong tỏa nói trên.

7/ Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, và chi phí định giá tài sản: 10.000.000đồng, bà H tự nguyện chịu. (Đã nộp xong theo biên lai của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh).

8/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thanh Ng chịu án phí có giá ngạch là 7.500.000đồng và 300.000đồng án phí không có giá ngạch. Hoàn lại cho bà Trần Thị H số tiền tạm ứng án phí là 300.000đồng theo biên lai thu số 029381, ngày 06/6/2018 và số tiền tạm ứng án phí là 33.750.000đồng theo biên lai thu số 0024672, ngày 09/10/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thanh Ng chịu số tiền 300.000đồng, được khấu trừ số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo, theo Biên lai thu số AA/2019/0092700 ngày 01/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự Tp.HCM, như vậy bà Ng đã nộp xong án phí DSPT.

Miễn án phí DSPT cho bà Nguyễn Thị H3, bà Đào Thị S, bà Nguyễn Thị Ch; Hoàn trả lại cho bà H3, bà S, bà Ch mỗi người 300.000đồng tiền, tiền tạm ứng án phí kháng cáo lần lượt theo các Biên lai thu số AA/2019/0092656 ngày 25/09/2020; AA/2019/0092655 ngày 25/09/2020; AA/2019/0092657 của Cục Thi hành án dân sự Tp.HCM.

10/ Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao.
- VKSNDCC tại Tp. HCM.
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM.

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

- Tòa án nhân dân Tp.HCM.
- Cục Thi hành án dân sự Tp.HCM.
- Các đương sự (Đề thi hành).
- Lưu văn phòng; hồ sơ vụ án, NTV.

**LÊ HOÀNG TẤN**