

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

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

Bản án số: 718/2020/DS-PT

Ngày: 29/7/2020

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

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa : Bà Phạm Thị Kim

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Đắc Phú

Ông Nguyễn Minh Quang

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyên – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:
Bà Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 09 tháng 7, ngày 17 tháng 7 và ngày 29 tháng 7 năm 2020 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 609/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Q, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4727/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 5 năm 2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 5954/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2020 giữa:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Phước H, sinh năm 1962 (*vắng mặt*).

Địa chỉ: Số 173G, đường B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1970. Trú tại: Ấp 5, xã L, huyện C, tỉnh L. Theo giấy ủy quyền lập ngày 25/12/2019 tại Văn phòng Công chứng Đàm Sen, số 277 Minh Phụng, phường 2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Số Công chứng 00040312 Quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Phan Trung H (*có mặt*); Luật sư Phan Đức L (*có mặt*) - Văn phòng Luật sư Phan Trung H thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Quỳnh Ng, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Lô E015, chung cư T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Khuất Bá L (đã chết năm 2007)

3. *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Khuất Bá Linh:*

2.1. Bà Nguyễn Thị Quỳnh Ng, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Lô E015 chung cư T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Bà Nguyễn Thị T (vắng mặt).

Địa chỉ: 35/15 đường Đ, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Ông Khuất Bá L sinh năm 1992.

Địa chỉ: 35/15 đường Đ, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Nguyễn Tự H, sinh năm 1960. (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1969. (có mặt).

3. Bà Nguyễn Tự Kỳ H, sinh năm 1994. (vắng mặt)

4. Nguyễn Tự Gia Th, sinh năm 1999. (vắng mặt)

5. Nguyễn Tự Anh Đ, sinh năm 2000. (vắng mặt)

6. Nguyễn Tự Anh Đ, sinh năm 2009. (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị Kim L là người đại diện hợp pháp của Nguyễn Tự Kỳ H, Nguyễn Tự Gia Th, Nguyễn Tự Anh Đ, Nguyễn Tự Anh Đ.

Cùng địa chỉ: 35/17 đường Đ, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ông Nguyễn Tự H và Bà Nguyễn Thị Kim L: Luật sư Mai Lâm Ph- Công ty Luật An Phú – An Khánh, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

7. Ông Trang Xuân T, sinh năm 1955 (có đơn xin vắng mặt).

8. Ngô Thị H, sinh năm 1955 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 90/171 Đường số A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ông Nguyễn Minh Th, sinh năm 1971 (có đơn xin vắng mặt).

10. Bà Cao Thị Nh, sinh năm 1974 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: M4 đường Th, Cư xá B, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Bà Lê Ngọc Đ sinh năm 1960 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: DD15 đường B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Bà Nguyễn Thị H (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 443/118E đường L, Phường A, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm thể hiện :

Nguyên đơn: Tại đơn khởi kiện, lời trình bày, cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Ngày 11/7/1996, Ông Khuất Bá Lợi chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Phước H phần đất có diện tích 65,6 m² với chiều ngang 4m x dài 16,4m, tọa lạc tại địa chỉ số 6 Sân vận động cơ sở Bắc Hải, Phường 15, Quận 10 nay là số 35/17 đường Đ, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện trạng trên đất có chuồng nuôi heo. Giá chuyển nhượng 14 lượng vàng 24k, nhưng thực tế Bà H đã thanh toán 14,5 lượng vàng 24k, trong đó đưa riêng cho Bà Nguyễn Thị Quỳnh Ng vợ ông L là 0,5 (05 chỉ) lượng vàng 24k. Việc chuyển nhượng có lập thành văn bản do chính bà Nga viết. Tại thời điểm chuyển nhượng, phần đất này chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nguồn gốc đất là của ông Khuất Bá Lợi cho con trai là ông Khuất Bá Linh.

Sau khi nhận chuyển nhượng, Bà H vẫn giữ nguyên hiện trạng do chưa có điều kiện chuyển đến ở nên chưa xây dựng nhà cửa, không trồng cây cối trên đất. Đến năm 1999, khi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có chủ trương tiến hành kê khai nhà đất trên toàn Thành phố, Bà H đã kê khai phần diện tích đất này, có sự xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 15, Quận 10.

Lợi dụng lúc Bà H chưa sử dụng đất nên Ông Khuất Bá Lợi đã lấy phần đất của Bà H để bán cho người khác. Sau này, Bà H mới biết ông L đã bán phần đất này cho vợ chồng Ông Trang Xuân T và bà Ngô Thị H vào 24/01/2000 với giá 29 lượng vàng SJC. Ông T, bà Hoa xây nhà sau đó ngày 17/7/2000, Ông T và bà Hoa tiếp tục chuyển nhượng nhà, đất này cho vợ chồng Ông Nguyễn Minh Th và Bà Cao Thị Nh với giá 28 lượng vàng SJC. Ngày 27/10/2000, ông Thế, bà Nhuốc chuyển nhượng phần đất này cho Bà Nguyễn Thị H với giá 27 lượng vàng SJC. Ngày 22/11/2000, bà Hồng chuyển nhượng đất này cho bà Lê Ngọc Đào. Ngày 08/12/2000 bà Đào chuyển nhượng đất này cho Ông Nguyễn Tự H và Bà Nguyễn Thị Kim L với giá 35 lượng vàng SJC, hiện Ông H và Bà L là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này. Về thủ tục chuyển nhượng qua nhiều lần nêu trên cũng chỉ thực hiện giấy viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Ngày 05/10/2005, Ủy ban nhân dân Quận 10 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông H và Bà L với diện tích 53,7 m².

Sau khi phát hiện phần đất của Bà H đã bị ông L đem bán cho người khác thì vào tháng 11 năm 2000 Bà H có nộp đơn yêu cầu Tòa án nhân dân Q giải quyết. Tuy nhiên sau đó, Bà H lại nộp đơn yêu cầu Công an Quận 10 giải quyết. Năm 2005 Công an Quận 10 có thông báo cho Bà H vụ việc không thuộc thẩm quyền giải quyết của Công an Quận 10. Do đó, Bà H có yêu cầu Ủy ban nhân dân Phường 15, Quận 10 giải quyết, ngày 09/6/2005, Ủy ban nhân dân Phường 15, Quận 10 tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai giữa Bà H và ông L. Việc hòa giải không thành nên ngày 21/6/2005 Bà H nộp đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L tại Tòa án nhân dân Q thụ lý giải quyết đến nay.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, năm 2007 Ông Khuất Bá Lợi chết. Bà H cũng gửi đơn khiếu nại Ủy ban nhân dân Quận 10 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông H, Bà L là trái với quy định của pháp luật. Ngày 07/01/2008 Ủy ban nhân dân Quận 10 đã ra quyết định thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số H0187/29 ngày 06/10/2005 đã cấp cho Ông H và Bà L. Cho đến thời điểm hiện nay, phần đất mà ông L chuyển nhượng cho Bà H đang do gia đình Ông H và Bà L trực tiếp sử dụng và vẫn chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, Bà H yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông L lập ngày 11/7/1996. Bà H yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn và các cá nhân khác đối với mảnh đất mà bà đã nhận chuyển nhượng của ông Khuất Bá Linh. Bà H yêu cầu lấy lại phần diện tích đất mà bà đã nhận chuyển nhượng của Ông Khuất Bá L với diện tích hiện nay là 53,7m².

Bị đơn:

-Bà Nguyễn Thị Quỳnh Ng thừa nhận ngày 11/7/1996, chồng của bà là Ông Khuất Bá L có chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Phước H phần đất có diện tích ngang 4m x dài 16,4m = 65,6 m², tọa lạc tại địa chỉ số 6 sân vận động cư xá Bắc Hải, Phường 15, Quận 10 hiện nay là số 35/17 đường Đ, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguồn gốc đất do ông Khuất Bá Lợi là cha chồng cho vợ chồng bà. Tại thời điểm ông L chuyển nhượng cho Bà H đất này chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng trên đất lúc này có một chuồng nuôi heo. Giá chuyển nhượng 14 lượng vàng 24k và kèm điều kiện Bà H đứng ra làm thủ tục hợp thức hóa phần đất nhận chuyển nhượng và cả phần đất của ông L nằm liền kề với phần đất đã chuyển nhượng cho Bà H. Lúc chuyển nhượng có lập giấy viết tay do bà Nga viết không có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Bà Nga cũng không đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng này.

Sau khi thỏa thuận Bà H đã thanh toán cho ông L 14 lượng vàng 24K, Bà H đưa riêng bà Nga 0,5 (05 chỉ) lượng vàng 24K. Ông L có hẹn khi nào Bà H làm xong thủ tục hợp thức hóa nhà đất cho cả bên ông L thì ông L sẽ giao phần đất đã chuyển nhượng cho Bà H sử dụng. Năm 1999 ông L tiến hành việc kê khai đất tại địa chỉ số 6 sân vận động cư xá Bắc Hải, Phường 15, Quận 10 trong đó có luôn phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho Bà H. Do đợi mãi mà không thấy Bà H làm thủ tục hợp thức hóa nhà đất cho ông L nên vào năm 2000 bà Nga và ông L đã chuyển nhượng mảnh đất này cho vợ chồng Ông Trang Xuân T và bà Ngô Thị H với giá 29 lượng vàng SJC. Việc chuyển nhượng có làm giấy viết tay mà không có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất, Ông T, bà Hoa phá bỏ chuồng nuôi heo và xây nhà ở. Sau khi nhà xong, Ông T và bà Hoa chuyển nhượng phần đất này cho ai thì bà Nga không biết rõ. Hiện nay, gia đình Ông Nguyễn Tự H và Bà Nguyễn Thị Kim L đang trực tiếp sử dụng nhà, đất này.

Năm 2005, Bà H khởi kiện bà Nga và ông L đòi lại phần đất chuyển nhượng. Trong khi Tòa án đang giải quyết vụ án thì ông L chết không có tài sản để lại. Nay bà Nga yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng mà ông L đã ký với Bà H. Vì việc mua bán đất giữa Bà H và ông L là bất hợp pháp. Bà Nga sẽ trả lại Bà H 14,5 lượng vàng 24K. Ngoài ra, bà Nga yêu cầu gia đình Ông H, Bà L trả cho bà Nga cả nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ 35/17 đường Đ, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Khuất Bá Linh chết ngày 11/5/2007, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Khuất Bá Linh: Bà Nguyễn Thị Quỳnh Ng, Bà Nguyễn Thị Trà mẹ ruột ông L, ông Khuất Bá Llà con ruột ông L, các đương sự này không có ý kiến yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Tự H, Bà Nguyễn Thị Kim L cùng các con Nguyễn Tự Kỳ H, Nguyễn Tự Gia Th, Nguyễn Tự Anh Đ, Nguyễn Tự Anh Đ.

Ngày 08/12/2000 vợ chồng Ông H, Bà L có nhận chuyển nhượng của bà Lê Ngọc Đào phần đất có diện tích 53,7 m², trên đất có căn nhà trệt, gác suốt, mái tole, tường gạch tọa lạc tại địa chỉ số 35/17 đường Đ, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh số cũ là số 6 sân vận động cư xá Bắc Hải, Phường 15, Quận 10 với giá chuyển nhượng 35 lượng vàng SJC. Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy viết tay, tại thời điểm chuyển nhượng đất vẫn chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn nhà trên đất cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Đào, gia đình Ông H, Bà L đã chuyển về căn nhà này cư trú ổn định đến nay và nhiều lần tiến hành cải tạo sửa chữa, mở rộng căn nhà. Việc sửa chữa, cải tạo và mở rộng căn nhà của ông, bà không bị tổ chức, cá nhân nào phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền ngăn cấm hoặc xử lý hành chính. Ngoài ra, năm 2005 Ông H, Bà L có liên hệ đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hợp thức hóa nhà đất đã mua và đều được các cơ quan xác nhận là đất không có tranh chấp. Do đó, ngày 05/10/2005 Ủy ban nhân dân Quận 10 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông H, Bà L. Tuy nhiên, Bà H và ông L có tranh chấp đất đai với nhau và do có khiếu nại của Bà H nên ngày 01/7/2008 Ủy ban nhân dân Quận 10 đã ban hành Quyết định số 094/QĐ-UBND thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Ông H, Bà L. Nay Bà H khởi kiện bà Nga và ông L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Bà H yêu cầu được lấy lại phần diện tích đất mà hiện nay Ông H và Lành đang sử dụng thì Ông H, Bà L không đồng ý. Bởi vì, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà H với ông L, bà Nga là trái pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng đất Bà H không nhận đất để sử dụng. Trong khi đó, phần đất này gia đình Ông H, Bà L và các con Nguyễn Tự Kỳ H, Nguyễn Tự Gia Th, Nguyễn Tự Anh Đ, Nguyễn Tự Anh Đ đã sử dụng ổn định từ năm 2000 cho đến nay có đóng thuế đầy đủ cho nhà nước. Trong quá trình giải quyết vụ án, Ông Nguyễn Tự H và Bà Nguyễn Thị Kim L có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng bán nhà giữa bà Lê Ngọc Đào với Bà Nguyễn Thị Kim L lập ngày 08/12/2000; Ông H, Bà L là chủ sở hữu hợp pháp đối với căn nhà và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 35/17 đường Đ, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Ông H, Bà L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà này.

-Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác: Ông Trang Xuân T, bà Ngô Thị H, Ông Nguyễn Minh Th, Bà Cao Thị Nh và bà Lê Ngọc Đào đều cho rằng hiện nay không còn liên quan gì đến nhà, đất đã mua bán trước đây. Việc Bà H có tranh chấp với ông L, bà Nga về phần đất này thì các bên tự giải quyết. Ông T, bà

Hoa, ông Thê, bà Nhuốc và bà Đào không có yêu độc lập trong vụ án và xin được vắng mặt trong các phiên hòa giải, đối chất và xét xử vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Hwang mặt và không cung cấp lời khai cũng như các tài liệu, chứng cứ khác cho Tòa án. Bà Hồng cũng không đưa ra yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại bản án sơ thẩm số 609/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân Q. Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Phước H về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/7/1996 giữa Bà Nguyễn Thị Phước H với ông Khuất Bá Linh.

-Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Phước H về việc yêu cầu hủy bỏ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/01/2000 giữa Ông Khuất Bá L và Bà Nguyễn Thị Quỳnh Ng với Ông Trang Xuân T và bà Ngô Thị H; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/7/2000 giữa Ông Trang Xuân T và bà Ngô Thị H với Ông Nguyễn Minh Th và Bà Cao Thị Nh; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/10/2000 giữa Ông Nguyễn Minh Th và Bà Cao Thị Nh với bà Nguyễn Thị Hồng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/12/2000 giữa bà Lê Ngọc Đào với Bà Nguyễn Thị Kim L.

-Không chấp nhận yêu cầu của Bà Nguyễn Thị Phước H về việc đòi lại mảnh đất có diện tích 53,7m² tọa lạc tại địa chỉ số 35/17 đường Đ, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Khuất Bá L với Bà Nguyễn Thị Phước H được xác lập ngày 11/7/1996 là vô hiệu.

-Buộc Bà Nguyễn Thị Quỳnh Ng phải trả cho Bà Nguyễn Thị Phước H số tiền 2.805.149.700 đồng (hai tỷ, tám trăm linh năm triệu, một trăm bốn mươi chín nghìn, bảy trăm đồng) trong đó: 452.443.500 đồng (bốn trăm năm mươi hai triệu, bốn trăm bốn mươi ba nghìn, năm trăm đồng) là khoản tiền được quy đổi từ 14,5 lượng vàng 24K mà bà Nga có nghĩa vụ hoàn trả cho Bà H và 2.352.706.200 đồng (hai tỷ, ba trăm năm mươi hai triệu, bảy trăm linh sáu nghìn, hai trăm đồng) là khoản tiền mà bà Nga phải bồi thường cho Bà H do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu; Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Nguyễn Tự H và Bà Nguyễn Thị Kim L. Công nhận Ông Nguyễn Tự H và Bà Nguyễn Thị Kim L là chủ sở hữu hợp pháp đối với căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 35/17 đường Đ, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H, Bà L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của Bà Nguyễn Thị Phước H chịu 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền chi phí định giá tài sản. Ghi nhận sự tự nguyện của Bà Nguyễn Thị Quỳnh Ng chịu 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí định giá tài sản. Bà Nguyễn Thị Phước H và Bà Nguyễn Thị Quỳnh Ng đã nộp đủ số tiền chi phí định giá tài sản nêu trên.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Phước H phải chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.600.000 đồng (hai triệu sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 001005 quyền số 000021 ngày 18/7/2005 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho Bà H số tiền tạm ứng án phí còn lại là 2.400.000 đồng (hai triệu bốn trăm nghìn đồng).

- Bà Nguyễn Thị Quỳnh Ng phải chịu 88.102.994 đồng (tám mươi tám triệu, một trăm linh hai nghìn, chín trăm chín mươi bốn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Tự H và Bà Nguyễn Thị Kim L không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ông H, Bà L 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: AA/2017/0040805 ngày 17/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

-Tại thông báo sửa chữa bổ sung bản án số 12/2019/QĐ-SCBSBA ngày 09 tháng 12 năm 2019, có sửa đổi về phần án phí của đương sự : “Bà H phải chịu tiền án phí án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 50.000 đồng...”; “... Án phí dân sự sơ thẩm mà bà Nga phải chịu là 29.805.149 đồng...”; “... Hoàn trả cho Bà H số tiền tạm ứng án phí còn lại là 2.550.000 đồng ...”

-Ngày 04/12/2020 nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Phước H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 609/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân Q, thành phố Hồ Chí Minh.

-Ngày 10/12/2020 bị đơn Bà Nguyễn Thị Quỳnh Ng kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 609/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Phước H kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm đã tuyên, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Luật sư Phan Trung Hoài, Luật sư Phan Đức Là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Phan Thị Phước Hạnh đưa ra những lập luận và đề nghị hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì vi phạm nghiêm trọng tố tụng, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích của tất cả các đương sự.

-Bị đơn Bà Nguyễn Thị Quỳnh Ng kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không công nhận toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của tất cả các đương sự, trả lại tài sản cho bà theo hiện trạng hiện nay, bà đồng ý trả lại cho đương sự Bà H theo giá tại thời điểm chuyển nhượng.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Tự H, Bà Nguyễn Thị Kim L và luật sư Mai Lâm Phbảo vệ quyền và lợi ích cho Ông H, Bà L không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của các đương sự. Đề nghị giữ y án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

+*Về thủ tục tố tụng:* Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự; Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

+ *Về nội dung:* Đề nghị sửa một phần án bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bà Nguyễn Thị Quỳnh Ng, cần buộc Bà Nguyễn Thị Là mẹ của Ông Khuất Bá L thuộc hàng thừa kế thứ nhất cùng có trách nhiệm liên đới với Bà Nguyễn Thị Quỳnh Ng trả số tiền trên cho bà Nguyễn Thị Phước Hạnh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Phước H, bị đơn Bà Nguyễn Thị Quỳnh Ng nộp trong hạn luật định nên hợp lệ, được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Các đương sự có mặt, các đương sự vắng mặt đã được tổng đạt hợp lệ nên vụ án được xét xử theo quy định tại Điều 294 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] .Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn thừa nhận:

[2.1.].Giữa Bà Nguyễn Thị Phước H và ông Khuất Bá Linh, có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/7/1996. Diện tích ngang 4m x dài 16,4 m = 65,6 m². Vị trí tọa lạc số 6, đường Sân vận động Bắc Hải, phường 15, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh nay là nhà số 35/17 đường Đ, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện trạng lúc chuyển nhượng trên đất có 01 chuồng heo, vị trí thửa đất xác định theo họa đồ vị trí-Sở Nhà đất-lập ngày 18/6/1995 (thể hiện tại bút lục số 35). Giá chuyển nhượng là 14,5 lương vàng 24k. Bà H đã giao vàng đầy đủ.

[2.2].Tại thời điểm chuyển nhượng, đất này chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, mà đất này ông L được cha là Khuất Bá Lợi tặng cho.

Do đó, khi chuyển nhượng hai bên chỉ tiến hành ký hợp đồng viết giấy tay với nhau, do chính bà Nga viết. Đến năm 1999, Bà H có tiến hành đăng ký kê khai tại Ủy ban nhân dân Phường 10. Ông L cũng kê khai phần đất của ông trong đó có cả phần của Bà H. Sau đó, ngày 24/01/2000 ông L tiếp tục lấy phần đất đã chuyển nhượng của Bà H chuyển nhượng cho Ông Trang Xuân T và Ngô Thị H. Ngày 17/7/2000 Ông T, bà Hoa chuyển nhượng cho Nguyễn Minh Thế, Cao Thị Nhuốc. Ngày 27/10/2000 ông Thế, bà Nhuốc chuyển nhượng tiếp cho bà Nguyễn Thị Hồng. Ngày 22/11/2000 bà Hồng chuyển nhượng bà Lê Ngọc Đào. Đến ngày 08/12/2000 bà Đào chuyển lần cuối cho Ông Nguyễn Tự H, Bà Nguyễn Thị Kim L.

Tất cả những lần chuyển nhượng các bên chỉ lập hợp đồng viết giấy tay với nhau mà không có xác nhận của chính quyền địa phương. Từ thời điểm đó, gia đình Ông H, Bà L là người sử dụng trực tiếp căn nhà cho đến nay.

[2.3]. Quá trình sử dụng trên đất: Khi Ông T, bà Hoa được ông L chuyển nhượng thì Ông T bà Hoa đã xây dựng căn nhà trên nền chuồng heo cũ với diện tích mà ông L chuyển nhượng cho Bà H, nay là căn nhà số 35/17 đường Đ, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ là số 6 Sân vận động cư xá Bắc Hải, Phường 15, Quận 10), diện tích được các bên xác nhận hiện nay là 53,7 m². Căn nhà này sau đó đã được chuyển nhượng cho nhiều người, Ông H, Bà L là người sau cùng và đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Khi Bà H biết hành vi vi phạm của ông L thì bà có khiếu nại nhiều nơi và khởi kiện vào năm 2005 được Tòa án nhân dân Quận 10 thụ lý giải quyết đến nay.

[2.4]. Quá trình giải quyết vụ án, ngoài yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông H, Bà L có yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận quyền sở hữu của vợ chồng ông bà đối với tài sản căn nhà 35/17 đường Đ, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ số 6 sân vận động cư xá Bắc Hải, Phường 15, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh).

[2.5]. Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không có ý kiến gì, không có yêu cầu độc lập.

Xét các yêu cầu kháng cáo của các đương sự:

[2.6]. Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Phước H:

Bà H có người đại diện theo ủy quyền là ông Tỉnh và các luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của Bà H yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, bản án tuyên vượt quá phạm vi khởi kiện của các đương sự, công nhận tất cả các hợp đồng chuyển nhượng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bà H, ngoài ra các luật sư cũng đưa ra các lập luận để chứng minh quyền sử dụng đất của Bà H là hợp pháp, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét công nhận.

[2.6]. Bị đơn Bà Nguyễn Thị Quỳnh Ng:

Bà không đồng ý trách nhiệm trả tiền cho Bà H, mà đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không công nhận toàn bộ các hợp đồng chuyển nhượng trên, buộc Bà L, Ông H giao tài sản nhà, đất cho bà. Bà Nga đồng ý trả lại cho Bà H đủ 14,5 lượng vàng 24K như tại thời điểm chuyển nhượng.

[2.6]. Ông H, Bà L không đồng ý với kháng cáo và lời trình bày của bên nguyên đơn và bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của mình.

[2.7].Xét thấy, Bà H nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của ông L từ năm 1996, tại thời điểm này vợ chồng ông L, bà Nga chỉ được cha mẹ cho thừa đất nêu trên chứ chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngay cả ông Khuất Bá Lợi-cha ông L- cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Như vậy, việc ông L, bà Nga chưa được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên nhưng vẫn cùng Bà H tiến hành thủ tục chuyển nhượng là không đúng qui định pháp luật vi phạm vào Điều 30 Luật đất đai năm 1993. Ngoài ra hợp đồng còn vi phạm về mặt hình thức, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân theo qui định tại Điều 707 Bộ Luật dân sự năm 1995. Từ những vi phạm đó nên cấp sơ thẩm xác định hợp đồng này bị vô hiệu là có căn cứ.

-Xác định hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ theo Điều 146 Bộ Luật dân sự năm 1995, thì khi hợp đồng bị vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Thấy rằng, lúc chuyển nhượng Bà H đã giao cho bị đơn là vợ chồng ông L, bà Nga số vàng 14,5 lượng vàng 24k, bà Nga cũng thừa nhận. Như vậy, Bà H phải được hoàn trả lại đủ số vàng này. Nhận thấy các bên giao dịch bằng vàng tại thời điểm chuyển nhượng, do đó Bà H nhận lại số vàng đã giao là 14,5 lượng vàng 24k. Số vàng này quy đổi thành tiền tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 452.443.500 đồng (bốn trăm năm mươi hai triệu, bốn trăm bốn mươi ba nghìn, năm trăm đồng).

-Xác định lỗi của các bên để thực hiện nghĩa vụ bồi thường:

Vợ chồng ông L, bà Nga đã chuyển nhượng cho Bà H, sau đó chuyển nhượng tiếp cho người khác là vợ chồng Ông T và bà Hoa, như vậy lỗi rõ ràng thuộc về bên bị đơn.

Tuy nhiên, phía Bà H cũng có lỗi, ngoài lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu đã nêu trên thì Bà H có lỗi về việc không chiếm giữ, sử dụng, quản lý, bảo quản tài sản của mình, vì khi công trình nhà ở của Ông T, bà Hoa xây dựng thời gian dài, kiên cố, ngay trên đất của mình nhưng bà không có biện pháp ngăn cản. Như vậy, xét đây là lỗi hỗn hợp của hai bên. Căn cứ theo điểm b, tiêu mục 2.4 mục 2 phần 1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao ngày 16/4/2003, do lỗi của cả hai bên nên khi thiệt hại xảy ra Bà H được bồi thường 1/2 giá trị thiệt hại là có cơ sở.

-Xác định mức thiệt hại:

Xét thấy, cấp sơ thẩm xác định giá trị quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 35/17 đường Đ, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là căn cứ vào chứng thư thẩm định giá ngày 04/7/2019 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Thương Tín, các bên cũng đồng ý giá trị này, nên xác định giá trị thửa đất là 5.157.512.322 đồng, được quy đổi thành vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm tương đương 165,3 lượng vàng 24k - 14,5 lượng 24k = 150,8 lượng vàng 24 k. Như vậy, Bà H sẽ được bồi thường là 150,8 lượng vàng 24k: 2= 75,4 lượng, được quy đổi thành tiền là 2.352.706.200 đồng (hai tỷ, ba trăm năm mươi hai triệu, bảy trăm linh sáu nghìn, hai trăm đồng).

-Về trách nhiệm bồi thường:

Xét thấy: Bà Nga là vợ ông Khuất Bá Linh. Lúc chuyển nhượng cho Bà H thì chính bà Nga là người viết hợp đồng và có nhận của Bà H 05 chỉ vàng 24k. Ngoài ra bà Nga cũng thừa nhận đất này của cha ông L là ông Khuất Bá Lợi cho vợ chồng bà. Như vậy, khi vợ chồng ký hợp đồng chuyển nhượng, thì cùng chịu trách nhiệm với nhau. Bà Nga không chứng minh được ông L sử dụng số vàng là dùng vào việc riêng, không dùng cho sinh hoạt của gia đình nên bà Nga phải liên đới cùng chồng trả lại cho Bà H số vàng như cấp sơ thẩm nhận định là phù hợp. Tuy nhiên do Ông Khuất Bá L đã chết, qua kết quả xác minh ông L không để lại di sản thừa kế, do đó không thể buộc hết hàng thừa kế của ông L cùng chịu nghĩa vụ trả số nợ trên. Vợ chồng bà Nga thực hiện giao dịch với Bà H, vợ chồng cùng thụ hưởng số vàng trên, vậy khi ông L chết buộc cá nhân bà Nga phải chịu trách nhiệm đối với các khoản tiền trả cho Bà H là có căn cứ, đúng pháp luật và phù hợp các tình tiết khách quan của vụ việc.

[2.8]. Bà Hạnh kháng cáo, người đại diện theo ủy quyền của bà Hạnh cùng luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hạnh đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng bản án tuyên là vượt quá phạm vi khởi kiện của đương sự, tuy nhiên xét thấy tại các đơn khởi kiện của bà Hạnh, đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hùng, bà Lành đều thể hiện đầy đủ nội dung các yêu cầu như bản án sơ thẩm đã tuyên nên không có căn cứ xem xét để hủy án.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử giữ y bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo với đề nghị hủy án của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Về yêu cầu độc lập của Ông H, Bà L: Xét về hình thức của tất cả các hợp đồng chuyển nhượng của các đương sự tuy là viết giấy tay với nhau, nhưng đây là một chuỗi quá trình chuyển nhượng của các đương sự và Ông H, Bà L là người giao dịch sau cùng. Gia đình Ông H sống từ thời điểm đó (năm 2000) đến nay, chứng tỏ là người có nhu cầu cần thiết về nơi ở. Hiện Ông H, Bà L đã sống ổn định, có đóng thuế, cải tạo sửa chữa 03 lần để hoàn thiện về chỗ ở. Các đương sự chuyển nhượng trước đây từ ông L, bà Nga đến người chuyển nhượng sau cùng cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì. Do đó, căn cứ vào qui định của pháp luật, về nhu cầu sử dụng chỗ ở nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất của Ông H, Bà L như cấp sơ thẩm tuyên là có căn cứ. Qua kết quả xác minh tại địa phương, tại văn bản số 1361 của Phòng Quản lý đô thị Ủy ban nhân dân Quận 10 ngày 05/6/2019 (BL số 453) thì thửa đất tại căn nhà 35/17 đường Đ, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nằm hoàn toàn trong qui hoạch đất giao thông. Do đó, việc sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Ông H, Bà L thực hiện đúng theo qui định pháp luật.

Từ những cơ sở đó, Hội đồng xét xử giữ y bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo Bà H, bà Nga mỗi người chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ: Khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

-Căn cứ Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 137, Điều 139, Điều 146, Điều 400, Điều 705, Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

-Căn cứ Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

-Căn cứ điểm b tiêu mục 2.4 mục 2 phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điểm a, điểm b tiêu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

- 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;

- Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục mức án phí, lệ phí ban hành kèm Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

-Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Phước H, bị đơn Bà Nguyễn Thị Quỳnh Ng.

2. Giữ y bản án dân sự sơ thẩm số 609/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Phước H về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/7/1996 giữa Bà Nguyễn Thị Phước H với ông Khuất Bá Linh.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Phước H về việc yêu cầu hủy bỏ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/01/2000 giữa Ông Khuất Bá L và Bà Nguyễn Thị Quỳnh Ng với Ông Trang Xuân T và bà Ngô Thị H; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/7/2000 giữa Ông Trang Xuân T và bà Ngô Thị H với Ông Nguyễn Minh Th và Bà Cao Thị Nh; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/10/2000 giữa Ông Nguyễn Minh Th và Bà Cao Thị Nh với bà Nguyễn Thị Hồng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/12/2000 giữa bà Lê Ngọc Đào với Bà Nguyễn Thị Kim L.

- Không chấp nhận yêu cầu của Bà Nguyễn Thị Phước H về việc đòi lại mảnh đất có diện tích 53,7m² tọa lạc tại địa chỉ số 35/17 đường Đ, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Khuất Bá L với Bà Nguyễn Thị Phước H được xác lập ngày 11/7/1996 là vô hiệu.

- Buộc Bà Nguyễn Thị Quỳnh Ng phải trả cho Bà Nguyễn Thị Phước H số tiền 2.805.149.700 đồng (*hai tỷ, tám trăm linh năm triệu, một trăm bốn mươi chín nghìn, bảy trăm đồng*) trong đó: 452.443.500 đồng (*bốn trăm năm mươi hai triệu, bốn trăm bốn mươi ba nghìn, năm trăm đồng*) là khoản tiền được quy đổi từ 14,5 lượng vàng 24K mà bà Nga có nghĩa vụ hoàn trả cho Bà H và 2.352.706.200 đồng (*hai tỷ, ba trăm năm mươi hai triệu, bảy trăm linh sáu nghìn, hai trăm đồng*) là khoản tiền mà bà

Nga phải bồi thường cho Bà H do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

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

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2.2 Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Nguyễn Tự H và Bà Nguyễn Thị Kim L. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Nguyễn Tự H và Bà Nguyễn Thị Kim L. Công nhận Ông Nguyễn Tự H và Bà Nguyễn Thị Kim L là chủ sở hữu hợp pháp đối với căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 35/17 đường Đ, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H, Bà L được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của Bà Nguyễn Thị Phước H chịu 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền chi phí định giá tài sản. Ghi nhận sự tự nguyện của Bà Nguyễn Thị Quỳnh Ng chịu 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí định giá tài sản. Bà Nguyễn Thị Phước H và Bà Nguyễn Thị Quỳnh Ng đã nộp đủ số tiền chi phí định giá tài sản nêu trên.

4. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Phước H phải chịu 50.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.600.000 đồng (hai triệu sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 001005 quyển số 000021 ngày 18/7/2005 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho Bà H số tiền tạm ứng án phí còn lại là 2.550.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng).

- Bà Nguyễn Thị Quỳnh Ng phải chịu 29.805.149 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Tự H và Bà Nguyễn Thị Kim L không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ông H, Bà L 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: AA/2017/0040805 ngày 17/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Hạnh phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà Hạnh nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0014126 ngày 09/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nga phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số

AA/2019/0014135 ngày 10/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối Cao;
- Tòa án nhân dân Cấp Cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp Cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận 10;
- Tòa án nhân dân Quận 10;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Kim

