

Bản án số: 650/2022/DS-PT

Ngày 16- 9- 2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Phan Văn Yên

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Quang Nhựt - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 156/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2022/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố H bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 968/2022/QĐPT-DS ngày 22 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Ông Trần Sĩ N, sinh năm 1972 (vắng mặt)

2/ Bà Phạm Thị Trúc L, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: 521/5A, khu phố 2, phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn M, sinh năm 1964 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 38 L2 L, Phường 10, Quận 5, Thành phố H.

Địa chỉ liên hệ: Số 308 Lô B, Chung cư P, Phường 2, Quận 5, Thành phố H.

Bị đơn: Ông Nguyễn Hồ Hải T, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: 31/23 N, Phường 1, quận G, Thành phố H.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị C; sinh năm 1948 (có mặt)

Địa chỉ: 42 N, phường C, Quận 1, Thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: 1005/5 Nguyễn K, Phường 3, quận G, Thành phố H.

2. Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1978 (vắng mặt)

3. Bà Hồ Thị Như N, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: 394B khu vực Thạnh P, phường P, quận C, thành phố C.

Tạm trú: 354/51 P, Phường 11, quận B, Thành phố H.

4. Bà Lê Thị MỹT, sinh năm 1974 (vắng mặt)

5. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: 40A V, phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố H.

6. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1950 (vắng mặt)

7. Bà Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Thường trú: 334/24 C, Phường 12, quận B, Thành phố H

Địa chỉ liên hệ: 387/29A Cn, Phường 12, quận B, Thành phố Hh.

8. Bà Lâm Tuyết M, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: 158A11 L, Phường 3, quận G, Thành phố H.

Địa chỉ liên lạc (số mới): 91 Phạm Văn Đồng, Phường 3, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ông Nguyễn Thành P, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, thôn Q, xã B, huyện T, tỉnh Q

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Tuấn L (hủy bỏ uỷ quyền tại phiên tòa)

Địa chỉ: 81 T, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Ông Đoàn Tuấn A, sinh năm 1995 (có mặt)

Địa chỉ: P9-27.06 V, 720A Đ, Phường 22, quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Minh H, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: Số 259A B, Phường 1, quận Bình Thạnh, Tp. H.

11. Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1945 (có mặt).

12. Bà Ngô Thị L, sinh năm 1951 (vắng mặt).

Địa chỉ 1: 71/4/43 đường T, Phường 13, quận B, Thành phố H.

Địa chỉ 2: 69/45 đường T, Phường 13, quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn R: Ông Võ Ngọc T, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: 22A N, Phường 3, quận G, Tp. H

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn R và bà Ngô Thị L: Bà Đặng Thị Tuyết M - Văn phòng Luật sư Khang Việt (có mặt)

Địa chỉ: 81 T, Phường 6, Quận 4, Thành phố H.

13. Phòng Công chứng Số 5 Thành phố H.

Địa chỉ: Số 278 N, Phường 7, quận G, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Dương T- Trưởng Phòng

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1977 (Giấy ủy quyền ngày 16/8/2022) (có mặt)

14. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 41/4 N, Phường 10, quận G, Thành phố H.

15. Văn phòng Công chứng C

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến L (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 44 V, Phường 6, Quận 3, Tp. H.

16. Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố H (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 1 L, phường T, Quận 12, Thành phố H

17. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn T (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 93-95 Lê Thị Riêng, phường T, Quận 12, Tp. H.

Người làm chứng: Bà Đoàn Thị Phương T (vắng mặt)

Địa chỉ 579/38/3 L, Phường 16, quận G, Tp. Hồ Chí Minh.

Do có kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành P, ông Nguyễn Văn R, ông Đoàn Tuấn A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 24/6/2016, các Đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Sĩ N và bà Phạm Trúc L cùng trình bày:

Vào năm 2011, do tình hình kinh doanh khó khăn nên ông N và bà L có liên hệ ông Nguyễn Hồ Hải T để hỏi vay tiền, ông T đồng ý cho ông N, bà L vay 3.000.000.000 đồng với điều kiện là ông N, bà L phải công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 505, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất có số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH0072 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 04/02/2010 để làm tin.

Sau khi thỏa thuận xong, ngày 04/11/2011 ông N, bà L đã thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông T tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T.

Ngày 05/11/2011, ông T và ông N, bà L lập Giấy vay tiền có nội dung: Ông T đồng ý cho ông N, bà L vay 3.000.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, tương ứng với số tiền lãi là 150.000.000 đồng/tháng (việc tính lãi suất hai bên thỏa thuận miệng với nhau không có trong giấy vay tiền), thời hạn vay là 03 tháng, kèm theo cam kết trong thời hạn 03 tháng, ông T không được quyền đăng bộ sang tên và nếu ông T có bán cho người khác thì phải báo trước cho ông N, bà L.

Sau 03 tháng kể từ ngày 05/11/2011, ông N và bà L đã đóng tiền lãi cho ông T được 05 tháng x 150.000.000 đồng/tháng là 750.000.000 đồng, ông N, bà L chỉ đưa tiền mặt cho ông T chứ không ký biên nhận, vì đây là cách lấy tiền lãi của những người cho vay như ông T.

Tiếp sau đó, một phần do tiền lãi quá cao (5%/tháng), một phần do làm ăn sa sút nên ông N, bà L không còn khả năng nộp tiền lãi hàng tháng cho ông T.

Năm 2015, ông N và bà L phát hiện có người tới xem thửa đất nêu trên, ông N, bà L đã liên hệ với ông T đề nghị trả tiền vay và yêu cầu ông T trả lại đất nhưng ông T cố tình lẩn tránh, không phản hồi lại yêu cầu của ông N, bà L.

Năm 2014, ông T đã tự ý đăng bộ sang tên Thửa đất nêu trên sang tên ông T, đồng thời ông T đã tách thành 04 thửa nhỏ theo 04 Giấy chứng nhận số CH0316, CH0317, CH0318 và CH0319 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 11/4/2014. Sau đó, ông T đã chuyển nhượng lại cho các ông, bà Nguyễn Thanh H, Trần Mỹ L (Giấy chứng nhận số CH0316); Lê Thị Mỹ T (Giấy chứng nhận số CH0317); Lâm Tuyết M (Giấy chứng nhận số CH0318); Nguyễn Hoàng T, Hồ Thị Như N (Giấy chứng nhận số CH0319).

Vì Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 505 giữa ông N, bà L và ông T chỉ là hợp đồng giả tạo (che giấu cho Hợp đồng vay tiền), nên không có hiệu lực pháp lý, ông T tự ý đăng bộ sang tên, đồng thời tách thành 04 thửa để chuyển nhượng là không đúng. Thực tế, ông N, bà L không ký vào Tờ khai nộp thuế thu nhập cá nhân dẫn tới hồ sơ đăng bộ do ông T nộp là không hợp L.

Do đó, ông N, bà L yêu cầu:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 505, tờ bản đồ 53, tọa lạc tại phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hgiữa ông N, bà L và ông T có số công chứng 010849 do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T chứng nhận là vô hiệu.

2. Tuyên hủy 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03216, CH03217, CH03218, CH03219 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho ông Nguyễn Hồ Hải T vào ngày 11/4/2014.

Tại Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 20/4/2020, ông N và bà L yêu cầu:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07728 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn R, bà Ngô Thị L ngày 25/11/2016

2. Tuyên bố vô hiệu đối với 04 hợp đồng chuyển nhượng cho bên thứ 3, hủy 04 Hợp đồng bên thứ 3 chuyển nhượng cho ông Đoàn Tuấn A, ông Nguyễn Thành P (người đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Cụ thể, yêu cầu hủy các Hợp đồng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007263/HĐ-CNQSDĐ được lập ngày 24/6 và ngày 03/7/2015 giữa ông Nguyễn Hồ Hải T, bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị Mỹ L.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007236/HĐ-CNQSDĐ được lập ngày 24/6 và ngày 02/7/2015 giữa ông Nguyễn Hồ Hải T, bà Nguyễn Thị Thu H và bà Lê Thị Mỹ T.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 010845/HĐ-CNQSDĐ ngày 03/7/2015 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất số 013481 ngày 13/8/2015 giữa ông Nguyễn Hồ Hải T và bà Lâm Tuyết M.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007233/HĐ-CNQSDĐ được lập ngày 24/6 và ngày 02/7/2015 giữa ông Nguyễn Hồ Hải T, bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Hoàng T, bà Hồ Thị Như N.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) số 35236 ngày 28/9/2016 giữa ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị Mỹ L và ông Nguyễn Văn R, bà Ngô Thị L.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 4149, ngày 30/01/2018 giữa ông Phạm Văn H, bà Lê Thị Mỹ T và ông Nguyễn Thành P.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 25728 ngày 17/7/2017 giữa bà Lâm Tuyết M và ông Đoàn Tuấn A.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 010852/HĐ-CNQSDĐ ngày 26/5/2017 giữa ông Nguyễn Hoàng T, bà Hồ Thị Như N và ông Đoàn Tuấn A.

Tại Bản tự khai ngày 07/01/2018, bị đơn – ông Nguyễn Hồ Hải T có bà Nguyễn Thị C là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tháng 10/2011 ông T và ông N có bàn bạc với nhau về việc mua bán chuyển quyền thừa đất tọa lạc tại phường An Phú Đ, Quận 12. Ngày 08/11/2011 hai bên có ra ký hợp đồng công chứng chuyển quyền thừa đất trên. Sau khi ký mua bán tại phòng công chứng, ông N có xin ông T sẽ được ưu tiên mua lại miếng đất trên trong vòng 3 tháng kể từ ngày 08/11/2011, nếu sau 3 tháng đó ông N không mua lại thì ông T sẽ tiến hành đăng bộ sang tên và T quyền mua bán cho người khác. Hai bên có một tờ giấy tay để chứng nhận việc cam kết trên.

Sau 3 tháng, ông N không hề có một động thái nào về việc mua lại mặc dù ông T có hỏi thúc. Mãi đến tháng 5/2013, sau nhiều lần liên lạc với ông N không

được, ông T mới tiến hành các thủ tục đăng bộ, sang tên và thực hiện các nghĩa vụ liên quan về thuế để ra tên mình.

Sau đó, dưới áp lực trả nợ cho các chủ nợ mà ông T đã vay tiền để mua miếng đất trên, vào tháng 8/2013, ông T đã thế chấp miếng đất trên để vay ngân hàng. Trong thời gian vay ngân hàng, ông T làm ăn thất bại, mất khả năng thanh toán tiền lãi và gốc cho ngân hàng nên ngân hàng đã gây áp lực cho ông T phải bán miếng đất trên để trả nợ.

Năm 2014, ngân hàng đồng ý cho ông T làm thủ tục tách miếng đất trên thành 04 miếng nhỏ để thuận tiện cho việc mua bán.

Tháng 5/2015, ông T bán miếng đất trên mà lúc này là 4 thửa đất riêng biệt cho 04 người khác nhau tại phòng công chứng và 04 người nay đã tiến hành đăng ký đăng bộ sang tên và xin phép xây dựng theo đúng các quy định của pháp luật mà không chịu bất cứ sự ngăn cản nào từ phía ông N và bà L. Do đó, ông T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Đơn xin vắng mặt ngày 18/9/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Thanh H trình bày:

Ông H xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp. Lý do ông H đã bán miếng đất đứng tên ông H, bà L cho ông Nguyễn Văn R 2 năm rồi.

Tại Đơn xin vắng mặt ngày 18/9/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị Mỹ L trình bày:

Bà L xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp. Lý do bà L đã bán miếng đất đứng tên ông H, bà L đã 2 năm rồi.

Tại Bản tự khai ngày 30/11/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Lê Thị Mỹ T trình bày:

Giữa năm 2015, bà T có ký Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất với ông T. Sau đó, bà T được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH03217. Tuy nhiên, từ ngày bà T được cấp Giấy chứng nhận cho đến nay không tiến hành xây dựng được do bà L ngăn cản. Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N, bà L, trong trường hợp ông N, bà L muốn mua lại miếng đất nêu trên thì bà T đồng ý bán lại đúng giá thị trường.

Tại Bản tự khai ngày 30/11/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Tuyết M trình bày:

Giữa năm 2015 bà M có ký hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất với ông T. Sau đó, bà M được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03218. Tuy nhiên, từ ngày bà M được cấp Giấy chứng nhận cho đến nay không tiến hành xây dựng được do bà L ngăn cản. Bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N, bà L, trong trường hợp ông N, bà L muốn mua lại miếng đất nêu trên thì bà M đồng ý bán lại đúng giá thị trường.

Tại Bản tự khai ngày 30/11/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng T trình bày:

Giữa năm 2015, ông Thanh có ký Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất với ông T. Sau đó ông Thanh được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03219. Tuy nhiên, từ ngày ông Thanh được cấp Giấy chứng nhận đến nay không tiến hành xây dựng được do bà L ngăn cản. Ông Thanh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N, bà L, trong trường hợp ông N, bà L muốn mua lại miếng đất nêu trên thì ông Thanh đồng ý bán lại đúng giá thị trường.

Tại Biên bản không tiến hành hòa giải được, ghi nhận ý kiến của các đương sự, tiếp cận, giao nộp và công khai chứng cứ ngày 07/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn R và bà Ngô Thị L cùng trình bày:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông R, bà L là đúng theo quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 35236 ngày 28/9/2016 giữa ông H, bà L và ông R, bà L.

Tại Biên bản không tiến hành hòa giải được, ghi nhận ý kiến của các đương sự, tiếp cận, giao nộp và công khai chứng cứ ngày 07/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn T trình bày:

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường (Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 12) cập nhật biến động, đăng ký thay đổi sử dụng là đúng quy định, trình tự pháp luật. Việc nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy phần đăng ký biến động thì Sở Tài nguyên và Môi trường không có ý kiến, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ thực hiện theo Bản án có hiệu lực của Tòa án.

Tại Bản tự khai ngày 18/12/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành P có ông Nguyễn Tuấn L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 30/01/2018, Ông P ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản trên đất) đối với thửa đất số 598, tờ bản đồ số 53, phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 155m² từ ông, bà Phạm Văn H, Lê Thị Mỹ T theo Hợp đồng chuyển nhượng số 4149 do Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận. Ông P đã thực hiện thủ tục đăng bộ đúng pháp luật. Ngày 26/02/2018, Ông P đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 cập nhật đăng bộ đúng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR988946, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH03217 được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 11/4/2014.

Ông P mua đất là thông qua dịch vụ môi giới nhà đất. Khi mua đất, Ông P đã đến xem đất trước khi mua. Các thửa đất Ông P mua đều được cắm mốc ranh rất rõ ràng. Trong quá trình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Ông P hoàn toàn không biết các ông, bà Trần Sĩ N, Phạm Thị Trúc L, Nguyễn Hồ Hải T là ai cả.

Ông P nhận chuyển nhượng các thửa đất nêu trên từ Ông H, bà T – người đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 xác nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi Ông P hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, đến thửa đất thực hiện rào chắn cũng không bị ai ngăn cản.

Đến năm 2018, khi Ông P có nhu cầu cần thế chấp thửa đất nêu trên vay vốn ngân hàng để kinh doanh nên Ông P đã làm thủ tục để vay vốn ngân hàng. Nhưng ngày 27/6/2018, Ông P nhận được Công văn số 7178/CNQ132-HC không cho Ông P sử dụng thửa đất này làm tài sản bảo đảm để vay vốn ngân hàng với lý do đã nhận được quyết định số 1686/2018/QĐ-CCTLCC về việc cung cấp tài liệu để Tòa án giải quyết việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Ông P cũng không biết lý do tại sao đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông lại bị ngăn chặn không cho giao dịch, làm xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ông P rất nhiều.

Ông P đã thực hiện việc nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên đúng quy định của pháp luật, đã thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng, được cập nhật đứng tên chủ sở hữu, sử dụng quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng quy định của pháp luật. Ông P đã được pháp luật công nhận quyền sở hữu, sử dụng đối với thửa đất nêu trên.

Vì vậy, Ông P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N, bà L về việc: Yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4149 ngày 30/01/2018 giữa Ông P và Ông H, bà T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007263/HĐ-CNQSDĐ lập ngày 24/6 và 27/6/2015 giữa ông T, bà Nguyễn Thị Thu H và bà T, Ông H; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà L và ông T; Không đồng ý với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03217 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 11/4/2014 đã được cập nhật lần cuối vào ngày 26/02/2018 đứng tên sử dụng là Nguyễn Thành P.

Tại Bản tự khai ngày 18/12/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Tuấn A có ông Nguyễn Tuấn L đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 26/05/2017, ông Đoàn Tuấn A đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản trên đất) đối với thửa đất số 600, tờ bản đồ số 53, phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 129,6m² từ ông bà Nguyễn Hoàng T – Hồ Thị Như N theo hợp đồng chuyển nhượng số 10852 do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T chứng nhận. Ông Đoàn Tuấn A đã thực hiện thủ tục đăng bộ đúng pháp luật. Ngày 15/06/2017, ông Tuấn A đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 cập nhật đăng bộ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR988948, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03219 được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 11/01/2014.

Ngày 17/07/2017, ông Đoàn Tuấn A tiếp tục ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản trên đất) đối với thửa đất số 599, tờ

bản đồ 53, phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 148,1m² từ bà Lâm Tuyết M theo hợp đồng chuyển nhượng số 25728 do Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận. Ông Đoàn Tuấn A đã thực hiện thủ tục đăng bộ đúng pháp luật. Ngày 01/08/2017 ông Tuấn A đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 cập nhật đăng bộ đúng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR988947, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03218 được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 11/04/2014.

Ông Đoàn Tuấn A mua đất là thông qua dịch vụ môi giới nhà đất. Khi mua đất, ông Đoàn Tuấn A đã đến xem đất trước khi mua. Các thửa đất ông mua đều được cắm mốc ranh rất rõ ràng. Khi mua xong thửa đất số 600, ông có nhu cầu mua thêm thửa đất kế bên cho thuận tiện việc xây dựng sau này, và dịch vụ môi giới nhà đất đã kết nối cho ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 599 từ bà Lâm Tuyết M.

Trong quá trình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông hoàn T không biết các ông, bà Trần Sĩ N, Phạm Thị Trúc L, Nguyễn Hồ Hải T là ai cả. Ông Tuấn A nhận chuyển nhượng các thửa đất trên từ các ông bà Lâm Tuyết M, Nguyễn Hoàng T, Hồ Thị Như N, những người này cũng đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 12, Thành phố H xác nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật. Sau khi ông Đoàn Tuấn A hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, đến thửa đất thực hiện việc rào chắn cũng không bị ai ngăn cản.

Đến giữa năm 2018, khi ông Tuấn A tiến hành sang lắp thửa đất để tiến hành xây dựng thì bị gia đình ông bà Trần Sĩ N, Phạm Thị Trúc L ngăn cản và bảo rằng đất là của họ. Ông Đoàn Tuấn A hoàn T bất ngờ vì điều này. Ông Tuấn A hoàn T không biết có việc ông bà Trần Sĩ N - Phạm Thị Trúc L kiện ông Nguyễn Hồ Hải T, chỉ đến khi nhân viên Tòa án xuống xác minh thửa đất thì ông Tuấn A gặp mặt mới biết về thông tin này.

Ông Đoàn Tuấn A đã thực hiện nhận chuyển nhượng hai (02) thửa đất trên đúng quy định của pháp luật, đã thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng, được cập nhật đúng tên sở hữu, sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng quy định pháp luật. Đã được pháp luật công nhận quyền sở hữu, sử dụng đối với 02 thửa đất nêu trên.

Vì vậy, ông Đoàn Tuấn A không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà Trần Sĩ N - Phạm Thị Trúc L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10852 ngày 26/05/2017 giữa ông Tuấn A và ông bà Nguyễn Hoàng T – Hồ Thị Như N; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 25278 ngày 17/07/2017 giữa ông Đoàn Tuấn A và bà Lâm Tuyết M; hợp đồng số 7233 ngày 24/6 và ngày 02/7/2015 giữa ông bà Nguyễn Hồ Hải T – Nguyễn Thị Thu H và ông bà Nguyễn Hoàng T – Hồ Thị Như N; hợp đồng chuyển nhượng số 010845 ngày 03/07/2015 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số 013481 ngày 13/08/2015 giữa ông Nguyễn Hồ Hải T và bà Lâm Tuyết M; Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà Trần Sĩ N - Phạm Thị Trúc L và ông Nguyễn Hồ Hải

T; Không chấp nhận yêu cầu hủy các giấy chứng nhận CH03219, giấy chứng nhận CH03218 đã cập nhật đứng tên chủ sở hữu, sử dụng là ông Đoàn Tuấn A.

Tại Công văn số 9065/UBND-NV ngày 22/11/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Ủy ban nhân dân Quận 12 không có ý kiến trong vụ án tranh chấp giữa ông N, bà L và ông T. Ủy ban nhân dân Quận 12 vắng mặt trong quá trình điều tra, xác minh, hòa giải và phiên xét xử vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ủy ban nhân dân Quận 12 sẽ thực hiện theo quyết định, bản án của Tòa án nhân dân các cấp.

Tại văn bản số 602/CV-CC5 ngày 07/12/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 35236 ngày 28/9/2016, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 25728 ngày 17/7/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4149 ngày 30/01/2018 do Phòng công chứng số 5 chứng nhận.

Về trình tự thủ tục công chứng các hợp đồng:

Công chứng viên Phòng công chứng số 5 có nhận được yêu cầu chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 597, tờ bản đồ số 53, địa chỉ: Phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; thửa đất số 599, tờ bản đồ số 53, địa chỉ: Phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh và thửa đất số 598, tờ bản đồ số 53, địa chỉ: Phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các bên có liên quan đã nộp và Công chứng viên đã kiểm tra, thu thập đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 40, Điều 41 Luật công chứng năm 2014, trong đó có giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với tài sản do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hợp pháp (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH03216 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/4/2014 đã đăng ký thay đổi ngày 20/8/2015 và ngày 04/9/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH03218 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/4/2014, đã đăng ký thay đổi ngày 07/8/2015 và ngày 30/11/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH03217 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/4/2014 và đã đăng ký thay đổi ngày 24/8/2015 và ngày 17/9/2015).

Trên cơ sở ý chí của các bên, Công chứng viên đã soạn T, đánh máy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) cho các bên. Sau khi tự đọc lại nội dung hợp đồng, đã được giải thích rõ về quyền và nghĩa vụ, ý nghĩa hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã đồng ý tự nguyện giao kết hợp đồng (các bên còn tự ghi nhận sự tự nguyện, đồng ý này tại trang 4 của hợp đồng). Công chứng viên cũng đã kiểm tra năng lực hành vi, ý chí

tự nguyện của các bên, xác định các bên tự nguyện và hiểu rõ về quyền và nghĩa vụ, ý nghĩa hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng.

Tại thời điểm công chứng, công chứng viên không nhận thấy có bất kỳ thông tin nào về việc tài sản có tranh chấp hoặc bên bán không phải là chủ sở hữu hoặc thông tin hạn chế việc định đoạt nhà đất nên đã tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Như vậy, việc công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) của Công chứng viên Phòng công chứng số 5 là phù hợp với quy định của pháp luật, có cơ sở pháp lý và dựa trên ý chí của các bên giao kết được thể hiện tại thời điểm giao kết hợp đồng và tuân thủ trình tự thủ tục theo quy định.

Do đó, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) nêu trên là hợp pháp, có hiệu lực thi hành theo quy định tại Điều 5 Luật công chứng 2014.

Về việc hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng được Phòng công chứng số 5 chứng nhận: Phòng công chứng số 5 nhận thấy trong quá trình xét xử tranh chấp giữa các bên trong vụ án này thì cũng cần phải xem xét đến quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại Văn bản số 195 ngày 25/12/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng C trình bày:

Văn phòng công chứng C có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 600, tờ bản đồ số 53, địa chỉ: Phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố H theo Văn bản công chứng số 007233 ngày 24/6/2015 và ngày 02/7/2015; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 598, tờ bản đồ số 53, địa chỉ: Phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố H theo Văn bản công chứng số 007236 ngày 24/6/2015 và ngày 02/7/2015; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 597, tờ bản đồ số 53, địa chỉ: Phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố H theo Văn bản công chứng số 007263 ngày 24/6/2015 và ngày 03/7/2015.

Văn phòng công chứng C nhận thấy tại thời điểm công chứng, các giấy tờ tùy thân và giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, sử dụng tài sản do người yêu cầu công chứng xuất trình là phù hợp với quy định pháp luật tại Điều 40 Luật công chứng 2014. Căn cứ vào yêu cầu công chứng hợp pháp và sự tự nguyện của các bên, công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện yêu cầu công chứng hợp đồng nêu trên theo đúng trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật.

Tại Đơn xin vắng mặt ngày 25/12/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T trình bày:

Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng của Tòa án cho đến khi kết thúc vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông, bà Nguyễn Thị Thu H, Hồ Thị Như N, Phạm Văn H đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 108/2022/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

Căn cứ Điều 122 và Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và L phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016

Tuyên xử:

1/ Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Sĩ N, bà Phạm Thị Trúc L:

1.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 010849 ngày 04 và 08/11/2011 do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T chứng nhận đối với thửa đất số 505, tờ bản đồ số 53 (theo tài liệu năm 2004-2005), tọa lạc tại phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hgiữa bên chuyển nhượng: ông Trần Sĩ N, bà Phạm Thị Trúc L và bên nhận chuyển nhượng: ông Nguyễn Hồ Hải T là vô hiệu.

1.2 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007263 ngày 24/6 và 03/7/2015 do Văn phòng công chứng C chứng nhận đối với thửa đất số 597, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hgiữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Hồ Hải T, bà Nguyễn Thị Thu H và bên nhận chuyển nhượng: Ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị Mỹ L là vô hiệu.

1.3 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007236 ngày 24/6 và 02/7/2015 do Văn phòng công chứng C chứng nhận đối với thửa đất số 598, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hgiữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Hồ Hải T, bà Nguyễn Thị Thu H và bên nhận chuyển nhượng: bà Lê Thị Mỹ T là vô hiệu.

1.4 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 010845 ngày 03/7/2015 do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T chứng nhận đối với thửa đất số 599, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hgiữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Hồ Hải T, bà Nguyễn Thị Thu H và bên nhận chuyển nhượng: bà Lâm Tuyết M là vô hiệu.

1.5 Tuyên bố Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất số 013481 ngày 13/8/2015 do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T chứng nhận giữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Hồ Hải T, bà Nguyễn Thị Thu H và bên nhận chuyển nhượng: bà Lâm Tuyết M là vô hiệu.

1.6 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007233 ngày 24/6 và 02/7/2015 do Văn phòng công chứng C chứng nhận đối với thửa đất số 600, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hgiữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Hồ Hải T, bà Nguyễn Thị Thu H và bên nhận chuyển nhượng: ông Nguyễn Hoàng T, bà Hồ Thị Như N là vô hiệu.

1.7 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 35236 ngày 28/9/2016 do Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận đối với thửa đất số 597, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hgiữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị Mỹ L và bên nhận chuyển nhượng: ông Nguyễn Văn R, bà Ngô Thị L là vô hiệu.

1.8 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 4149 ngày 30/01/2018 do Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận đối với thửa đất số 598, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hgiữa bên chuyển nhượng: Ông Phạm Văn H, bà Lê Thị MỹT và bên nhận chuyển nhượng: ông Nguyễn Thành P là vô hiệu.

1.9 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 25728 ngày 17/7/2017 do Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận đối với thửa đất số 599, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hgiữa bên chuyển nhượng: bà Lâm Tuyết M và bên nhận chuyển nhượng: ông Đoàn Tuấn A là vô hiệu.

1.10 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số (không có tài sản gắn liền với đất) số 010852 ngày 26/5/2017 do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T chứng nhận đối với thửa đất số 600, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hgiữa bên chuyển nhượng: ông Nguyễn Hoàng T, bà Hồ Thị Như N và bên nhận chuyển nhượng: ông Đoàn Tuấn A là vô hiệu.

1.11 Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE084970, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS07728 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn R, bà Ngô Thị L ngày 25/11/2016.

1.12 Tách yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu nêu trên ra giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

1.13 Tách tranh chấp hợp đồng vay tiền giữa ông Nguyễn Hồ Hải T và ông Trần Sĩ N, bà Phạm Thị Trúc L ra giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

1.14 Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR988946, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03217 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Hồ Hải T ngày 11/4/2014, cập nhật sang tên ông Nguyễn Thành P ngày 26/02/2018.

1.15 Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR988947, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03218 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Hồ Hải T ngày 11/4/2014, cập nhật sang tên ông Đoàn Tuấn A ngày 01/8/2017.

1.16 Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR988948, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03219 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Hồ Hải T ngày 11/4/2014, cập nhật sang tên ông Đoàn Tuấn A ngày 15/6/2017.

1.17 Ông Trần Sĩ N, bà Phạm Thị Trúc L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất số 597, 598, 599, 600 tờ bản đồ số 53 có tổng diện tích 594,7m² (thửa đất cũ số 505, tờ bản đồ 53 – theo tài liệu 2004-2005, diện tích 594,7m²), tọa lạc tại phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

2. Về biện pháp khẩn cấp tạm thời

2.1 Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 218/2018/QĐ-BPKCTT ngày 15/8/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “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 thửa đất 505, tờ bản đồ số 53, phường An Phú Đ, Quận 12 đã được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH0072 ngày 04/12/2010 cho ông Trần Sĩ N và bà Phạm Thị Trúc L.

2.2 Hủy Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 214/2018/QĐ-BPBD ngày 09/8/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3 Ông Trần Sĩ N được nhận lại toàn bộ số tiền gốc và lãi phát sinh tại thẻ tiết kiệm số 267377699 mở ngày 08/8/2018 do ông Trần Sĩ N đứng tên mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần A – Phòng giao dịch H.Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Vào ngày 09/02/2022, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Vào ngày 27/01/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành P kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Vào ngày 27/01/2022 và ngày 01/3/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn R kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Vào ngày 25/01/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Tuấn A kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Hồ Hải T có bà Nguyễn Thị C là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T, công nhận hợp đồng ông T đã ký.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành P và người đại diện theo ủy quyền ông Đoàn Tuấn A là ông Lê Minh H cũng trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông N, bà L là không bị vô hiệu bởi vì đã được công chứng theo quy định của pháp luật. Ông P và ông Tuấn A là người nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, tại thời điểm chuyển nhượng, tài sản không bị kê biên, ngăn chặn, đã được cập nhật tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn R là ông Võ Ngọc T trình bày:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông R, bà L với ông H, bà L là đúng theo quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông R, bà L Luật sư Đặng Thị Tuyết M trình bày: Tòa án sơ thẩm hủy hợp đồng và giấy chứng nhận là không có cơ sở. Căn cứ vào giấy vay tiền có chữ ký của ông N cho rằng đây là hợp đồng giả cách là không đúng. Hợp đồng giả cách giữa nguyên đơn và bị đơn là không đúng. Ông T đã liên lạc với ông N bà L có liên hệ để thanh toán. Sau 12 tháng ông N mới chuyển nhượng sang tên mình. Tại bút lục 1080-1081 đã thể hiện công chứng viên không nhận bất kỳ thông tin nào liên quan đến đất tranh chấp. Đất khi giao dịch giữa ông R, bà L và ông H, bà L là hợp pháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn Minh có đơn xin xét xử vắng mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Hoàng T, bà Hồ Thị Như N, bà Lê Thị MỹT, ông Phạm Văn H, ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị Mỹ L, bà Lâm Tuyết M, bà Ngô Thị L vắng mặt tại phiên tòa.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T, Văn phòng Công chứng C, Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hà Nội Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Hồ Hải T là bà Nguyễn Thị C:

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Hồ Hải T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh số tiền đã thanh toán theo hợp đồng, đồng thời, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/01/2021 thì thửa đất hiện nay ông N, bà L vẫn đang quản lý và được rào lại bằng tôn và lưới B40. Do đó, có cơ sở xác định ông T cho ông N, bà L vay tiền nhưng hình thức bảo đảm là ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ là hình thức che đậy cho hợp đồng vay tiền. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà L với ông Triệu vô hiệu là có cơ sở, phù hợp với pháp luật.

Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn R, ông Đoàn Tuấn A và ông Nguyễn Thành P:

Xét thấy, ngày 24 và 27/6/2016, Tòa án nhân dân Quận 12 thụ lý đơn khởi kiện của ông N, bà L. Đến ngày 23 và ngày 26/8/2016, Tòa án nhân dân Quận 12 ban hành Thông báo thụ lý vụ án và thụ lý vụ án bổ sung, xác định quan hệ là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Như vậy, các ông Nguyễn Văn R, ông Đoàn Tuấn A và ông Nguyễn Thành P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi Tòa án nhân dân Quận 12 đã thụ lý vụ án. Do đó, các bên ký kết các hợp đồng không thỏa mãn điều kiện “*đất không có tranh chấp*” theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, là giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005. Đồng thời, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà L với ông T bị vô hiệu, dẫn đến các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiếp theo cũng bị vô hiệu; các ông R, ông Tuấn A và Ông P nhận chuyển nhượng

quyền sử dụng đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 nên không phải là người thứ ba ngay tình.

Trên cơ sở phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét T diện, đánh giá đầy đủ các chứng cứ và quyết định phù hợp với quy định của pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền của người bị đơn ông Nguyễn Hồ Hải T là bà Nguyễn Thị C, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn R, ông Đoàn Tuấn A, ông Nguyễn Thành P kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh mới làm thay đổi nội dung giải quyết vụ án nên không có cơ sở chấp nhận.

Bởi các lẽ trên, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của người bị đơn ông Nguyễn Hồ Hải T là bà Nguyễn Thị C, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn R, ông Đoàn Tuấn A, ông Nguyễn Thành P, 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thửa đất số 505, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 594,7m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Sĩ N, bà Phạm Thị Trúc L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00072 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 04/02/2012.

Vào ngày 04/11/2011, ông N, bà L và ông Nguyễn Hồ Hải T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 505 tại Văn phòng công chứng; hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, thanh toán 2.415.000.000 đồng ngay sau khi hợp đồng được công chứng và thanh toán 585.000.000 đồng trong vòng 07 ngày kể từ khi hợp đồng được công chứng.

Sau đó, vào ngày 05/11/2011, ông N, bà L và ông T lập Giấy vay tiền viết tay với nội dung: ông N, bà L có vay của ông T số tiền 3.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 03 tháng, nếu trễ hạn 03 tháng thì ông T sẽ tiến hành đăng bộ sang tên miếng đất đã ký mua bán ngày 04/11/2011, hàng tháng ông N, bà L cam kết sẽ thanh toán tiền lãi đầy đủ cho ông T số tiền lãi 12 tháng còn lại...

Như vậy, từ nội dung giấy vay tiền ngày 05/11/2011, có đủ cơ sở xác định giao dịch giữa ông T và ông N, bà L là vay mượn tiền, không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc vay mượn tiền có tính lãi. Giấy vay tiền này được lập ngay sau 01 ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đều

không được thực hiện trên thực tế. Phía ông T không xuất trình được chứng cứ chứng minh đã thanh toán tiền theo Hợp đồng chuyển nhượng và ông N, bà L cũng chưa bàn giao thửa đất nêu trên cho ông T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2011 giữa ông N, bà L và ông T là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền. Cấp sơ thẩm căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005 để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2011 giữa ông N, bà L và ông T là vô hiệu do giả tạo là có căn cứ, đúng quy định.

[2] Ngày 20/5/2013 ông T được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận. Sau đó ông T đã thực hiện tách thửa đất số 505 thành 04 thửa đất mang số 597 (diện tích 162m²), số 598 (diện tích 155m²), số 599 (diện tích 148,1m²), số 600 (diện tích 129,6m²) và tiến hành chuyển nhượng các thửa đất này cho người thứ ba.

Do giao dịch chuyển nhượng giữa ông T và ông N, bà L vô hiệu do giả tạo nên ông T không được công nhận là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 505 (được tách thành 04 thửa đất số 597, 598, 599, 600). Vì vậy ông T không có quyền chuyển nhượng các thửa đất này cho người thứ ba. Mặc dù những người này sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T đều đã tiến hành đăng bộ, cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận nhưng căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì giao dịch giữa ông T và người thứ ba bị vô hiệu. Do đó các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 597 giữa ông T, bà H và ông H, bà L; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất 598 giữa ông T, bà H và bà T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất 599 giữa ông T, bà H và bà M; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 600 giữa ông T, bà H và ông Thanh, bà N đều bị vô hiệu.

[3] Ngày 24/6/2016 ông N, bà L nộp đơn khởi kiện ông T ra Tòa án nhân dân Quận 12 và được Tòa án thụ lý vào ngày 23/8/2016. Sau đó Tòa án đã triệu tập những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T, bà H tham gia tố tụng. Tuy nhiên, khi vụ án đang trong quá trình giải quyết thì những người này lại ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với các thửa đất đang tranh chấp cho người khác. Cụ thể ông H, bà L chuyển nhượng thửa đất số 597 cho ông Nguyễn Văn R, bà Ngô Thị L vào ngày 28/9/2016; vợ chồng bà T, ông Phạm Văn H chuyển nhượng thửa đất số 598 cho ông Nguyễn Thành P ngày 30/01/2018; bà M chuyển nhượng thửa đất số 599 cho ông Đoàn Tuấn A ngày 17/7/2017 và vợ chồng ông Thanh, bà N chuyển nhượng thửa đất số 600 cho ông Đoàn Tuấn A ngày 26/5/2017. Như vậy các giao dịch này đều vi phạm điều cấm của pháp luật là đất đang có tranh chấp nhưng vẫn tiến hành chuyển nhượng.

Cấp sơ thẩm đã xác định các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, bà L và ông R, bà L; giữa bà T, Ông H với Ông P; giữa bà M với ông Tuấn A; giữa ông Thanh, bà N với ông Tuấn A bị vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định.

[4] Do các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu nên việc cấp sơ thẩm tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho các đương sự dựa trên các giao dịch bị vô hiệu là có cơ sở.

[5] Cấp sơ thẩm đã giải thích cho các đương sự hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng tất cả các đương sự đều không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó, cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu trên là đúng quy định.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hồ Hải T cũng như kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành P, ông Nguyễn Văn R, ông Đoàn Tuấn A; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[7] Do yêu cầu kháng cáo của ông T, Ông P, ông R, ông Tuấn A không được chấp nhận nên ông T, Ông P, ông R, ông Tuấn A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do ông R là người cao tuổi và có đơn gửi cho Tòa án nên được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Điều 122, Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và L phí tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hồ Hải T và kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành P, ông Nguyễn Văn R, ông Đoàn Tuấn A.

1/ Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Sĩ N, bà Phạm Thị Trúc L:

1.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 010849 ngày 04 và 08/11/2011 do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T chứng nhận đối với thửa đất số 505, tờ bản đồ số 53 (theo tài liệu năm 2004-2005), tọa lạc tại phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hgiữa bên chuyển nhượng: ông Trần Sĩ N, bà Phạm Thị Trúc L và bên nhận chuyển nhượng: ông Nguyễn Hồ Hải T là vô hiệu.

1.2 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007263 ngày 24/6 và 03/7/2015 do Văn phòng công chứng C chứng nhận đối với thửa đất số 597, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hgiữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Hồ Hải T, bà Nguyễn Thị Thu H và bên nhận chuyển nhượng: Ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị Mỹ L là vô hiệu.

1.3 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007236 ngày 24/6 và 02/7/2015 do Văn phòng công chứng C chứng nhận đối với thửa đất số 598, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hgiữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Hồ Hải T, bà Nguyễn Thị Thu H và bên nhận chuyển nhượng: bà Lê Thị MỹT là vô hiệu.

1.4 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 010845 ngày 03/7/2015 do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T chứng nhận đối với thửa đất số 599, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hgiữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Hồ Hải T, bà Nguyễn Thị Thu H và bên nhận chuyển nhượng: bà Lâm Tuyết M là vô hiệu.

1.5 Tuyên bố Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất số 013481 ngày 13/8/2015 do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T chứng nhận giữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Hồ Hải T, bà Nguyễn Thị Thu H và bên nhận chuyển nhượng: bà Lâm Tuyết M là vô hiệu.

1.6 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007233 ngày 24/6 và 02/7/2015 do Văn phòng công chứng C chứng nhận đối với thửa đất số 600, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hgiữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Hồ Hải T, bà Nguyễn Thị Thu H và bên nhận chuyển nhượng: ông Nguyễn Hoàng T, bà Hồ Thị Như N là vô hiệu.

1.7 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 35236 ngày 28/9/2016 do Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận đối với thửa đất số 597, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hgiữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn

Thanh H, bà Trần Thị Mỹ L và bên nhận chuyển nhượng: ông Nguyễn Văn R, bà Ngô Thị L là vô hiệu.

1.8 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 4149 ngày 30/01/2018 do Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận đối với thửa đất số 598, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hgiữa bên chuyển nhượng: Ông Phạm Văn H, bà Lê Thị MỹT và bên nhận chuyển nhượng: ông Nguyễn Thành P là vô hiệu.

1.9 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 25728 ngày 17/7/2017 do Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận đối với thửa đất số 599, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hgiữa bên chuyển nhượng: bà Lâm Tuyết M và bên nhận chuyển nhượng: ông Đoàn Tuấn A là vô hiệu.

1.10 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số (không có tài sản gắn liền với đất) số 010852 ngày 26/5/2017 do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T chứng nhận đối với thửa đất số 600, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hgiữa bên chuyển nhượng: ông Nguyễn Hoàng T, bà Hồ Thị Như N và bên nhận chuyển nhượng: ông Đoàn Tuấn A là vô hiệu.

1.11 Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE084970, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS07728 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn R, bà Ngô Thị L ngày 25/11/2016.

1.12 Tách yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu nêu trên ra giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

1.13 Tách tranh chấp hợp đồng vay tiền giữa ông Nguyễn Hồ Hải T và ông Trần Sĩ N, bà Phạm Thị Trúc L ra giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

1.14 Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR988946, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03217 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố H cấp cho ông Nguyễn Hồ Hải T ngày 11/4/2014, cập nhật sang tên ông Nguyễn Thành P ngày 26/02/2018.

1.15 Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR988947, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03218 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố H cấp cho ông Nguyễn Hồ Hải T ngày 11/4/2014, cập nhật sang tên ông Đoàn Tuấn A ngày 01/8/2017.

1.16 Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR988948, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03219 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Hồ Hải T ngày 11/4/2014, cập nhật sang tên ông Đoàn Tuấn A ngày 15/6/2017.

1.17 Ông Trần Sĩ N, bà Phạm Thị Trúc L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất số 597, 598, 599, 600 tờ bản đồ số 53 có tổng diện tích 594,7m² (thửa đất cũ số 505, tờ bản đồ 53 – theo tài liệu 2004-2005, diện tích 594,7m²), tọa lạc tại phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

2. Về biện pháp khẩn cấp tạm thời

2.1 Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 218/2018/QĐ-BPKCTT ngày 15/8/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “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 thửa đất 505, tờ bản đồ số 53, phường An Phú Đ, Quận 12 đã được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH0072 ngày 04/12/2010 cho ông Trần Sĩ N và bà Phạm Thị Trúc L.

2.2 Hủy Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 214/2018/QĐ-BPBD ngày 09/8/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3 Ông Trần Sĩ N được nhận lại toàn bộ số tiền gốc và lãi phát sinh tại thẻ tiết kiệm K số 267377699 mở ngày 08/8/2018 do ông Trần Sĩ N đứng tên mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần A – Phòng giao dịch H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Bị đơn ông Nguyễn Hồ Hải T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

3.2 Nguyên đơn ông Trần Sĩ N, bà Phạm Thị Trúc L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho ông Trần Sĩ N, bà Phạm Thị Trúc L số tiền tạm ứng án phí đã đóng là 46.000.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu đồng) theo Biên lai đóng tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0022613 ngày 23/8/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 12 Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Hồ Hải T, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành P, ông Đoàn Tuấn A mỗi người phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ toàn bộ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông T, Ông P, ông Tuấn A đã nộp theo Biên lai

thu số 0001725 ngày 01/3/2022 (do Trần Ngọc T nộp thay), số 0001714, 0001713 ngày 25/02/2022 (do ông Nguyễn Tuấn L nộp thay) của Cục thi hành án Dân sự Thành phố H.

Riêng ông Nguyễn Văn R là người cao tuổi và có đơn gửi cho Tòa án nên được miễn nộp án phí. Hoàn lại do ông R số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0001708 ngày 25/02/2022 của Cục thi hành án Dân sự Thành phố H.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.H;
- VKSND TP.H;
- Cục THADS TP.H;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Văn Minh