

**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: 83/2022/DS-PT

Ngày: 17/02/2022

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, yêu cầu công nhận 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 Huỳnh Thị Như Hà

Các Thẩm phán: Ông Lại Huỳnh Tú

Bà Lê Thị Mỹ Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – 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:** Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Vào ngày 17 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ
Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 282/2021/TLPT-DS
ngày 19/11/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2021/DSST ngày 27 tháng 4 năm 2021
của Tòa án nhân dân Quận O bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4942/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng
12 năm 2021 và quyết định hoãn phiên tòa số 541/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng
01 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1951 (Có mặt).

Địa chỉ: 71/95B ấp B, xã C, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Bà Hoàng Ngọc E, sinh năm 1983 (Có mặt).

- Bà Hoàng Vân G, sinh năm 1978 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: 795 Đường H, phường I, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960

Địa chỉ: 170C Đường M, phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà L: Ông Phan Hữu P, sinh năm: 1986 (Có mặt). Địa chỉ: 170C Đường M, phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà L: Luật sư Nguyễn Minh Q (Có mặt) – thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Hoàng Đức R, sinh năm 1941;

Địa chỉ: 795 Đường H, phường I, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông R: Bà Hoàng Ngọc E, sinh năm 1983 (Có mặt). Địa chỉ: 795 Đường H, phường I, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Phan Tuyết S, sinh năm: 1982 (Có mặt);

3/ Bà Phan Tuyết T, sinh năm: 1983 (Có mặt);

4/ Ông Phan Hữu U, sinh năm: 1988 (Vắng mặt);

5/ Ông Phan Hữu P, sinh năm: 1986 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: 170C Đường M, phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Bà Phạm Thị V, sinh năm 1957;

Địa chỉ: 169/23 Đường X, phường Y, quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Ông Trần Quý B1, sinh năm 1953;

Địa chỉ: 169 Đường C1, phường Y, quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho bà Phạm Thị V và ông Trần Quý B1: Bà Nguyễn Thị Nguyệt D1, sinh năm 1977 (Có mặt). Địa chỉ: 74/3^E thị trấn E1, huyện G1, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Ông Nguyễn Thế H1, sinh năm 1957 (Vắng mặt);

9/ Bà Lưu Thị I1, sinh năm 1970 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 92D, phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày: Vào ngày 19/12/2001 bà có mua 01 lô đất có diện tích 5.059m² tọa lạc tại thửa 75, 76, 77 tờ bản đồ số 01, phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Phan Hữu K1 với giá 65.000 đồng/1m², tổng giá trị là 325.000.000 đồng (Giảm 5.000.000 đồng còn lại là 320.000.000 đồng), đã đưa trước số tiền 90.000.000 đồng. Ngày 02/02/2004 ông Phan Hữu K1 mất do tai nạn giao thông, từ đó bà đã nhiều lần liên hệ vợ ông Phan Hữu K1 là bà Nguyễn Thị L và các đồng thừa kế tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng phần đất trên, nhưng gia đình bà L không thực hiện mặc dù đã nhiều lần đưa nhau ra Ủy ban nhân dân phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh hòa giải. Nay bà đề nghị Tòa án nhân dân Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh buộc bà Nguyễn Thị L và các đồng thừa kế của ông Phan Hữu K1 phải giao phần đất tương đương số tiền 90.000.000 đồng trên tổng số đất bà đã ký hợp đồng với ông Phan Hữu K1 khoảng 1.385m², nếu không thực hiện được thì phải giao cho bà tổng số tiền tương đương với giá đất định giá là 2.500.000 đồng nhân với 1.385m² là 3.462.500.000 đồng.

Ngoài ra đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000457 ngày 08/01/2018 tại Phòng công chứng L1 giữa bà Phạm Thị V với gia đình bà Nguyễn Thị L thì bà xác định đây là ý kiến của bà mong Tòa án xem xét chứ không phải yêu cầu khởi kiện và bà không làm đơn khởi kiện cho yêu cầu trên.

Bên phía bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày: Chồng bà là ông Phan Hữu K1 trong thời gian khi ông K1 còn sống thì hai vợ chồng có nhận chuyển nhượng phần đất 5.059m² tọa lạc tại thửa 75, 76, 77 tờ bản đồ số 01, phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Nguyễn Thị M1. Việc ông Phan Hữu K1 tự mình chuyển nhượng phần đất và không cho bà biết về việc chuyển nhượng phần đất của hai vợ chồng cho bà Nguyễn Thị A là trái quy định của pháp luật. Việc bà A khai sau khi ông K1 mất thì bà có liên hệ với gia đình bà để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần nhà đất mà ông K1 đã bán là không đúng, ngoài ra bà A có làm đơn giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh một lần nhưng khi đó bà không đồng ý hòa giải vì bà không phải người bán đất cho bà A. Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A, trường hợp chồng bà là Phan Hữu K1 có nhận tiền của bà Nguyễn Thị A thì nay bà chỉ đồng ý trả lại cho bà A số tiền 90.000.000 đồng mà ông Phan Hữu K1 đã nhận của bà Nguyễn Thị A.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Đức R trình bày: Ông là chồng của của Nguyễn Thị A, số tiền bà Nguyễn Thị A đã giao cho ông Phan Hữu K1 là tài sản của vợ chồng ông. Nay ông thống nhất với yêu cầu của bà Nguyễn Thị A đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà A.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phan Hữu P trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Hữu K1 với bà Nguyễn Thị A đã quá thời hạn và không đủ thành phần để hợp đồng trên có hiệu lực, đề nghị Tòa án nhân dân Quận O xem xét thời hiệu của hợp đồng trên và tuyên hủy

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Hữu K1 với bà Nguyễn Thị A và bên gia đình bà Nguyễn Thị L đồng ý trả lại số tiền 90.000.000 đồng mà ông Phan Hữu K1 đã nhận của bà Nguyễn Thị A.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phan Hữu U trình bày: Ông thống nhất với ý kiến của ông Phan Hữu P.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phan Tuyết S, Phan Tuyết T trình bày với nội dung: Bà không biết việc ông Phan Hữu K1 chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị A và bà không đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Thị A.

Người có yêu cầu độc lập là bà Phạm Thị V có đại diện ủy quyền là bà Nguyễn Thị Nguyệt D1 trình bày: Ngày 05 và ngày 08 tháng 01 năm 2018 bà có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 5.059m² tọa lạc tại thửa 75, 76, 77 tờ bản đồ số 01 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01390QSĐĐ/Q12/1998 ngày 30/12/1998 tọa lạc tại phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Nguyễn Thị L, bà Phan Tuyết S, bà Phan Tuyết T, ông Phan Hữu P, ông Phan Hữu U với giá 9.359.000.000đ tại Phòng Công chứng L1, bên mua đã giao đủ tiền cho bên bán, bên bán đã giao toàn bộ phần đất mà bà nhận chuyển nhượng để bà quản lý sử dụng. Tuy nhiên sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Nguyễn Thị A đã khiếu nại tại Ủy ban nhân dân phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh đối với gia đình bà Nguyễn Thị L để yêu cầu giải quyết tranh chấp và hiện nay là tranh chấp tại vụ án trên vì vậy bà không làm được thủ tục cập nhật sang tên phần đất đã nhận chuyển nhượng. Nay bên bà Phạm Thị V đề nghị Tòa án nhân dân Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000457 ngày 05 và ngày 08 tháng 01 năm 2018 tại Phòng Công chứng L1 giữa bà Phạm Thị V với các ông bà Nguyễn Thị L, bà Phan Tuyết S, bà Phan Tuyết T, ông Phan Hữu P, ông Phan Hữu U để bà được quyền làm thủ tục cập nhật sang tên phần đất đã nhận chuyển nhượng. Ngoài ra trong đơn yêu cầu độc lập ban đầu bà có yêu cầu công nhận toàn bộ phần đất đã nhận chuyển nhượng thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà thì nay bên bà Phạm Thị V xin rút lại yêu cầu trên và mong Hội đồng xét xử chấp nhận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Quý Thanh (Chồng bà Phạm Thị V) có đại diện ủy quyền là bà Nguyễn Thị Nguyệt D1 trình bày: Phần tiền mà bà Phạm Thị V bỏ ra để nhận chuyển nhượng phần đất của gia đình bà Nguyễn Thị L là tài sản riêng của bà Phạm Thị V vì vậy ông Trịnh Quý Thanh không có yêu cầu gì trong vụ án tranh chấp này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thế H1, bà Lưu Thị I1 trình bày: Vợ chồng ông bà có thuê phần đất 4.200m² của bà Phạm Thị V với giá 15.000.000 đồng/năm để canh tác rau muống. Nay bà A và bà L tranh chấp với nhau thì ông bà không biết và không có ý kiến gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 và quyết định sửa chữa bổ sung số 23/2021 QĐ-SCBSBA ngày 18/5/2021 của Tòa án nhân dân Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A về việc:

Buộc các bà Nguyễn Thị L, bà Phan Tuyết S, bà Phan Tuyết T, ông Phan Hữu P, ông Phan Hữu U phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2001 giữa bà Nguyễn Thị A và ông Phan Hữu K1 hoặc phải giao đất cho bà tương đương số tiền 90.000.000đ mà bà đã thanh toán cho ông Phan Hữu K1.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2001 giữa bà Nguyễn Thị A và ông Phan Hữu K1 do hợp đồng trên vô hiệu.

Buộc các bà Nguyễn Thị L, bà Phan Tuyết S, bà Phan Tuyết T, ông Phan Hữu P, ông Phan Hữu U (Là đồng thừa kế của ông Phan Hữu K1) có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị A, ông Hoàng Đức R số tiền tiền 1.686.250.000đ (Một tỷ sáu trăm tám mươi sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Tổng số tiền bà Nguyễn Thị L, bà Phan Tuyết S, bà Phan Tuyết T, ông Phan Hữu P, ông Phan Hữu U phải trả cho bà Nguyễn Thị A và ông Hoàng Đức R là $90.000.000đ + 1.686.250.000đ = 1.776.250.000đ$ (Một tỷ bảy trăm bảy mươi sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị V về việc:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000457 ngày 05 và ngày 08 tháng 01 năm 2018 tại Phòng Công chứng L1 giữa bà Phạm Thị V với bà Nguyễn Thị L, bà Phan Tuyết S, bà Phan Tuyết T, ông Phan Hữu P, ông Phan Hữu U có hiệu lực pháp luật. Bà Phạm Thị V được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục cập nhật, sang tên đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng trên.

Đình chỉ yêu cầu công nhận diện tích đất 5.059m² thuộc các thửa 75, 76, 77 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại phường N, Quận O, Tp. Hồ Chí Minh đã được UBND Quận O cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01393.QSDĐ/Q12/1998 ngày 30/12/1998, cập nhật biến động ngày 29/11/2001, 11/02/2009, 18/9/2015, 22/12/2017 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà V.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 7/5/2021, nguyên đơn bà Nguyễn Thị A kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu, không đồng ý mức bồi thường; bị đơn bà Nguyễn Thị L và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Tuyết T, bà Phan Tuyết S, ông Phan Hữu U, ông Phan Hữu P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Bà kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm vì không đồng ý mới mức giá đền bù, nếu phải đền bù thì tính theo mức giá do nhà nước ban hành, bao nhiêu thì đền bù theo diện tích tương ứng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L có ông Phan Hữu P đại diện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn yêu cầu: Xem xét thời hiệu khởi kiện vì yêu cầu này đã được đưa ra trước thời điểm xét xử sơ thẩm. Do vậy đối với vụ án này đã hết thời hiệu, yêu cầu hủy án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà S, bà T, ông P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Hữu U vắng mặt dù đã được tổng đạt hợp lệ.

Người đại diện hợp pháp của bà V, ông B1 không có ý kiến và đồng ý với bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: 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 thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định.

Đại diện viện kiểm sát đề nghị: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp và đưa người tham gia tố tụng đầy đủ và đúng quy định.

Ông Phan Hữu U đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Toàn.

[3] Về nội dung kháng cáo:

Xét đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2001 được ký kết giữa ông K1 và bà A chuyển nhượng phần đất có diện tích 5.059m² tọa lạc tại thửa 75, 76, 77 tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01390QSĐĐ/Q12/1998 ngày 30/12/1998 tọa lạc tại phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên bà Nguyễn Thị M1 sau đó đến ngày 29/11/2001 cập nhật sang tên cho ông Phan Hữu K1 và bà Nguyễn Thị L.

Khi tiến hành giao dịch chuyển nhượng chỉ có cá nhân ông K1 ký chuyển nhượng cho bà A bằng hợp đồng chuyển nhượng viết tay không qua cơ quan có thẩm quyền. Căn cứ Điều 131, Điều 136, Điều 137, Điều 707 Bộ luật dân sự

năm 1995 thì hợp đồng chuyển nhượng trên không đảm bảo về hình thức và vi phạm Điều cấm của pháp luật nên vô hiệu. Các bên có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Căn cứ việc cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 29/11/2001 cập nhật sang tên cho ông Phan Hữu K1 và bà Nguyễn Thị L. Việc bà A, ông K1 tự ý ký chuyển nhượng không có sự tham gia của bà L là do lỗi của cả hai bên, mỗi bên có lỗi 50% làm cho hợp đồng vô hiệu.

Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng phải chịu $\frac{1}{2}$ lỗi ngang nhau và bên bị đơn là người không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên phải bồi thường 50% lỗi cho bên nguyên đơn.

Cấp sơ thẩm xác định mức bồi thường dựa trên giá trị đã thanh toán theo nội dung ký chuyển nhượng tương đương với phần diện tích đất trên giá trị đất được định giá lại tại thời điểm tranh chấp là phù hợp quy định pháp luật.

Cụ thể: Căn cứ vào biên bản định giá ngày 17/01/2020 mức giá đất các bên đang tranh chấp có giá là 2.500.000 đồng/ m^2 vì vậy tổng giá trị của phần đất bà A và ông K1 đã chuyển nhượng tại thời điểm định giá là: $1.385m^2 \times 2.500.000 \text{ đồng} = 3.372.500.000\text{đ}$. Bên bị đơn và người có nghĩa vụ liên quan (Bà Nguyễn Thị L, bà Phan Tuyết S, bà Phan Tuyết T, ông Phan Hữu P, ông Phan Hữu U) phải trả cho bên nguyên đơn số tiền là: $3.372.500.000 \text{ đồng} : 2 = 1.686.250.000\text{đ}$ và số tiền nguyên đơn bỏ ra mua đất là 90.000.000 đồng, tổng cộng là 1.776.250.000đ.

Do đó yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu sửa án sơ thẩm, xem xét lại mức bồi thường là không có cơ sở.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà T, bà S, ông P kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu hủy án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án.

Như đã nhận định trên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Hữu K1 với bà Nguyễn Thị A vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nên thời gian yêu cầu tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế nên không chấp nhận yêu cầu về việc xem xét lại thời hiệu khởi kiện của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các con của bà L.

Xét ông K1 thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất vi phạm điều cấm và có lỗi 50% làm cho hợp đồng vô hiệu nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K1 phải có trách nhiệm liên đới thanh toán lại số tiền thanh toán tiền mua đất cho nguyên đơn và ông Hoàng Đức R là 90.000.000đ và bồi thường thiệt hại là 1.686.250.000đ.

Do đó yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà L và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T, bà S, ông P là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Đối với yêu cầu của bà V yêu cầu công nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất có diện tích 5.059m² theo giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01390QSDĐ/Q12/1998 ngày 30/12/1998 tọa lạc tại phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên bà Nguyễn Thị L, bà Phan Tuyết S, bà Phan Tuyết T, ông Phan Hữu P, ông Phan Hữu U.

Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng trên được chuyển nhượng đúng quy định nên công nhận hợp đồng là có cơ sở. Bà V không có kháng cáo nên giữ nguyên nội dung cấp sơ thẩm đã tuyên.

Cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá đầy đủ yêu cầu của đương sự, theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Xét đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Tòa án.

Từ những nhận định trên, xét cấp sơ thẩm đã điều tra đầy đủ, áp dụng đúng trình tự thủ tục tố tụng nên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà S, bà T, ông P là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị A, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Đức R phải chịu án phí trên yêu cầu không được chấp nhận nhưng là người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí nên được miễn án phí.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Tuyết S, bà Phan Tuyết T, ông Phan Hữu P, ông Phan Hữu U phải liên đới chịu án phí trên số tiền nguyên đơn được chấp nhận là 1.776.250.000đ. Số tiền án phí là 65.287.500đ; mỗi người phải chịu án phí theo phần là 13.057.500đ. Bà Nguyễn Thị L là người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí nên được miễn án phí. Các ông bà Phan Tuyết S, bà Phan Tuyết T, ông Phan Hữu P, ông Phan Hữu U phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 52.057.500đ.

Bà Phạm Thị V là người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí nên được miễn án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Phan Tuyết S, bà Phan Tuyết T, ông Phan Hữu P không được chấp nhận nên các đương sự phải nộp phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Bà A, bà L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Sung quỹ số tiền tạm ứng án phí do ông Phan Hữu U đã nộp do Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Toàn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 272, Điều 273, Khoản 2, khoản 3 Điều 296 và Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 73, Điều 75 Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ Điều 131, Điều 136, Điều 137, Điều 145, Điều 705, Điều 706, Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995;

Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A, bị đơn bà Nguyễn Thị L, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Tuyết S, bà Phan Tuyết T, ông Phan Hữu P .

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Phan Hữu U.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 135/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 và quyết định sửa chữa bổ sung số 23/2021/QĐ-SCBSBA ngày 18/5/2021 của Tòa án nhân dân Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2001 giữa bà Nguyễn Thị A và ông Phan Hữu K1 vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị A về việc: Buộc các bà Nguyễn Thị L, bà Phan Tuyết S, bà Phan Tuyết T, ông Phan Hữu P, ông Phan Hữu U phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2001 giữa bà Nguyễn Thị A và ông Phan Hữu K1 hoặc phải giao đất cho bà tương đương số tiền 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng) mà bà đã thanh toán.

Buộc các bà Nguyễn Thị L, bà Phan Tuyết S, bà Phan Tuyết T, ông Phan Hữu P, ông Phan Hữu U (Là đồng thừa kế của ông Phan Hữu K1) có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị A, ông Hoàng Đức R số tiền mua đất là 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng) và số tiền bồi thường thiệt hại là 1.686.250.000đ (Một tỷ sáu trăm tám mươi sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng), tổng cộng là 1.776.250.000đ (Một tỷ bảy trăm bảy mươi sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị V: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000457 ngày 05 và ngày 08 tháng 01 năm 2018 tại Phòng Công chứng L1 giữa bà Phạm Thị V với bà Nguyễn Thị L, bà Phan Tuyết S, bà Phan Tuyết T, ông Phan Hữu P, ông Phan Hữu U có hiệu lực pháp luật. Bà

Phạm Thị V được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục cập nhật, sang tên đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng trên.

Đình chỉ yêu cầu công nhận diện tích đất 5.059m² thuộc các thửa 75, 76, 77 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại phường N, Quận O, Tp. Hồ Chí Minh đã được UBND Quận O cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01393.QSĐĐ/Q12/1998 ngày 30/12/1998, cập nhật biến động ngày 29/11/2001, 11/02/2009, 18/9/2015, 22/12/2017 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của của bà Phạm Thị V do bà V rút yêu cầu.

Kể từ ngày bà A, ông R có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Nguyễn Thị L, bà Phan Tuyết S, bà Phan Tuyết T, ông Phan Hữu P, ông Phan Hữu U chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng các ông bà trên còn chịu lãi suất theo quy định tại các Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị A, hoàn lại cho bà A số tiền tạm ứng án phí là 10.000.000đ (Mười triệu đồng) theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2017/0045089 ngày 16/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị L.

Buộc các ông bà Phan Tuyết S, bà Phan Tuyết T, ông Phan Hữu P, ông Phan Hữu U liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 52.057.500đ (Năm mươi hai triệu không trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Bà Phạm Thị V không phải chịu án phí, hoàn lại cho bà V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.979.500đ (Năm mươi tám triệu chín trăm bảy mươi chín nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0008186 ngày 25/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị A và bị đơn bà Nguyễn Thị L

Các ông bà Phan Tuyết S, bà Phan Tuyết T, ông Phan Hữu P, phải nộp án phí dân sự phúc thẩm mỗi người là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí do bà Phan Tuyết S đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Toà án số AA/2019/0106572 ngày 07/5/2021, do bà Phan Tuyết T đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Toà án số AA/2019/0106573 ngày 07/5/2021 và do ông Phan Hữu P đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Toà án số AA/2019/0106575 ngày 07/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sung quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí do ông Phan Hữu U đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Toà án số AA/2019/0106574 ngày 07/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực 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 O ;
- Tòa án nhân dân Quận O;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà

