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: 873/2023/DS-ST Ngày: 05/6/2023 V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng 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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Đức.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Ngọc Thực.
Ông Nguyễn Thành Châu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh – Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*** Bà Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10/5 và 05/6 năm 2023, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 217/DSST, ngày 03 tháng 4 năm 2018; về: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 1638/2023/QĐ-ST ngày 17/4/2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5793/2023/QĐ-ST ngày 10/5/2023 giữa:

1. Nguyên đơn: **Bà Võ Thị N.**
Địa chỉ: I Tổ M, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Ánh T. (có mặt)
Địa chỉ liên lạc: H Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:
2.1 Ông Lâm Thành T1. (có mặt)
2.2 Bà Nguyễn Thị Phương K. (có mặt)
Địa chỉ: C ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ liên lạc: K V, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1 Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ưu T2. (xin vắng mặt)
Địa chỉ: A L, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Văn phòng công chứng L1. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: D đường B, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Lâm Ngọc Phương T3 (sinh năm 2003). (xin vắng mặt)

3.4 Lâm Nhật V1 (sinh năm 2005). (xin vắng mặt)

3.5 Lâm Nhật H (sinh năm 2012).

3.6 Lâm Ngọc Kim L (sinh năm 2013).

3.7 Lâm Ngọc Kim N (sinh năm 2020).

Đại diện theo pháp luật trẻ H, L, N: Ông Lâm Thành T1 và bà Nguyễn Thị Phương K. (có mặt)

Địa chỉ: K V, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn – bà Võ Thị N có đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị Ánh T trình bày:

Ngày 12/12/2009, nguyên đơn – bà Võ Thị N có ký Hợp đồng chuyển nhượng đất với bị đơn – ông Lâm Thành T1 để chuyển nhượng phần đất diện tích 5m x 30m, thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 57 (TL 2004) tọa lạc tại K V, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (chưa trừ quy hoạch lộ giới) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00679 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 24/01/2006 cấp cho bà Võ Thi N (cập nhật thay đổi ngày 12/3/2008), với giá là 1.800.000.000 đồng, lúc chuyển nhượng các bên lập giấy tay, nguyên đơn đã nhận đủ 1.800.000.000 đồng và giao đất.

Tuy nhiên do già yếu, không hiểu biết, nên ngày 14/4/2010, khi ra Văn phòng công chứng L1, nguyên đơn đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, công chứng số 00002514 với bị đơn – ông Lâm Thành T1 và bà Nguyễn Thị Phương K để chuyển nhượng phần đất của nguyên đơn là khoảng 240m^2, trừ quy hoạch lộ giới chỉ còn 129,8m^2, công chứng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00679 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 24/01/2006 cấp cho bà Võ Thị N (cập nhật thay đổi ngày 12/3/2008). Hiện nay Ông T1 và bà K đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 009949 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 10/8/2010 toàn bộ phần đất của gia đình bà.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, công chứng số 00002514 ngày 14/4/2010 tại Văn phòng công chứng L1 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 009949 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 10/8/2010 cho ông Lâm Thành T1 và bà Nguyễn Thị Phương K, vì cho rằng nguyên đơn chỉ chuyển nhượng phần đất diện tích 5m x 30m cho bị đơn, không phải 240m^2 (chưa trừ quy hoạch lộ giới), hợp đồng công chứng không đúng đối tượng chuyển nhượng.

Ngày 13/02/2023, phía nguyên đơn có Đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/12/2009 với bị đơn – ông

Lâm Thành T1 đối với phần đất diện tích ghi trong hợp đồng 5m x 30m, hiện nay còn lại 101,8m^2, thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 57 (TL 2004) tọa lạc tại K V, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp không thể tách thửa được do chính sách của Nhà nước, nguyên đơn đề nghị cùng đứng đồng sử dụng đối với phần đất 240m^2 trong đó bao gồm: 150m^2 nay còn 101,8m^2 là phần đất đã chuyển nhượng cho bị đơn theo Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/12/2009 và phần đất còn lại đang thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

Bị đơn – ông Lâm Thành T1, bà Nguyễn Thị Phương K thống nhất trình bày:

Ông T1 và bà K có nhận chuyển nhượng của nguyên đơn – bà Võ Thị N phần đất diện tích 5m x 30m, thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 57 (TL 2004) tọa lạc tại K V, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng chuyển nhượng đất giấy tay ngày 12/12/2009, với giá 1.800.000.000 đồng, đã trả đủ tiền và nhận đất.

Sau khi mua bán, do phần đất còn lại của bà N không đủ điều kiện tách thửa để làm Giấy tờ cho phần đất ông T1 và bà K đã mua, nên bà N đã để ông bà đứng tên toàn bộ phần đất của bà N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, công chứng số 00002514 ngày 14/4/2010.

Thực tế hiện nay, bị đơn vẫn đang sử dụng đúng phần đất diện tích 5m x 30m sau quy hoạch còn lại 101,8m^2, thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 57 (TL 2004) tọa lạc tại K V, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng chuyển nhượng đất giấy tay ngày 12/12/2009, phần bên cạnh vẫn do bà N sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phía bị đơn đề nghị nguyên đơn làm thủ tục tách sổ và sang tên cho bị đơn đối với phần đất 5m x 30m nay còn 101,8m^2, thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 57 (TL 2004) tọa lạc tại K V, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng chuyển nhượng đất giấy tay ngày 12/12/2009. Trường hợp không thể tách thửa được, phía bị đơn đề nghị cùng đứng sử dụng đối với toàn bộ phần đất trong đó bao gồm: 150m^2 nay còn 101,8m^2 là phần đất đã chuyển nhượng cho bị đơn theo Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/12/2009 và phần đất còn lại đang thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng công chứng L1 có văn bản trình bày:

Ngày 14/04/2010, bà Võ Thị N (sinh năm 1941), ông Lâm Thành T1 và bà Nguyễn Thị Phương K đến Văn phòng công chứng L1 yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ phần còn lại của thửa đất số 8 tờ bản đồ số 57 (Tl 2004) và căn nhà K V, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 24/01/2006. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00679. Đăng ký thay đổi ngày 12/3/2008).

Sau khi nhận được yêu cầu công chứng, qua kiểm tra các giấy tờ mà người yêu cầu công chứng đã xuất trình (theo quy định tại Điều 35, Điều 36 của Luật Công chứng 2006), thực hiện việc tra cứu thông tin trên ngăn chặn của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh về đối tượng của hợp đồng, giao dịch, xác định năng lực hành vi dân sự và ý chí của các bên tham gia giao kết, Công Chứng viên L1 xác định:

+ Người yêu cầu công chứng đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ, tài liệu về chủ thể, đối tượng của hợp đồng.

+ Bên chuyển nhượng là bà Võ Thị N là người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ phần còn lại của thửa đất số 8 tờ bản đồ số 57 (Tl 2004) và căn nhà K V, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Các bên giao kết đã tự nguyện xác lập Hợp đồng và đều có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

+ Mục đích, nội dung thoả thuận của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Đồng thời, cũng đã giải thích cho người yêu cầu công chứng được biết về quyền và nghĩa vụ của các bên, hệ quả pháp lý của việc xác lập Hợp đồng chuyển nhượng này.

Như vậy, Văn phòng khẳng định việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ phần còn lại của thửa đất số 8 tờ bản đồ số 57 (TL 2004) và căn nhà K V, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 00002514 ngày 14/04/2010 là đúng quy định.

Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

2. Ủy ban nhân dân huyện H có ông Lê Ưu T2 đại diện theo ủy quyền và các ông (bà) Lâm Ngọc Phương T3, Lâm Nhật V1 xin vắng mặt tại Tòa.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Phía nguyên đơn và bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày, không thay đổi bổ sung gì.

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

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử 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 sơ

thẩm, các đương sự được 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 Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, công chứng số 00002514 ngày 14/4/2010, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 009949 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 10/8/2010 cho ông Lâm Thành T1 và bà Nguyễn Thị Phương K, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/12/2009 giữa bà N và ông T1 bà K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

Về tố tụng:

Xét yêu cầu của đương sự có liên quan đến việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 009949 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 10/8/2010 cho ông Lâm Thành T1 và bà Nguyễn Thị Phương K, căn cứ Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Công văn số 79/TANDTC-PC ngày 12/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Quan hệ tranh chấp trong vụ án là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về áp dụng pháp luật: Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015, do giao dịch dân sự chưa thực hiện xong, nội dung và hình thức phù hợp với Bộ luật Dân sự 2015, do đó pháp luật áp dụng để giải quyết trong vụ án này là Bộ luật Dân sự 2015.

Về nội dung:

Xét yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

1. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, công chứng số 00002514 ngày 14/4/2010 tại Văn phòng công chứng L1:

Xét thấy, ngày 14/4/2010, bà Võ Thị N và ông Lâm Thành T1, bà Nguyễn Thị Phương K có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, công chứng số 00002514 ngày 14/4/2010 tại Văn phòng công chứng L1, để chuyển nhượng thửa đất số 8, tờ bản đồ số 57 (TL 2004), diện tích 129,8m^2, tọa lạc tại K V, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00679 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 24/01/2006 cấp cho bà Võ Thị N (cập nhật thay đổi ngày 12/3/2008). Sau đó, ông Lâm Thành T1 và bà Nguyễn Thị Phương K được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 009949 ngày 10/8/2010, trong đó thể hiện phần đất được công nhận là 129,8m^2 và phần đất bị

quy hoạch là 253,8m^2, như vậy nếu chưa trừ quy hoạch lộ giới thì diện tích được ghi nhận trong Giấy chứng nhận là 383,6m^2.

Tuy nhiên, theo các đương sự trình bày thì giữa bà Võ Thị N và ông Lâm Thành T1, bà Nguyễn Thị Phương K không có chuyển nhượng phần diện tích nêu trên, mà chỉ chuyển nhượng thửa đất số 8, tờ bản đồ số 57 (TL 2004), với diện tích 150m^2 theo Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/12/2009, mà không phải là diện tích 383,6m^2 (chưa trừ quy hoạch lộ giới). Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, công chứng số 00002514 ngày 14/4/2010 tại Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa có đối tượng chuyển nhượng bị nhầm lẫn nên vô hiệu theo quy định tại Điều 126 Bộ luật Dân sự 2015. Phía ông T1 cho rằng do không tách thửa được nên nguyên đơn đồng ý cho bị đơn đứng tên toàn bộ phần diện tích trong Giấy chứng nhận là không được chấp nhận, thỏa thuận cam kết do ông T1 viết ngày 15/4/2010 về việc đứng tên thay cho bà N trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có chữ ký của vợ chồng ông T1 bà K, không có chữ ký của bà N là không có giá trị pháp lý. Do đó cần phải hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, công chứng số 00002514 ngày 14/4/2010 tại Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 009949 ngày 10/8/2010 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Lâm Thành T1 và bà Nguyễn Thị Phương K.

2. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/12/2009 giữa bà Võ Thị N và ông Lâm Thành T1, bà Nguyễn Thị Phương K, xét thấy:

Các đương sự thừa nhận thực tế giữa nguyên đơn và bị đơn có thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 8, tờ bản đồ số 57 (TL 2004) diện tích là 150 m^2, tọa lạc tại K V, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00679 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 24/01/2006 cấp cho bà Võ Thị N (cập nhật thay đổi ngày 12/3/2008). Giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Ông T1 bà K đã giao đủ tiền và nhận đất. Hiện nay ông T1 bà K đang trực tiếp sử dụng trên phần đất 150m^2 này, diện tích thực tế là 101,8m^2; phần đất còn lại vẫn do bà Võ Thị N sử dụng (diện tích thực tế còn lại là 142m^2), trong tổng số diện tích 383,6m^2 (chưa trừ quy hoạch lộ giới) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 009949 ngày 10/8/2010 cấp cho ông T1, bà K.

Như đã phân tích ở trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, công chứng số 00002514 ngày 14/4/2010 tại Văn phòng công chứng L1 vô hiệu do bị nhầm lẫn, thực chất đối tượng các bên giao dịch là phần đất diện tích 150m^2 trong tổng số diện tích 383,6m^2, việc chuyển nhượng đã hoàn tất và các bên không tranh chấp, mặc dù do quy hoạch thực tế chỉ còn 101,8m^2. Hiện nay ông T1 bà K đã xây dựng nhà ở kiên cố trên phần đất này, đồng thời hai bên tại phiên tòa thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng mặc dù diện tích đã thay đổi, nếu không tách thửa được thì sử dụng chung Giấy chứng nhận.

Do đó cần công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 8, tờ bản đồ số 57 (TL 2004) diện tích là 150m^2, nay còn là 101,8m^2, tọa lạc tại K V, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/12/2009 giữa bà Võ Thị N và ông Lâm Thành T1, bà Nguyễn Thị Phương K. Ông Lâm Thành T1 và bà Nguyễn Thị Phương K được sử dụng hợp pháp đối với phần đất 101,8m^2 trên.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 03/8/2022 của Công ty TNHH Đ (duyệt nội nghiệp ngày 11/8/2022) và sau khi mở đường V theo quy hoạch của Nhà nước, phần đất thực tế ông Lâm Thành T1 và bà Nguyễn Thị Phương K đang trực tiếp sử dụng (từ Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/12/2009 với bà Võ Thị N) nay có diện tích là 101,8m^2 (khu A); và phần đất thực tế bà Võ Thị N đang trực tiếp sử dụng có diện tích là 142m^2 (khu B).

Tại Văn bản số 769/UBND-TNMT ngày 04/5/2023 của Ủy ban nhân dân huyện H cung cấp thông tin đối với Quyết định số 6982/QĐ-UB-QLĐT ngày 30/9/1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về phê duyệt lộ giới (chỉ giới đường đỏ), trong đó đường V lộ giới: 40m; Phê duyệt số 85/UB-KL ngày 25/6/2008 của Ủy ban nhân dân huyện H về lộ giới các tuyến đường xã T, trong đó có đường V lộ giới: 8m, hiện nay Quyết định số 6982/QĐ-UB-QLĐT ngày 30/9/1995 và Phê duyệt số 85/UB-KL ngày 25/6/2008 đang áp dụng. Theo quy định tại Điều 5 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố H, thì việc tách thửa đối với 02 phần đất cho phía nguyên đơn và bị đơn (khu A và khu B) là chưa thể thực hiện được. Tuy nhiên căn cứ khoản 2 Điều 6 Quyết định số 60 thì trường hợp thửa đất không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định tại Quyết định này, thì người sử dụng đất thực hiện việc phân chia quyền sử dụng đất theo giá trị quyền sử dụng đất hoặc sử dụng chung thửa đất theo quy định.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất đồng ý cùng đứng chung trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tổng diện tích là 243,8m^2 (bao gồm cả khu A và khu B) cho đến khi tách thửa được theo chính sách của Nhà nước, trong đó thể hiện ông Lâm Thành T1 và bà Nguyễn Thị Phương K sử dụng 101,8m^2 đất (khu A), bà Võ Thị N sử dụng 142m^2 (khu B). Hội đồng xét xử xét thấy, việc thỏa thuận này là tự nguyện và phù hợp với quy định pháp luật, nên cần ghi nhận.

Từ những nhận định trên có cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở nên được chấp nhận.

Án phí sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên án phí dân sự sơ thẩm về việc tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, công chứng số 00002514 ngày 14/4/2010 do vô hiệu 300.000 đồng, phía bị đơn – ông Lâm Thành T1 và bà Nguyễn Thị Phương K phải chịu.

Đối với yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/12/2009 được chấp nhận nên án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng do hai bên thỏa thuận nên nguyên đơn – bà Võ Thị N phải chịu 150.000 đồng, do bà Võ Thị N là người cao tuổi và có đơn xin miễn nên được miễn, bị đơn – ông Lâm Thành T1 và bà Nguyễn Thị Phương K phải chịu 150.000 đồng.

Hoàn lại cho nguyên đơn – bà Võ Thị N tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 33.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0017395 ngày 06/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0044641 ngày 28/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0004178 ngày 14/02/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 34, 227, 264, 267, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 126, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

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

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, công chứng số 00002514 ngày 14/4/2010 tại Văn phòng công chứng L1 giữa bà Võ Thị N và ông Lâm Thành T1, bà Nguyễn Thị Phương K do vô hiệu.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 009949 ngày 10/8/2010 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Lâm Thành T1 và bà Nguyễn Thị Phương K.

3. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/12/2009 giữa bà Võ Thị N và ông Lâm Thành T1, bà Nguyễn Thị Phương K đối với phần đất diện tích 150m^2, nay còn là 101,8m^2 (khu A) theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 03/8/2022 của Công ty TNHH Đ (duyệt nội nghiệp ngày 11/8/2022), thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 57 (TL 2004), tọa lạc tại K V, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lâm Thành T1 và bà Nguyễn Thị Phương K được sử dụng hợp pháp đối với phần đất diện tích 101,8m^2 trên.

4. Căn cứ Bản án, bà Võ Thị N, ông Lâm Thành T1 và bà Nguyễn Thị Phương K được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung cho bà Võ Thị N, ông Lâm

Thành T1 và bà Nguyễn Thị Phương K, đối với phần đất diện tích 243,8m^2 (khu A và khu B) theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 03/8/2022 của Công ty TNHH Đ (duyệt nội nghiệp ngày 11/8/2022), trong đó thể hiện ông Lâm Thành T1 và bà Nguyễn Thị Phương K sử dụng 101,8m^2 đất (khu A), bà Võ Thị N sử dụng 142m^2 (khu B). Khi có đủ điều kiện tách thửa, phía nguyên đơn phải chịu chi phí tách thửa cho ông Lâm Thành T1 bà Nguyễn Thị Phương K theo quy định pháp luật.

5. Về án phí sơ thẩm:

Bị đơn – ông Lâm Thành T1 và bà Nguyễn Thị Phương K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng).

Nguyên đơn – bà Võ Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng), do bà Võ Thị N là người cao tuổi và có đơn xin miễn nên được miễn.

Hoàn lại cho nguyên đơn – bà Võ Thị N tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 33.000.000 đồng (Ba mươi ba triệu đồng) theo Biên lai thu số 0017395 ngày 06/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0044641 ngày 28/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0004178 ngày 14/02/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc từ ngày Bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu/25.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Đức