

Bản án số: 729/2024/DS-PT

Ngày: 22-8-2024

*V/v: “Tranh chấp về tài sản chung;  
tranh chấp liên quan đến yêu cầu  
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.*

**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 Ông Văn Tuấn

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Ngọc Hương

Bà Nguyễn Thị Kim Cương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Bà Nguyễn Thị Mai Hương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 30 tháng 7, 15 và 22 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 458/DS-PT ngày 29 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp tài sản chung, Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 64/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 6 bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3083/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 9322/2024/QĐPT ngày 02 tháng 7 năm 2024, giữa:

**Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Bé H, sinh năm 1974;

Địa chỉ: C T, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Lê Phan Thị Minh N, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: 2 H, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 12/8/2024).

**Bị đơn:** Bà Đỗ Thị Ngọc M, sinh năm 1983;

Địa chỉ: ấp P, thị trấn C, huyện P, tỉnh An Giang.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Bảo T, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: C T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 22/10/2019).

2. Ông Hoàng Văn Đ, sinh năm 1992 (có mặt);

Địa chỉ: Lâu C, Tòa nhà V Hòa Bình, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 06/11/2019).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Lê Thị Minh N1 – Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

Địa chỉ: A N, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

1. Ông La Quốc T1, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Địa chỉ: B L, Khu phố C, Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

2. Ngân hàng TMCP V (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3. Ông Nguyễn Phi S, sinh năm 1972 (vắng mặt);

4. Bà Võ Thị T2, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 1 C, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

5. Văn Phòng C (nay là Văn phòng C1) (vắng mặt);

Địa chỉ: B Hậu Giang, Phường I, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong Đơn khởi kiện ngày 06/8/2019 và các Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 20/7/2020, ngày 16/01/2023 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, bà Trần Thị Bé H và người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Vân A trình bày:

#### **I. Theo Đơn khởi kiện ghi ngày 06/8/2019, bà H trình bày:**

Bà Trần Thị Bé H và bà Đỗ Thị Ngọc M là hai chị em quen biết. Trong thời gian ở chung nhà, bà H và bà M đã hùn tiền mua một số bất động sản, trong đó có nhà đất số E Ấp E, xã T, huyện B (gọi tắt là nhà đất E2/15 xã T) và nhà đất số G Hồ N, Phường F, Quận F, (gọi tắt là nhà đất số G Hồ N).

1/ Đối với nhà đất số E Ấp E, xã T, huyện B:

Căn nhà này bà H và bà M góp vốn nhận chuyển nhượng của ông La Quốc D, sinh năm 1977, địa chỉ số B L, khu phố C, phường D, Thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 11/7/2018, hai bên tiến hành công chứng hợp đồng. Khi chuẩn bị thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà M có nói với bà H: Bà M là chủ Công ty TNHH T7 nên để cho bà M đại diện đứng tên. Trường hợp sau này bà H và bà M có nhu cầu vay để mua nhà đất khác thì tiện cho việc vay, bà M quen thân với cán bộ Ngân hàng và hiện nay bà M có hạn mức vay lên đến 50.000.000.000 đồng. Vì thiếu hiểu biết và tin tưởng bà M nên bà H đã đồng ý

để cho bà M đại diện đứng tên.

2/ Đối với nhà đất số G Hồ N, Phường F, Quận F:

Sau khi biết được nhà đất G Hồ N, Phường F, Quận F bán với giá 28.000.000.000 đồng, bà H và bà M bàn bạc và thống nhất góp tiền mua. Ngày 30/01/2018, bà H và bà M gặp ông La Quốc T1 là chủ sở hữu để thương lượng. Sau khi thống nhất thì bà H làm hợp đồng mua bán bằng giấy tay, do nhà đất nêu trên đang được thế chấp tại ngân hàng nên không thể công chứng hợp đồng. Hợp đồng ghi rõ bên chuyển nhượng là ông La Quốc T1 và bên nhận chuyển nhượng là bà H và bà H đã đặt cọc cho ông T1 số tiền 3.000.000.000 đồng.

Ngày 04/5/2018, bà H đặt cọc lần 2 cho ông La Quốc T1 số tiền 1.000.000.000 đồng (có làm giấy đặt cọc).

Thực hiện hợp đồng mua bán: Trong ngày 26/9/2018, bà H thanh toán cho bên bán 03 lần tổng cộng 16.026.226.779 đồng, tất cả được thanh toán chuyển khoản qua ngân hàng có sao kê để chứng minh.

Cũng giống như nhà đất số E Ấp E, xã T, khi chuẩn bị công chứng thì bà M nói để bà M đứng tên vì bà M là chủ doanh nghiệp và có hạn mức vay lên đến 50.000.000.000 đồng. Bên cạnh đó bà M hứa là để bà M đại diện đứng tên nhà đất số G Hồ N, bà M sẽ tiến hành các thủ tục giao nhà đất số E Ấp E, xã T lại cho bà H với giá gốc là 6.800.000.000 đồng và sẽ hoàn trả lại tiền góp vốn cho bà H để sao mỗi bên phần góp là 50/50. Vì thiếu hiểu biết và tin tưởng nên bà H đã thực hiện theo sự sắp đặt của bà M.

Ngày 27/9/2018, hai bên tiến hành công chứng Hợp đồng mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng công chứng số 014398, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD, bên mua do bà Đỗ Thị Ngọc M đứng tên.

Số tiền bà H đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng nhà đất số G Hồ N là 20.026.266.799 đồng. Nhưng bà M mới chuyển trả lại một phần, còn lại là 3.830.000.000 đồng. Đây chính là cổ phần của bà H đối với căn nhà (BL 80).

Theo thỏa thuận, sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà M tiến hành các thủ tục để giao lại nhà đất số E Ấp E, xã T cho bà H nhưng bà M không thực hiện. Thấy vậy bà H yêu cầu bà M làm văn bản ghi rõ nội dung mà từ đầu hai bên đã thỏa thuận, thì ngày 08/10/2018 và ngày 08/11/2018, bà M soạn 02 Biên bản góp vốn cổ phần mua nhà và đất và đưa bà H ký.

+ Biên bản góp vốn cổ phần mua nhà và đất E2/15 xã T có nêu: *“Hai bên cam kết thực hiện hợp đồng mua căn nhà và đất do bà Đỗ Thị Ngọc M đại diện đứng tên. Hai bên thống nhất cổ phần mỗi bên là 50%”*.

+ Biên bản góp vốn cổ phần mua nhà và đất 705 Hồng Bàng ghi: *“Hai bên cam kết thực hiện hợp đồng mua căn nhà và đất do bà Đỗ Thị Ngọc M đại diện đứng tên.....bà Trần Thị Bé H góp 3.830.000.000 đồng”*.

Tháng 6/2019, Ngân hàng đến tái thẩm định nhà đất số E Ấp E, xã T để tái cấp vốn thì bà H ngăn cản, khóa cửa không cho Ngân hàng đến tái thẩm định. Ngày 25/6/2019, bà M cho người đến cắt ổ khóa và chiếm luôn nhà.

**Theo Đơn khởi kiện ghi ngày 06/8/2019, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết:**

1. Xác định nhà đất tại số G Hồ N, Phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà đất số E ấp E, xã T, huyện B là tài sản chung của bà Trần Thị Bé H và bà Đỗ Thị Ngọc M.

2. Yêu cầu chia tài sản chung nêu trên. Nhưng do nhà đất không thể chia bằng hiện vật nên bà H yêu cầu buộc bà M hoàn trả số tiền mà bà H đã bỏ ra để mua đổi với nhà đất E2/15 ấp E, xã T, huyện B là 3.400.000.000 đồng và đổi với nhà đất 705 Hồng Bàng là 3.830.000.000 đồng.

Tổng cộng số tiền bà M phải trả lại cho bà H là 7.230.000.000 đồng và lãi suất phát sinh theo quy định pháp luật cho đến khi bà M thanh toán xong.

**II. Tại Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 20/7/2020, bà H trình bày:**

Sau khi tính toán lại các hóa đơn chứng từ và sổ sách, bà H bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Đối với việc góp vốn mua nhà và đất số E2/15 Ấp E, xã T, huyện B: Ngày 16/8/2019 bà H đã chuyển 4.000.000.000 đồng cho bà M để góp vốn. Do việc góp vốn bằng chuyển khoản ngân hàng nên có chứng từ giao dịch để chứng minh.

2. Đối với việc góp vốn mua nhà và đất số 705 Hồ N, Phường F, Quận F: Ngày 30/01/2018, bà H gặp ông La Quốc T1 là chủ sở hữu thương lượng. Sau khi thống nhất thì bà H làm hợp đồng mua bán bằng giấy tay, lý do nhà đất nêu trên đang được thế chấp tại ngân hàng nên không thể công chứng. Hợp đồng ghi rõ bên chuyển nhượng là ông La Quốc T1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Bé H, giá chuyển nhượng là 28.000.000.000 đồng và phương thức thanh toán. Theo đó, ngay ngày 30/01/2018 bà H đặt cọc 3.000.000.000 đồng ông La Quốc T1 đã ký nhận, ghi rõ tại trang 4 của bản hợp đồng mua bán giấy tay.

Bà H chuyển khoản cho ông T1 06 lần, cụ thể:

1/ Ngày 31/01/2018: 300.000.000 đồng vào lúc 16h29p

2/ Ngày 31/01/2018: 300.000.000 đồng vào lúc 16h33p

3/ Ngày 04/5/2018: 390.000.000 đồng

4/ Ngày 04/5/2018: 610.000.000 đồng

5/ Ngày 26/9/2018: 11.400.000.000 đồng

6/ Ngày 26/9/2018: 7.125.443.000 đồng

Chuyển khoản 6 lần là: 20.125.443.000 đồng và 1 lần đặt cọc 3.000.000.000 đồng, Tổng cộng số tiền là: 23.125.443.000 đồng.

- Bà M mới hoàn trả cho bà H được 9.950.000.000 đồng qua:

1/ Ngân hàng S1 – số tài khoản 0010111779090001:



Ngày 17/9/2018: 1.400.000.000 đồng

Ngày 17/9/2018: 340.000.000 đồng

2/ Ngân hàng A1 - số tài khoản 6360205391125:

Ngày 26/9/2018: 2.500.000.000 đồng

Ngày 26/9/2018: 1.850.000.000 đồng

3/ Ngân hàng A1 - số tài khoản 1608205182098:

Ngày 25/9/2018: 200.000.000 đồng

Ngày 25/9/2018: 650.000.000 đồng

4/ Ngân hàng S2 - số tài khoản 060018804101:

Ngày 17/9/2018: 260.000.000 đồng

Ngày 03/10/2018: 2.250.000.000 đồng

Ngày 23/10/2018: 500.000.000 đồng

Sau khi trừ đi số tiền bà M hoàn trả thì số tiền thực tế còn lại bà H góp vào việc mua nhà 705 Hồ N là: 13.175.443.000 đồng.

**Theo Đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/7/2020 bà H yêu cầu Tòa án giải quyết:**

1. Xác định nhà đất số G Hồ N, Phường F, Quận F và nhà Đ Ấp E, T, B là tài sản chung của bà H và bà M

2. Yêu cầu chia tài sản chung, do nhà đất không chia bằng hiện vật nên yêu cầu Tòa án buộc bà M hoàn trả số tiền mà bà H đã bỏ ra để mua đối với 02 căn nhà: Nhà đất số E Ấp E, xã T là 4.000.000.000 đồng và nhà đất số G Hồ N là 13.175.443.000 đồng, tổng cộng bà M phải hoàn trả cho bà H số tiền là: 17.175.443.000 đồng và lãi suất phát sinh theo quy định pháp luật cho đến khi bà M thanh toán xong.

**III. Tại Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 16/01/2023, bà H trình bày:**

1. Đối với nhà đất số E Ấp E, xã T, huyện B:

Sau khi biết nhà đất số E Ấp E, xã T kêu bán thì bà Trần Thị Bé H và bà Đỗ Thị Ngọc M bàn bạc góp vốn mua. Giá chuyển nhượng của căn nhà này là 4.900.000.000 đồng, cộng thêm các khoản phí như lệ phí trước bạ nên giá là 5.522.000.000 đồng. Bà H và bà M mỗi người góp 50% = 2.761.000.000 đồng, bà H góp tiền cho bà M trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày công chứng hợp đồng, bà H chuyển tiền cho bà M để bà M thanh toán cho bên chuyển nhượng.

Ngày 11/7/2018, các bên đến Phòng công chứng để chứng nhận hợp đồng. Khi đang chờ công chứng thì bà M nói “*bà là chủ Công ty TNHH T7 (công ty mà lúc này bà H cũng là thành viên) nên để cho bà đại diện đứng tên. Trường hợp sau này có nhu cầu vay để mua miếng đất khác thì tiện cho việc vay, bà thân thiết với Ngân hàng và hiện bà có hạn mức vay lên đến 50 tỷ đồng*”. Vì thiếu hiểu biết và tin tưởng nên bà H đồng ý để cho bà M đại diện

đứng tên.

Bà M là người trực tiếp thực hiện giao dịch nên bà H không nắm được thỏa thuận phương thức thanh toán như thế nào nhưng bà M nói với bà H thiếu tiền thanh toán nên yêu cầu bà H chuyển trước cho bà 4.000.000.000 đồng để cho xong việc mua bán. Bà M nói miệng sẽ hoàn trả lại cho bà H số tiền 1.239.000.000 đồng, trường hợp bà không hoàn trả xem như bà H góp vào 4.000.000.000 đồng.

Ngày 16/8/2018, bà H chuyển vào tài khoản của bà M 4.000.000.000 đồng. Ngày 08/10/2018, bà H và bà M lập biên bản góp vốn, biên bản thể hiện rõ “Hai bên cam kết cùng mua; do bà Đỗ Thị Ngọc M đại diện đứng tên; hai bên thống nhất cổ phần mỗi bên là 50%; Bên B giao tiền cho bên A để bên A (M) tự thực hiện giao dịch”. Tại thời điểm lập biên bản thỏa thuận thì bà M vẫn chưa hoàn lại cho bà H 1.239.000.000 đồng; bà M nói rằng 01 tuần sau, kể từ ngày lập biên bản thỏa thuận, bà M sẽ hoàn lại. Nếu bà không chuyển thì xem như bà H góp 4.000.000.000 đồng = 72,4%. Vì chị em ở chung nhà, tin tưởng nên bà H không suy nghĩ gì.

Do bà M không hoàn trả cho bà H số tiền 1.239.000.000 đồng nên ngày 25/02/2019 bà M tự ghi bổ sung vào Biên bản góp vốn: “Hôm nay ngày 25/02/2019 nhà Tân Túc chị H lấy 6.800.000.000 đồng”.

Và cũng chính việc bà M thống nhất giao nhà đất số E Ấp E, xã T cho bà H nên ngay từ khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì bà H là người trực tiếp sử dụng quản lý căn nhà. Đến khi hai bên phát sinh mâu thuẫn thì bà M lấy có đứng tên chủ quyền đến gây sự và đòi nhà. Sự việc gây mất trật tự một thời gian dài, nhiều lần báo Công an xã T để giải quyết.

Sau khi Tòa án đang thụ lý giải quyết thì bà M âm thầm chuyển nhượng nhà đất số E Ấp E, xã T cho ông Nguyễn Phi S, bà Võ Thị T2 theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở công chứng số 12400, do văn phòng C chứng nhận ngày 24/6/2020.

Bà M biết rõ tài sản đang tranh chấp nhưng vẫn chuyển nhượng cho ông S và bà T2. Ngược lại, mặc dù ông S và bà T2 đã biết, buộc phải biết căn nhà đang tranh chấp nhưng vẫn nhận chuyển nhượng với mức giá giả tạo, thấp hơn nhiều lần so với giá thực tế. Ông S và bà T2 nhận chuyển nhượng không ngay tình, thông đồng với bà M tâu tắng tài sản đang tranh chấp. Giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa bà M và ông S, bà T2 vi phạm các điều kiện có hiệu lực nên vô hiệu.

## 2. Đối với nhà đất số G Hồ N, Phường F, Quận F:

Khi biết nhà đất số 705 Hồ N bán, ngày 30/01/2018, bà Trần Thị Bé H gặp ông La Quốc T1 thương lượng và thống nhất mua bán với giá 28.000.000.000 đồng. Hợp đồng tay ghi rõ bên chuyển nhượng là ông La Quốc T1 và bên nhận chuyển nhượng là Trần Thị Bé H và ngay ngày 30/01/2018 bà H đặt cọc số tiền 3.000.000.000 đồng.

Thực hiện việc thanh toán tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận, bà H đã

chuyển khoản cho bên bán 06 lần là: 20.125.443.000 đồng. Tổng cộng các lần thanh toán (tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng + 06 lần chuyển khoản 20.125.443.000 đồng + giao tiền mặt) = 28.000.000.000 đồng.

Sau đó bà M hoàn trả lại cho bà H được 8.840.000.000 đồng, cụ thể:

1/ Hoàn trả qua Ngân hàng S1 – Số tài khoản 0010111779090001:

+ 17/9/2018 = 1.400.000.000 đồng.

+ 17/9/2018 = 340.000.000 đồng.

2/ Hoàn trả qua Ngân hàng A1 – Số tài khoản 6360205391125

+ 26-9-2018 = 2.500.000.000

+ 26-9-2018 = 1.850.000.000 VNĐ

3/ Hoàn trả qua Ngân hàng S2 – Số tài khoản 060018804101

+ 03-10-2018 = 2.250.000.000 VNĐ

+ 23-10-2018 = 500.000.000 VNĐ

Trừ đi số tiền bà M đã hoàn trả thì số tiền thực tế còn lại bà H góp mua nhà G Hồ N, Phường F, Quận F là: 19.160.000.000 đồng.

Bà H đã bỏ ra số tiền lớn để nhận chuyển nhượng, có giấy tờ chuyển khoản, biên bản góp vốn và các giấy tờ khác để chứng minh nhưng bà M cho rằng bà M đứng tên chủ quyền là của bà M, không thừa nhận phần đóng góp của bà H.

**Theo đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 16/01/2023, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết:**

+ Yêu cầu Tòa án xác định nhà đất số G Hồ N, Phường F, Quận F là tài sản chung của bà H và bà M. Buộc bà M hoàn trả lại số tiền mà bà H đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng là 19.160.000.000 đồng và lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật tính từ khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho đến khi bà M hoàn trả hết số tiền nêu trên.

+ Yêu cầu Tòa án xác định nhà đất số E ấp E, xã T, huyện B là tài sản chung của bà Trần Thị Bé H và bà Đỗ Thị Ngọc M.

Tuyên hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở công chứng số 12400, do Văn phòng C chứng nhận ngày 24/6/2020 vô hiệu.

Yêu cầu Tòa án chia tài sản chung nhà Tân Túc theo tỷ lệ phần trăm đóng góp thực tế, bà Trần Thị Bé H = 72,4% giá trị tài sản và bà Đỗ Thị Ngọc M = 27,6% giá trị tài sản. Bà H yêu cầu nhận toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà E Ấp E, xã T và hoàn trả phần giá trị tương đương 27,6% cho bà Đỗ Thị Ngọc M. Sau khi án có hiệu lực bà H được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền để cập nhập, điều chỉnh giấy chứng nhận theo quy định.

**Bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc M có ông Nguyễn Bảo T, ông Hoàng Văn Đ đại diện theo ủy quyền cùng trình bày:**

1/ Đối với nhà đất số E2/15 Ấp 5, xã Tân Túc, huyện Bình Chánh:

Nhà đất số E2/15 Ấp 5, xã Tân Túc do bà M bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng và Văn phòng Đ2 đã cập nhật biến động sang tên bà M trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở vào ngày 20/7/2018. Bà H hoàn toàn không đóng góp khoản tiền nào để nhận chuyển nhượng nhà đất số E Ấp E, xã T. Do đó, bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

2/ Đối với nhà đất số G Hồ N, Phường F, Quận F:

Nhà đất số 705 Hồ N, Phường F ban đầu được bà H đặt cọc với ông La Quốc T1. Tuy nhiên sau đó bà H không tìm được người nhận chuyển nhượng và cũng không có tiền để thực hiện tiếp giao dịch với ông T1 nên bà H nhờ bà M đứng ra nhận chuyển nhượng giúp cho bà H. Bà H nói với bà M là giá chuyển nhượng bà H đã thỏa thuận với ông T1 là 28.000.000.000 đồng. Do thân quen và thấy bà H đang khó khăn, qua xem xét thấy nhà đất này cũng ổn nên bà M đồng ý. Bà H nói bà M cứ chuyển tiền mua nhà sang cho bà H, bà H sẽ giúp bà M chuyển lại cho ông T1. Bà M tin tưởng nên đã chuyển khoản cho bà H đủ số tiền 28.000.000.000 đồng. Sau đó, bà M và ông T1 tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và đã cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà M. Do đó, nhà đất số G Hồ N, Phường F, Quận F thuộc sở hữu riêng của bà M.

Đến ngày 08/11/2018, bà M với bà H có tổng kết lại vốn của mỗi người và lập Biên bản góp vốn cổ phần mua nhà và đất để xác định rõ số vốn đã góp của mỗi bên, tránh việc tranh cãi về sau vì thực tế bà M đã nhiều lần chuyển khoản để thanh toán cho bà H và nhiều lần thanh toán bằng tiền mặt.

Theo Biên bản góp vốn ngày 11/8/2018 thì tổng số tiền nhận chuyển nhượng và chi phí thực hiện các thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng là: 28.263.000.000 đồng (*Hai mươi tám tỷ hai trăm sáu mươi ba triệu*), nội dung biên bản ghi nhận rõ số vốn góp của bà H là: 3.830.000.000 đồng (*Ba tỷ tám trăm ba mươi triệu*).

Như vậy, tổng số tiền bà M đã thanh toán, góp vốn đối với nhà đất số G Hồ N đến ngày 08/11/2018 là: 28.263.000.000 đồng - 3.830.000.000 đồng = 24.433.000.000 đồng (*Hai mươi bốn tỷ bốn trăm ba mươi ba triệu*).

Bà M thanh toán cho bà H bằng tiền mặt, có căn trừ nợ và chuyển khoản. Các lần chuyển khoản vào tài khoản cho bà H (chứng từ chứng minh chuyển khoản đã được bà M nộp kèm với Đơn yêu cầu phản tố và thể hiện trong kết quả sao kê các tài khoản của bà H) như sau:

Bà M chuyển khoản cho bà H, cụ thể: Ngân hàng B: Ngày 13/01/2018: 1.700.000.000 đồng (do Lê Thị Thanh T3 nộp); Ngày 31/01/2018: 400.000.000 đồng (M); Ngân hàng S2 do bà M: Ngày 31/1/2018: 500.000.000 đồng; Ngày 31/1/2018: 100.000.000 đồng; ngày 19/3/2018: 500.000.000 đồng; Ngày 26/7/2018: 200.000.000 đồng; Ngày 26/7/2018: do ông T4 chuyển 650.000.000 đồng; Ngày 02/8/2018: 618.000.000 đồng; Ngân hàng N2: Ông Phạm Vĩnh Q chuyển: Ngày 25/9/2018: 650.000.000 đồng + 200.000.000 đồng; Ngày 26/9/2018: 2.500.000.000 đồng; Bà M chuyển: Ngày 26/9/2018: 1.850.000.000



đồng; Ngày 30/9/2018: 1.000.000.000 đồng; Ngân hàng S2: Do bà D1 ngày 03/10/2018:150.000.000đồng + 100.000.000đồng (Huỳnh Thị Mỹ D2); Do bà M nộp: Ngày 08/10/2018: 36.000.000 đồng; Ngày 11/10/2018: 150.000.000 đồng; Ngày 09/11/2018: 100.000.000 đồng; Ngân hàng B: ông Q nộp Ngày 15/10/2018: 1.020.000.000 đồng. Tổng số tiền bà M đã chuyển cho bà H theo chuyển khoản là 12.424.000.000 đồng.

Sau khi lập Biên bản ngày 8/11/2018, thì bà H nói là muốn rút hết vốn nên bà M tiếp tục thanh toán cho bà H số tiền vốn góp của bà H trong nhà đất số G Hồ N, cụ thể:

Ngày 25/2/2019, chính bà H viết tay vào Biên bản góp vốn là giao lại hết phần của bà H trong nhà đất số G Hồ N cho bà M, xác nhận từ thời điểm lập Biên bản góp vốn đến ngày 25/2/2019 bà M đã thanh toán thêm cho bà H số tiền là 1.400.000.000 đồng, vốn của bà H còn lại là: 2.430.000.000 đồng. Số vốn còn lại là 2.430.000.000 đồng, bà M thanh toán bằng tiền mặt cho bà H vào thời gian sau đó.

Trong vụ án tranh chấp hợp đồng thuê nhà đối với nhà đất số G Hồ N, giữa nguyên đơn Công ty TNHH C2 T5 và bị đơn ông La Quốc T1 và bà M là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, từ vụ án này bà M biết được ông La Quốc T1 và bà H chuyển nhượng nhà 705 Hồ N với giá thực chất là 26 tỷ đồng nhưng vì có tranh chấp về hợp đồng thuê nhà nên ông T1 đã trừ lại cho bà H 1.000.000.000 đồng để khắc phục hậu quả. Do đó bà M đã chuyển dư cho bà H 3.000.000.000 đồng nên bà M có Đơn yêu cầu phản tố: Buộc bà Trần Thị Bé H hoàn trả lại cho bà M số tiền 3.000.000.000 đồng mà bà M chuyển dư cho bà H khi thanh toán nhà đất số G Hồ N.

Ngoài ra, tại thời điểm chuyển nhượng, nhà đất số G Hồ N đang cho Công ty TNHH C2 thuê để kinh doanh. Bà H và ông T1 nói với bà M rằng cứ yên tâm nhận chuyển nhượng, việc thuê nhà giữa Công ty C2 với ông T1 đã được giải quyết xong. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng, bà M bị vướng vào vụ án tranh chấp hợp đồng thuê nhà tại Tòa án Quận F giữa ông T1 với Công ty C2. Vụ án đã được giải quyết theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 19/2019/QĐST-KDTM ngày 11/10/2019. Kể từ khi nhận chuyển nhượng cho đến khi giải quyết xong tranh chấp hợp đồng thuê nhà, bà M không được vào sử dụng nhà đất cũng như không nhận được bất cứ lợi ích nào mà còn phải bỏ ra 800.000.000 đồng để trả cho Công ty C2 T5 thì mới lấy lại được nhà đất.

Ông Nguyễn Bảo T cùng thống nhất với lời trình bày của ông Hoàng Văn Đ và không có ý kiến bổ sung.

3/ Đơn yêu cầu phản tố ngày 20/7/2020, cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Bảo T và ông Hoàng Văn Đ trình bày:

Như bà M đã trình bày trong đơn yêu cầu phản tố, đối với nhà đất số G Hồ N, Phường F, Quận F thì bà M là người nhận chuyển nhượng, tiền chuyển nhượng được bà M thanh toán cho bà H để bà H thanh toán lại cho ông La Quốc



T1. Bà H báo bà M giá chuyển nhượng nhà là 28.000.000.000 đồng. Trong quá trình bà M thanh toán tiền chuyển nhượng, bà H đề nghị được góp vốn chung với bà M trong nhà đất số G Hồ N nên bà M đồng ý. Đến ngày 08/11/2018, bà M với bà H có tổng kết lại vốn của mỗi người và lập Biên bản góp vốn cổ phần mua nhà và đất để xác định rõ số vốn đã góp của mỗi bên, tránh việc tranh cãi về sau vì thực tế bà M chuyển tiền thanh toán cho bà H thành nhiều đợt và cả nhiều lần thanh toán bằng tiền mặt.

Theo Biên bản thì tổng số tiền nhận chuyển nhượng cộng với chi phí thực hiện các thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng là: 28.263.000.000 đồng, ghi nhận rõ số vốn góp của bà H là: 3.830.000.000 (*Ba tỷ tám trăm ba mươi triệu*) đồng. Như vậy tổng số tiền bà M đã thanh toán, góp vốn trong nhà đất này đến thời điểm ngày 08/11/2018 là: 28.263.000.000 đồng - 3.830.000.000 đồng = 24.433.000.000 (*Hai mươi bốn tỷ bốn trăm ba mươi ba triệu*) đồng. Trong đó, nhiều lần bà M thanh toán bằng tiền mặt, có cân trừ nợ và chuyển khoản. Các lần chuyển khoản vào tài khoản cho bà H đều có chứng từ chứng minh đã được bà M nộp kèm với Đơn yêu cầu phản tố và thể hiện trong kết quả sao kê các tài khoản của bà H.

Sau khi lập Biên bản ngày 08/11/2018 và đến ngày 25/2/2019, chính bà H viết tay vào Biên bản góp vốn là giao lại hết phần của bà H trong nhà đất 705 Hồ N cho bà M, xác nhận từ thời điểm lập Biên bản góp vốn đến ngày 25/2/2019 bà M đã thanh toán thêm cho bà H số tiền là 1.400.000.000 đồng, xác nhận vốn của bà H còn lại là: 2.430.000.000 đồng. Số vốn còn lại này của bà H cũng đã được bà M thanh toán bằng tiền mặt xong cho bà H vào thời gian sau đó.

Bà H đã lợi dụng sự tin tưởng của bà M để báo không giá nhà là 28.000.000.000 đồng. Vì là chỗ chị em thân thiết nên bà M tuyệt đối tin tưởng bà H, chuyển tiền cho bà H để bà H thanh toán cho ông La Quốc T1. Bà M không trực tiếp giao dịch với ông T1 nên không biết giá nhà thực tế thấp hơn so với giá bà H báo bà M. Ông T1 đã có bản khai xác nhận chỉ nhận của bà H đủ 25.000.000.000 đồng, mặt khác bà H trình bày là đã thanh toán cho ông T1 đủ 28.000.000.000 đồng nhưng chứng từ thanh toán bà H cung cấp cho Tòa chưa đến 25.000.000.000 đồng. Vì vậy, không có cơ sở nào để xác định được rằng bà H thanh toán đủ cho ông T1 28.000.000.000 đồng như lời bà H trình bày.

Việc bà H không trung thực còn thể hiện là ban đầu khi nộp hồ sơ khởi kiện, bà H đã che đi dòng thông tin bà H viết tay trong Biên bản góp vốn xác nhận việc bà H giao lại toàn bộ nhà đất số G Hồ N cho bà M, xác nhận số vốn còn lại của bà H tính đến ngày 25/2/2019 trong Biên bản góp vốn ngày 08/11/2018. Đây là thông tin bất lợi cho bà H, bà H cố tình che đi để dấu sự thật khách quan.

Ngoài ra, việc bà H nhiều lần thay đổi yêu cầu khởi kiện qua việc tăng số vốn góp của bà H trong nhà đất số G Hồ N. Ban đầu, bà H khởi kiện yêu cầu được thanh toán vốn góp theo Biên bản các bên đã xác định là: 3.830.000.000 đồng. Sau đó bà H tự thay đổi lên thành hơn 13.000.000.000 đồng và lần gần

nhất thay đổi lên hơn 19.000.000.000 đồng. Điều này là hết sức vô lý vì: Biên bản góp vốn đã thể hiện rất rõ số vốn góp của bà H là bao nhiêu, thậm chí sau đó bà H còn tự viết tay xác nhận lại số vốn góp của mình. Đây vừa là chứng cứ chứng minh của vụ án, vừa cho thấy rằng bà H biết và nhận thức rất rõ số vốn góp của mình là bao nhiêu. Giả sử có trường hợp nhầm lẫn, tính toán sai như bà H trình bày thì tuyệt đối không thể có trường hợp chênh lệch số tiền lớn như các lần thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà H như vậy được, không thể có chuyện một người không biết rõ là mình góp gần 4.000.000.000 đồng hay hơn 13.000.000.000 đồng hay hơn 19.000.000.000 đồng. Thực ra, những lần thay đổi này là do chủ ý của bà H. Xuất phát từ việc ngày trước bà M rất tin tưởng bà H, nhiều lần đưa tiền mặt cho bà H nhưng cũng không có biên nhận, bà H biết được điểm yếu này nên cố tình thay đổi yêu cầu khởi kiện theo hướng tăng số tiền góp vốn lên. Tuy nhiên, rất may cho bà M là các bên đã lập Biên bản góp vốn ngày 8/11/2018 để xác nhận vốn góp giữa các bên. Biên bản do chính bà H lập và bà M đồng ý với tài liệu này. Do đó, Biên bản góp vốn ngày 08/11/2018 được sử dụng làm chứng cứ để giải quyết vụ án.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Tại Bản tự khai ngày 28/7/2020 ông La Quốc T1 trình bày:

Nhà đất số G Hồ N, Phường F, Quận F, ông T1 nhận đặt cọc từ bà H, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 26.000.000.000 đồng, nhưng vì lúc đó đang có tranh chấp về hợp đồng thuê nhà với Công ty TNHH C2 T5 nên ông T1 trừ cho bà H số tiền 1.000.000.000 đồng để bà H tự giải quyết, khắc phục hậu quả với bên thuê nhà.

Sau đó bà H nói với ông T1 là bà H để cho bà M, bà H không mua nữa, ông T1 đồng ý. Các bên cùng nhau ra công chứng ký hợp đồng mua bán, giá là 25.000.000.000 đồng, ông T1 không ký hợp đồng đặt cọc, mua bán nào với bà H có giá 28.000.000.000 đồng. Nếu có thì đó là do bị nhầm lẫn theo ý riêng của bà H, chứ thực sự các bên không có thỏa thuận mua bán với giá 28.000.000.000 đồng. Còn tiền thì ông T1 nhận từ bà H, ông T1 được biết bà M chuyển tiền cho bà H để nhờ bà H thanh toán cho ông T1.

Hiện nay, giao dịch mua bán chuyển nhượng nhà đất số G Hồ N đã hoàn tất, ông T1 không tranh chấp, khiếu kiện gì. Việc bà H với bà M tranh chấp với nhau không liên quan đến ông T1. Ông T1 kính đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

2/ Ngân hàng TMCP V (V1) trình bày:

Hiện nay Ngân hàng TMCP V với khách hàng đã tắt toán Hợp đồng cho vay hạn mức số SME/DTP/18/0031/HDTC và đã giải chấp ngày 02/7/2019 và SME/DTP/18/0031/HDTC-01 đã giải chấp ngày 13/10/2020 và Hợp đồng thế tín dụng số 226-C-487844 ngày 24/7/2018, tất cả tài sản đảm bảo đã được Ngân hàng giải chấp.

Việc tranh chấp tài sản chung của bà M và bà H, Ngân hàng TMCP V không có ý kiến. Đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa

giải và các phiên xét xử tại Tòa án các cấp.

3/ Tại Bản tự khai ngày 17/11/2020, ông Nguyễn Phi S và bà Võ Thị T2 trình bày:

Ngày 24/6/2020, Nguyễn Phi S và bà Võ Thị T2 có nhận chuyển nhượng nhà E2/15 ấp E, xã T, huyện B từ bà Đỗ Thị Ngọc M theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở công chứng số 12400, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng C. Sau khi chuyển nhượng, Nguyễn Phi S và bà Võ Thị T2 nộp hồ sơ đăng ký biến động tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ2 thì không được đăng ký vì lý do nhà đất là đối tượng tranh chấp trong vụ kiện giữa bà H và bà M tại Tòa án nhân dân Quận 6.

Hợp đồng mua bán nhà là hợp pháp vì hợp đồng đã được công chứng. Đề nghị Tòa án sớm giải quyết vụ án để Nguyễn Phi S và bà Võ Thị T2 và bà M hoàn tất các thủ tục của việc chuyển nhượng, hạn chế thiệt hại.

Đối với yêu cầu khởi kiện, phản tố của các đương sự trong vụ án, Nguyễn Phi S và bà Võ Thị T2 đề nghị Tòa án giải quyết đúng theo quy định pháp luật.

4/ Văn phòng C, nay là Văn phòng công chứng Lê Chí T6 có đơn xin xét xử vắng mặt và có văn bản trình bày ý kiến như sau:

Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 12400, ngày 24/06/2020 do Văn phòng công chứng nhận đối với tài sản tọa lạc tại địa chỉ số: E Ấp E, xã T, Huyện B được Công chứng viên Văn phòng công chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2024/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 6, quyết định:

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Bé H.

Buộc bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc M hoàn trả cho nguyên đơn bà Trần Thị Bé H số tiền góp vốn theo Biên bản góp vốn cổ phần mua nhà và đất ngày 08/11/2018 (có ghi bổ sung ngày 25/02/2019) số tiền là 2.430.000.000 (Hai tỷ bốn trăm ba mươi triệu) đồng.

Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

1. Xác định căn nhà và quyền sử dụng đất tại số G Hồ N, Phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của bà Trần Thị Bé H và bà Đỗ Thị Ngọc M.

2. Buộc bà Đỗ Thị Ngọc M trả tiền lãi phát sinh từ ngày 08/10/2018 cho đến ngày hoàn trả hết số tiền này. Tạm tính đến ngày 28/3/2024 là 5 năm, 5 tháng, 20 ngày số tiền 10.472.383.000 đồng.

3. Xác định căn nhà và quyền sử dụng đất số E2/15 ấp E, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của bà Trần Thị Bé H và bà Đỗ Thị Ngọc M.

4. Yêu cầu Tòa án chia tài sản chung theo tỷ lệ phần trăm đóng góp thực

tế, bà Trần Thị Bé H = 72,4% giá trị tài sản và bà Đỗ Thị Ngọc M = 27,6% giá trị tài sản. Bà H yêu cầu nhận toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà E2/15 áp E, xã T, huyện B và hoàn trả phần giá trị tài sản cho bà Đỗ Thị Ngọc M tương đương số tiền:  $6,8 \text{ tỷ} \times 27,6\% = 1.876.800.000$  đồng.

5. Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở công chứng số 12400, do văn phòng C chứng nhận ngày 24-6-2020 vô hiệu.

## II. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn:

Buộc nguyên đơn bà Trần Thị Bé H phải hoàn trả cho bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc M số tiền bà Đỗ Thị Ngọc M đã chuyển dư cho bà Trần Thị Bé H trong việc nhờ bà H thanh toán tiền mua nhà đất số G Hồ N, Phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông La Quốc T1 là 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng; Do yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc M được chấp nhận dẫn đến loại trừ một phần yêu cầu của nguyên đơn, số tiền bà M phải trả cho bà H (I) là 2.430.000.000 đồng nên bà Trần Thị Bé H có nghĩa vụ hoàn trả cho bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc M số tiền là 570.000.000 đồng.

III. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/QĐ-BPKCTT ngày 19/8/2020 của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh trong quá trình giải quyết vụ án được hủy bỏ”.

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

## IV. Về án phí dân sự sơ thẩm:

1/ Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn bà Trần Thị Bé H phải chịu, bao gồm:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà H đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0038464 ngày 20/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6.

- Án phí dân sự dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 139.202.383 đồng và 92.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp là 57.615.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011552 ngày 04/9/2019 và 58.972.722 đồng theo biên lai thu số 0010511 ngày 25/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 6. Bà H còn phải nộp số tiền án phí là:  $231.202.383 \text{ đồng} - 116.587.722 \text{ đồng} = 114.614.661 \text{ đồng}$  tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc M phải chịu là 80.600.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do bà Đỗ Thị Ngọc M có ông Hoàng Văn Đ đại diện nộp là 46.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0010789 ngày 20/11/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 6, bà M còn phải nộp số tiền là 34.600.000 đồng tại chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.



Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/4/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 kháng nghị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

Xác định nhà đất số E Ấp E, xã T, huyện B là tài sản chung của bà H và bà M. Bà H được quyền sở hữu và sử dụng nhà đất, bà H có trách nhiệm trả cho bà M số tiền là  $6.800.000.000 \text{ đồng} \times 27,6\% = 1.876.800.000 \text{ đồng}$ .

Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở công chứng số 12400 ngày 24-6-2020 giữa bà H với ông S và bà T2.

Xác định nhà đất số G Hồ N, Phường F, Quận F là tài sản chung của bà H và bà M. Bà M được quyền sở hữu và sử dụng nhà đất, bà M có trách nhiệm trả cho bà M số tiền 17.276.214.430 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tính lãi 10%/năm tính từ ngày 18/11/2018.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả số tiền 3.000.000.000 đồng.

Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là thiếu sót.

Ngoài ra, buộc nguyên đơn nộp án phí đối với số tiền 4.000.000.000 đồng là không đúng.

Ngày 16/4/2024, nguyên đơn bà Trần Thị Bé H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm như sau:

Xác định nhà đất số E Ấp E, xã T, huyện B là tài sản chung của bà H và bà M. Bà H được quyền sở hữu và sử dụng nhà đất, bà H có trách nhiệm trả cho bà M số tiền là  $6.800.000.000 \text{ đồng} \times 27,6\% = 1.876.800.000 \text{ đồng}$ .

Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở công chứng số 12400 ngày 24-6-2020 giữa bà H với ông S và bà T2.

Xác định nhà đất số G Hồ N, Phường F, Quận F là tài sản chung của bà H và bà M. Bà M được quyền sở hữu và sử dụng nhà đất, bà M có trách nhiệm trả cho bà H số tiền 19.160.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M.

Ngày 24/4/2024, bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**



- Ý kiến của bà Lê Phan Thị Minh N đại diện cho nguyên đơn:

Bà H và bà M thỏa thuận góp tiền mua chung nhà đất số E Ấp E, xã T và nhà đất số G Hồ N.

Đối với nhà đất số E Ấp E, xã T bà H chuyển cho bà M số tiền 4.000.000.000 đồng. Bà M cho rằng số tiền 4.000.000.000 đồng chuyển trả nợ theo Giấy nhận nợ ngày 31/7/2018. Tuy nhiên, M không cung cấp bản chính giấy nhận nợ và không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã đưa cho bà H số tiền 5.000.000.000 đồng.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xác định nhà đất số E Ấp E, xã T là tài sản chung của bà Trần Thị Bé H và bà Đỗ Thị Ngọc M. Chia theo tỷ lệ phần trăm đóng góp thực tế, bà Trần Thị Bé H góp là 72,4% giá trị tài sản và bà Đỗ Thị Ngọc M góp là 27,6% giá trị nhà đất số E Ấp E, xã T. Bà H được quyền sử dụng đất, sở hữu nhà số E Ấp E, xã T và hoàn trả cho bà M phần giá trị tương đương với số tiền là  $6.800.000.000 \text{ đồng} \times 27,6\% = 1.876.800.000 \text{ đồng}$ . Sau khi bản án có hiệu lực bà H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cập nhật điều chỉnh giấy chứng nhận theo quy định.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở công chứng số 12400, do văn phòng C chứng nhận ngày 24/6/2020 giữa Đỗ Thị Ngọc M với ông Nguyễn Phi S và bà Võ Thị T2.

Đối với nhà đất số G Hồ N bà H đã bỏ tiền ra mua của ông T1 với giá là 28.000.000.000 đồng, bà M mới trả cho bà H số tiền 8.840.000.000 đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà M hoàn trả tiếp cho bà H số tiền là 19.160.000.000 đồng.

Do bà H đã thanh toán cho ông T1 28.000.000.000 đồng tiền mua nhà 705 Hồ N nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M về việc buộc bà H hoàn trả số tiền 3.000.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu về việc buộc bà M trả lãi trên số tiền 19.160.000.000 đồng, bà H xin rút.

- Ý kiến của Luật sư Lê Thị Minh N1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M, ông Nguyễn Bảo T, ông Huỳnh Văn Đ1 là người đại diện theo ủy quyền của bà M:

Nhà đất số E Ấp E, xã T do bà M bỏ tiền ra mua của ông D. Đối với nhà đất số G Hồ N bà M đã trả hết tiền cho bà H. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M về việc buộc bà H hoàn trả cho bà M số tiền 3.000.000.000 đồng.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

Về nội dung:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định bà H và bà M thỏa thuận góp tiền mua chung nhà đất số E Ấp E, xã T và nhà đất số G Hồ N.

- Đối với nhà đất số E Ấp E, xã T:

Bà H có chuyển cho bà M số tiền 4.000.000.000 đồng để thanh toán tiền mua nhà. Bà M cho rằng số tiền 4.000.000.000 đồng bà H chuyển ngày 16/8/2018 là để trả khoản vay 5.000.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 31/7/2018 nhưng không cung cấp được bản chính giấy nhận nợ, trong khi bà H không thừa nhận có vay và nhận của bà M số tiền 5.000.000.000 đồng. Do đó, có cơ sở xác định số tiền 4.000.000.000 đồng bà H chuyển cho bà M là tiền góp mua nhà đất số E Ấp E, xã T. Do vậy, bà H yêu cầu chia tài sản chung theo tỷ lệ phần trăm đóng góp thực tế, bà Trần Thị Bé H góp là 72,4% giá trị tài sản và bà Đỗ Thị Ngọc M góp là 27,6% giá trị tài sản. Bà H được quyền sử dụng đất, sở hữu nhà đất số E Ấp E, xã T và hoàn trả cho bà M phần giá trị tài sản tương đương với số tiền là  $6.800.000.000 \text{ đồng} \times 27,6\% = 1.876.800.000 \text{ đồng}$  là có cơ sở chấp nhận.

Việc bà M ký hợp đồng bán nhà cho ông S và bà T2 sau khi Tòa án thụ lý giải quyết tranh chấp có liên quan đến nhà đất số E Ấp E, xã T là không đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 118 của Luật Nhà ở năm 2014 nên hợp đồng vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, bà H yêu cầu tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 24/6/2020 giữa bà M với ông S và bà T2 vô hiệu là có cơ sở chấp nhận.

- Đối với nhà đất số G Hồ N:

Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ có cơ sở xác định bà H thanh toán cho ông T1 số tiền 24.125.433.000 đồng. Đại diện bà H trình bày bà H thanh toán cho ông T1 28.000.000.000 đồng, trong đó chuyển khoản là 24.125.433.000 đồng còn lại là thanh toán tiền mặt. Tuy nhiên, ông T1 xác nhận bán nhà với giá 25.000.000.000 đồng, bà H không có chứng cứ chứng minh thanh toán cho ông T1 số tiền 28.000.000.000 đồng nên chỉ có cơ sở xác định bà H đã thanh toán số tiền 25.000.000.000 đồng. Rút một phần kháng nghị, xác định giá mua bán nhà đất số G Hồ N là 28.000.000.000 đồng.

Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ xác định bà M mới thanh toán cho bà H số tiền 10.723.785.570 đồng.

Bà H cho rằng M mới hoàn trả lại cho bà H được 8.840.000.000 đồng, số tiền thực tế bà H là 28.000.000.000 đồng nên yêu cầu bà M hoàn trả  $28.000.000.000 \text{ đồng} - 8.840.000.000 \text{ đồng} = 19.160.000.000 \text{ đồng}$  là không có cơ sở chấp nhận.

Đại diện bà M cho rằng ngày 08/11/2018, giữa bà M và bà Trần Thị Bé H có ký Biên bản góp vốn cổ phần mua nhà đất số G Hồ N, trong đó ghi nhận nội dung cả hai bên cùng mua nhà đất số G Hồ N do bà Đỗ Thị Ngọc M đại diện đứng tên, hai bên thống nhất cổ phần mỗi bên là 50%, phương thức bà H sẽ

thanh toán cho bà M tiền mặt một lần 50%. Biên bản góp vốn thể hiện phần bà H viết thêm thừa nhận: Ngày 25/02/2019, căn nhà G Hồ N, Phường F, Quận F giao lại 50% cổ phần cho Đỗ Thị Ngọc M. Vốn bà H: 3.830.000.000 đồng - 1.400.000.000 đồng (còn nợ: 2.430.000.000 đồng). Đại diện bà M cho rằng bà M còn nợ lại bà H là 2.430.000.000 đồng. Hiện nay bà M đã thanh toán hết số tiền 2.430.000.000 đồng (chuyển khoản 12.423.785.570 đồng, còn lại là tiền mặt). Tuy nhiên bà M không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Vì vậy, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu của bà H yêu cầu xác định nhà đất số G Hồ N do bà H và bà M góp tiền mua chung; Buộc bà M hoàn trả lại số tiền mà bà H đã bỏ ra để mua nhà đất số G Hồ N là 14.276.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện bà H rút yêu cầu tính lãi chậm thanh toán trên số tiền 19.160.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu này.

- Xét yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị Ngọc M: Do bà H thanh toán cho ông T1 số tiền 25.000.000.000 đồng, bà M mới thanh toán cho bà H là 10.723.785.570 đồng và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu bà M hoàn trả số tiền 14.276.000.000 đồng nên yêu cầu phản tố là không có cơ sở chấp nhận.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, chấp nhận một phần kháng yêu cầu kháng cáo của bà H, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M, sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H:

Xác định nhà đất số E, Ấp E, xã T, huyện B là tài sản chung của bà Trần Thị Bé H và bà Đỗ Thị Ngọc M.

Chia tài sản chung theo tỷ lệ phần trăm đóng góp thực tế, bà Trần Thị Bé H góp là 72,4% giá trị tài sản và bà Đỗ Thị Ngọc M góp là 27,6% giá trị tài sản. Bà H yêu cầu nhận toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà E Ấp E, xã T, huyện B và hoàn trả cho bà M phần giá trị tương đương  $6.800.000.000 \text{ đồng} \times 27,6\% = 1.876.800.000 \text{ đồng}$ .

Tuyên hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 24/6/2020 giữa bà M với ông S và bà T2 vô hiệu.

Sau khi bản án có hiệu lực bà H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận theo quy định.

Xác định nhà đất số G, đường H, Phường F, Quận F do bà H và bà M góp vốn mua chung. Buộc bà M hoàn trả cho bà H số tiền 14.276.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M về việc buộc bà H trả lại cho bà M số tiền 3.000.000.000 đồng là số tiền bà M chuyển dư cho bà H để thanh toán tiền chuyển nhượng nhà đất số G Hồ N cho ông La Quốc T1.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu của bà H về việc buộc bà M trả lãi suất trên số tiền 19.160.000.000 đồng.

## 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, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông S, bà T2, ông T1, Ngân hàng TMCP V và Văn phòng C1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự có cơ sở xác định bà Trần Thị Bé H và bà Đỗ Thị Ngọc M có hùn tiền mua nhà đất số E Ấp E, xã T, huyện B và nhà đất số G Hồ N, Phường F, Quận F.

[3] Đối với nhà đất số E Ấp E, xã T, huyện B (gọi tắt là nhà E Ấp E, xã T):

3.1. Ngày 11/7/2018, bà Đỗ Thị Ngọc M ký Hợp đồng mua nhà đất số E Ấp E xã T của ông La Quốc D với giá là 1.000.000.000 đồng. Thực tế, bà H và bà M thừa nhận giá mua là 4.900.000.000 đồng, cộng thêm các khoản phí như lệ phí trước bạ nên giá là 5.522.000.000 đồng.

3.2. Biên bản góp vốn cổ phần mua nhà và đất ngày 08/10/2018 giữa bà H và bà M, thể hiện: Bà H và bà M có cam kết cùng mua đất số E2/15 Ấp E xã T, do bà M đại diện đứng tên. Hai bên thống nhất cổ phần mỗi bên là 50%; bà H giao tiền cho bà M thực hiện giao dịch.

3.3. Theo bà H trình bày: Bà H và bà M thỏa thuận mỗi người góp 50% tương đương số tiền 5.522.000.000 đồng : 2 = 2.761.000.000 đồng, bà H góp tiền cho bà M trong thời hạn 45 ngày. Do bà M cần tiền nên ngày 16/8/2018 bà H chuyển trước cho bà M 4.000.000.000 đồng, bà M sẽ hoàn trả lại cho bà H số tiền là (5.522.000.000 đồng - 2.761.000.000 đồng = 1.239.000.000 đồng).

3.4. Bà M cho rằng số tiền 4.000.000.000 đồng bà H chuyển cho bà M vào ngày 16/8/2018 là để trả cho khoản vay 5.000.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 31/7/2018, nhưng bà M không cung cấp được bản chính Giấy nhận nợ ngày 31/7/2018.

Giấy nhận nợ ngày 31/7/2018 bà H ký nhận của bà M số tiền là 5.000.000.000 đồng, hẹn thanh toán lại trong vòng 10 ngày bà M cung cấp là tài liệu lưu giữ trong máy điện thoại của bà M, là file dữ liệu mà M chụp nên không đủ giá trị pháp lý chứng minh.

Ngoài ra, bà M cho rằng ngày 31/7/2018 bà M rút 5.000.000.000 đồng tiền mặt tại Ngân hàng A1 sau đó đưa cho bà H nộp vào Ngân hàng B. Tuy nhiên, bà H không thừa nhận có nhận của bà M số tiền 5.000.000.000 đồng.

3.5. Từ các căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy bà H trình bày số tiền 4.000.000.000 đồng mà bà H chuyển cho bà M vào ngày 16/8/2018 là góp vốn



mua nhà đất số E Ấp E, xã T là có cơ sở.

3.6. Bà H và bà M đều xác định giá trị nhà đất số E Ấp E, xã T là 6.800.000.000 đồng, không yêu cầu định giá.

3.7. Do đó, bà H yêu cầu Tòa án chia tài sản chung theo tỷ lệ phần trăm đóng góp thực tế, bà H = 72,4% giá trị tài sản tương đương với số tiền là (6.800.000.000 đồng x 72,4 %) = 4.932.000.000 đồng và bà M = 27,6% tương đương với số tiền là (6.800.000.000 đồng x 27,6%) = 1.876.800.000 đồng giá trị tài sản là có cơ sở chấp nhận.

Bà H được quyền sở hữu và sử dụng nhà đất và có trách nhiệm trả cho bà M giá trị tài sản là 1.876.800.000 đồng, tương đương với 27,6%.

Sau khi bản án có hiệu lực bà H được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền để cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận theo quy định.

3.8. Hồ sơ vụ án không có bản chính Giấy nhận nợ ngày 31/7/2018; không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh bà H có nhận của bà M số tiền 5.000.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà H chuyển cho bà M số tiền 4.000.000.000 đồng vào ngày 16/8/2018 là để trả cho khoản vay 5.000.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 31/7/2018 là chưa có đủ cơ sở vững chắc.

[4] Đối với nhà số G Hồ N, Phường F, Quận F.

4.1. Ngày 30/01/2018 bà Trần Thị Bé H ký hợp đồng mua nhà đất số G Hồ N, Phường F, Quận F của ông La Quốc T1 với giá là 28.000.000.000 đồng, cùng ngày bà H đặt cọc cho ông T1 số tiền là 3.000.000.000 đồng. Đến ngày 04/5/2018, bà H đặt cọc lần 2 cho ông La Quốc T1 với số tiền 1.000.000.000 đồng (có làm giấy đặt cọc).

- Ngày 31/01/2018: 300.000.000 đồng vào lúc 16h29p

- Ngày 31/01/2018: 300.000.000 đồng vào lúc 16h33p

- Ngày 04/5/2018: 390.000.000 đồng

- Ngày 04/5/2018: 610.000.000 đồng

- Ngày 26/9/2018: 11.400.000.000 đồng

- Ngày 26/9/2018: 7.125.443.000 đồng

Tổng cộng bà H đã thanh toán cho ông T1 số tiền là 24.125.443.000 đồng.

4.2. Bà M trả cho bà H là:

- Bà M chuyển khoản cho bà H, cụ thể: Ngân hàng B:

Ngày 13/01/2018: 1.700.000.000 đồng (do Lê Thị Thanh T3 nộp);

Ngày 31/01/2018: 400.000.000 đồng (M);

- Ngân hàng S2 do bà M:

Ngày 31/01/2018: 500.000.000 đồng;

Ngày 31/01/2018: 100.000.000 đồng;



Ngày 19/3/2018: 500.000.000 đồng;  
Ngày 26/7/2018: 200.000.000 đồng;  
Ngày 26/7/2018: do ông T4 chuyển 650.000.000 đồng;  
Ngày 02/8/2018: 618.000.000 đồng;  
- Ngân hàng N2:  
Ông Phạm Vĩnh Q chuyển: Ngày 25/9/2018: 650.000.000 đồng +  
200.000.000 đồng;  
Ngày 26/9/2018: 2.500.000.000 đồng;  
Bà M chuyển: Ngày 26/9/2018: 1.850.000.000 đồng;  
Ngày 30/9/2018: 1.000.000.000 đồng;  
- Ngân hàng S2:  
Do bà D2 ngày 03/10/2018 :150.000.000đồng + 100.000.000 đồng  
(Huỳnh Thị Mỹ D2);  
Do bà M nộp: Ngày 08/10/2018: 36.000.000 đồng;  
Ngày 11/10/2018: 150.000.000 đồng;  
Ngày 09/11/2018: 100.000.000 đồng;  
Ngân hàng B: ông Q nộp Ngày 15/10/2018: 1.020.000.000 đồng.  
Tổng số tiền bà M đã chuyển cho bà H theo chuyển khoản là  
12.424.000.000 đồng.

4.3. Tuy nhiên, số tiền 1.700.000.000 đồng (do Lê Thị Thanh T3 nộp) ngày 13/01/2018 chuyển cho bà H trước ngày 31/01/2018 là thời điểm mua nhà đất nên không có cơ sở chấp nhận.

4.4. Do đó, Hội đồng xét xử xác định số tiền bà M chuyển cho bà H để thanh toán tiền nhà là 12.424.000.000đồng – 1.700.000.000 đồng = 10.724.000.000 đồng.

4.5. Đối với số tiền 1.400.000.000 đồng, số tiền 340.000.000 đồng và số tiền 260.000.000 đồng bà M thanh toán cho bà H ngày 17/9/2018 tại Ngân hàng S2 – số tài khoản 0010111779090001; số tiền 200.000.000 đồng và số tiền 650.000.000 đồng bà M thanh toán cho bà H ngày 25/9/2018 tại Ngân hàng A1 – số tài khoản 0600188044101; số tiền 2.250.000.000 đồng bà M thanh toán cho bà H ngày 03/10/2018 và số tiền 500.000.000 đồng bà M thanh toán cho bà H ngày 23/10/2018 tại Ngân hàng S2 – số tài khoản 0010111779090001 không thể hiện thanh toán tiền mua nhà 705 Hồ N, đại diện bà M xác định số tiền này bà M chuyển cho bà H là để thanh toán cho bà H trong giao dịch khác, không phải để thanh toán tiền mua nhà 705 Hồ N nên Hội đồng xét xử không xem xét.

4.6. Quá trình giải quyết vụ án, ông T1 có bản tự khai xác nhận bán nhà với giá thực tế là 25.000.000.000 đồng. Bà H cho rằng mua nhà của ông T1 với giá là 28.000.000.000 đồng, chuyển khoản 20.125.443.000 đồng, đặt cọc 4.000.000.000 đồng và thanh toán bằng tiền mặt, tổng cộng là 28.000.000.000

đồng. Tuy nhiên, bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã thanh toán cho ông T1 số tiền 28.000.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử xác định bà H thanh toán cho ông T1 số tiền 25.000.000.000 đồng.

4.7. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định bà M mới trả cho bà H số tiền là 10.724.000.000 đồng tiền mua nhà đất số G Hồ N. Do đó, bà M phải thanh toán tiếp cho bà H số tiền là 25.000.000.000 đồng - 10.724.000.000 đồng = 14.276.000.000 đồng.

4.8. Do bà H thanh toán cho ông T1 là 25.000.000.000 đồng nên bà H yêu cầu bà M thanh toán cho bà H số tiền là 28.000.000.000 đồng - 8.840.000.000 đồng = 19.160.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

3.8. Xét Biên bản góp vốn cổ phần mua nhà và đất ngày 08/11/2018 thể hiện bà H và bà M lập biên bản góp vốn cổ phần mua nhà đất số G Hồ N, mỗi người góp 50% số tiền 28.263.000.000 đồng, theo biên bản thể hiện bà H nhận nợ 10.030.000.000 đồng, góp tiền mặt 3.830.000.000 đồng; bà M nhận nợ 17.690.000.000 đồng.

Cuối Biên bản góp vốn cổ phần mua nhà và đất ngày 08/11/2018 có phần nội dung bà H viết thêm: “25/2/19 căn nhà G đường H. Giao lại 50% cổ phần cho Đỗ Thị Ngọc M; Vốn chị H - 3830.000 - 1,400,000 (còn nợ 2.430,000) 25% Mai vừa đưa - 1.400.000”.

Tuy nhiên, Biên bản góp vốn cổ phần mua nhà và đất ngày 08/11/2018 có nội dung không phù hợp với thực tế là bà H đã thanh toán cho ông T1 25.000.000.000 đồng tiền mua nhà đất số G Hồ N và bà M mới hoàn trả cho bà H tiền mua nhà đất số G Hồ N là 10.724.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà M còn thiếu bà H số tiền 3.830.000.000 đồng - 1.400.000.000 đồng = 2.430.000.000 đồng và buộc bà M thanh toán cho bà H số tiền 2.430.000.000 đồng là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

4.9. Bà M kháng cáo cho rằng đã thanh toán hết số tiền 2.430.000 đồng (chuyển khoản 12.423.785.570 đồng, còn lại là tiền mặt) nên không đồng ý trả cho bà H số tiền 2.430.000.000 đồng.

Như trên đã nhận định, thực tế bà M mới hoàn trả cho bà H số tiền là 10.724.000.000 đồng, bà M phải hoàn trả tiếp cho bà H số tiền là 25.000.000.000 đồng - 10.724.000.000 đồng = 14.276.000.000 đồng nên yêu cầu kháng cáo của bà M là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Đối với Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 26/4/2020 giữa bà Đỗ Thị Ngọc M với ông Nguyễn Phi S, bà Võ Thị T2:

Hội đồng xét xử xét thấy: Như trên đã nhận định, nhà đất số E Ấp E, xã T là tài sản chung của bà H và bà M. Tại thời điểm xác lập giao dịch, nhà đất số E Ấp E, xã T là đối tượng đang có tranh chấp do Tòa án nhân dân Quận 6 đang thụ lý giải quyết vụ án. Việc bà M chuyển nhượng nhà đất số E Ấp E, xã T cho

ông S, bà T2 là không đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 118 của Luật Nhà ở năm 2014. Do đó, hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 117, Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Trong vụ án này các đương sự không yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu, nếu có yêu cầu bà M, ông S và bà T2 được quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[7] Đối với yêu cầu phản tố: Như trên đã nhận định, bà M mới thanh toán cho bà H 10.724.000.000 đồng, còn phải thanh toán tiếp cho bà H số tiền 14.276.000.000 đồng. Do đó, bà M cho rằng đã thanh toán cho bà H số tiền 28.000.000.000 đồng mua nhà đất số G Hồ N, yêu cầu bà H trả số tiền 3.000.000.000 đồng (28.000.000.000 đồng - 25.000.000.000 đồng) = 3.000.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[8] Tại phiên tòa, đại diện cho bà H rút yêu cầu tính lãi trên số tiền 19.160.000.000 đồng. Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu của bà H về việc buộc bà M trả lãi suất trên số tiền 19.160.000.000 đồng.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, chấp nhận một phần kháng cáo của bà H, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M, sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H:

Xác định nhà đất số E Ấp E, xã T, huyện B là tài sản chung của bà Trần Thị Bé H và bà Đỗ Thị Ngọc M.

Chia nhà đất số E Ấp E, xã T theo tỷ lệ phần trăm đóng góp thực tế, bà Trần Thị Bé H góp là 72,4% giá trị tài sản tương đương với số tiền là (6.800.000.000 đồng x 72,4%) = 4.923.200.000 đồng và bà Đỗ Thị Ngọc M góp là 27,6% giá trị tài sản tương đương với số tiền là (6.800.000.000 đồng x 27,6%) = 1.876.800.000 đồng. Bà H quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số E Ấp E, xã T và hoàn trả cho bà M số tiền 1.876.800.000 đồng, tương đương với 27,6% giá trị tài sản. Sau khi bản án có hiệu lực bà H được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền để cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận theo quy định.

Tuyên hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở công chứng số 12400, do Văn phòng C chứng nhận ngày 24/6/2020 vô hiệu.

Xác định nhà đất số G Hồ N, Phường F, Quận F do bà H và bà M góp tiền mua chung. Buộc bà M hoàn trả lại cho bà H số tiền đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng nhà đất số G Hồ N, Phường F, Quận F là 14.276.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M về việc yêu cầu bà H hoàn trả số tiền 3.000.000.000 đồng đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng nhà đất số G Hồ N, Phường F, Quận F.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu của bà H về việc buộc bà M

trả lãi suất trên số tiền 19.160.000.000 đồng.

[20] Về án phí: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 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 lệ phí Tòa án.

Bà Trần Thị Bé H phải nộp 112.923.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 4.923.200.000 đồng yêu cầu chia tài sản chung được chấp nhận, 112.904.000 đồng trên số tiền (19.160.000.000 đồng – 14.256.000.000 đồng) = 4.904.000.000 đồng không được chấp nhận và 118.472.383 đồng trên số tiền lãi 10.472.383.000 đồng không được chấp nhận, tổng cộng là 344.299.583 đồng. Trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0038464 ngày 20/10/2023, 57.615.000 đồng theo Biên lai thu số 0011552 ngày 04/9/2019, 58.972.722 đồng theo Biên lai thu số 0010511 ngày 25/8/2020 và 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0009836 ngày 23/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6. Bà H phải nộp thêm là 227.111.861 đồng.

Bà M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà giữa với ông S và bà T2, 68.304.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 1.876.800.000 đồng được chia, 122.276.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho bà H là 14.276.000.000 đồng, 92.000.000 đồng trên số tiền 3.000.000.000 đồng không được chấp nhận và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, tổng cộng là 283.180.000 đồng. Trừ vào số tiền 46.000.000 đồng tạm ứng án phí do ông Hoàng Văn Đ đại diện nộp thay bà Đỗ Thị Ngọc M theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010789 ngày 20/11/2020 và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009856 ngày 02/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6. Bà M còn phải nộp số tiền là 236.880.000 đồng.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 2 Điều 124, Điều 208, Điều 219 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 118 của Luật Nhà ở năm 2014;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;
- Căn cứ Nghị quyết 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 lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Bé H, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Ngọc M, sửa bản án



sơ thẩm như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Trần Thị Bé H:

- Xác định nhà đất số E Ấp E, xã T (nay là thị trấn T), huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của bà Trần Thị Bé H và bà Đỗ Thị Ngọc M.

Chia nhà đất số E Ấp E, xã T (nay là thị trấn T), huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo tỷ lệ phần trăm đóng góp thực tế, bà Trần Thị Bé H góp là 72,4% giá trị tài sản tương đương với số tiền là 6.800.000.000 đồng x 72,4% = 4.923.200.000 đồng và bà Đỗ Thị Ngọc M góp là 27,6% giá trị tài sản tương đương với số tiền là 6.800.000.000 đồng x 27,6% = 1.876.800.000 đồng. Bà H được quyền sử dụng đất, sở hữu nhà số E Ấp E, xã T (nay là thị trấn T), huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh và hoàn trả cho bà M số tiền là 1.876.800.000 đồng, tương đương với 27,6% giá trị tài sản. Sau khi bản án có hiệu lực bà H được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền để cập nhật điều chỉnh giấy chứng nhận theo quy định.

Sau khi bản án có hiệu lực bà H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận theo quy định.

Tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở công chứng số 12400, do Văn phòng C chứng nhận ngày 24/6/2020 vô hiệu.

- Xác định nhà đất số G Hồ N, Phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Trần Thị Bé H và bà Đỗ Thị Ngọc M bỏ tiền mua chung. Buộc bà M hoàn trả cho bà Trần Thị Bé H số tiền 14.276.000.000 đồng mà bà Trần Thị Bé H đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng nhà đất số G Hồ N, Phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M về việc yêu cầu bà H hoàn trả số tiền 3.000.000.000 đồng.

3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu của bà H về việc buộc bà M trả lãi suất trên số tiền 19.160.000.000 đồng.

4. Về án phí:

Bà Trần Thị Bé H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 344.299.583 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0038464 ngày 20/10/2023, 57.615.000 đồng theo Biên lai thu số 0011552 ngày 04/9/2019, 58.972.722 đồng theo Biên lai thu số 0010511 ngày 25/8/2020 và 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0009836 ngày 23/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6. Bà H phải nộp thêm là 227.111.861 đồng.

Bà M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng, án phí dân sự có giá ngạch là 282.580.000 đồng và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, tổng cộng bà M phải nộp là 283.180.000 đồng. Trừ vào số tiền 46.000.000 đồng tạm ứng án phí do ông Hoàng Văn Đ đại diện nộp thay bà Đỗ Thị Ngọc M theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010789 ngày 20/11/2020 và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu



tiền tạm ứng án phí số 0009856 ngày 02/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6. Bà M còn phải nộp số tiền là 236.880.000 đồng.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b 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.

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

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 6;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 6;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**(Đã ký)**

**Uông Văn Tuấn**