

Bản án số: **543/2020/DSPT**

Ngày: 19/6/2020

V/v “Đòi lại tài sản và yêu cầu  
hủy hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Minh Hiếu

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Nam Hải

Bà Lê Hải Vân

**- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Bà Nguyễn Long Tiên Nhật

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Đỗ Đức Toàn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 6 năm 2020 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 57/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2020, về việc “Đòi lại tài sản và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 292/2019/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 7 bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2690/2020/QĐXXPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà **Đỗ Quỳnh T**, sinh năm 1964 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 86/19/11 đường T, Phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Minh T, sinh năm 1981 (Hợp đồng ủy quyền số 02702 ngày 29/1/2018) (có mặt).

Địa chỉ: 47 đường N, phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh

*Bị đơn:* Bà **Dương Thị Hải C** (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 42 đường T, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

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

1. Bà Nguyễn Thị Kim D (yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 70 đường P, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Ông Trần Thanh T, sinh năm 1979 (yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 70 đường P, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà D và ông T: Luật sư Trương Thị Hòa - thuộc Văn phòng luật sư Trương Thị Hòa, số 89 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, Quận 1 (có mặt).*

3. Ông Trần Vĩnh Thịnh sinh năm 1983;

Địa chỉ: 12E Tầng 2, đường Ký Con, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh;

Tạm trú: Căn hộ C25.08 chung cư Xi Grand Court, 256-258 Lý Thường Kiệt, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Kim Liên (Có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 28/8/2019).

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Ông Phạm Công H - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV Công Hùng và Cộng sự, số 114/15B đường D, phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

#### **Tóm tắt án sơ thẩm:**

***Nguyên đơn bà Đỗ Quỳnh T, (đại diện theo ủy quyền) trình bày:***

Nguồn gốc phân đất có diện tích 324,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1416-51 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là thửa đất) thuộc quyền sử dụng đất (gọi tắt là QSDĐ) của bà Đỗ Quỳnh T đã được Ủy ban nhân dân (gọi tắt là UBND) Quận 7 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK724071, sổ vào số 00390/QSDĐ ngày 31/10/2017 (gọi tắt là GCN).

Do cần tiền làm ăn và không đủ điều kiện để vay tiền Ngân hàng, bà T thỏa thuận nhờ bà Dương Thị Hải C vay tiền Ngân hàng với tài sản đảm bảo là thửa đất nêu trên. Sau đó ngày 22/8/2013 bà T đã làm thủ tục chuyển nhượng sang tên bà Châu đứng tên QSDĐ để bà Châu vay vốn ngân hàng (bà Châu đủ điều kiện vay), có lập vi bằng ngày 23/8/2013 tại Văn phòng thừa phát lại Quận 1 (bên B (bà: Đỗ Quỳnh T) sẽ ra phòng công chứng để ký Hợp đồng mua bán đất và làm thủ tục nộp thuế để chuyển quyền sử dụng đất cho bên A (Bà Dương Thị Hải C) với mục đích bên A đứng tên thế chấp tài sản này để vay ngân hàng Techcombank với số tiền này bên A không được quyền sử dụng, mua bán chuyển nhượng, cho tặng thừa kế hoặc vay thêm nếu không có sự đồng ý của bên B).

Trong cùng ngày 23/8/2013, bà T ra Văn phòng công chứng Sài Gòn ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất nêu trên cho bà C với giá là 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng. Các bên có thỏa thuận sau khi bà T thanh toán đầy đủ tiền vay gốc và lãi cho ngân hàng thì bà Châu phải đến ngay phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng lại QSDĐ thửa đất nêu trên để trả lại cho bà T.

Ngày 04/9/2013, Ủy ban nhân dân (UBND) Quận 7 đã đăng bộ sang tên QSDĐ cho bà Châu.

Ngày 12/9/2013 bà Châu thế chấp tài sản này vay Ngân hàng cổ phần Kỹ T Việt Nam số tiền 5.100.000.000 đồng. Sau đó, bà T đã chuyển trả số tiền vay trên và tiền lãi cho Ngân hàng thông qua tài khoản của bà Châu.

Ngày 12/10/2015 bà Châu ký xác nhận là bà T đã thanh toán đầy đủ lãi của số tiền vay và vốn gốc Ngân hàng là 5.100.000.000 đồng theo đúng như thỏa thuận vi bằng. Mặc dù vậy, ngày 13/10/2015 bà Dương Thị Hải C đã ra Phòng công chứng số 2 ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên cho bà Nguyễn Thị Kim D với giá 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng.

Bà T khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số: 031111 do Văn phòng công chứng Sài Gòn chứng nhận ngày 23/8/2013 giữa bà Đỗ Quỳnh T với bà Dương Thị Hải C đối với tài sản là thửa đất số 1416-51 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại phường Tân Phong, Quận 7, diện tích 324,4m<sup>2</sup>;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số: 22614 do phòng Công Chứng số 2 chứng nhận ngày 13/10/2015 giữa bà Dương Thị Hải C và bà Nguyễn Thị Kim D đối với tài sản là thửa đất số 1416-51 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại phường Tân Phong, Quận 7, diện tích 324,4m<sup>2</sup>;

- Buộc bà Dương Thị Hải C chuyển nhượng lại cho bà Đỗ Quỳnh T Quyền sử dụng đất nêu trên, theo đúng thỏa thuận.

**Bị đơn - bà Dương Thị Hải C (có đại diện) trình bày:** Trước đây do cần vốn mà không thể đứng tên vay tiền nên bà Đỗ Quỳnh T có nhờ bà Dương Thị Hải C vay giúp số tiền 5.100.000.000 (Năm tỷ một trăm triệu) đồng tại Ngân hàng Kỹ T. Để thực hiện việc vay giúp này, bà T đồng ý chuyển nhượng QSDĐ thửa đất, cho bà Châu.

Ngày 23/8/2013 bà T ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà Châu, công chứng số 031111 tại văn phòng công chứng Sài Gòn, ngày 23/8/2013. Cùng ngày bà Châu và bà T đến văn phòng thừa phát lại Quận 1 lập vi bằng lúc 11 giờ 55 phút.

Sau khi bà Châu thanh toán hết số tiền gốc và lãi cho Ngân hàng Kỹ Thương thì đến ngày 13/10/2015 bà Châu tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất cho bà Nguyễn Thị Kim D theo hợp đồng công chứng số 22614 tại phòng Công Chứng số 2, chứng ngày 13/10/2015.

Bà Châu không đồng ý khởi kiện của bà T yêu cầu hủy hợp đồng và đòi lại QSDĐ. Bởi vì, các hợp đồng được thực hiện theo đúng qui định của pháp luật.

Bà Châu chỉ đồng ý trả lại cho bà T số tiền là 20.800.000.000 (hai mươi tỷ tám trăm triệu) đồng, trừ lại số tiền bà Dương Thị Hải C đã vay giúp cho bà T tại Ngân hàng Kỹ Thương là 5.090.080.235 đồng (Năm tỷ không trăm chín mươi triệu không trăm tám mươi ngàn hai trăm ba mươi lăm) đồng. phương thức trả trả dần; Lần đầu trả 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng. Lần thứ hai trả 5.000.000.000 (năm tỷ)

đồng, trong vòng 60 ngày kể từ ngày trả lần thứ nhất. Số tiền còn lại sẽ trả hết trong vòng 02 năm.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim D trình bày:***

Bà Nguyễn Thị Kim D có nhu cầu mua đất để xây dựng nhà ở ổn định và thông qua môi giới, bà D biết bà Dương Thị Hải C có thửa đất muốn bán nên bà D đã gặp bà Châu xem đất, giấy tờ pháp lý liên quan đến thửa đất. Sau khi thỏa thuận giá cả bà D và bà Châu đã chuẩn bị hồ sơ đến Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Tp.HCM). Tại đây công chứng viên đã kiểm tra toàn bộ hồ sơ, trên tinh thần minh mẫn và ý chí tự nguyện của hai bên. Bà D và bà Châu đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói trên; hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 22614 ngày 13/10/2015.

Bà D đã hoàn thành thủ tục của người nhận chuyển nhượng, liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành sang tên, đăng bộ thửa đất, hồ sơ đã được Ủy ban nhân dân Quận 7 “cập nhập – đăng bộ tên bà trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” và thực tế bà đã được người chuyển nhượng bàn giao quản lý thửa đất chuyển nhượng nêu trên. Công ty Phú Mỹ Hưng, Khu Nam, UBND Quận 7 đã cấp giấy phép xây dựng cho bà D để bà xây dựng công trình nhà ở.

Qua một vài thông tin bà được biết là Đỗ Quỳnh T, sinh năm 1964 là người đã chuyển nhượng quyền thửa đất trên cho bà Châu vào năm 2013. Xét thấy bà T có sổ đỏ hợp pháp và đã chuyển nhượng cho bà Châu là chủ sở hữu hợp pháp được pháp luật công nhận. Bà T không còn quyền và nghĩa vụ liên quan đến thửa đất nên khởi kiện của bà T không hợp pháp, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Nội tình bên trong giữa bà T và bà Châu như thế nào thì bà T không biết.

Bà D là người thứ ba ngay tình cần được pháp luật bảo vệ. Do không còn khả năng xây nhà ở nên bà D đã chuyển QSDĐ lại cho ông Trần Thanh T, hợp đồng số 02881 ngày 24/4/2017, tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Hoan.

Theo như chứng thư thẩm định giá của Công ty CP Thông tin và thẩm định giá Miền Nam số: Vc 16/6/227/BDS ngày 01/6/2016 thì thửa đất tranh chấp, có giá trị tại thời điểm tháng 6/2016 là 18.624.453.000 đồng (Mười tám tỷ sáu trăm hai mươi bốn triệu bốn trăm năm mươi ba ngàn) đồng.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Thanh T trình bày:***

Ngày 16/11/2015 Ông T được bà Nguyễn Thị Kim D tặng cho thửa đất theo GCN số AK724071, số vào sổ cấp ngày CNQSDĐ 00390 do UBND Quận 7, Tp.HCM cấp ngày 31/10/2017, đăng ký thay đổi ngày 04/09/2013, theo Hợp đồng công chứng số 00281 ngày 24/4/2017, tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Hoan. Ngày 28/4/2017, Văn phòng đăng ký đất đai Quận 7 đã cập nhập sang tên ông T.

Ông T là chủ sở hữu hợp pháp quyền sử dụng đất trên nhưng do có nhu cầu cần tiền, ông đã chuyển nhượng QSDĐ lại cho ông Trần Vĩnh Thịnh theo hợp đồng công chứng số 04045 ngày 30/5/2017 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Hoan. Giữa ông T và ông Thịnh đã hoàn tất việc chuyển nhượng và ông Trần Vĩnh Thịnh đã được cơ quan có thẩm quyền cấp mới GCN theo quy định.

Tại thời điểm chuyển nhượng mảnh đất từ bà D theo hợp đồng số 02881 ngày 24/4/2017, ông căn cứ vào bản án dân sự phúc thẩm số 324/2017/DSPT có hiệu lực pháp luật ngày 30/3/2017 của Tòa án nhân dân Tp.HCM. Ông hiểu bà D đã được công nhận là chủ sở hữu của mảnh đất và không còn bất cứ vướng mắc pháp lý nào liên quan đến mảnh đất tại thời điểm đó. Nên tại thời điểm đó, ông là người thứ ba ngay tình và được pháp luật được bảo vệ theo Điều 133 Bộ luật dân sự 2015.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Vĩnh Thịnh trình bày:***

Do có nhu cầu về nhà ở và biết ông Trần Thanh T có thửa đất theo GCN số AK724071, số vào sổ 00390 do UBND Quận 7, Tp.HCM cấp ngày 31/10/2007, có đăng ký thay đổi ngày 04/09/2013, ngày 16/11/2015 và ngày 28/4/2017 cần bán, ông đã liên hệ, tìm hiểu và hỏi mua.

Ông T và ông Thịnh tự thỏa thuận, trên tinh thần minh mẫn, ý chí tự nguyện của hai bên, cùng ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất, hợp đồng chuyển nhượng số 04045 ngày 30/5/2017 tại Văn phòng công chứng.

Ông đã hoàn tất việc chuyển nhượng, liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng bộ thửa đất. ông được hướng dẫn làm thủ tục đo vẽ lại để được cấp đổi GCN. Ngày 07/7/2017, ông đã được Sở tài nguyên và Môi trường Tp.HCM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI438628, số vào sổ cấp GCN: CS14895, thửa đất số 1342, tờ bản đồ số 32.

Sau khi được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên ông đã liên hệ với Ban quản lý khu Nam được cấp giấy phép xây dựng. Ngày 02/5/2018, ông đã được UBND Quận 7 cấp giấy phép xây dựng số 530/GPXD-UBND.

Để có tiền xây dựng nhà, ông đã liên hệ Ngân hàng để thế chấp vay tiền, Ngân hàng đã đồng ý cho ông vay nhưng khi thực hiện việc đăng ký giao dịch tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 7 thì hồ sơ bị trả tạm thời chưa giải quyết vì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai nhận được yêu cầu xác minh thông tin tài sản của Tòa án nhân dân Quận 7 liên quan đến vụ án dân sự đang thụ lý số 550/2017/TLST-DSST ngày 27/12/2017 về việc Tranh chấp đòi tài sản và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Ông là một người dân mua bán bình thường, ngay tình và hoàn toàn hợp pháp. Ông Thịnh ký hợp đồng mua đất của ông Trần Thanh T với tư cách là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất, không hề hay biết các vụ kiện giữa bà T và bà Châu, bà D liên quan đến thửa đất mà ông đang là chủ sở hữu hợp pháp. Và ông cũng đã

được Sở tài nguyên và Môi trường Tp.HCM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông.

Nay sự việc này xảy ra đã ảnh hưởng rất lớn với ông, gây thiệt hại về kinh tế cho ông. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết sớm để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

**Bản án dân sự sơ thẩm số 292/2019/DSST ngày 22/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7, đã xử:**

Buộc bà Dương Thị Hải C có nghĩa vụ trả ngay cho bà Đỗ Quỳnh T giá trị của thửa đất là 22.000.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Quỳnh T về việc: hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số: 031111 do Văn văn công chứng Sài Gòn chứng nhận ngày 23/8/2013 giữa bà T với bà Châu đối với thửa đất. Và hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số: 22614 do Phòng Công chứng số 2 chứng nhận ngày 13/10/2015 giữa bà Châu và bà D đối với thửa đất nêu trên.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 29/10/2019 bà Đỗ Quỳnh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 292/2019/DSST ngày 22/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7, theo hướng chấp nhận toàn bộ khởi kiện của bà T.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn bà Đỗ Quỳnh T giữ nguyên kháng cáo yêu cầu:

Buộc bà Dương Thị Hải C hoàn trả lại cho bà toàn bộ thửa đất số 1416-51 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại phường T, Quận H được UBND Quận H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00390QSDĐ ngày 31/10/2007 với diện tích 324,4m<sup>2</sup>, chuyển nhượng lại Quyền sử dụng đất nêu trên lại cho bà theo đúng thỏa thuận vì bằng lập ngày 23/8/2013;

Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số công chứng 031111 do văn văn công chứng Sài Gòn chứng nhận ngày 23/8/2013 giữa bà T với bà Châu;

Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số công chứng 22614 do phòng Công Chứng số 2 chứng nhận ngày 13/10/2015 giữa Châu và bà Nguyễn Thị Kim D.

- Ông Trần Vĩnh Thịnh (có đại diện) trình bày: không đồng ý khởi kiện của bà T, vì các hợp đồng chuyển quyền từ bà D, ông T, ông Thịnh ngay khi bản án phúc thẩm có hiệu lực ngày 30/3/2017.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà D, ông T trình bày: yêu cầu khởi kiện của bà T không có cơ sở. Vì, các hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với bà Châu, giữa bà Châu với bà D thực hiện đúng pháp luật, tự nguyện. Thỏa thuận giữ bà T với bà Châu về việc sang tên lại nhà cho bà T là thỏa thuận riêng, không được thể hiện trong hợp đồng công chứng. Bà Châu có tư cách quyền sử dụng và

chuyển nhượng lại cho bà D, sau đó bà D chuyển cho ông T và ông T chuyển nhượng lại cho ông Thịnh là đúng pháp luật, cần được bảo vệ.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Thịnh trình bày: Cả 4 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà T với bà Châu và bà Châu với bà D, bà D với ông T, ông T với ông Thịnh đã được ký kết và đều được công chứng chứng thực, sang tên đăng bộ theo đúng quy định, đúng quy định pháp luật và được pháp luật bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, ông đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà T.

- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án đã thực hiện đúng về thời hạn chuẩn bị xét xử. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đã chấp hành theo đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa hôm nay đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về việc giải quyết vụ án: thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của bà T. Thỏa thuận giữa bà T với bà Châu là thỏa thuận riêng, còn các hợp đồng chuyển quyền, chuyển nhượng đều hợp pháp, ông Thịnh ngay tình chiếm hữu tài sản. Chỉ chấp nhận buộc bà Châu trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà T. Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

Đơn kháng cáo của bà Đỗ Quỳnh T làm trong hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Tranh chấp giữa các bên liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 1416-51 tờ bản đồ số 6, với diện tích 324,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã Tân Quy Đông, địa chỉ phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, (gọi tắt là thửa đất), nên Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

#### **[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Thương:**

Khởi kiện của bà Thương xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất giữa bà Thương với bà Châu; sau đó bà Châu chuyển nhượng tiếp cho bà D. Do đó quan hệ pháp luật cần giải quyết là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và bà Thương cũng có thêm yêu cầu khởi kiện: đòi lại QSDĐ.

##### **[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ:**

Xét thửa đất được cấp cho bà Đỗ Quỳnh T, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN) số AK 724071 vào sổ số 00390/QSDĐ do UBND Quận 7 cấp ngày 31/10/2007.

Ngày 22/8/2013, giữa bà Đỗ Quỳnh T và bà Dương Thị Hải C có ký văn bản thỏa thuận có nội dung: bà Thương nhờ bà Châu đứng ra vay tiền giúp tại Ngân hàng Kỹ Thương và bà Thương sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bà Châu để bà Châu thế chấp vay tiền.

Ngày 23/8/2013, bà Thương ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDD) nêu trên cho bà Châu, với giá 5.000.000.000 đồng (hợp đồng công chứng số 031111 ngày 23/8/2013 tại Văn phòng công chứng Sài Gòn). Cùng ngày 23/8/2013 bà Thương và bà Châu lập lại biên bản thỏa thuận được Văn phòng Thừa phát lại Quận 1, Tp.HCM lập vi bằng xác nhận như nội dung thỏa thuận ngày 22/8/2013 và *trong thời gian thỏa thuận bên bà Châu không được quyền sử dụng, mua, bán, chuyển nhượng, cho tặng hoặc vay thêm nếu không có sự đồng ý của bà Thương... khi bên bà Thương tất toán các khoản vay...thì bà Châu phải đến Phòng công chứng ký hợp đồng mua bán, sang tên đăng bộ ... cho bà Thương...*

Ngày 04/9/2013, cơ quan có thẩm quyền cập nhật đăng bộ sang tên cho bà Châu trên GCN số AK 724071.

Ngày 12/9/2013, bà Châu vay và thế chấp QSDD thửa đất tại Ngân hàng Kỹ Thương, số tiền vay 5.100.000.000 (Năm tỷ một trăm triệu) đồng.

Căn cứ xác nhận ngày 12/10/2015 thì bà Thương đã thanh toán đủ vốn và lãi của khoản vay 5.100.000.000 đồng và 500.000.000 đồng cho bà Châu. Tuy nhiên ngày 13/10/2015 bà Châu đã tự ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDD nêu trên cho bà Nguyễn Thị Kim D theo Hợp đồng số 22614 do phòng Công Chứng số 2 chứng nhận ngày 13/10/2015.

Xét đối với thỏa thuận có lập vi bằng ngày 23/8/2013 giữa bà Thương và bà Châu: *khi bên bà Thương tất toán các khoản vay...thì bà Châu phải đến Phòng công chứng ký hợp đồng mua bán, sang tên đăng bộ ... cho bà Thương...*; đây thỏa thuận riêng về điều kiện chuộc lại nhà, không được ghi nhận trong hợp đồng công chứng số 031111 ngày 23/8/2013, giữa bà Thương với bà Châu. Do đó xem như hợp đồng công chứng này, không có thỏa thuận về điều kiện hủy bỏ hợp đồng, theo qui định tại Điều 425 Bộ Luật dân sự (BLDS) năm 2005.

Về mặt ý chí: Bà Thương khai có nhờ bà Châu đứng tên dùm người vay vốn ngân hàng, thì bắt buộc bà Thương phải biết được rủi ro khi nhờ bà Châu đứng tên QSDD của mình.

Ngày 13/10/2015 bà Châu chuyển nhượng QSDD cho bà Nguyễn Thị Kim D theo hợp đồng công chứng số 22614 tại Phòng công chứng số 2, với giá 22.000.000.000 đồng và cơ quan có thẩm quyền đã đăng bộ sang tên bà D vào ngày 16/11/2015 trên GCN số AK 724071. Có cơ sở xác định thủ tục chuyển nhượng QSDD giữa bà Châu với bà D là hợp pháp. Pháp luật không bắt buộc bà D phải biết thỏa thuận riêng giữa bà Châu với bà Thương về điều kiện chuộc lại nhà.

Ngày 24/4/2017 bà D đã tặng cho ông Trần Thanh T QSDD thửa đất theo Hợp đồng số 00281, tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Hoan. Ngày 28/4/2017, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 7 đã cập nhật sang tên ông T theo GCN QSDD số AK724071. Sổ vào sổ cấp GCNQSDD 00390 do Ủy ban



nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/10/2007, có đăng ký thay đổi ngày 04/09/2013, ngày 16/11/2015 và ngày 28/4/2017;

Ngày 30/5/2017 Ông T chuyển nhượng QSDĐ thửa đất cho ông Trần Vĩnh Thịnh theo hợp đồng công chứng số 04045 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Hoan. Ngày 07/7/2017, Sở tài nguyên và Môi trường Tp.HCM cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI438628, số vào sổ cấp GCN: CS14895, thửa đất số 1342, tờ bản đồ số 32, phường Tân Phong, Quận 7, cho ông Trần Vĩnh Thịnh.

Xét tại thời điểm bà D chuyển quyền sử dụng đất cho con - ông T và lưu ý ông T chuyển nhượng tiếp cho ông Thịnh, các hợp đồng này thực hiện theo thỏa thuận quyền và nghĩa vụ của các bên và chịu sự điều chỉnh của BLDS năm 2015.

Căn cứ Điều 133. *Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu:*

2. *Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.*

Các hợp đồng chuyển quyền, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được thực hiện trong điều kiện không có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền ngăn chặn do đất có tranh chấp, nên hợp đồng chuyển quyền, chuyển nhượng thực hiện đúng qui định Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Chấp nhận ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Thịnh đề nghị Tòa bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình là ông Thịnh. Vì hợp đồng nhận chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Thịnh với ông T (có đăng ký quyền sử dụng trên GCN), hợp pháp.

Để đảm bảo ổn định tài sản do người thứ ba ngay tình đang chiếm hữu và đã đăng ký quyền sử dụng, án sơ thẩm không chấp nhận khởi kiện của bà Thương về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Thương với bà Châu và hợp đồng giữa bà Châu với bà D, là có cơ sở.

**[2.2]. Về yêu cầu đòi lại tài sản:**

Như phân tích ở mục [2.1];

Căn cứ Điều 168 BLDS năm 2015; *Quyền đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc bất động sản từ người chiếm hữu ngay tình*

*Chủ sở hữu được đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc bất động sản từ người chiếm hữu ngay tình, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật này.*

Do đó bà Thương không có quyền đòi bà Châu trả lại QSDĐ, vì thửa đất đã và đang do ông Thịnh chiếm hữu, chủ sử dụng đất, ngay tình.

Mặt khác, bà Châu đã vi phạm nghĩa vụ đối bà Thương về việc chuyển nhượng thửa đất ngay sau khi bà Thương đã tất toán khoản vay ngân hàng, do bà Châu đứng tên vay. Nên bà Châu có nghĩa vụ trả lại giá trị quyền sử dụng đất thửa đất cho bà Thương. Tại Tòa cấp sơ thẩm. Xét so sánh chứng thư thẩm định giá số

Vc 16/06/227/BĐS ngày 01/6/2016 của công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá miền Nam, có giá trị QSDĐ bằng 18.624.452.800 đồng; xét giá trị hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ từ bà Châu chuyển cho bà D bằng 22.000.000.000 đồng. Do đó buộc bà Châu có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Thương giá trị QSDĐ bằng 22.000.000.000 đồng, như án sơ thẩm xử là phù hợp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm, là có căn cứ.

### **[3] Về án phí:**

Căn cứ Điều 48 khoản 1 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

*1. Đối với những vụ việc đã được Tòa án thụ lý để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm hoặc theo thủ tục phúc thẩm trước ngày 01 tháng 01 năm 2017 nhưng sau ngày 01 tháng 01 năm 2017 Tòa án mới giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, phúc thẩm thì các quyết định về án phí, lệ phí Tòa án được thực hiện theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; trường hợp theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 mà đương sự, người bị kết án phải chịu án phí, lệ phí Tòa án nhưng theo quy định của Nghị quyết này thì đương sự, người bị kết án không phải chịu hoặc được miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án thì áp dụng quy định của Nghị quyết này.*

Án phí dân sự sơ thẩm; Bà Châu có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tính trên yêu cầu của bà Thương được chấp nhận là 130.000.000 đồng và chi phí định giá bà Châu phải chịu.

Bà Thương có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận là 200.000 đồng.

Nên giữ nguyên án sơ thẩm về yêu cầu giải quyết tranh chấp.

Về nghĩa vụ chậm thi hành án, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số qui định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm: *kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

Án phí dân sự phúc thẩm người kháng cáo phải nộp theo qui định.

*Vì các lẽ nêu trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; cùng các điều luật đã viện dẫn;

**Xử:** không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Quỳnh T;

**1. Chấp nhận một phần khởi kiện của bà Đỗ Quỳnh T:**

Buộc bà Dương Thị Hải C có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Quỳnh T giá trị của quyền sử dụng với diện tích 324,4m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 1416-51, tờ bản đồ số 6, xã Tân Quy Đông, địa chỉ phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, bằng 22.000.000.000 (Hai mươi hai tỷ) đồng, ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Thương cho đến khi thi hành án xong, bà Châu còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

**2. Không chấp nhận khởi kiện của bà Đỗ Quỳnh T yêu cầu:**

2.1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 031111 do Văn công chứng Sài Gòn chứng nhận ngày 23/8/2013 giữa bà với bà Dương Thị Hải C đối với phần đất diện tích 324,4m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 1416-51, tờ bản đồ số 6, xã Tân Quy Đông, địa chỉ phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22614 do Phòng Công chứng số 2 chứng nhận ngày 13/10/2015 giữa bà Dương Thị Hải C và bà Nguyễn Thị Kim D đối với phần đất diện tích 324,4m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 1416-51, tờ bản đồ số 6, xã Tân Quy Đông, địa chỉ phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

**3. Về án phí:**

Án phí dân sự sơ thẩm, bà Dương Thị Hải C nộp là 130.000.000 (một trăm ba mươi triệu) đồng. Bà Đỗ Quỳnh T nộp 200.000 (hai trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho bà Đỗ Quỳnh T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.500.000 (Năm mươi sáu triệu năm trăm ngàn) đồng, theo Biên lai thu số AC/2014/0009544 ngày 22 tháng 10 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7 và hoàn trả 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng, theo biên lai số AC/2014/0009893 ngày 05/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Đỗ Quỳnh T phải nộp án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, cản trừ vào tạm ứng án phí theo phiếu thu số AA/2018/0031778 ngày 29/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 7.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 1, 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Án xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực pháp luật.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận 7;
- TAND Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Minh Hiếu**