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: 825/2022/DS-PT
Ngày: 26/12/2022
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Việt Hồng

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Anh Minh

Ông Uông Văn Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Thế Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Trần Thị Tú Trinh – Kiểm sát viên.

Vào ngày 26 tháng 12 năm 2022 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 350/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 239/2022/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5266/2022/QĐXXPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 14808/2022/QĐ-PT, ngày 16 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15651/2022/QĐ-PT, ngày 06 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn*:** Bà Nguyễn Vương Q, sinh năm: 1975

Địa chỉ: Đường T, Phường A, Quận G, Thành phố H. (Có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu M, sinh năm; 1972

Địa chỉ: Đường N, Phường B, Quận G, Thành phố H. (Theo giấy ủy quyền số công chứng 017791, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12 tháng 10 năm 2019 tại Văn phòng Công chứng Dương Thị Cẩm Thủy). (Có mặt)

***2. Bị đơn*:** Bà Huỳnh Kim L, sinh năm: 1968

Địa chỉ: Đường V, Phường C, Quận G, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Văn Hữu T, sinh năm: 1992

Địa chỉ: Đường Z, Phường D, Quận M, Thành phố H. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Huỳnh Kim L: Ông Trần Đình K - Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Phố H, Phường D, quận T, Thành phố N. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Phòng Công chứng A;

Địa chỉ: Đường N, Phường K, Quận M, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của Phòng Công chứng A: Bà Phan Thị Mai T, sinh năm: 1978

Địa chỉ: Đường H, Phường J, Quận N, Thành phố H. (Vắng mặt có đơn)

3.2. Bà Nguyễn Vương Đ, sinh năm: 1966;

Địa chỉ: Đường P, Phường F, quận B, Thành phố H.

3.3. Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm: 1983

3.4. Bà Nguyễn Khánh Thúy L, sinh năm: 1967

3.5. Ông Trần Minh T, sinh năm: 1980

3.6. Ông Nguyễn Vương L, sinh năm: 1979

3.7. Bà Nguyễn Khánh Thúy L, sinh năm: 1970

Cùng địa chỉ: Đường D, Phường L, quận G, Thành phố H.

Cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu M, sinh năm: 1972

Địa chỉ: Đường N, Phường B, Quận G, Thành phố H. (Theo giấy ủy quyền số công chứng 017780, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12 tháng 10 năm 2019 tại Văn phòng Công chứng Dương Thị Cẩm Thủy). (Có mặt)

3.8. Ông Phạm Hữu D, sinh năm: 1959

3.9. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm: 1958

Cùng địa chỉ: Đường Q, Phường X, quận G, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền của ông D: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm: 1958

Địa chỉ: Đường Q, Phường X, quận G, Thành phố H. (Theo giấy ủy quyền số công chứng 001223, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20 tháng 02 năm 2020 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Tạc). (Có mặt)

3.10. Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm: 1957

Địa chỉ: Đường P, Phường S, Quận X, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm: 1958

Địa chỉ Đường Q, Phường X, quận G, Thành phố H. (Theo giấy ủy quyền số công chứng 001779, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13 tháng 02 năm 2020 tại Văn phòng Công chứng Dương Thị Cẩm Thủy). (Có mặt)

3.11. Bà Lê Thị N, sinh năm: 1928

Địa chỉ: Đường J, Phường W, quận G, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền của bà N: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm: 1958

Địa chỉ: Đường Q, Phường X, quận G, Thành phố H. (Theo giấy ủy quyền số công chứng 001872, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14 tháng 02 năm 2020 tại Văn phòng Công chứng Dương Thị Cẩm Thủy). (Có mặt)

3.12. Ông Nguyễn Hùng S, sinh năm: 1960

Địa chỉ: Đường N, Phường A, quận G, Thành phố H. (Có mặt)

3.13. Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm: 1984

Địa chỉ: Đường Q, Phường A, quận G, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền cho bà H: Bà Nguyễn Thị Vân, sinh năm: 1958

Địa chỉ: Đường Q, Phường A, quận G, Thành phố H - Theo văn bản ủy quyền số công chứng 0028617, ngày 25/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Nhà Rồng. (Có mặt)

3.14. Ông Nguyễn Ngọc P, sinh năm: 1969

Địa chỉ: Đường A, Phường P, quận G, Thành phố H. (Vắng mặt có đơn)

3.15. Ông Nguyễn Văn Đông, sinh năm: 1988

Địa chỉ: R1 Đường X, Phường A, quận G, Thành phố H. (Vắng mặt có mặt)

3.16. Ông Đinh Văn Bình, sinh năm: 1978

Địa chỉ: R2 Đường X, Phường A, quận G, Thành phố H. (Vắng mặt có đơn)

3.17. Bà Đoàn Thị Phương L, sinh năm: 1975

Địa chỉ: Đường I, Phường A, quận G, Thành phố H. (Vắng mặt có đơn)

3.18. Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm: 1994

Địa chỉ: Đường Y, Phường A, quận G, Thành phố H. (Vắng mặt có đơn)

3.19. Bà Trần Thị Kim C, sinh năm: 1977

Địa chỉ: Đường E, Phường A, quận G, Thành phố H. (Có mặt)

3.20. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1968

Địa chỉ: Đường O, Phường A, quận G, Thành phố H. (Có mặt)

3.21. Ông Hồ Thanh B, sinh năm: 1987

Địa chỉ: Đường L, Phường F, quận G, Thành phố H. (Có mặt)

3.22. Ông Võ Tường V, sinh năm: 1975

Địa chỉ: Căn hộ X Chung cư T, Đường L, phường Q, Quận R, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền của ông Võ Tường V: Ông Nguyễn Thành V, sinh năm: 1978

Địa chỉ: Phòng A Park B khu đô thị T, phường D, quận H, thành phố N. (Theo giấy ủy quyền số công chứng 017710, quyển số 11/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19 tháng 11 năm 2021 tại Văn phòng Công chứng Mai Việt Cường). (Vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Tường V: Ông Lê Đức T – Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố N.

Địa chỉ: Tầng S, đường T, phường D, quận B, Thành phố N. (Có mặt)

3.23. Chi cục Thuế quận G, Thành phố H.

Địa chỉ: Đường N, Phường Z, quận G, Thành phố H

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trí D – Phó Chi cục Trưởng Chi cục Thuế quận G. (Theo giấy ủy quyền lập ngày 07/11/2022). (Vắng mặt có đơn)

4. Người kháng cáo: bị đơn bà Huỳnh Kim L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Tường V

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án, các tài liệu có trong hồ sơ, lời trình bày của nguyên đơn cụ thể như sau:

Cụ Nguyễn Thị T sống chung với cụ Trần Văn H có 03 người con là Trần Thị L, sinh năm: 1938, chết năm: 2012; Trần Thị H, sinh năm: 1944, chết năm: 1996 và Trần Thị T, sinh năm: 1956, chết năm: 2009.

- Bà L có 02 người con là Nguyễn Khánh Thúy L1, sinh năm: 1967 và Nguyễn Khánh Thúy L2, sinh năm: 1970.

- Bà H có 03 người con là Nguyễn Vương Đ, sinh năm: 1966, Nguyễn Vương Q, sinh năm: 1975 và Nguyễn Vương L, sinh năm: 1979.

- Bà T có 02 người con là Trần Minh T, sinh năm: 1980 và Trần Thị Kim T, sinh năm: 1983.

Cụ T, sinh năm: 1917, chết ngày: 04/6/2013, không để lại di chúc; cụ H, sinh năm: 1918, chết ngày: 03/7/1970. Cha, mẹ của cụ T không rõ tên tuổi nhưng đã chết trước cụ T.

Cụ T có tạo lập được tài sản là quyền sử dụng đất 7.204m^2 thửa đất số: 70, tờ bản đồ số: 01, tại địa chỉ: Phường A, quận G, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00142/QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000. Cụ T đã chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Thu L 384m^2 đất ngày 23/7/2001. Phần diện tích còn lại, cụ T đã tặng một phần cho các con, cháu của cụ và chuyển nhượng cho một số người khác bằng giấy tay.

Đến đầu năm 2017, bà Q và gia đình mới phát hiện ra cụ T có ký với bà Huỳnh Kim L hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 020045 ngày 02/6/2008 do Phòng Công chứng A, Thành phố H lập với diện tích chuyển nhượng theo hợp đồng là 6.820m^2 trong tổng diện tích 7.204m^2 đất. Bà Q khẳng định cho đến khi cụ T chết thì cụ T và bà L chưa tiến hành việc bàn giao đất trên thực tế và cũng không có việc giao nhận tiền. Từ trước đến nay bà Q và gia đình đã xây dựng nhà, cư trú ổn định, lâu dài mà không có sự tranh chấp về quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở.

Tại văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 28/10/2017, được Văn phòng Thừa phát lại huyện H lập vi bằng, tất cả các anh chị em trong gia đình đều thống nhất và khẳng định nội dung trên là đúng sự thật và cử bà làm đại diện để khởi kiện bà Huỳnh Kim L, nhằm yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 020045 ngày 02/6/2008 do Phòng Công chứng A, Thành phố H lập với diện tích chuyển nhượng theo hợp đồng là 6.820m^2 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L. Vì đối tượng hợp đồng không đúng thực tế, do từ trước năm 2008 đã tồn tại nhà trên đất mà hai bên chuyển nhượng chứ không phải đất trống như nội dung trong hợp đồng, hay nói cách khác thì đây là hợp đồng có nội dung vi phạm pháp luật về đất đai và hợp đồng nêu trên là hợp đồng giả cách, vì các bên thỏa thuận vay tiền và hứa khi nào cụ T có tiền trả cho bà L thì bà L sẽ trả lại đất cho cụ T. Từ những lý do nêu trên phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L tại Phòng Công chứng A là vô hiệu vì đối tượng hợp đồng không thể thực hiện được.

Bị đơn – bà Huỳnh Kim L có đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 2008, bà Huỳnh Kim L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Thị T đối với khu đất có diện tích 6.820m^2 thuộc một phần thửa đất số: 70, tờ bản đồ số: 01, tại địa chỉ: Phường A, quận G, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00142/QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000. Việc chuyển nhượng trên đã lập hợp đồng số: 020045 ngày 02/6/2008 tại Phòng Công chứng A, Thành phố H. Do gặp nhiều khó khăn về kinh tế và do đi làm ăn xa nên bà L chưa thực hiện việc đăng bộ, sang tên được. Vừa qua, bà L đang tiến hành thủ tục đăng bộ, sang tên và lập hồ sơ đã nộp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận G. Trong thời gian qua bà L không có sự tranh chấp với ai về khu đất đã nhận chuyển nhượng của cụ T nên việc hiện nay có người làm đơn tranh chấp là vô lý, vì bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ T là hợp pháp và việc chuyển nhượng diễn ra cách đây 10 năm, nên bà L không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 020045 ngày 02/6/2008 tại Phòng Công chứng A, Thành phố H.

Quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn có yêu cầu phản tố cụ thể như sau:

1/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 020045 ký ngày 02/6/2008 tại Phòng công chứng A tại Thành phố H giữa bà Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L.

2/ Công nhận thửa đất chuyển nhượng theo hợp đồng công chứng đã ký giữa bà L và cụ T có địa chỉ tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 01 tại Phường A, quận G với diện tích thực tế là 4.488,3m^2 là phần đất trống do Công ty TNHH Đo đạc và Tư vấn Xây dựng Hoàng Long lập ngày 11/5/2009. Phần còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00142/QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000 do các hộ dân đã xây nhà ở, nên chỉ yêu cầu nhận lại phần đất trống nêu trên. Bởi các lý do sau:

Bà L không bị bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào trả lời không được cho đăng bộ vì đất tranh chấp mà chỉ trả lời đất có thay đổi, đất quy hoạch công viên. Bà L đăng bộ chậm thì chịu phạt thuế theo quy định. Bà L chỉ có sai là chưa thu hồi đất kịp thời. Trước năm 2008 chỉ có khoảng 4 hoặc 5 căn nhà tồn tại trên đất nên khi nào bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đối với những người đã chuyển nhượng đất trước năm 2008 thì bà L chịu mất đất, còn đối với những người chuyển nhượng đất sau năm 2008 thì phải thương lượng với bà L để giải quyết. Trước đây, bà L không khởi kiện là do bà L chưa đăng bộ được nên chưa đủ tư cách khởi kiện, khi nào bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L sẽ khởi kiện những người sử dụng đất bất hợp pháp.

Theo bản vẽ đã được kiểm tra nội nghiệp, trước năm 2009 thì số lượng nhà trên đất cũng chỉ có khoảng 6 hoặc 7 căn nhà. Đất của ông S chỉ có hồ sơ trên Ủy ban nhân dân quận G chứ chưa được giải quyết, còn hồ sơ xác nhận công trình tồn tại thì chỉ có Ủy ban nhân dân Phường A xác nhận.

Lời trình bày của ông M đại diện nguyên đơn thì năm 2017 mới biết có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T và bà L, trong khi bà V trình bày thì lý do ông S không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ có hồ sơ xác nhận công trình tồn tại là do khi ông S đi hợp thức hóa nhà thì Ủy ban nhân dân quận G báo là đã có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T và bà L. Như vậy là lời trình bày của ông M và bà V là mâu thuẫn nhau thể hiện sự gian dối. Cụ T đã chết sao các con, cháu của cụ T không đi khai nhận di sản thừa kế.

Phía bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu số công chứng 020045 ngày 02/6/2008 tại Phòng Công chứng A, Thành phố H giữa bà Huỳnh Kim L và cụ Phan Thị T. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Phía bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như không yêu cầu phía nguyên đơn bồi thường hợp đồng chuyển nhượng đất cho phía bị đơn, chỉ yêu cầu công nhận Hợp đồng theo đơn phản tố của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Huỳnh Kim L trình bày:

Việc bà Huỳnh Kim L và bà Nguyễn Thị T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là đúng qui định của pháp luật, tại thời điểm ký kết giữa bà T và L đầy đủ trách nhiệm dân sự, Bà L đã thanh toán đầy đủ tiền cho bà T, bà L đã nộp thuế trước bạ và thay bà T nộp thuế thu nhập cá nhân, từ lúc ký kết hợp đồng năm 2008 đến năm 2013 không có bất kỳ tranh chấp nào phát sinh. Tóm lại thỏa thuận giữa 02 bên là tự nguyện, bà L đã thực hiện nghĩa vụ và đề nghị công nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Và đề nghị xem xét lại tư cách khởi kiện của nguyên đơn lý do bà Nguyễn Vương Q thuộc hàng thừa kế thứ 2, trong khi thửa đất này đứng tên bà Nguyễn Thị T chứ không đứng tên hộ gia đình, bà T đã bán cho bà L thửa đất này năm 2008. Thời điểm giao dịch thửa đất không bị hạn chế giao dịch. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì bà T mất và các hàng thừa kế thứ nhất của bà T chết, bà Nguyễn Vương Q không liên quan gì trong hợp đồng chuyển nhượng cho nên bà Q không là chủ thể khởi kiện được. Các con cháu của bà T và người có nghĩa vụ và quyền lợi liên quan chỉ mua bán bằng giấy viết tay trong khi bà L và bà T giao dịch bằng hợp đồng công chứng có giá trị pháp lý.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Phòng Công chứng A, Thành phố H có đại diện hợp pháp trình bày:

Vào thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 020045 ngày 02/6/2008 tại Phòng Công chứng A, Thành phố H giữa bên chuyển nhượng cụ Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Kim L, Công chứng viên đã thực hiện công chứng phù hợp với quy định pháp luật có liên quan. Căn cứ trên cơ sở tự nguyện, yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ nhân thân, tài sản của người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ, hợp pháp với quy định của pháp luật, Công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện việc công chứng hợp đồng nêu trên. Do hồ sơ lưu trữ thể hiện rõ việc công chứng hợp đồng nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật vào thời điểm công chứng nên Phòng Công chứng A – Thành phố H không có ý kiến gì thêm. Trường hợp phát sinh tình tiết mới đề nghị quý Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Bà Nguyễn Vương Đ, bà Nguyễn Khánh Thúy L1, bà Nguyễn Khánh Thúy L2, ông Nguyễn Vương L, ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Kim T có ông Nguyễn Hữu M là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thống nhất với yêu cầu của bà Q. Bên cạnh đó, ông Nguyễn Hữu M đại diện hợp pháp cho bà Nguyễn Thúy L2 trình bày việc phía bị đơn là bà Huỳnh Kim L cho rằng khi giao số tiền 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng cho cụ T thì có bà Thúy L2 nhận tiền và xác nhận là không chính xác, bà L2 khẳng định chưa bao giờ nhận số tiền trên từ bà L và không có ký giấy nhận tiền, và đề nghị Tòa án cho đối chất giữa bà L và bà L2 nhưng bà L viện lý do để không đối chất với bà L2.

Do cụ T đã chết mặc dù bà Liễu khẳng định không có nhận tiền từ bà L nhưng các đồng thừa kế của cụ T vẫn đồng ý trả lại cho bà L 900.000.000 đồng và hỗ trợ thêm cho phía bị đơn số tiền 900.000.000 đồng, tổng cộng là 1.800.0000.000 (Một tỷ, tám trăm triệu) đồng. Đồng thời yêu cầu phía bị đơn giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00142/QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000 cho các đồng thừa kế của bà T, để các đồng thừa kế của bà T làm thủ tục tách thửa đất cho những người liên quan trong vụ án này theo qui định của pháp luật.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày:

Bà và ông D hiện đang quản lý, sử dụng 1.079m^2 diện tích đất tọa lạc tại địa chỉ: Phường A, quận G, Thành phố H. Phần đất này có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00142/QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000. Ngày 15/10/2002, cụ T có tặng cho con, cháu của cụ mỗi người một phần đất bằng giấy tay. Năm 2006, bà Trần Thị L, bà Trần Thị T, bà Nguyễn Vương Q, bà Nguyễn Vương Đ và ông Nguyễn Vương L có đăng ký sử dụng đất với Ủy ban nhân dân Phường A, quận G và đến tháng 9/2006 đã chuyển nhượng lại cho ông bà tổng cộng 1.079m^2 đất. Đối với vụ kiện giữa bà Nguyễn Vương Q đối với bà Huỳnh Kim L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L do Phòng Công chứng A, Thành phố H lập thì bà mong Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để bà có điều kiện đi làm giấy tờ nhà đất.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Hữu D, bà Lê Thị V, bà Nguyễn Thị Thanh H do bà Nguyễn Thị V là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L giữ thì làm sao các con, cháu cụ T đi khai di sản thừa kế, bản vẽ do cụ T đăng bộ chứ không phải của bà L, vào năm 2006 các hồ sơ đất kê khai đã được Ủy ban nhân dân Phường A xác nhận thì làm sao sai được, ông S là người đầu tiên đi hợp thức hóa nên Ủy ban nhân dân quận G phát hiện ra hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa cụ T và bà L và khoanh vùng lại không cấp sổ đỏ mà chỉ cấp giấy xác nhận tồn tại công trình. Năm 2017, bà mới đi làm giấy tờ và mới phát hiện ra hợp đồng nêu trên. Sau đó, người nhà bà Q mới biết và quyết định khởi kiện.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ T ký được thì biên bản giao nhận tiền cụ T cũng phải ký được, tại sao bà Nguyễn Khánh Thúy L2 phải ký nhận thay cho cụ T.

- Bà L làm cam kết là chưa hề đi đăng bộ để được nộp thuế là sai. Ủy ban nhân dân Phường A trả lời có 07 hộ đang khiếu nại nhưng Chi Cục thuế quận G vẫn cho đóng thuế thì cần phải xem xét lại.

Nay bà đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để bà có điều kiện đi làm thủ tục nhà đất của bà và bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Trong trường hợp nếu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn, thì bà không yêu cầu bồi thường phần xây dựng nhà không phép.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hùng S trình bày: Ngày 29/11/2000, ông có nhận chuyển nhượng bằng giấy tay 428m^2 đất thuộc quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Thị T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00142/QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000.

Năm 2001, ông xây dựng trên phần đất nêu trên 03 căn nhà. Đến ngày 29/11/2006, ông có đăng ký tồn tại công trình xây dựng trái phép và được Ủy ban nhân dân quận G cấp Quyết định số: 1656/QĐ-UBND cho phép tồn tại toàn bộ công trình vi phạm xây dựng tại địa chỉ: Đường T1, Phường A, quận G, với chủ công trình xây dựng là: Ông Nguyễn Hùng S; Quyết định số: 1659/QĐ-UBND cho phép tồn tại toàn bộ công trình vi phạm xây dựng tại địa chỉ: Đường T1, Phường A, quận Gò Vấp, với chủ công trình xây dựng là: Ông Nguyễn Hùng S và 01 Đơn xin phép tồn tại công trình vi phạm xây dựng ghi ngày 10/4/2006 được Ủy ban nhân dân Phường A, quận G xác nhận kèm theo đơn là 01 Bảng kê khai công trình xây dựng vi phạm xin được tồn tại theo Quyết định số: 39/2005/QĐ-TTg ngày 28/02/2005 của Thủ tướng Chính phủ có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường A, quận G ngày 14/4/2006 với nội dung: Thông tin về chủ đầu tư ông Nguyễn Hùng S là chủ sử dụng công trình nhà ở tại địa chỉ: Đường T3, Phường A, quận G; thời điểm xây dựng: Ngày 10/6/2001, thời điểm hoàn thành xây dựng: Ngày 17/7/2001.

Đối với vụ kiện giữa bà Nguyễn Vương Q và bà Huỳnh Kim L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L do Phòng Công chứng A, Thành phố H lập thì ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất giữa bà L và cụ T vô hiệu, để ông được đăng ký quyền sử dụng đất ở, nhà ở ổn định cuộc sống. Trong trường hợp nếu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhựng quyền sử dụng đất cho bị đơn, thì ông thì tự tháo dở không yêu cầu bồi thường phần xây dựng nhà không phép.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:

Bà là người hiện đang quản lý, sử dụng một phần căn nhà Đường Q, Phường A, quận G, Thành phố H. Căn nhà này do mẹ của bà là Phạm Thị Th cho bà vào ngày 01/01/2005. Đến năm 2016, bà đã bán một phần căn nhà trên cho bà Nguyễn Thị Thanh Hà và đến tháng 3/2018, bà bán phần mặt trước của căn nhà cho ông Nguyễn Ngọc Tuấn. Phần còn lại bà đang quản lý, sử dụng. Đối với vụ kiện giữa bà Nguyễn Vương Q và bà Huỳnh Kim L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T và bà

Huỳnh Kim L do Phòng Công chứng A, Thành phố H lập thì bà không biết và không có ý kiến gì chỉ mong Tòa án giải quyết rõ ràng để bà yên tâm, ổn định cuộc sống.

7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T trình bày:

Ông là người hiện đang quản lý, sử dụng một phần căn nhà Đường Q, Phường A, quận G, Thành phố H. Căn nhà này có nguồn gốc đất từ cụ Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Th vào năm 2001. Năm 2005, bà Th xây nhà ở và cho con bà là Nguyễn Thị Ngọc H, đến năm 2016 bà Hằng bán một phần căn nhà lại cho ông. Đối với vụ kiện giữa bà Nguyễn Vương Q và bà Huỳnh Kim L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L do Phòng Công chứng A, Thành phố H lập thì ông không biết và không có ý kiến gì chỉ mong Tòa án giải quyết rõ ràng để ông yên tâm, ổn định cuộc sống.

8. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H có bà Nguyễn Thị V là đại diện hợp pháp trình bày:

Bà H là người hiện đang quản lý, sử dụng một phần căn nhà đường Q, Phường A, quận G, Thành phố H. Căn nhà này có nguồn gốc đất từ cụ Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Th vào ngày 25/12/2001. Bà Th xây nhà ở từ trước năm 2006 đến năm 2016 bán lại một phần nhà cho bà Hà. Đối với vụ kiện giữa bà Nguyễn Vương Q và bà Huỳnh Kim L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L do Phòng Công chứng A, Thành phố H lập thì bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L do Phòng Công chứng A, Thành phố H lập là vô hiệu để bà được đăng ký quyền sử dụng đất ở, nhà ở ổn định cuộc sống. Trong trường hợp nếu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn, thì thì tự tháo dở không yêu cầu bồi thường phần xây dựng nhà không phép.

9. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N có bà Nguyễn Thị V là đại diện hợp pháp trình bày:

Bà N là người hiện đang quản lý, sử dụng hai căn nhà số X, X1 đường Q, Phường A, quận G, Thành phố H. Hai căn nhà này có nguồn gốc đất được chuyển nhượng từ cụ Nguyễn Thị T; căn 114/143/2 nhận chuyển nhượng đất ngày 06/4/2004 và xây dựng nhà năm 2004; căn X2 nhận chuyển nhượng đất ngày 31/5/2005 và xây dựng nhà năm 2006. Đối với vụ kiện giữa bà Nguyễn Vương Q và bà Huỳnh Kim L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L do Phòng Công chứng A, Thành phố H lập thì bà không biết và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa

cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L do Phòng Công chứng A, Thành phố H lập là vô hiệu để bà Vương được đăng ký quyền sử dụng đất ở, nhà ở ổn định cuộc sống. Trong trường hợp nếu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn, thì tự tháo dở không yêu cầu bồi thường phần xây dựng nhà không phép.

10. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông là người hiện đang quản lý, sử dụng căn nhà số R1 Đường X, Phường A, quận G, Thành phố H. Căn nhà này có nguồn gốc đất từ cụ Nguyễn Thị T tặng cho bà Nguyễn Vương Q ngày 01/01/2000. Sau đó, bà Q xây nhà và chuyển nhượng lại cho ông bằng giấy tay một phần phía sau căn nhà của bà Q với diện tích 38m^2 vào ngày 24/10/2017. Đối với vụ kiện giữa bà Nguyễn Vương Q và bà Huỳnh Kim L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L do Phòng Công chứng A, Thành phố H lập thì ông không biết và không có ý kiến gì chỉ mong Tòa án giải quyết rõ ràng để ông yên tâm, ổn định cuộc sống.

11. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn B trình bày: Ông là người hiện đang quản lý, sử dụng căn nhà số R2 Đường X, Phường A, quận G, Thành phố H. Căn nhà này ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Phi Long bằng giấy tay vào ngày 08/9/2016. Đối với vụ kiện giữa bà Nguyễn Vương Q và bà Huỳnh Kim L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L do Phòng Công chứng A, Thành phố H lập thì ông không biết và không có ý kiến gì chỉ mong Tòa án giải quyết rõ ràng để ông yên tâm, ổn định cuộc sống.

12. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Phương L trình bày:

Ngày 20/01/2008, bà có nhận chuyển nhượng bằng giấy tay diện tích 50m^2 đất thuộc quyền sử dụng của cụ Nguyễn Thị T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00142/QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000. Bà đã xây nhà ở từ trước đến nay và đã được cấp số nhà 114/143/8 Tô Ngọc Vân, Phường A, quận G, Thành phố H. Đối với vụ kiện giữa bà Nguyễn Vương Q và bà Huỳnh Kim L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L do Phòng Công chứng A, Thành phố H lập thì bà không biết và không có ý kiến gì chỉ mong Tòa án giải quyết rõ ràng để bà yên tâm, ổn định cuộc sống.

13. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân T trình bày:

Ông là người hiện đang quản lý, sử dụng căn nhà Đường Y, Phường A, quận G, Thành phố H. Căn nhà này do ông mua lại của ông Trần Chí T, căn nhà này được xây dựng năm 2006 trên phần đất mà ông Trần Chí T nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Thị T vào ngày 01/01/2006 và ông đã ở từ trước đến nay không ai tranh chấp. Đối với vụ kiện giữa bà Nguyễn Vương Q và bà Huỳnh Kim L về hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L do Phòng Công chứng A, Thành phố H lập thì ông không biết và không có ý kiến gì chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để ông yên tâm, ổn định cuộc sống.

14. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 01/4/2001, ông có nhận chuyển nhượng bằng giấy tay 2.136,9m^2 đất thuộc quyền sử dụng của cụ Nguyễn Thị T. Đến ngày 15/11/2002, cụ T có chuyển nhượng thêm cho ông 400m^2 đất. Sau đó, ông xây dựng nhà ở và đến năm 2006 ông đăng ký tồn tại công trình xây dựng trái phép (Có biên nhận hồ sơ tồn tại năm 2006). Hiện nay ông đã cấp số nhà Đường O, Phường A, quận G, Thành phố H. Đối với vụ kiện giữa bà Nguyễn Vương Q và bà Huỳnh Kim L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L do Phòng Công chứng A, Thành phố H lập, ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất giữa bà L và cụ T vô hiệu do ảnh hưởng đến quyền lợi của ông, để ông được đăng ký quyền sử dụng đất ở, nhà ở ổn định cuộc sống.

15. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim C trình bày:

Bà là người hiện đang quản lý, sử dụng căn nhà đường E, Phường A, quận G, Thành phố H. Căn nhà này có nguồn gốc đất của cụ Nguyễn Thị T tặng cho ông Trần Anh D 54m^2 vào năm 1999. Sau khi xây dựng nhà ở đến ngày 05/4/2017, ông D chuyển nhượng lại cho bà. Đối với vụ kiện giữa bà Nguyễn Vương Q và bà Huỳnh Kim L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L do Phòng Công chứng A, Thành phố H lập thì bà không biết và không có ý kiến gì chỉ mong Tòa án giải quyết rõ ràng để bà yên tâm, ổn định cuộc sống.

16. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh B trình bày: Ông đang quản lý phần đất trống có diện tích 88 m^2 tại Phường A, quận G, Thành phố H có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị T. Ngày 20/9/2006, cụ T chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Minh T bằng giấy tay. Ngày 12/7/2013, bà Phạm Thị Minh T chuyển nhượng lại phần đất trên bằng giấy tay cho bà Nguyễn Vương Q. Đến 03/8/2016, bà Nguyễn Vương Q cùng với bà Nguyễn Vương Đ và ông Nguyễn Vương L chuyển nhượng lại phần đất trên bằng giấy tay cho ông. Đối với vụ kiện giữa bà Nguyễn Vương Q và bà Huỳnh Kim L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L do Phòng Công chứng A, Thành phố H lập thì ông không biết và không có ý kiến gì chỉ mong Tòa án giải quyết rõ ràng để ông yên tâm, ổn định cuộc sống.

17. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Đại diện theo ủy quyền của Chi Cục thuế quận G trình bày:

Ngày 25/5/2017, Chi cục thuế quận G tiếp nhận hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 70 tờ bản đồ số 01, Phường A Quận G, Thành phố H của ông Võ Tường V là người đại diện của bà Huỳnh Kim L theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 016622, quyển số 05 lập ngày 17 tháng 5 năm 2017 tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân. Ngày 12/7/2017, Ủy ban nhân dân phường A quận G có công văn số 797/UBND thông báo có tiếp nhận giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 70 tờ bản đồ số 01, Phường A, quận G của các ông/bà: Nguyễn Hùng S, Đoàn Thị Phương L, Lê Thị V, Nguyễn Văn T, Phạm Hữu D, Phạm Thị Th, Nguyễn Khánh Thúy L1 (đại diện cho con cháu bà T) với bà Huỳnh Kim L.

Ngày 14/7/2017, Chi cục thuế quận G có công văn số 13766/CCT-TB&TK xin ý kiến của Cục thuế Thành phố H để có cơ sở giải quyết hồ sơ kê khai Thuế của bà Nguyễn Thị Kim N người đại diện của bà Huỳnh Kim L, ông Võ Tường V.

Ngày 10/8/2017, Cục thuế Thành phố H có ý kiến tại công văn số 7558/CT-TTHT như sau: "…Trường hợp theo Chi cục Thuế trình bày Ủy ban nhân dân Phường 15 Gò Vấp có văn bản số 797/UBND ngày 12/7/2017 về việc đang tiếp nhận yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, tuy nhiên chưa có quyết định nào của cơ quan có thẩm quyền về việc dừng chuyển nhượng bất động sản và hợp đồng chuyển nhượng theo xác nhận của Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh chưa bị hủy bỏ, đề nghị Chi cục Thuế quận G giải quyết để bà L được nộp Thuế thu nhập cá nhân theo quy định khi làm thủ tục nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất…"

Dựa trên văn bản hướng dẫn của Cục Thuế Thành phố H, Chi cục Thuế quận G đã xác định nghĩa vụ tài chính, giải quyết hồ sơ kê khai nộp thuế của bà Nguyễn Thị Kim Ngân là người đại diện của bà Huỳnh Kim L và ông Võ Tường V, số tiền mà ông Vĩnh đã đóng thuế là 27.621.000 đồng. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

18. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Tường V do ông Nguyễn Tường V đại diện trình bày:

Ông Võ Tường V là người góp vốn với bà Huỳnh Kim L mua thửa đất trên vào năm 2008 và để cho bà L đại diện đứng ra giao dịch, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Và đề nghị xem xét lại tư cách khởi kiện của nguyên đơn.

19. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Tường V là ông Lê Đức T trình bày:

Cùng ý kiến với lời trình bày của ông Nguyễn Tường V và không có ý kiến gì bổ sung.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận G, thành phố H đã tuyên:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 21, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 150, khoản 1 Điều 227, khoản 1 và khoản 2 Điều 228, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 106, khoản 2 Điều 107 và Điều 127 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 2 và điểm a khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 122, Điều 137, Điều 425, Điều 637, khoản 2 và khoản 3 Điều 691, Điều 692, Điều 693 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 408, khoản 2 Điều 468, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà Nguyễn Vương Q

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L do Phòng Công chứng A, Thành phố H lập về việc chuyển nhượng 6.820m^2 đất thuộc một phần thửa đất số: 70, tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ: Phường A, quận G, Thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00142/QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000.

2. Bà Nguyễn Vương Q, bà Nguyễn Vương Đ, bà Nguyễn Khánh Thúy L1, bà Nguyễn Khánh Thúy L2, ông Nguyễn Vương L, ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Kim T có trách nhiệm cùng liên đới hoàn trả lại cho bà Huỳnh Kim L số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.800.000.000 (Một tỷ, tám trăm triệu) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 28 tháng 01 năm 2019, bị đơn bà Huỳnh Kim L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án số 649/2019/DS-PT, ngày 17/7/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố H đã tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Kim L. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Ngày 09 tháng 9 năm 2019, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 239/2022/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 21, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 150, khoản 1 Điều 227, khoản 1 và khoản 2 Điều 228, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 106, khoản 2 Điều 107 và Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào khoản 2 và điểm a khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 122, Điều 127; Điều 137, Điều 425, Điều 637, khoản 2 và khoản 3 Điều 691, Điều 692, Điều 693 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 408, khoản 2 Điều 468, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Luật thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà Nguyễn Vương Q.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L do Phòng Công chứng A, Thành phố H lập về việc chuyển nhượng 6.820 m^2 đất thuộc một phần thửa đất số: 70, tờ bản đồ số: 01, tại địa chỉ: Phường A, quận G, Thành phố H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00142/QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000 là vô hiệu.

2. Hậu quả của hợp đồng công chứng vô hiệu: Do phía bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả bồi thường thiệt hại khi hợp đồng bị vô hiệu, chỉ yêu cầu công nhận yêu cầu phản tố. Do đó, bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Vương Q bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00142/QSDĐ/1 do Uỷ ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000. Các đồng thừa kế của cụ T bao gồm bà Nguyễn Vương Q, bà Nguyễn Vương Đ, bà Nguyễn Khánh Thúy L1, bà Nguyễn Khánh Thúy L2, ông Nguyễn Vương L, ông Trần Minh T và bà Nguyễn

Thị Kim T có trách nhiệm cùng liên đới hoàn trả lại cho bà Huỳnh Kim L số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng, và số tiền tự nguyện bồi thường là 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng, tổng cộng là 1.800.000.000 đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ duật Dân sự năm 2015.

Ngay khi nguyên đơn thi hành xong số tiền trên cho bị đơn mà bị đơn không giao trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00142/QSDĐ/1 do Uỷ ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 06/01/2000 thì nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

- Bà Huỳnh Kim L liên hệ với Chi cục thuế quận G nhận lại số tiền đã nộp thuế là 27.621.000 đồng theo phiếu báo số 12813/PB-CCT ngày 17/08/2017.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 15, 16 tháng 8 năm 2022, bị đơn là bà Huỳnh Kim L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Tường V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 239/2022/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

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

Nguyên đơn và những người đồng thừa kế của cụ T đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo về quyền và lợi ích cho bị đơn bà Huỳnh Kim L có Luật sư Trần Đình K thuộc Đoàn Luật sư Thành phố N trình bày: Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, theo đơn phản tố của bị đơn yêu cầu công nhận một phần đất trống còn lại, Tòa án cấp sơ thẩm không đo vẽ đúng phần đất trống còn lại theo yêu cầu phản tố của bị đơn. Trường hợp bị đơn yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích thì Hội đồng xét xử mới áp dụng bản vẽ cũ, tuy nhiên bị đơn chỉ yêu cầu một phần đất trống mà Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đo vẽ lại trong khi phía bị đơn đã có đơn yêu cầu đo vẽ lại. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, kéo dài thời

gian nghị án không đúng quy định nên đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người kháng cáo ông Võ Tường V do ông Nguyễn Thành V làm đại diện trình bày: Thống nhất với toàn bộ quan điểm trình bày của Luật sư Trần Đình K.

Tại bản án sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay. Hội đồng xét xử đã giải thích cho các bên đương sự về trường hợp hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, tại biên bản làm việc ngày 27 tháng 10 năm 2022. Tòa án cấp phúc thẩm cũng giải thích rõ cho đại diện theo ủy quyền cho bị đơn về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên đại diện theo ủy quyền cho bà L yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích là 4.488,3 m^2 theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc và Tư vấn Xây dựng Hoàng Long lập ngày 11/5/2009 và không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý nếu trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu.

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

Về hình thức: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Kim L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Tường V, sửa một phần bản án số 239/2022/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cụ thể:

- Các đồng thừa kế của cụ T bao gồm: Bà Nguyễn Vương Q, bà Nguyễn Vương Đ, bà Nguyễn Khánh Thúy L1, bà Nguyễn Khánh Thúy L2, ông Nguyễn Vương L, ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Kim T có trách nhiệm cùng liên đới hoàn trả lại cho bà Huỳnh Kim L số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng,

- Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của các đồng thừa kế của cụ T bao gồm: Bà Nguyễn Vương Q, bà Nguyễn Vương Đ, bà Nguyễn Khánh Thúy L1, bà Nguyễn Khánh Thúy L2, ông Nguyễn Vương L, ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Kim T tự nguyện hỗ trợ cho bà Huỳnh Kim L số tiền 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng. Tổng cộng là 1.800.000.000 (Một tỷ, tám trăm triệu) đồng

Giành quyền cho bị đơn được quyền khởi kiện một vụ án khác về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hợp đồng công chứng vô hiệu giữa cụ T và bị đơn tại Tòa án có thẩm quyền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức:

Bị đơn bà Huỳnh Kim L và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Tường V nộp đơn kháng cáo, biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đơn kháng cáo của bà L, ông Vĩnh là hợp lệ được chấp nhận.

Về sự vắng mặt của các đương sự: Phòng Công chứng A – Người đại diện hợp pháp bà Phan Thị Mai T, ông Nguyễn Ngọc T, ông Nguyễn Văn Đ, bà Đoàn Thị Phương L, ông Nguyễn Xuân T, ông Đinh Văn B, ông Nguyễn Thành V; Chi Cục Thuế quận G – Người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Trí D vắng mặt tại phiên tòa và có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, việc tranh luận tại phiên tòa cũng như quá trình giải quyết toàn diện vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Theo các tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

[2.1.1] Về pháp lý nguồn gốc đất:

Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 01, Phường A, quận G, Thành phố H thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/QSDĐ/1 ngày 06/01/2000 với diện tích đất 7.204m^2 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Thị T, mục đích sử dụng: Đất rau màu. Theo biến động cập nhật ngày 23/7/2001 đã chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Thu L theo hợp đồng chuyển nhượng số 110/CN-UB-QLĐT ngày 23/7/2001.

[2.1.2] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Diện tích đất 7.204m^2 cụ T đã chuyển nhượng bằng giấy tay và tặng cho con cháu của mình cụ thể:

Ngày 29/11/2000, cụ T chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Nguyễn Hùng S 384m^2, ông S xây dựng nhà ở không phép và được phép tồn tại toàn bộ công trình theo Quyết định số 1656/QĐ-UBND ngày 29/11/2006 của Chủ tịch UBND quận Gò Vấp;

Ngày 25/12/2001, cụ T đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà Phạm Thị Th diện tích (6,5m x 15m) = 97,5m^2;

Ngày 01/4/2001 cụ T chuyển bằng giấy tay cho ông Nguyễn Văn T diện tích là 2.136,9m^2;

Ngày 15/11/2002 Cụ T chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông T diện tích là 400m^2;

Phần diện tích đất còn lại cụ T có lập giấy cho đất cho các con, cháu cụ thể: Bà Trần Thị L: 300m^2; bà Trần Thị T 300m^2; bà Nguyễn Vương Đ 100m^2; bà Nguyễn Vương Q 100m^2; ông Nguyễn Vương L 100m^2 vào ngày 15/10/2002. Sau đó, bà Lài, bà Thủy, bà Đài, bà Q chuyển nhượng lại bằng giấy tay cho ông D vào năm 2006;

Ngày 20/9/2006 cụ T chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà Phạm Thị Minh Tâm diện tích đất là 80m^2;

Ngày 20/01/2006 Cụ T chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà Đoàn Thị Phương Loan diện tích là 50m^2;

Ngày 01/01/2006 cụ T chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Trần Chí Thắng 45m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, theo đơn phản tố của bị đơn yêu cầu công nhận một phần đất trống còn lại, Tòa án cấp sơ thẩm không đo vẽ đúng phần đất trống còn lại theo yêu cầu phản tố của bị đơn. Trường hợp bị đơn yêu cầu toàn bộ diện tích thì Hội đồng xét xử mới áp dụng bản vẽ cũ, tuy nhiên bị đơn chỉ yêu cầu một phần đất trống mà Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đo vẽ lại trong khi phía bị đơn đã có đơn yêu cầu đo vẽ lại. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, kéo dài thời gian nghị án không đúng quy định nên đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Xét thấy, từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến năm 2006, cụ T đã chuyển nhượng thông qua hình thức bằng hợp đồng chuyển nhượng, bằng giấy tay và tặng cho con cháu của mình với diện tích là 4.477m^2 trong tổng số diện tích 7.204m^2;

Tiếp đến, ngày 02/6/2008, cụ T có ký với bà Huỳnh Kim L hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 020045 do Phòng Công chứng A, Thành phố H lập với diện tích chuyển nhượng theo hợp đồng là 6.820 m^2 (không có tài sản gắn liền với đất) trong tổng diện tích 7.204 m^2 đất (BL 98-100). Hiện tại trên phần đất tranh chấp tại thời điểm cụ T và bà L ký hợp đồng chuyển nhượng trên thực tế đã tồn tại nhiều công trình nhà, đất khác nhau. Phía bị đơn cũng thừa nhận tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vụ cụ T thì trên hiện trạng đất đã tồn tại 4 đến 5 căn nhà trên đất.

Bên cạnh đó, qua việc trích lục hồ sơ lưu trữ tại Ủy ban nhân dân Phường A, quận G thì Ủy ban nhân dân Phường A, quận G có lưu trữ các hồ sơ đề nghị xem xét tồn tại công trình xây dựng không phép, sai phép số 51/BN-TTCT ngày 02/6/2006 người nộp là Trần Thị T; số 100/BN TTCT ngày 12/6/2006 người nộp là Nguyễn Vương Q; số 101/BN-TTCT ngày 11/6/2006 người nộp là Nguyễn Thị T; số 109/BN-TTCT ngày 12/6/2006 người nộp là Trần Thị L; số 126/BN-TTCT ngày 15/6/2006 người nộp là Trần Anh D; số 175/BN-TTCT ngày 28/6/2006 người nộp là Nguyễn Văn T.

Xét, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và cụ T đều biết đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng 6.820m^2 đất tọa lạc tại thửa số 70, tờ bản đồ 01, địa chỉ phường A, quận G, Thành phố H không còn là đất trống mà hiện tại có các công trình xây dựng trên đất. Tuy nhiên, các bên vẫn tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm qui định của Bộ luật dân sự năm 2005 về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020045 ngày 02/6/2008 được thực hiện tại Phòng Công chứng A, Thành phố H bị vô hiệu ngay từ đầu. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 020045 ký ngày 02/6/2008 tại Phòng Công chứng A tại Thành phố H giữa bà Nguyễn Thị T với bà Huỳnh Kim L; Công nhận thửa đất chuyển nhượng có địa chỉ tại một phần thửa đất số 70, tờ bản đồ số 01, tại Phường A, quận G, Thành phố H với diện tích chuyển nhượng thực tế có diện tích là 4.488,3m^2 là không có cơ sở chấp nhận.

Xét, lẽ ra khi xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xem là vô hiệu, Hội đồng xét xử xem xét giải quyết toàn diện triệt để về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự đều không yêu cầu xem xét về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xét.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Vương Q cùng các đồng thừa kế đồng ý hoàn trả cho bà Huỳnh Kim L số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng cho bị đơn và bồi thường cho bà L 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không đồng ý bồi thường số tiền 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng cho bị đơn mà chỉ hỗ trợ cho bà L 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và các đồng thừa kế nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị sửa một phần án sơ thẩm do nguyên đơn thay đổi yêu cầu từ số tiền nguyên đơn bồi thường cho bị đơn 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng thành số tiền tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn là 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng. Đồng thời giành quyền khởi kiện về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu tại Tòa án có thẩm quyền nếu bị đơn có yêu cầu.

Xét thấy đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, do nguyên đơn thay đổi một phần số tiền bồi thường 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng sang tiền hỗ trợ cho bị đơn, đây là tình tiết mới có lợi cho bị đơn nên việc sửa án sơ thẩm không có lỗi của Tòa án cấp sơ thẩm.

Xét, yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Kim L, ông Võ Tường V đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm là không có có sở nên không được xét chấp nhận.

Từ những nhận định như trên, Hội đồng xét xử sửa một phần của bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên. Giành quyền khởi kiện cho các bên đương sự giải quyết hậu quả pháp lý về hợp đồng vô hiệu tại Tòa án có thẩm quyền.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên nguyên đơn sẽ không phải chịu án phí đối với phần bồi thường hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[3.2] Do sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nên bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Kim L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Vĩnh. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 239/2022/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Vương Q.

1.1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L do Phòng Công chứng A, Thành phố H lập về việc chuyển nhượng 6.820 m^2 đất thuộc một phần thửa đất số: 70, tờ bản đồ số: 01, tại địa chỉ: Phường A, quận G, Thành phố H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00142/QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000 là vô hiệu.

2. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do bị đơn, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do đó:

2.1.1. Các đồng thừa kế của cụ T bao gồm: Bà Nguyễn Vương Q, bà Nguyễn Vương Đ, bà Nguyễn Khánh Thúy L1, bà Nguyễn Khánh Thúy L2, ông Nguyễn Vương L, ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Kim T có trách nhiệm cùng liên đới hoàn trả lại cho bà Huỳnh Kim L số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng,

2.1.2. Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của các đồng thừa kế của cụ T bao gồm: Bà Nguyễn Vương Q, bà Nguyễn Vương Đ, bà Nguyễn Khánh Thúy L1, bà Nguyễn Khánh Thúy L2, ông Nguyễn Vương L, ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Kim T tự nguyện hỗ trợ cho bà Huỳnh Kim L là 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng.

Tổng cộng là 1.800.000.000 (Một tỷ, tám trăm triệu) đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Ghi nhận các bên đương sự trong vụ án này không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.1.3. Bị đơn bà Huỳnh Kim L có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Vương Q bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00142/QSDĐ/1 do Uỷ ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 06/01/2000 cấp cho bà Nguyễn Thị T.

Ngay sau khi nguyên đơn thi hành xong số tiền trên cho bị đơn mà bị đơn không giao trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00142/QSDĐ/1 do Uỷ ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 06/01/2000 thì nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên theo quy định pháp luật.

Bà Huỳnh Kim L liên hệ với Chi cục Thuế quận Gò Vấp nhận lại số tiền đã nộp thuế là 27.621.000 đồng theo phiếu báo số 12813/PB-CCT ngày 17/08/2017.

Giành quyền khởi kiện cho các bên đương sự đối với yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu bằng một vụ kiện khác tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Huỳnh Kim L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

3.2. Bà Nguyễn Vương Q, bà Nguyễn Vương Đ, bà Nguyễn Khánh Thúy L1, bà Nguyễn Khánh Thúy L2, ông Nguyễn Vương L, ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Kim T cùng tự nguyện liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 39.000.000 (Ba mươi chín triệu) đồng nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số: AA/2017/0027878 ngày 08/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp.

Bà Nguyễn Vương Q, bà Nguyễn Vương Đ, bà Nguyễn Khánh Thúy L1, bà Nguyễn Khánh Thúy L2, ông Nguyễn Vương L, ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Kim T cùng liên đới nộp thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 38.700.000 (Ba mươi tám triệu, bảy trăm nghìn) đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

4.1. Bị đơn bà Huỳnh Kim L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm số AA/2021/0049109, ngày 23/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp. Bà Huỳnh Kim L đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

4.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Tường V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm số AA/2021/0049108, ngày 23/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp. Ông Võ Tường V đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (Sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Gò Vấp;
- Chi cục THADS quận Gò Vấp;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trương Việt Hồng

CÁC THẨM PHÁN	THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Uông Văn Tuấn Lê Thị Anh Minh	**Trương Việt Hồng**