

Bản án số: 362/2024/DS-PT

Ngày 28 - 5 - 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và  
yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu;  
yêu cầu hủy cập nhật biên động tại Giấy chứng  
nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà.

**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:* Bà Trần Thị Thu Thủy;

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Văn Mười;

Bà Nguyễn Thị Cúc.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Thị Thanh Bình - 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 Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2024, 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: 11/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; yêu cầu hủy cập nhật biên động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1085/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 489/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Lê Xuân H, sinh năm 1967. Địa chỉ nơi cư trú: Số A đường số A, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Hồ Phước L, sinh năm 1976; Bà Phùng Thị Thúy A; Cùng địa chỉ: Số F Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 19/4/2023 - tại Văn phòng C3 và theo Giấy ủy quyền ngày 19/4/2023 của Văn phòng L2). (ông L vắng mặt, bà A có mặt)

**- Bị đơn:** Công ty TNHH T4

Địa chỉ: Số C – C2 – C3 Khu dân cư T, Nguyễn Văn Q, phường Đ, Quận

A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn C - Giám đốc.

Địa chỉ thường trú: A Chung cư T, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Thành viên góp vốn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1981. Địa chỉ: Xóm H, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. (vắng mặt)

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:**

1/. Bà Nguyễn Thụy Hoàng O, sinh năm 1987. Địa chỉ: số G H, phường L, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Thanh S, sinh năm 1992. Địa chỉ: B3a. 10 Căn hộ H, phường P, Thành phố T. (Văn bản ủy quyền số 4080 ngày 10/12/2021 tại Văn phòng C4) (có mặt)

2/. Bà Hồ Thị Hoài N, sinh năm 1981. Địa chỉ: số B Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Thanh S, sinh năm 1992. Địa chỉ: B3a. 10 Căn hộ H, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền số 011903 ngày 08/10/2021 tại Văn phòng C4) (có mặt)

3/. Ông Hoàng Gia T, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số A T, Phường E, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T:* Ông Lê Văn N1, sinh năm 1976. Địa chỉ: T.a12b.11 Chung cư M, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền số 005646 ngày 19/4/2022 tại Văn phòng C5) (có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T:* Ông Nguyễn Trung C1 – Luật sư, thuộc Văn phòng L3; Địa chỉ: I L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

4/. Ông Trần Ngọc Trương H1, sinh năm 1969. Địa chỉ: 2 Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

5/. Văn phòng C6 (Nay là Văn phòng C7). Địa chỉ: Số E L, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Lê Thị Minh N2, sinh năm: 1954 (Văn bản ủy quyền ngày 17/12/2022). (xin xét xử vắng mặt)

6/. Văn phòng C8 (nay là Văn phòng C9). Địa chỉ: B N, N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Hồ Thị Trúc L1, sinh năm: 1987 (Văn bản ủy quyền ngày 19/2/2020). (vắng mặt)

7/. Phòng C10, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số B N, Phường G, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Phạm Vĩnh K, sinh năm 1992. (Giấy ủy quyền ngày 28/9/2022 tại Phòng C10) (vắng mặt)

8/. Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 (S2) – Chi nhánh C11. Trụ sở chính: 242 Đường C, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị Diễm P, sinh năm 1985. Địa chỉ: Chung cư D, đường số A, phường H, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 029/UQ-SCBCQ.20.00 ngày 30/3/2020). (xin xét xử vắng mặt)

9/. Ông Huỳnh Khánh P1, sinh năm 1987; (vắng mặt)

10/. Bà Dương Thị Mỹ H2, sinh năm 2003; (vắng mặt)

11/. Bà Nguyễn Như Q1, sinh năm 2003; (vắng mặt)

12/. Ông Đào Chánh T1, sinh năm 2000; (vắng mặt)

13/. Ông Dương Chí H3, sinh năm 1997; (vắng mặt)

14/. Bà Nguyễn Phương T2, sinh năm 2003; (vắng mặt)

15/. Bà Nguyễn Kim Y, sinh năm 2000; (vắng mặt)

16/. Bà Đặng Nguyễn Mai V, sinh năm 2000 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số F đường D, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Người kháng cáo:** Bà Lê Xuân H – nguyên đơn; ông Trần Thanh S – người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thụy Hoàng O, bà Hồ Thị Hoài N.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Lê Xuân H trình bày:*

Nguyên trước đây, căn nhà số F đường D (số C Lô L khu 6 ha V), Phường B, quận B, Tp . đã được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 15749/2000 ngày 18/12/2000, cho ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị Y1. Bà Lê Xuân H được nhận tặng cho nhà theo Hợp đồng số 15716 được Phòng C12 chứng nhận ngày 09/7/2009, đăng ký tặng cho ngày 03/8/2009 và quản lý sử dụng ổn định.

Do nhu cầu cần vốn kinh doanh nên ngày 06/11/2015, tại trụ sở Công ty TNHH T4, địa chỉ C Khu dân cư T, đường N, phường Đ, Quận A, bà Lê Xuân H có ký Hợp đồng vay tiền của Công ty TNHH T4 (Sau đây viết tắt Công ty T4) và thế chấp căn nhà nêu trên, với thời hạn vay 03 năm. Để đảm bảo khoản vay 1.800.000.000 đồng, Công ty T4 yêu cầu bà H ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà trên, để Công ty dùng tài sản này của bà H vay Ngân hàng với lãi suất thấp. Ông Lê Hoàng V1 lúc này là đại diện Công ty T4 nói “Chỉ cần ký hợp đồng chuyển nhượng Công ty sẽ được vay tiền Ngân hàng”. Bà H là cá nhân vay tiền phải làm phương án vay, Công ty T4 đứng ra vay thì có nhiều chế độ ưu đãi về lãi suất. Vì tin tưởng và muốn thuận lợi vay tiền, cho nên bà H làm theo lời của ông giám đốc Lê Hoàng V1. Ngày 06/11/2015, tại Văn phòng C6, bà H ký hợp đồng

chuyển nhượng căn nhà trên cho Công ty T4 (để đảm bảo số tiền vay). Công ty T4 do Giám đốc Lê Hoàng V1 lập ký Hợp đồng vay tiền cho bà H vay 1.800.000.000 đồng, tuy nhiên người giao tiền thực tế cho bà H là ông Nguyễn Văn C. Trong Hợp đồng vay có ghi “tài sản thế chấp là căn nhà nói trên”. Hai bên có thỏa thuận miệng là chỉ có thể chấp để vay tiền chứ thực tế chứ không phải là chuyển nhượng mua bán thật sự. Việc này không ghi nhận trong hợp đồng mua bán nhà và quyền sử dụng đất ngày 06/11/2015 tại Văn phòng C6.

Đến tháng 12/2016, bà H có yêu cầu được chuộc lại căn nhà thì ông Nguyễn Văn C (lúc này thay ông Lê Hoàng V1 làm giám đốc Công ty T4) nói “Em chuyển qua vay Ngân hàng khác và vay trả góp nên tháng 6/2017 mới chuộc được” và kêu bà H chờ. Nhưng trước đó ngày 25/8/2016, Công ty T4, không thông qua ý kiến của bà H tự ý chuyển nhượng căn nhà này cho bà Nguyễn Thụy Hoàng O ngày 09/9/2016, thế chấp vay Ngân hàng TMCP S1 (sau này gọi là Ngân hàng S2) với số tiền 3.400.000.000 đồng. Bà H không biết việc này cho đến khoảng tháng 4 hay tháng 5 năm 2017, Ngân hàng TMCP S1 - Chi nhánh C11 gọi điện báo cho bà H căn nhà sắp phát mãi vì khoản vay 3.400.000.000 (ba tỷ bốn trăm triệu) đồng thế chấp căn nhà này của bà O đã quá hạn và bà H phải thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng. Sau nhiều lần liên lạc với ông V1, ông C không được; bà H buộc phải thanh toán số tiền lãi 200.000.000 đồng cho bà O qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của bà O tại Ngân hàng S2 chi nhánh C11, theo ủy nhiệm chi ngày 21/10/2017 có nội dung “ Lê Xuân H trả nợ vay”. Tại Biên bản làm việc ngày 14/09/2017, Ngân hàng thừa nhận căn nhà thế chấp, bà H là chủ sở hữu thật sự, còn bà O chỉ đứng tên dùm vì lý do cá nhân của hai bên và cho thời hạn một năm để xử lý nợ chuộc nhà. Trong thời gian này gia đình bà H rất nhiều lần yêu cầu bà O và Ngân hàng cho bà H chuộc lại căn nhà, nhưng bà O yêu cầu gia đình bà H đưa thêm số tiền 800.000.000 đồng. Bà H gặp khó khăn về tài chính chưa xử lý được, bà O và Ngân hàng không thực hiện đúng cam kết lập ngày 14/09/2017, vội vã bán căn nhà này cho bà Hồ Thị Hoài N vào ngày 08/05/2018. Bà N quây phá buộc bà H phải giao nhà. Bà H đề nghị bà Hồ Thị Hoài N khởi kiện đòi nhà theo quy định pháp luật, nhưng bà N không khởi kiện mà dùng xã hội đen gây áp lực buộc bà H phải bàn giao nhà và dọn hết đồ đạc của bà H khóa cửa lại.

Đến nay số tiền nợ vay 1.800.000.000 đồng bà H chưa trả cho Công ty T4. Nếu tìm được ông C, ông V1 thì bà H sẽ trả tiền và yêu cầu công ty T4 trả lại nhà cho bà H. Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Công ty T4 là một Công ty không có thật, không hoạt động trên thực tế. Bà H không liên hệ được ông V1 và ông C, theo bà H biết thì ông V1 đã trốn nợ. Công ty T4 đã không còn hoạt động từ tháng 10/2017 và đã đăng ký giải thể vì còn nợ thuế của Nhà nước. Trong suốt thời gian vay, bà H thanh toán tiền lãi trên số tiền vay là 13.000.000 đồng/tháng, có tháng giao ông V1, giao ông C, ông G tới nhà lấy và giao đủ không thiếu tháng nào đến hết tháng 8 năm 2017, nhưng không có biên nhận.

Việc Công ty T4 đề nghị bà H ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, để thế chấp vay Ngân hàng lãi suất thấp hơn lãi vay cá nhân là bà H nghe Công ty T4 nói chứ không thấy hồ sơ thế chấp vay Ngân hàng của Công ty T4, nhưng có việc Ngân

hàng tới thẩm định nhà khi bà H mới làm hợp đồng vay tiền với Công ty T4. Khi bà O thế chấp nhà thì giá trị đã lên nên bà H đồng ý trả số tiền nợ của bà O để lấy giấy tờ nhà và bà O cũng đồng ý nên ngày 21/10/2017, bà H đã đóng 200.000.000 đồng, trả nợ cho khoản vay của bà O. Sau đó bà O yêu cầu bà H trả thêm; khi đang thương lượng thì bà O bán cho bà N và sau đó bà N chuyển nhượng cho ông Hoàng Gia T.

Nay quyền lợi chính đáng bị xâm hại nghiêm trọng nên bà Lê Xuân H làm đơn khởi kiện Công ty T4, yêu cầu Tòa án tuyên hủy các Hợp đồng mua bán nhà giữa bà H và Công ty T4; Hợp đồng mua bán nhà giữa Công ty T4 và bà Nguyễn Thụy Hoàng O; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở giữa ông Trần Ngọc Trương H1 và bà Hồ Thị Hoài N với người mua là ông Hoàng Gia T; Hủy các cập nhật đăng ký biến động ngày 09/12/2015 của Công ty T4; ngày 09/9/2016 của bà Nguyễn Thụy Hoàng O, ngày 15/5/2018 của bà Hồ Thị Hoài N tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở do UBND Thành phố H cấp ngày 18/12/2000 của bà H. Vì các hợp đồng nêu trên là hợp đồng giả cách che đậy một giao dịch dân sự khác.

Nguyên đơn bà H không đồng ý các yêu cầu độc lập của bà O, bà N, ông Hoàng Gia T và đề nghị công ty T4 hay ông T giao trả nhà đất lại và bà H sẽ trả lại 1.800.000.000 (Một tỷ tám trăm triệu) đồng cho Công ty T4 do ông Nguyễn Văn C là giám đốc. Bà H đồng ý với chứng thư Thẩm định giá số: 2022036.IVC-CT ngày 31/3/2022, của Công ty Cổ phần Đ xác định giá trị nhà, đất hiện nay tổng cộng 8.197.609.000 (tám tỷ một trăm chín mươi bảy triệu sáu trăm linh chín ngàn) đồng, trong đó giá trị quyền sử dụng đất diện tích 57m<sup>2</sup> là 7.487.809.161 đồng và nhà ở 709.800.000 đồng.

#### *Bị đơn Công ty TNHH T4:*

Do ông Nguyễn Văn C là người đại diện theo pháp luật đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 10/5/2016, đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng là các thông báo thụ lý vụ án; thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định đưa vụ án ra xét xử; giấy báo; giấy triệu trong tố tụng dân sự nhiều lần tới địa chỉ trụ sở của Công ty T4 theo giấy phép đăng ký kinh doanh và địa chỉ nơi ở của ông C theo quy định tại Điều 177 và Điều 179 của Bộ luật tố tụng dân sự (Sau đây viết tắt BLTTDS), nhưng không đến Tòa nên không có ý kiến trình bày.

Theo kết quả tại xác minh phiếu xác minh lần 2 ngày 26/4/2019, Công an phường Đ, Quận A cung cấp: Công ty T4 không còn hoạt động tại địa chỉ C khu dân cư T, đường N, phường Đ, Quận A từ năm 2016 đến nay, hiện đi đâu không rõ. Xác minh lần 3 ngày 17/6/2019, Công an phường Đ, Quận A cung cấp: Tại địa phương không có Công ty T4 hoạt động tại địa chỉ C khu dân cư T, đường N, phường Đ, Quận A. Theo Công an P3, quận P trả lời kết quả xác minh địa chỉ ông Nguyễn Văn C cung cấp đăng ký hộ khẩu thường trú tại số A Chung Cư T, Phường I, Quận P, không có địa chỉ này.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH hai thành viên trở lên và phiếu cung cấp thông tin đăng ký doanh nghiệp ngày 18/6/2018, do

Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp, thì Công ty T4 được chuyển đổi từ Công ty TNHH một thành viên A có mã số doanh nghiệp: 0312900454 đăng ký lần đầu ngày 25/8/2014; đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 10/5/2016. Địa chỉ trụ sở chính của Công ty: C1-C2-C3 khu dân cư T, đường N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và mã số doanh nghiệp không thay đổi, thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1980, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và chỗ ở: A chung cư T, Phường I, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Thành viên góp vốn: Ông Nguyễn Văn D, sn: 1982. Đăng ký HKTT: Xóm H, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An, tỷ lệ góp vốn 55% (ông C 45%), đến nay Công ty T4 chưa đăng ký giải thể.

Theo Công văn số: 577/CCTKVQ12HM-KTT3 ngày 20 tháng 01 năm 2022, do Chi cục T5 khu vực Quận A - huyện H cung cấp thông tin liên quan đến Công ty TNHH T4 – mã số thuế: 0312900454, thì Công ty T4 được Sở kế hoạch cấp phép hoạt động ngày 12/3/2013, tại địa chỉ C khu dân cư T, đường N, phường Đ, Quận A. Về tình hình hoạt động và nộp thuế của doanh nghiệp: Công ty T4 không hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký theo Thông báo số 8735/TB-CCT12 ngày 31/8/2016. Về tình hình nộp thuế của doanh nghiệp: Đến ngày nộp sau cùng là ngày 12/5/2015; Nợ thuế tính đến ngày 20/01/2022 số tiền: 3.736.511 đồng. Tại thông báo số 8735/TB-CCT12 ngày 31/8/2016, Chi cục thuế T5 đã có Thông báo cho các cơ quan chức năng về việc cơ sở kinh doanh bỏ địa chỉ đăng ký kinh doanh mang theo hóa đơn là công ty T4, đã không còn hoạt động kinh doanh tại địa chỉ đăng ký kinh doanh với cơ quan thuế (Theo biên bản xác minh ngày 30/8/2016).

*Ý kiến của ông Nguyễn Văn D thành viên góp vốn theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 3 ngày của Công ty TNHH hai thành viên trở lên – Công ty T4 tại Bản tự khai gửi đến Tòa án (Gửi chuyển phát nhanh ) ngày 16/12/2022 trình bày:* Ông D đã nhận được thông báo thụ lý vụ án ngày 16/7/2018 về việc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Xuân H và Công ty T4; nhận được thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải có ý kiến trình bày: Tranh chấp liên quan đến hợp đồng vay tiền giữa Công ty T4 và bà Lê Xuân H, ông D không biết. Công ty T4 và ông Nguyễn Văn C là ai ông D không biết. Trước đây em họ ông D có mượn giấy tờ tùy thân của ông D nhưng làm gì ông D không biết, chỉ khi biết có vụ kiện này thì mới biết là thành viên hợp danh của Công ty T4. Thông tin họ tên và số chứng minh nhân dân trong giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là của ông D, nhưng ông D không có tiền và cũng không góp vốn gì trong Công ty này. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Xuân H ông D không có ý kiến và không liên quan, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Gia T trình bày:*

Ông T không đồng ý với các yêu cầu của bên nguyên đơn và có yêu cầu độc lập: Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” số 248/2018/QĐ-BPKCTT ngày 07/9/2018, của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Công nhận Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở tại địa chỉ 6 đường D số cũ: 6 Lô L Ha V, Phường B Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng ông Trần Ngọc Trương H1 và bà Hồ Thị Hoài N với bên nhận chuyển nhượng ông Hoàng Gia T tại Phòng C10 ngày 10/8/2018 là hợp pháp vì đã có hiệu lực. Ông T đã giao đủ số tiền chuyển nhượng 8.550.000.000 đồng và nhận nhà, sửa chữa lại sử dụng từ đó đến nay.

Trước khi nhận chuyển nhượng căn nhà như trên, thì ngày 07/8/2018, sau khi xem Bản photo GCNQSHNỞ, QSDĐỖ do UBND Thành phố H cấp ngày 18/12/2000 và đã cập nhật biến động cho ba chủ sở hữu là Công ty T4, bà Nguyễn Thụy Hoàng O và cho bà Hồ Thị Hoài N và bà N đã được cập nhật biến động ngày 15/5/2018, ông T thấy giấy tờ giao dịch mua bán hợp pháp nên đã thống nhất mua căn nhà với giá 8.550.000.000 đồng. Do nhà bà N đang thế chấp vay Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh G1 theo Hợp đồng thế chấp số 27389 ngày 27/7/2018, nên ông T và bà N hẹn đến Ngân hàng xem giấy tờ gốc. Thấy giấy tờ hợp pháp, ngày 10/8/2018, ông T và vợ chồng bà N làm thủ tục giải chấp, ông T đã chuyển khoản số tiền 3.500.000.000 đồng vào tài khoản của bà N tại Ngân hàng để giải chấp lấy giấy tờ nhà bản chính. Sau đó, hai bên cùng đến Phòng C10 để làm thủ tục lập Hợp đồng mua bán số 2880 quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/8/2018. Ông T tiếp tục chuyển 4.700.000.000 đồng vào tài khoản của bà N. Sau đó hai bên lập biên bản bàn giao nhà và ông T giao tiếp số tiền 100.000.000 đồng cho bà N là đã thanh toán đủ cho bà N 8.550.000.000 đồng. Sau đó ông T đến Văn phòng Đ1 để nộp hồ sơ làm thủ tục đăng bộ sang tên căn nhà, đang chờ thì ngày 02/10/2018, ông T nhận được văn bản 3819/CNBTH của Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ1 thông báo tạm ngưng không cho phép đăng bộ do có quyết định thi hành án dân sự số 245/QĐ – THADS ngày 11/9/2018, thực hiện quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 248/2018/QĐBPCKTT ngày 07/9/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn không đưa ra được bất cứ chứng cứ chứng minh được hợp đồng mua bán nhà ngày 06/11/2015 là giả cách, chỉ cung cấp một hợp đồng vay tài sản. Không chứng minh được có thực hiện hợp đồng vay với bị đơn là đã trả lãi hàng tháng; đến nay chưa thanh toán tiền vay nợ gốc cho bị đơn nên hợp đồng vay được ký kết không có thực trên thực tế. Không có bất cứ biên bản thỏa thuận nào thể hiện giao dịch chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn nhằm che đậy giao dịch vay tài sản, chỉ lời khai một phía nguyên đơn không được kiểm chứng. Lời khai của nguyên đơn mâu thuẫn với nhau là: Vay 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng nhưng Hợp đồng chuyển nhượng nhà với bị đơn ghi nhận giá chuyển nhượng 2.700.000.000 (hai tỷ bảy trăm triệu) đồng và khi phát hiện khoản vay của bà Nguyễn Thụy Hoàng O 3.400.000.000 (ba tỷ bốn trăm triệu) đồng ý trả thay. Nguyên đơn không có nợ bà O nhưng tự chuyển khoản vào tài khoản của bà O, không ghi nội dung nộp tiền trả nợ cho Ngân hàng theo nội dung tại biên bản làm việc ngày 14/9/2017, nên giao dịch này không liên quan vụ án đề nghị không giải quyết. Về nội dung tại biên bản làm việc ngày 14/9/2017, Ngân hàng không có thẩm quyền xác nhận và tại bản tự khai ngày 17/8/2020, Ngân hàng đã xác nhận việc này, mà chỉ ghi nhận lại nội dung do bà

Lê Xuân H tự trình bày khi làm việc với Ngân hàng.

Việc nguyên đơn cho rằng nhờ bị đơn vay giúp tiền để lãi suất thấp, nhưng trên hợp đồng vay tiền chỉ thể hiện nguyên đơn vay tiền của bị đơn, thế chấp nhà và quyền sử dụng đất cho bị đơn. Việc vay tiền, trả lãi, nguyên đơn thừa nhận không có chứng cứ. Nếu vay tiền của pháp nhân mà trả lãi cho cá nhân cũng không đúng, theo hợp đồng vay do chính nguyên đơn cung cấp.

Theo quy định tại Điều 423 đến Điều 426 BLDS 2015 không có quy định hủy bỏ hợp đồng như bà H nêu. Theo quy định tại khoản 1 Điều 124 BLDS 2015, lý do nguyên đơn đưa ra là hợp đồng giả cách nhằm che đậy một giao dịch khác không phải thuộc trường hợp bị hủy bỏ hợp đồng nên yêu cầu của nguyên đơn về hủy bỏ hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận. Nếu nguyên đơn thay đổi yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì giao dịch giữa ông T và bà Hồ Thị Hoài N, ông Trần Ngọc Trương H1 là hợp pháp theo khoản 2 Điều 133 BLDS 2015, dù cho giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn có vô hiệu hay không.

*Bà Nguyễn Thụy Hoàng O trình bày:*

Vào ngày 25/8/2016 tại văn phòng C8, bà O có nhận chuyển nhượng nhà và đất của Công ty TNHH T4 với giá 2.750.000.000 (hai tỷ bảy trăm năm mươi triệu) đồng. Sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng bà O và Công ty T4 đã tiến hành các thủ tục đăng ký biến động tại Văn phòng Đăng ký đất đai quận Đ1 và được đăng ký biến động hợp pháp vào GCNQSHNO,QSDDĐ ngày 09/9/2016. Bà O đã giao đủ tiền cho Công ty T4 và nhận bàn giao nhà từ Công ty T4, nhưng do chưa cần sử dụng nên Công ty T4 đưa hợp đồng cho thuê nhà với bà H thì bà O tiếp tục cho người đang thuê nhà sử dụng.

Ngày 10/9/2016, bà O thế chấp nhà và quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay theo Hợp đồng tín dụng trung hạn số 001-160668/HĐTD-SCB-CNCQ.16 ngày 25/8/2016, tại Ngân hàng TMCP S1 - Chi nhánh C11. Do không có khả năng tiếp tục trả tiền lãi vay cho Ngân hàng nên qua môi giới, ngày 08/5/2018 bà O đã chuyển nhượng nhà đất trên cho vợ chồng bà Hồ Thị Hoài N theo Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 007074 tại Văn phòng C8. Hai bên thỏa thuận giá theo hợp đồng là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng nhưng giá thực tế chuyển nhượng giữa hai bên là 4.300.000.000 (bốn tỷ ba trăm triệu) đồng và bà O đã nhận đủ số tiền này thanh toán cho Ngân hàng, đã giao nhà cho bà N. Đến ngày 15/5/2018, Chi nhánh Văn phòng Đ1 đã ghi nhận bà N là người nhận chuyển nhượng nhà đất của bà O. Đến khoảng tháng 9/2018, bà O mới được biết là Lê Xuân H khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà giữa bà H và Công ty T4; hợp đồng mua bán nhà giữa bà O và Công ty T4 và hủy cập nhật biến động tên bà O tại GCNQSHN,QSDDĐ. Với lý do hợp đồng mua bán nhà giữa bà H và Công ty T4 là giả cách che đậy giao dịch dân sự khác. Nhưng bà H không đưa ra được chứng cứ cho yêu cầu của mình là hợp pháp, mà là lời trình bày một phía bà H, không có xác nhận bằng văn bản thể hiện ý chí của Ba M là giao dịch chuyển nhượng nhà nêu trên với bà O là giao dịch giả cách che đậy giao dịch khác. Bà O hoàn toàn không biết có hợp đồng vay tiền giữa bà H với Công ty T4; nếu có là việc của bà H, không liên quan đến bà O và cho dù giao dịch giữa bà H và Công



ty T4 vô hiệu do giả cách thì khi Công ty T4 đã được cập nhật đăng lý biến động là chủ sở hữu nhà hợp pháp, bà O mới nhận chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật. Bà O là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự. Bà O đã được cập nhật biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nên có toàn quyền xác lập giao dịch chuyển nhượng nhà đất ngày 18/5/2018 với bà N.

Vì vậy, bà O yêu cầu Công nhận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất số 014214 ngày 25/8/2016 của Công ty T4 với bà Nguyễn Thụy Hoàng O, cập nhật đăng ký biến động ngày 09/9/2016; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất số 007074 ngày 8/5/2018, giữa bà O và bà Hồ Thị Hoài N, cập nhật đăng ký biến động ngày 15/5/2018, hai hợp đồng đều lập tại Văn phòng C8.

*Bà Hồ Thị Hoài N trình bày:*

Do có nhu cầu nên ngày 17/4/2018 bà N gặp bà Nguyễn Thụy Hoàng O là chủ sở hữu của căn nhà hiện tranh chấp để trao đổi và thương lượng thống nhất nhận chuyển nhượng. Ngày 08/5/2018, bà N và bà O đã đến Văn phòng C8 để lập Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giá chuyển nhượng theo Hợp đồng và giá hai bên giao dịch như bà O trình bày. Hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ và bà O bàn giao nhà cho bà N. Trước đó bà N đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động và nộp thuế trước bạ số tiền 6.959.075.000 (sáu tỷ chín trăm năm mươi chín triệu không trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng được cập nhật tên ngày 15/5/2018. Ngày 27/7/2018, chồng bà N là ông Trần Ngọc Trương H1 đã thế chấp nhà đất này cho Ngân hàng TMCP S1 – chi nhánh G1 theo Hợp đồng thế chấp số 675/2018/TC-CVGV để vay tiền.

Tiếp đến do cần tiền nên vào ngày 10/8/2018, vợ chồng bà N, ông H1 đã chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất này cho ông Hoàng Gia T tại phòng C10 với giá 8.550.000.000 (tám tỷ năm trăm năm mươi triệu) đồng, giá ghi trong hợp đồng là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở số công chứng 28880. Hai bên đã giao đủ tiền để giải chấp cho Ngân hàng và giao nhận nhà. Khi bà N và ông T đang thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai tại Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ1, thì bị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp, với lý do bà Lê Xuân H khởi kiện tại Tòa án yêu cầu hủy các Hợp đồng mua bán nhà giữa các bên và yêu cầu hủy các phần cập nhật đăng ký biến động tại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở nêu trên. Lý do Hợp đồng mua bán nhà giữa bà H và Công ty T4 là Hợp đồng giả cách che đậy giao dịch dân sự khác.

Nhưng theo tài liệu chứng cứ do bà H cung cấp và các tài liệu do Tòa án thu thập thì bà H là người có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký kết hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho công ty T4, đã thực hiện thủ tục đăng ký chuyển nhượng cho công ty T4. Bà H không có chứng cứ giao dịch chuyển nhượng với Công ty T4 là giả cách che đậy giao dịch khác, còn nếu có thì giao dịch chuyển nhượng giữa bà N với bà O, bà N với ông T cũng là

ngay tình vì trước đó Công ty T4, bà O, bà N đã được đăng ký biến động tên chủ sở hữu tại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất nêu trên mới xác lập giao dịch mua bán nhà đất với ông Hoàng Gia T. Do đó các giao dịch chuyển nhượng giữa bà O với bà N, giữa vợ chồng bà N với ông T đều hợp pháp. Vì vậy, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà N: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất số 007074 ngày 08/5/2018 lập tại Văn phòng C8 đối với nhà đất nêu trên giữa bà N và bà Nguyễn Thụy Hoàng O. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số 28880 ngày 10/8/2018, giữa vợ chồng bà N và ông Hoàng Gia T lập tại Phòng C10 là hợp pháp. Vì các bên đã nhận đủ tiền và giao nhà. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không có chứng cứ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S1 (S2) trình bày:*

Căn cứ Hợp đồng tín dụng trung hạn số 001-160668/HĐTD-SCB-CNCQ.16 ngày 25/8/2016, ký kết giữa Ngân hàng S2 - Chi nhánh C11 với bà Nguyễn Thụy Hoàng O, Ngân hàng có cho bà O vay số tiền 3.400.000.000 (ba tỷ bốn trăm triệu) đồng, mục đích vay nhận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên bà O có thể chấp cho Ngân hàng tài sản là nhà và đất tại địa chỉ 69/1/11 (Số C lô L khu 6 H - V) đường D, Phường B, quận B theo Hợp đồng thế chấp số 001-160668/HĐTC-SCB-CNCQ.16 ngày 10/9/2016. Ngày 14/9/2017, bà Lê Xuân H có đến Ngân hàng và trình bày các nội dung: Bà H là chủ nhà thật của căn nhà này, bà H cho bà O đứng tên sở hữu. Bà H sẽ đứng ra thanh toán tất cả số tiền gốc và lãi của bà O đang quá hạn tại Ngân hàng. Về phía Ngân hàng ghi nhận lại các nội dung và bà Lê Xuân H trình bày tại biên bản làm việc ngày 14/9/2017, khoản vay của bà O tại Ngân hàng đang bị quá hạn (nợ xấu) nên việc bà H đứng ra cam kết trả nợ Ngân hàng sẵn sàng chấp nhận bà H hoặc bất kỳ ai muốn trả nợ quá hạn, mặc dù bà H không vay tiền và cũng không phải là người thế chấp căn nhà trên. Tuy nhiên bà H không thực hiện thanh toán theo nội dung đề nghị với Ngân hàng. Ngày 08/5/2018, bà Nguyễn Thụy Hoàng O đã đến Ngân hàng thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi tất toán khoản vay theo ủy nhiệm chi số 000097 ngày 08/5/2018, trong cùng ngày Ngân hàng trả bản gốc tài sản thế chấp cho bà O. Về ý kiến của bà H tại Biên bản làm việc nêu trên Ngân hàng xác nhận bà H là chủ nhà thật, đây chỉ là việc Ngân hàng ghi nhận theo ý kiến bà H chứ Ngân hàng không có chức năng xác định nhà của ai.

Về chuyển khoản số tiền 200.000.000 đồng người trả tiền bà Lê Xuân H cho người nhận Nguyễn Thụy Hoàng O tại ủy nhiệm chi số 23 ngày 21/10/2017 tại Ngân Hàng TMCP S1 – chi nhánh T6 có nội dung “Lê Xuân H trả nợ” người nhận tiền Nguyễn Thụy Hoàng O, là do khoản nợ của bà O đang quá hạn, do đó khi tiền vào tài khoản thì hệ thống thu nợ gốc khoản vay này, dư nợ gốc đến ngày 14/9/2017 của bà O khoản 3.365.950.000 (ba tỷ ba trăm sáu mươi lăm triệu chín trăm năm mươi ngàn) đồng. Đối với ủy nhiệm chi số 000097 của bà O trả nợ tự nộp vào tài khoản Ngân hàng để thanh toán khoản vay không liên quan đến bà H. Hai ủy nhiệm chi đều được trừ vào số tiền nợ gốc mà bà O vay tại Ngân hàng S2

chi nhánh C11. Bà O trực tiếp thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc và lãi. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không liên quan đến Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Phòng C10 tại Văn bản số 312/CV-CC5 ngày 01/7/2020 trình bày: Ngày 10/8/2018, Công chứng viên phòng C10 có nhận được yêu cầu chứng nhận Hợp đồng mua bán - chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng đất số F đường D nêu trên giữa bên bán là ông Trần Ngọc Trương H1, bà Hồ Thị Hoài N và bên mua ông Hoàng Gia T. Các bên đã nộp và Công chứng viên đã kiểm tra, thu thập đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng năm 2014. Trên cơ sở ý chí của các bên và giấy tờ hợp pháp do cơ quan có thẩm quyền cấp, Công chứng viên đã soạn thảo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở” cho các bên. Sau khi tự đọc lại nội dung hợp đồng, được giải thích rõ về quyền và nghĩa vụ, ý nghĩa hậu quả pháp lý của hợp đồng, các bên tự nguyện đồng ý giao kết hợp đồng (Tự ghi nhận sự tự nguyện này trong hợp đồng). Công chứng viên cũng đã kiểm tra năng lực hành vi, ý chí tự nguyện của các bên. Tại thời điểm công chứng, Công chứng viên không có bất kỳ thông tin nào về việc tài sản bị tranh chấp, ngăn chặn theo quy định nên đã tiến hành ký công chứng số hợp đồng 288880.

Như vậy, trình tự thủ tục việc Công chứng Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nêu trên của Công chứng viên Phòng C10 là phù hợp với quy định pháp luật, có căn cứ pháp lý và dựa trên ý chí thể hiện của các bên giao kết theo quy định của pháp luật về công chứng, văn bản công chứng có giá trị thi hành. Đối với yêu cầu tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng có liên quan bị vô hiệu thì Phòng C10 nhận thấy cần lưu ý quy định tại khoản 2 Điều 133 BLDS năm 2015. Nội dung này đã được Tòa án nhân dân Tối cao khẳng định tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019. Ngoài ra, trong trường hợp có chứng cứ xác thực là các bên tham gia giao kết cố ý xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo (giao dịch chuyển nhượng) nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác (giao dịch vay) thì hậu quả của giao dịch đó phải tuân theo Điều 124, 131 BLDS năm 2015. Trong đó nếu bên gây thiệt hại thì bên cố ý thực hiện giao dịch giả tạo sẽ phải tự chịu trách nhiệm và phải bồi thường.

Văn phòng C7 (tên cũ Văn phòng C6) tại văn bản số 204/CV-VPCC.Q10 ngày 25/5/2020 có ý kiến trình bày: Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Lê Xuân H và Công ty T4 được Công chứng viên Chu Hải A1 của Văn phòng C6 chứng nhận ngày 06/11/2015, số công chứng 20282 là theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định (Luật Công chứng, Luật Nhà ở, Bộ luật dân sự). Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Xuân H, Văn phòng C6 không có ý kiến hoặc yêu cầu độc lập nào khác, vì không có quyền lợi gì liên quan trực tiếp đến nội dung tranh chấp. Văn phòng C6 cung cấp 01 bộ bản sao toàn bộ hồ sơ liên quan đến Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên lập tại Văn phòng C6, để Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Văn phòng C9 (tên cũ Văn phòng C8) trình bày: Văn phòng Công chứng

Trần Quốc P2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*” tại số F đường D (Số cũ: 6 Lô L Ha V), Phường B, quận B, do bà Lê Xuân H khởi kiện Công ty TNHH T4. Văn phòng C9 tường trình quá trình công chứng Hợp đồng mua bán nhà như sau: Ngày 25/8/2016: Văn phòng C9 tiếp nhận yêu cầu của Công ty T4 (Do ông Nguyễn Văn C làm đại diện), thực hiện hồ sơ mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số F đường D nêu trên, do Công ty T4 là chủ sở hữu bán cho bà Nguyễn Thụy Hoàng O. Qua xem xét toàn bộ giấy tờ do người yêu cầu công chứng – đại diện công ty T4 xuất trình gồm: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, giấy chứng nhận mẫu dấu, biên bản họp Hội đồng thành viên của Công ty T4, hộ chiếu của ông Nguyễn Văn C, chứng minh nhân dân, hộ khẩu của bà Nguyễn Thụy Hoàng O; giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 15749/2000 do UBND Thành phố H cấp ngày 18/12/2015; thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất của Công ty T4 ngày 13/11/2015. Dựa trên những giấy tờ do Công ty T4 cung cấp, Văn phòng C9 nhận thấy đủ điều kiện tiếp nhận hồ sơ công chứng nên đã tiếp nhận và tiến hành soạn thảo hợp đồng mua bán, chuyển nhượng theo yêu cầu của Công ty T4. Các điều kiện: Giá cả, phương thức thanh toán, giao nhận nhà, giấy tờ nhà, các khoản thuế, phí và lệ phí phát sinh...vv...đều do hai bên tự nguyện thỏa thuận và yêu cầu Công chứng ghi nhận trong hợp đồng mua bán. Sau khi soạn thảo hợp đồng mua bán, bản thảo của hợp đồng được hai bên cùng đọc lại, kiểm tra các chi tiết nhân thân và tài sản, các điều kiện mua bán. Hai bên xác nhận Hợp đồng mua bán đúng theo ý chí của hai bên và đồng ý ký tên, lăn tay đóng dấu công ty trước mặt công chứng viên. Hoàn tất việc ký tên, đóng dấu công ty, lăn tay, Công chứng viên kiểm tra, đối chiếu toàn bộ giấy tờ bản chính có liên quan lại lần nữa, tất cả đều trùng khớp, công chứng viên ký tên từng trang hợp đồng, hồ sơ được phát hành.

Văn phòng Công chứng Trần Quốc P2 khẳng định, khi tiến hành chứng nhận Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nêu trên, Văn phòng công chứng đã tuân thủ các quy định của Luật Công chứng và pháp luật có liên quan. Việc công chứng giao dịch nói trên là hoàn toàn khách quan, đúng pháp luật, không vi phạm đạo đức nghề nghiệp. Các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc; các bên có cam kết tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về những nội dung yêu cầu mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố H - Chi nhánh Quận B tại Văn bản số 3427/CNBTH ngày 27/8/2018 có ý kiến:

Nhà đất trên được UBND Thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 15749/2000 ngày 18/12/2000, cho ông Nguyễn Văn D1 và bà Nguyễn Thị Y1. Ngày 15/3/2001, ông D1, bà Y1 chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Lê Văn C2 và bà Phùng Y B theo Hợp đồng số 21333/HĐ-MBN. Ngày 23/9/2001, Sở Địa chính Nhà đất cập nhật biên động thay đổi chủ sở hữu. Ngày 09/7/2009 ông C2, bà B tặng cho bà Lê Xuân H, ngày 03/8/2009 Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B cập nhật biên động cho bà H. Ngày 18/4/2013, bà H thế chấp căn nhà trên tại Ngân hàng TNHH MTV S3 - Chi nhánh B1 theo Hợp đồng số 15716 ngày 22/4/2013, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đã giải

quyết thủ tục đăng ký thế chấp và ngày 21/7/2015, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Đ1 giải quyết thủ tục xóa đăng ký thế chấp. Ngày 01/12/2015, Văn phòng Đ cập nhật biến động với nội dung: Chuyển nhượng cho Công ty TNHH T4. Ngày 09/12/2015, Văn phòng Đ cập nhật biến động với nội dung: Thế chấp tại Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh S4.

Ngày 25/8/2016, Công ty T4 chuyển nhượng căn nhà trên cho bà Nguyễn Thụy Hoàng O theo hợp đồng số 014214 do Văn phòng C8 chứng nhận. Ngày 26/8/2016, Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố cập nhật xóa nội dung thế chấp ngày 09/12/2015. Ngày 09/9/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Đ1 cập nhật biến động thay đổi chủ sở hữu. Ngày 12/9/2016, Chi nhánh VPĐKĐĐ quận B cập nhật biến động với nội dung: Thế chấp tại Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh C11 theo Hợp đồng số 015015 ngày 10/9/2016.

Ngày 08/5/2018, bà O chuyển nhượng nhà trên cho bà Hồ Thị Hoài N theo Hợp đồng số 007074 do Văn phòng C8 chứng nhận. Ngày 11/5/2018 Chi nhánh VPĐKĐĐ quận B cập nhật xóa nội dung thế chấp. Ngày 15/5/2018 Chi nhánh VPĐKĐĐ quận B cập nhật biến động thay đổi chủ sở hữu.

Ngày 27/7/2018, Ngân hàng TMCP Đ2 - Chi nhánh T7 nộp hồ sơ đề nghị Đăng ký thế chấp theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 27389 ngày 27/7/2018 do Phòng C10 chứng nhận. Ngày 28/7/2018, chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ quận Đ1 đã giải quyết thủ tục đăng ký thế chấp theo hợp đồng thế chấp nêu trên. Ngày 14/8/2018, ông Hoàng Gia T (đồng thời là người nhận chuyển nhượng căn nhà trên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở số 28880 ngày 10/8/2018 được phòng C10 chứng nhận nộp hồ sơ theo Biên nhận số 1335 có ngày nhận thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính ngày 5/8/2018 đề nghị xóa nội dung thế chấp theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 27389 ngày 27/7/2018 và cập nhật tên chủ sở hữu mới trên giấy chứng nhận QSHNỞ và QSĐĐỞ số 15749/2000 ngày 18/12/2018, theo Hợp đồng Công chứng số 28880 ngày 10/8/2018. Chi nhánh thông tin đến Tòa án và đề nghị cho biết ý kiến về việc đề nghị đăng ký cập nhật hồ sơ của ông T. Quá thời hạn 10 ngày nếu không nhận được Văn bản ngăn chặn của Tòa án, sẽ giải quyết hồ sơ xóa đăng ký thế chấp và đăng ký biến động chủ sở hữu đối với nhà đất nêu trên cho người nhận chuyển nhượng.

*Về việc triệu tập ông Lê Hoàng V1 để lấy lời khai:* Tòa án đã triệu tập ông Lê Hoàng V1 là người đại diện theo pháp luật của Công ty T4 (Đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 25/6/2015 ) ký Hợp đồng vay tiền; Hợp đồng mua bán nhà ngày 06/11/2015 với bà Lê Xuân H, theo địa chỉ đăng ký thường trú tại “Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH hai thành viên trở lên – thay đổi lần thứ hai ngày 25/6/2015” và “Giấy chứng minh nhân dân” của ông V1 là: 32C lầu 1 T, Phường B, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo kết quả xác minh Công an P4, Quận F cung cấp ngày 10/4/2023, thì ông Lê Hoàng V1, sinh ngày 05/9/1987 có đăng ký HKTT tại địa chỉ này, nhưng không thực tế cư trú tại địa phương, bán nhà từ năm 2010 cho đến nay, hiện thực tế cư trú 73/21/9 L phường T, quận B. Tại kết quả xác minh theo công văn của Tòa án ngày 29/5/2023, Công

văn Công an phường T cung cấp, thì tại địa chỉ 73/21/9 L khu phố G, T, Quận B không có ai tên Hoàng Văn V2, sinh năm 1987 cư trú. Ông V2 không đăng ký thường trú, không đăng ký tạm trú tại địa chỉ trên.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1085/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

Căn cứ các Điều 12, 121, 122 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ các Điều 129, 137, 138, 401 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 133, 450 Bộ luật dân sự 2015; Luật doanh nghiệp 2014; Luật Công chứng 2014. Điều 195 Luật đất đai năm 2013 và Điều 86 Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15/4/2014 của Chính phủ.

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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Xuân H: Tuyên bố các hợp đồng: Hợp đồng Mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 20282 do Văn phòng C6 (Nay là Văn phòng C7) lập ngày 6/11/2015, giữa bên chuyển nhượng bà Lê Xuân H, với bên nhận chuyển nhượng Công ty TNHH T4. Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14214 do Văn phòng C8 (Nay là Văn phòng C9), Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/8/2016, giữa bên chuyển nhượng Công ty TNHH T4 và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thụy Hoàng O, đều vô hiệu.

2/. Buộc bị đơn công ty TNHH T4 có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn bà Lê Xuân H số tiền 8.119.809.161 (Tám tỷ một trăm mười chín triệu tám trăm lẻ chín ngàn một trăm sáu mươi một) đồng tương ứng giá trị quyền sở hữu nhà đất số 69/1/11 Nguyễn Gia T3 (D2 cũ), Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Lê Xuân H trả cho bị đơn Công ty TNHH T4 số tiền vay 1.800.000.000 (Một tỷ tám trăm triệu) đồng tại Hợp đồng vay tiền ngày 06/11/2015 giữa công ty T4 và bà H.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Thi hành án tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

3/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Xuân H về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 007074 do Văn phòng C8 (Nay là Văn phòng C9), Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/8/2016, giữa bà Nguyễn Thụy Hoàng O và bà Hồ Thị Hoài N; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở số công chứng 28880 do Phòng C10, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 10/8/2018, giữa ông Trần Ngọc Trương H1, bà Hồ Thị Hoài N và ông Hoàng Gia T.

4/. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Xuân H về việc hủy các cập nhật đăng ký biến động ngày 01/02/2015 của công ty T4; ngày 09/9/2016 của bà Nguyễn Thụy Hoàng O; ngày 15/5/2018 của bà Hồ Thị Hoài N tại Giấy chứng nhận chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở do UBND Thành phố H cấp ngày 18/12/2000.

5/. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thụy Hoàng O về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14214 do Văn phòng C8 (Nay là Văn phòng C9), Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/8/2016 giữa Công ty T4 và bà O.

6/. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị Hoài N: Công nhận Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 007074 do Văn phòng C8 (Nay là Văn phòng C9), Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/8/2016, giữa bà Nguyễn Thụy Hoàng O và bà Hồ Thị Hoài N là hợp pháp.

7/. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hoàng Gia T: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở số công chứng 28880 do Phòng C10, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 10/8/2018, giữa ông Trần Ngọc Trương H1, bà Hồ Thị Hoài N và ông Hoàng Gia T là hợp pháp. Ông Hoàng Gia T được quyền liên hệ các cơ quan chức năng đăng ký biến động chuyển nhượng tại Giấy chứng nhận QSHNỞ, QSDĐ Ở do UBND Thành phố H cấp ngày 18/12/2000.

8/. Nguyên đơn bà Lê Xuân H; Bị đơn Công ty TNHH T4; bà Nguyễn Thụy Hoàng O được quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại lỗi làm cho hợp đồng được ký kết ngày 06/11/2015; ngày 26/8/2015 giữa các bên bị vô hiệu và bà O được quyền khởi kiện yêu cầu Công ty T4 thực hiện nghĩa vụ hoàn trả theo Hợp đồng mua bán nhà ngày 26/8/2015. Bà H được quyền khởi kiện yêu cầu trả lại số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng theo phiếu thu số 23 ngày 21/10/2017 vào tài khoản 001310882690001 cho người nhận tiền Nguyễn Thụy Hoàng O tại Chi nhánh S2 chi nhánh C11. Được quyền khởi kiện yêu cầu bà N bồi thường tài sản cho rằng bà N làm mất nếu có đơn và chứng cứ chứng minh theo quy định pháp luật. Quyền và nghĩa vụ của hợp đồng thuê nhà ngày 06/11/2015, các đương sự không có yêu cầu, nên Hội đồng xét xử không xem xét. Dành quyền khởi kiện khi có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/7/2023, bà Lê Xuân H có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà Nguyễn Thụy Hoàng O và bà Hồ Thị Hoài N, giữa bà Hồ Thị Hoài N, ông Trần Ngọc Trương H1 với ông Hoàng Gia T; buộc ông T trả lại nhà đất số F đường D cho bà H.

Ngày 12/7/2023, ông Trần Thanh S – người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thụy Hoàng O có đơn kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Xuân H, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà O.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Xuân H

và bà Nguyễn Thụy Hoàng O trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H cho rằng chỉ thỏa thuận vay tiền của Công ty T4, không có việc thỏa thuận mua bán nhà. Khi Công ty T4 bán nhà cho bà O thì bà H không biết và vẫn sử dụng căn nhà này. Sau đó, phía bà O bán cho bà N, bà N đến chiếm nhà, đuổi bà H ra khỏi nhà thì bà H mới biết. Bà H có báo Công an về sự việc này nhưng không được ghi nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N cho rằng hàng tháng bà H vẫn đóng tiền cho Công ty T4 là tiền thuê nhà chứ không phải tiền lãi vay như bà H trình bày. Công ty T4 đã nhận nhà và cho bà H thuê lại. Sau đó, Công ty T4 chuyển nhượng cho bà O, bà O chuyển nhượng cho bà N; các hợp đồng chuyển nhượng đều được thực hiện hợp pháp; bà O và bà N là người ngay tình. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N với ông T thể hiện giá chuyển nhượng hơn 8.000.000.000 đồng, phù hợp với giá trị thực tế tài sản; các bên đã thực hiện bàn giao tiền và giao nhà cho nhau. Ông T là người thứ ba ngay tình, được bảo vệ. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày khi ông T mua nhà của bà N đã xem giấy tờ đầy đủ, xem xét hiện trạng nhà; hợp đồng được công chứng hợp pháp và ông T đã thanh toán đủ tiền cho bà N. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà H và ông S; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H với Công ty T4 là giả cách, nhằm đảo bảo khoản vay. Thời điểm bà O nhận chuyển nhượng của Công ty T4 thì thời hạn thuê theo hợp đồng với bà H chưa hết; bà O nhận chuyển nhượng không xem xét tài sản nên không được xem xét là người thứ ba ngay tình. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của các đương sự; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Xuân H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thụy Hoàng O (do ông Trần Thanh S đại diện theo ủy quyền) làm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn nhà số F đường D (số C Lô L khu 6ha V), Phường B, quận B,



Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị Y1 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 15749/2000 ngày 18/12/2000 do UBND Thành phố H cấp ngày 18/12/2000. Ngày 15/3/2001, ông D1, bà Y1 chuyển nhượng nhà đất cho ông Lê Văn C2, bà Phùng Y B. Ngày 09/7/2009, ông C2, bà B lập hợp đồng tặng cho bà Lê Xuân H. Bà H được cập nhật biến động chủ sở hữu ngày 03/8/2009.

Ngày 06/11/2015, bà Lê Xuân H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà số F đường D cho Công ty TNHH T4 tại Phòng C13. Công ty T4 thế chấp nhà đất để vay tiền tại Ngân hàng TMCP X chi nhánh S4; đến ngày 25/8/2016, Công ty T4 lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thụy Hoàng O tại Văn phòng C8. Bà O được cập nhật biến động chủ sở hữu ngày 09/9/2016; sau đó thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng TMCP S1 chi nhánh C11; đến ngày 08/5/2018, bà O chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Hoài N. Bà N được cập nhật sang tên chủ sở hữu ngày 15/5/2018; sau đó thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Đ2 và đến ngày 10/8/2018 lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông Hoàng Gia T tại Văn phòng C14.

[2.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Lê Xuân H với Công ty TNHH T4 và giữa Công ty T4 với bà Nguyễn Thụy Hoàng O:

Theo trình bày của bà H thì thực chất giữa bà H và Công ty T4 không thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất; việc bà H ký hợp đồng chuyển nhượng làm nhằm đảm bảo cho khoản vay 1.800.000.000 đồng bà H vay của Công ty T4. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xác minh xác định được Công ty T4 đến nay vẫn chưa đăng ký giải thể, tuy nhiên theo Công văn ngày 20/01/2022, của Chi cục thuế khu vực Quận A và Công an Q2 trả lời thì Công ty T4 đã không hoạt động tại địa chỉ trụ sở chính của Công ty; không có lời khai trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Xét thấy, ngoài hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì cùng ngày giữa bà H và Công ty T4 còn lập hợp đồng vay mượn tiền với số tiền 1.800.000.000 đồng; sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà H không bàn giao nhà cho Công ty T4 mà vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến thời điểm bà O ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N; Công ty T4 không chứng minh được đã thanh toán cho bà H số tiền 2.700.000.000 để nhận chuyển nhượng; bà H ký hợp đồng thuê nhà với Công ty T4 nhưng thực chất Công ty T4 đã không còn hoạt động tại trụ sở chính từ thời điểm xác minh năm 2016 nên không có căn cứ xác định giữa hai bên có thực hiện hợp đồng thuê. Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà H và Công ty T4 là giả cách, nhằm che giấu hợp đồng vay là có căn cứ, phù hợp với diễn biến khách quan của sự việc.

Xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu giữa bà H với Công ty T4, Công ty T4 lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thụy Hoàng O. Quá trình giải quyết vụ án, bà O xác định giá chuyển nhượng quyền sở hữu nhà là 2.750.000.000, hai bên đã giao nhận tiền và nhận nhà nhưng do chưa cần sử dụng nên cho người đang thuê nhà tiếp tục sử dụng; bà O không biết việc vay tiền giữa bà H và Công ty T4. Công ty T4 không đến Tòa cung cấp lời khai và chứng cứ

liên quan đến việc giao nhận số tiền mua bán nhà; biên bản bàn giao nhà mà chỉ có Hợp đồng cho thuê nhà ngày 6/11/2015 giữa bà H và Công ty T4 do bà O cung cấp. Theo biên này thời hạn thuê nhà của bà H đến ngày 06/11/2017 mới hết hạn; thời điểm này bà H đang trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà, không có xác nhận nào của Công ty T4 về bàn giao nhà và ý kiến của bà H về việc thuê nhà khi bà O đã nhận chuyển nhượng nhà từ Công ty T4. Bà O không chứng minh đã được chuyển giao quyền sở hữu nhà hợp pháp theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Luật nhà ở, không chứng minh được bà O là người thứ ba ngay tình được bảo vệ. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng mua bán nhà của bà O và công ty T4 vô hiệu là có căn cứ.

Bà O kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà H về việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thụy Hoàng O với Hồ Thị Hoài N và hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Hồ Thị Hoài N với ông Hoàng Gia T:

Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007074 ngày 8/5/2018 giữa bà O và bà N được lập tại Văn phòng C8 (nay Văn phòng C9). Về hình thức và nội dung của hợp đồng mua bán nhà thực hiện đúng quy định pháp luật, giá trị chuyển nhượng nhà được các bên xác định là 4.300.000.000 đồng; các bên tiến hành giao tiền và lập biên bản bàn giao nhà, giao tiền vào ngày 18/5/2018, có người chứng kiến. Thời điểm này thời hạn thuê nhà theo hợp đồng thuê giữa bà H và Công ty T4 đã hết. Do bà N không biết việc vay tiền, chuyển nhượng nhà để thế chấp giữa bà H và Công ty T4; lúc này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đã được cập nhật đăng ký biến động cho 02 người là Công ty T4 và bà O nên bà N được xác định là người thứ ba ngay tình, được pháp luật bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 BLDS 2015.

Sau khi nhận chuyển nhượng từ bà O, ngày 10/8/2018, bà N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà số 28880 ngày 10/8/2018 tại Phòng C10, chuyển nhượng nhà đất cho ông Hoàng Gia T. Về hình thức và nội dung của hợp đồng mua bán nhà phù hợp với quy định pháp luật; các bên thừa nhận việc nhận chuyển nhượng là tự nguyện; giá chuyển nhượng 8.550.000.000 đúng với giá trị thực tế của tài sản; bà N có văn bản xác nhận đã bán và bàn giao nhà nhận đủ số tiền chuyển nhượng từ ông T; hai bên lập biên bản bàn giao nhà ngày 10/8/2018 có người chứng kiến là đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của hợp đồng mua bán nhà. Ông T đã được chuyển giao quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Luật nhà ở năm 2014. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T đã sửa chữa, quản lý, sử dụng nhà đến nay. Trước khi ông T nhận chuyển nhượng thì nhà đất đã được cập nhật sang tên đối với 03 chủ sử dụng, sở hữu khác. Việc hòa giải ngày 20/6/2018 tại U, quận B giữa bà H, bà O, bà N thì ông T hoàn toàn không biết. Thời điểm ông T nhận chuyển nhượng nhà không biết việc bà H khởi kiện và đã được Tòa thụ lý nên không xem là vụ án đã có tranh chấp mà vẫn nhận chuyển nhượng, ông T chỉ biết khi đang chờ đăng ký biến động do Quyết định áp dụng

biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 07/9/2019, thời điểm này ông T đã nhà và sử dụng. Vì vậy, có căn cứ xác định ông T là người thứ ba ngay tình, được pháp luật bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa bà O với bà N, giữa vợ chồng bà N với ông T; buộc Công ty T4 thanh toán giá trị nhà đất cho bà H, trong đó có khấu trừ số tiền 1.800.000.000 đồng bà H xác định vay của Công ty T4 là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật. Bà H kháng cáo yêu cầu tuyên bố vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng giữa bà O với bà N, giữa vợ chồng bà N với ông T không có cơ sở chấp nhận.

[2.4]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của bà Lê Xuân H, bà Nguyễn Thụy Hoàng O không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lê Xuân H, bà Nguyễn Thụy Hoàng O phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; 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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Xuân H, ông Trần Thanh S (người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thụy Hoàng O). Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1085/2023/DS-ST ngày 30/6/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng các Điều 12, 121, 122 Luật Nhà ở năm 2014; các Điều 129, 137, 138, 401 Bộ Luật dân sự năm 2005; các Điều 133, 450 Bộ luật dân sự 2015; Luật doanh nghiệp 2014; Luật Công chứng 2014. Điều 195 Luật đất đai năm 2013 và Điều 86 Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15/4/2014 của Chính phủ; 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Xuân H: Tuyên bố các hợp đồng: Hợp đồng Mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 20282 do Văn phòng C6 (Nay là Văn phòng C7) lập ngày 6/11/2015, giữa bên chuyển nhượng bà Lê Xuân H, với bên nhận chuyển nhượng Công ty TNHH T4. Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14214 do Văn phòng C8 (Nay là Văn phòng C9), Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/8/2016, giữa bên chuyển nhượng Công ty TNHH T4 và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thụy Hoàng O, đều vô hiệu.

2/. Buộc bị đơn công ty TNHH T4 có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn bà

Lê Xuân H số tiền 8.119.809.161 (Tám tỷ một trăm mười chín triệu tám trăm lẻ chín ngàn một trăm sáu mươi mốt) đồng tương ứng giá trị quyền sở hữu nhà đất số 69/1/11 Nguyễn Gia T3 (D2 cũ), Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Lê Xuân H trả cho bị đơn Công ty TNHH T4 số tiền vay 1.800.000.000 (Một tỷ tám trăm triệu) đồng tại Hợp đồng vay tiền ngày 06/11/2015 giữa công ty T4 và bà H.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Thi hành án tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

3/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Xuân H về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 007074 do Văn phòng C8 (Nay là Văn phòng C9), Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/8/2016, giữa bà Nguyễn Thụy Hoàng O và bà Hồ Thị Hoài N; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở số công chứng 28880 do Phòng C10, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 10/8/2018, giữa ông Trần Ngọc Trương H1, bà Hồ Thị Hoài N và ông Hoàng Gia T.

4/. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Xuân H về việc hủy các cập nhật đăng ký biến động ngày 01/02/2015 của công ty T4; ngày 09/9/2016 của bà Nguyễn Thụy Hoàng O; ngày 15/5/2018 của bà Hồ Thị Hoài N tại Giấy chứng nhận chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở do UBND Thành phố H cấp ngày 18/12/2000.

5/. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thụy Hoàng O về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14214 do Văn phòng C8 (Nay là Văn phòng C9), Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/8/2016 giữa Công ty T4 và bà O.

6/. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị Hoài N: Công nhận Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 007074 do Văn phòng C8 (Nay là Văn phòng C9), Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/8/2016, giữa bà Nguyễn Thụy Hoàng O và bà Hồ Thị Hoài N là hợp pháp.

7/. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hoàng Gia T: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở số công chứng 28880 do Phòng C10, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 10/8/2018, giữa ông Trần Ngọc Trương H1, bà Hồ Thị Hoài N và ông Hoàng Gia T là hợp pháp. Ông Hoàng Gia T được quyền liên hệ các cơ quan chức năng đăng ký biến động chuyển nhượng tại Giấy chứng nhận QSHNỞ, QSDĐ Ở do UBND Thành phố H cấp ngày 18/12/2000.

8/. Nguyên đơn bà Lê Xuân H; Bị đơn Công ty TNHH T4; bà Nguyễn Thụy Hoàng O được quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại lỗi làm cho hợp đồng được ký kết ngày 06/11/2015; ngày 26/8/2015 giữa các bên bị vô hiệu và bà O được quyền khởi kiện yêu cầu Công ty T4 thực hiện nghĩa vụ hoàn trả theo Hợp đồng mua bán nhà ngày 26/8/2015. Bà H được quyền khởi kiện yêu cầu trả lại số

tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng theo phiếu thu số 23 ngày 21/10/2017 vào tài khoản 001310882690001 cho người nhận tiền Nguyễn Thụy Hoàng O tại Chi nhánh S2 chi nhánh C11. Được quyền khởi kiện yêu cầu bà N bồi thường tài sản cho rằng bà N làm mất nếu có đơn và chứng cứ chứng minh theo quy định pháp luật. Quyền và nghĩa vụ của hợp đồng thuê nhà ngày 06/11/2015, các đương sự không có yêu cầu, nên Hội đồng xét xử không xem xét. Dành quyền khởi kiện khi có yêu cầu.

9/. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Hoàng Gia T; bà Nguyễn Thụy Hoàng O đều đã nộp tạm ứng. Nay có ý kiến tự nguyện chịu, không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

10/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 600.000 (Sáu trăm ngàn) đồng, nhưng được khấu trừ 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2017/0049104 ngày 16/7/2018 tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, bà H phải nộp thêm 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền án phí sơ thẩm;

Bị đơn Công ty T4 phải chịu án phí là 116.119.809 (Một trăm mười sáu triệu một trăm mười chín ngàn tám trăm linh chín) đồng tương ứng với số tiền hoàn trả giá trị tài sản là nhà đất nêu trên cho bà H;

Bà Nguyễn Thụy Hoàng O phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2021/0001399 ngày 22/12/2021 tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; Bà Hồ Thị Hoài N được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2021/0001400 ngày 22/12/2021 tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

Ông Hoàng Gia T được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2019/0091753 ngày 05/5/2020 tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

11/. Bà Lê Xuân H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001784 ngày 19/7/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh vào phần án phí phải chịu.

Bà Nguyễn Thụy Hoàng O phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001788 ngày 20/7/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (ông Trần Thanh S nộp thay) vào phần án phí phải chịu.

12/. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) 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 (đã được sửa đổi, bổ sung); 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).

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Đương sự (17);
- Lưu: HSV A(2), VP(3) 27B LTTT.

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

**Trần Thị Thu Thủy**