

**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: 192/2022/DS - PT

Ngày: 25-4-2022

V/v “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu; yêu cầu hủy phần cập nhật Giấy chứng nhận có liên quan, phát sinh từ giao dịch dân sự vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

**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 Võ Thị Kim Thương

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Ngọc Hương

Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 05 và 25 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 62/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 02 năm 2022 về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu; yêu cầu hủy phần cập nhật Giấy chứng nhận có liên quan, phát sinh từ giao dịch dân sự vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng” .

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 714/2022/QĐ - PT ngày 07 tháng 03 năm 2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 4155/QĐ-PT ngày 05 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Lê Anh T, sinh năm 1981.

2. Bà Thái Thanh R, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: A5-4.11khối A5, lô A chung cư E3, đường số 1, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1954.

Địa chỉ: 168B, Tổ 31, đường TX33, Khu phố 2, phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Trần Thị Minh H, sinh năm 1979.

5. Ông Lưu Trọng K, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Số 95/1062 đường O phường J, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1971.

Địa chỉ: 80 Khu phố 3C, phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1972.

8. Bà Trần Thị E, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Số 10/7 đường TX64, Khu phố 4, phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ông Đoàn Văn I, sinh năm 1956.

10. Bà Đoàn Thị Ánh Y, sinh năm 1959.

11. Ông Đoàn Thanh N, sinh năm 1977.

12. Bà Lê Thụy Hồng C, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: 95/4 Khu phố 1, phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Ông Phan Khắc Q, sinh năm 1971.

14. Bà Huỳnh Kim L, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ : Số 92/1 đường TX33, Khu phố 2, phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

15. Ông Huỳnh Tấn P, sinh năm 1972.

16. Bà Lý Thị Hồng X, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Số 647/13/1 đường G, phường P, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của 16 nguyên đơn: Ông Đoàn Thanh S, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: 31 đường 19, Khu phố 3B, phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền của 16 nguyên đơn theo Giấy ủy quyền ngày 17 tháng 12 năm 2020;

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị Kiều V, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số 52/1/6 đường TX21, khu phố 5, phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh P, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: 7.09CC An Khang, KĐT AP-AK, phường D, thành phố U, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn theo Giấy ủy quyền ngày 01 tháng 4 năm 2022.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Kiều M, sinh năm 1975.

Địa chỉ: 112/8 đường TX22, khu phố 5, phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Trần Thị Yến D, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số 52/1 đường TX21, khu phố 5, phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Dương Duy A, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số 52/1/6 đường TX21, khu phố 5, phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của các ông bà Trần Thị Kiều M, Trần Thị Yến D và Dương Duy A: Bà Nguyễn Thị Thanh P, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: 7.09CC An Khang, KĐT AP-AK, phường D, thành phố U, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 01 tháng 4 năm 2022.

4. Văn phòng Công chứng NTC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 9A Quang Trung, Khu phố 14, phường 10, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng NTC: Bà Nguyễn Thị J – Trưởng văn phòng (xin vắng mặt).

5. Văn phòng Công chứng NVM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 24 Lê Thị Riêng, Khu phố 1, phường Thới An, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng NVM: Bà Nguyễn Thị Hồng R – Trưởng văn phòng (xin vắng mặt).

Do có kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn các ông bà: Lê Anh T, Thái Thanh R, Huỳnh Văn B, Trần Thị Minh H, Lưu Trọng K, Nguyễn Hoàng L, Nguyễn Văn U, Trần Thị E, Đoàn Văn I, Nguyễn Thị Ánh Y, Đoàn Thanh N, Lê Thụy Hồng C, Phan Khắc Q, Huỳnh Kim L, Huỳnh Tấn P, Lý Thị Hồng X có người đại diện theo ủy quyền – ông Đoàn Thanh S trình bày:

Ngày 9/12/2017, ông Huỳnh Tấn P với bà Trần Thị Kiều V có ký Hợp đồng đặt cọc mua bán đất có nội dung phía ông Huỳnh Tấn P có đứng tên giao dịch mua bán với bà Trần Thị Kiều V 10 phần đất thuộc 10 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH08419 do UBND Quận M cấp ngày 17/03/2017, CH08458 do UBND Quận M cấp ngày 22/03/2017, số CH08511 do UBND Quận M cấp ngày 28/03/2017, số CH08602 do UBND Quận M cấp ngày 10/04/2017, số CH08633 do UBND Quận M cấp ngày 19/04/2017, số CH08727 do UBND Quận M cấp ngày 05/5/2017, số CH08783 do UBND Quận M cấp ngày 16/5/2017, số CH08782 do UBND Quận M cấp ngày 16/5/2017, số CH08868 do UBND Quận M cấp ngày 29/5/2017 và số CH08869 do UBND Quận M cấp ngày 29/5/2017; Đất tọa lạc tại phường Q, Quận M; với tổng giá trị chuyển nhượng là 11.500.000.000 đồng (mười một tỷ năm trăm triệu đồng); phía ông Huỳnh Tấn P cam kết có trách nhiệm tham gia đầu tư hạ tầng kỹ thuật để làm thủ tục xin UBND Quận M cấp nhật mã số hẻm giới và phía ông P làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở và đóng thuế đất phi nông nghiệp cho bà V.

Vào ngày 14/12/2017, những người đang đứng tên trên 10 giấy chứng nhận nêu trên công chứng sang tên đất nông nghiệp trước cho bà Trần Thị Kiều V,

phía bà V đã giao cho ông Huỳnh Tấn P số tiền 02 đợt là 5.750.000.000 đồng (Năm tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng) trên tổng giá trị chuyển nhượng là 11.500.000.000 đồng.

Thực hiện thỏa thuận: Phía 16 nguyên đơn đã tham gia đầu tư hạ tầng kỹ thuật làm thủ tục xin UBND Quận M cập nhật mã số hẻm giới nhưng do không vận động được hộ dân cùng hiến đất làm đường theo yêu cầu của UBND Quận M; đa số hộ dân đồng tình bỏ đất để phía bên 16 nguyên đơn bỏ kinh phí đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật và chịu trách nhiệm trong việc đề nghị làm mã số hẻm trên toàn tuyến cho các hộ dân cùng sử dụng; tuy nhiên có một hộ dân tiếp giáp cơ sở hạ tầng 16 nguyên đơn đầu tư không đồng ý bỏ đất làm đường (hộ ông Phạm Văn Út thể hiện tại biên bản làm việc ngày 22/01/2019 của UBND phường Q). Theo quy định đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật phần đất tiếp giáp đường là đất trống thì phải được đầu tư theo quy định là 7m; trừ trường hợp không thể mở rộng do có vật kiến trúc, tuy nhiên có đoạn đất trống tiếp giáp đường hộ dân không đồng ý; mặc dù phía bên 16 nguyên đơn đã gặp và trao đổi vận động và cũng đề xuất gửi thêm kinh phí nếu hộ dân đồng ý để chúng tôi làm cơ sở hạ tầng trước phần đất tiếp giáp của họ. Việc này UBND phường Q cũng đã có phối hợp nhiều lần cùng khu phố, tổ dân phố mời hộ dân này để vận động nhưng không thành; do đó UBND phường cũng đã có nhiều báo cáo và kiến nghị UBND Quận M cập nhật mã số hẻm giới trên tuyến hẻm này do chủ đầu tư (phía bên 16 nguyên đơn) đã đầu tư hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật các đoạn đường khác trừ đoạn không vận động được hộ dân. Vì không thực hiện được theo yêu cầu Công văn số 7901/UBND-ĐT ngày 12/10/2017 của UBND Quận M; do đó UBND Quận M không chấp thuận.

Phía 16 nguyên đơn đã liên hệ trao đổi và yêu cầu phía bà V qua gặp để giải quyết do hợp đồng không thực hiện được nhưng phía bà V không đồng ý qua gặp trao đổi mà chỉ trao đổi qua điện thoại và né tránh không gặp liên tục và yêu cầu bên phía 16 nguyên đơn cố gắng tiếp tục vận động hộ dân để thực hiện được cơ sở hạ tầng theo yêu cầu của Công văn số 7901/UBND-ĐT ngày 12/10/2017 của UBND Quận M. Bà V không đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc mua bán đất lập ngày 09/12/2017 giữa ông Huỳnh Tấn P và bà Trần Thị Kiều V.

Đến ngày 30/5/2018, các đồng nguyên đơn lại tiếp tục đề nghị giải quyết chấm dứt hợp đồng đặt cọc mua bán đất lập ngày 9/12/2017 giữa ông Huỳnh Tấn P và bà Trần Thị Kiều V nếu bà V không nhận lại số tiền ông P đã nhận và tiền lãi suất ông P phải trả theo hợp đồng thì phải làm thêm phụ lục hợp đồng không được tính thêm tiền lãi suất sau 4, 5 tháng theo hợp đồng để 16 nguyên

đơn tiếp tục hợp đồng đặt cọc mua bán đất lập ngày 9/12/2017 nhưng phía bà V không đồng ý.

Sau đó, phía các đồng nguyên đơn lại tiếp tục trao đổi và báo với bà V không thực hiện được việc cập nhật mã số hẻm giới theo quy định và theo đúng công văn số 7901/UBND-ĐT ngày 12/10/2017 theo thỏa thuận hợp đồng và phụ lục hợp đồng; các đồng nguyên đơn kiên quyết trả lại số tiền ông P đã nhận của bà V vì không thực hiện được cập nhật mã số hẻm giới. Các đồng nguyên đơn đã đi vay mượn số tiền 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng) để trả cho bà V (cả số tiền đã nhận và tiền lãi suất) kể từ ngày nhận số tiền trên. Đã làm phát sinh tổn thất việc trả tiền lãi suất với số tiền 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng) số tiền tổn thất là 180.000.000 đồng/3 tháng (một trăm tám mươi triệu đồng). Phía 16 nguyên đơn phải giữ số tiền vay mượn đó đến 3 tháng nhưng phía bà V vẫn không qua nhận và không chịu ra công chứng trả lại phần đất của 10 giấy chứng nhận cho phía 16 nguyên đơn.

Thấy không giải quyết được, để cố gắng tiếp tục giải quyết theo đề nghị của bà V, phía 16 nguyên đơn cố gắng hết sức trong khả năng có thể; cụ thể vẫn liên hệ UBND phường có khảo sát và báo cáo UBND Quận M xem xét cụ thể tại báo cáo số 491/BC-UBND ngày 12/11/2018 của UBND phường Q và tiếp tục đầu tư và sửa chữa vận động thuyết phục hộ dân để hoàn thiện. Cho đến các kỳ khảo sát ngày 22/01/2019, ngày 22/3/2019 của các cơ quan chức năng vẫn không chấp nhận vì phía 16 nguyên đơn không làm được yêu cầu đáp ứng của UBND Quận M; do hộ dân vẫn không đồng ý.

Vì hết thời hạn gia hạn thời gian đầu tư hạ tầng kỹ thuật nên các đồng nguyên đơn tiếp tục xin gia hạn và được UBND quận ban hành Công văn số 5328/UBND-ĐT ngày 10/5/2019 thêm thời gian gia hạn đầu tư hạ tầng kỹ thuật thêm 6 tháng (kể từ ngày ban hành văn bản, đồng nghĩa đến ngày 10/11/2019 là hết thời gian để vận động đầu tư hạ tầng kỹ thuật).

Xét thấy không thực hiện được việc đề nghị UBND Quận M cập nhật mã số hẻm giới; các đồng nguyên đơn đã liên hệ rất nhiều lần đề nghị chấm dứt hợp đồng mua bán giữa hai bên kể từ sau ngày 30/5/2018 mãi đến đầu tháng 8/2019 bà V mới chịu gặp mặt và hứa hẹn sẽ sắp xếp giải quyết hợp đồng nhưng đến nay vẫn không giải quyết và không trả lại đất cho các đồng nguyên đơn và không chịu nhận lại tiền mà ông P đã ký nhận.

Trong khi đang tiếp tục thỏa thuận giải quyết thì bà V đã tẩu tán tài sản trong khi chưa trả hết số tiền còn lại cho các đồng nguyên đơn và không được sự đồng ý chấp thuận từ phía các đồng nguyên đơn, đã không làm đúng theo nội

dung hợp đồng; bằng cách đi công chứng tặng cho chuyển giao quyền sử dụng của 06 Giấy chứng nhận cho chị, em ruột của bà V là bà Trần Thị Kiều K và bà Trần Thị Kiều M; Hợp đồng công chứng được thực hiện vào ngày 25/10/2019 tại Văn phòng Công chứng NVM; cụ thể các giấy chứng nhận sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08458 do UBND Quận M cấp ngày 22/03/2017.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08602 do UBND Quận M cấp ngày 10/04/2017.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08633 do UBND Quận M cấp ngày 19/04/2017.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08783 do UBND Quận M cấp ngày 16/05/2017.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08782 do UBND Quận M cấp ngày 16/05/2017.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08869 do UBND Quận M cấp ngày 29/05/2017.

Nên phía 16 nguyên đơn cùng làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân Quận M giải quyết các yêu cầu khởi kiện sau đây:

Yêu cầu 1: Tuyên hợp đồng đặt cọc mua bán đất lập ngày 09/12/2017 và phụ lục hợp đồng ngày 14/12/2017 giữa ông Huỳnh Tấn P và bà Trần Thị Kiều V là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Yêu cầu 2: Tuyên bố 10 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của 10 hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, cụ thể:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 023618/HĐ-CNQSDĐ ngày 14/12/2017 giữa ông Huỳnh Văn B với bà Trần Thị Kiều V có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 59m², thuộc thửa đất 765, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do Văn phòng Công chứng NTC chứng nhận là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật; Hủy bỏ cập nhật những thay đổi chủ sở hữu sau khi cấp giấy chứng nhận cho bà Trần Thị Kiều V được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M cập nhật ngày 04/01/2018 tại Giấy chứng

nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH08869 do UBND Quận M ký ngày 29/05/2017.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 023609/HĐ-CNQSĐĐ ngày 14/12/2017 giữa ông Lê Anh T, bà Thái Thanh R với bà Trần Thị Kiều V có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 75,8m², thuộc thửa đất 762, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do Văn phòng Công chứng NTC chứng nhận là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật; Hủy bỏ cập nhật những thay đổi chủ sở hữu sau khi cấp giấy chứng nhận cho bà Trần Thị Kiều V được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M cập nhật ngày 04/01/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH08782 do UBND Quận M ký ngày 16/5/2017.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 023612/HĐ-CNQSĐĐ ngày 14/12/2017 giữa bà Lê Thụy Hồng C, ông Đoàn Thanh N với bà Trần Thị Kiều V có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 59m², thuộc thửa đất 757, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do Văn phòng Công chứng NTC chứng nhận là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật; Hủy bỏ cập nhật những thay đổi chủ sở hữu sau khi cấp giấy chứng nhận cho bà Trần Thị Kiều V được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M cập nhật ngày 04/01/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH08633 do UBND Quận M ký ngày 19/4/2017.

4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 023617/HĐ-CNQSĐĐ ngày 14/12/2017 giữa ông Nguyễn Văn U, bà Trần Thị E với bà Trần Thị Kiều V có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 55m², thuộc thửa đất 761, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do Văn phòng Công chứng NTC chứng nhận là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật; Hủy bỏ cập nhật những thay đổi chủ sở hữu sau khi cấp giấy chứng nhận cho bà Trần Thị Kiều V được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M cập nhật ngày 04/01/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH08783 do UBND Quận M ký ngày 16/5/2017.

5. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 023615/HĐ-CNQSDĐ ngày 14/12/2017 giữa ông Nguyễn Hoàng L với bà Trần Thị Kiều V có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 55,3m², thuộc thửa đất 745, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do Văn phòng Công chứng NTC chứng nhận là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật; Hủy bỏ cập nhật những thay đổi chủ sở hữu sau khi cấp giấy chứng nhận cho bà Trần Thị Kiều V được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M cập nhật ngày 04/01/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH08511 do UBND Quận M ký ngày 28/3/2017.

6. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 023614/HĐ-CNQSDĐ ngày 14/12/2017 giữa ông Lưu Trọng K, bà Trần Thị Minh H với bà Trần Thị Kiều V có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 74,3m², thuộc thửa đất 743, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do Văn phòng Công chứng NTC chứng nhận là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật; Hủy bỏ cập nhật những thay đổi chủ sở hữu sau khi cấp giấy chứng nhận cho bà Trần Thị Kiều V được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M cập nhật ngày 04/01/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH08602 do UBND Quận M ký ngày 10/4/2017.

7. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 023610/HĐ-CNQSDĐ ngày 14/12/2017 giữa ông Lưu Trọng K, bà Trần Thị Minh H với bà Trần Thị Kiều V có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 55m², thuộc thửa đất 764, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do Văn phòng Công chứng NTC chứng nhận là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật; Hủy bỏ cập nhật những thay đổi chủ sở hữu sau khi cấp giấy chứng nhận cho bà Trần Thị Kiều V được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M cập nhật ngày 04/01/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH08868 do UBND Quận M ký ngày 29/5/2017.

8. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 023620/HĐ-CNQSDĐ ngày 14/12/2017 giữa ông Phan Khắc Q, bà Huỳnh Kim L với bà Trần Thị Kiều V có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác

gắn liền đất có diện tích 59m², thuộc thửa đất 744, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do Văn phòng Công chứng NTC chứng nhận là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật; Hủy bỏ cập nhật những thay đổi chủ sở hữu sau khi cấp giấy chứng nhận cho bà Trần Thị Kiều V được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M cập nhật ngày 04/01/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH08458 do UBND Quận M ký ngày 22/03/2017.

9. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 023613/HĐ-CNQSDĐ ngày 14/12/2017 giữa bà Nguyễn Thị Ánh Y, ông Đoàn Văn Tình với bà Trần Thị Kiều V có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 59m², thuộc thửa đất 760, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do Văn phòng Công chứng NTC chứng nhận là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật; Hủy bỏ cập nhật những thay đổi chủ sở hữu sau khi cấp giấy chứng nhận cho bà Trần Thị Kiều V được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M cập nhật ngày 03/01/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH08727 do UBND Quận M ký ngày 05/5/2017.

10. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 023616/HĐ-CNQSDĐ ngày 14/12/2017 giữa bà Lý Thị Hồng X và ông Huỳnh Tấn P với bà Trần Thị Kiều V có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 84m², thuộc thửa đất 756, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Quận M cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH08419 do UBND Quận M ký ngày 17/3/2017 do Văn phòng Công chứng NTC chứng nhận là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật;

Yêu cầu 3: Tuyên Văn bản thỏa thuận tài sản riêng của vợ chồng ngày 25/10/2019 giữa ông Dương Duy A và bà Trần Thị Kiều V và 06 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Kiều V tặng cho bà Trần Thị Kiều M và bà Trần Thị Yến D được công chứng tại Văn phòng Công chứng NVM, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là giao dịch dân sự vô hiệu, cụ thể như sau:

1. Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 008665 ngày 25/10/2019 đối với thửa đất số 762, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại phường Q, Quận

M, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên tặng cho là bà Trần Thị Kiều V và bên được tặng cho là bà Trần Thị Kiều M là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 008662 ngày 25/10/2019 đối với thửa đất số 765, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên tặng cho là bà Trần Thị Kiều V và bên được tặng cho là bà Trần Thị Yến D là giao dịch dân sự vô hiệu.

3. Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 008667 ngày 25/10/2019 đối với thửa đất số 761, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên tặng cho là bà Trần Thị Kiều V và bên được tặng cho là bà Trần Thị Kiều M là giao dịch dân sự vô hiệu.

4. Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 008663 ngày 25/10/2019 đối với thửa đất số 757, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên tặng cho là bà Trần Thị Kiều V và bên được tặng cho là bà Trần Thị Yến D là giao dịch dân sự vô hiệu.

5. Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 008666 ngày 25/10/2019 đối với thửa đất số 743, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên tặng cho là bà Trần Thị Kiều V và bên được tặng cho là bà Trần Thị Kiều M là giao dịch dân sự vô hiệu.

6. Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 008661 ngày 25/10/2019 đối với thửa đất số 744, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên tặng cho là bà Trần Thị Kiều V và bên được tặng cho là bà Trần Thị Yến D là giao dịch dân sự vô hiệu.

Yêu cầu 4: Buộc bị đơn bà Trần Thị Kiều V bồi thường thiệt hại cho các nguyên đơn ông Huỳnh Tấn P, ông Lê Anh T, bà Thái Thanh R, ông Phan Khắc Q, bà Huỳnh Kim L, ông Huỳnh Văn B, ông Lưu Trọng K, bà Trần Thị Minh H, bà Lý Thị Hồng X, ông Nguyễn Hoàng L, ông Nguyễn Văn U, bà Trần Thị E, ông Đoàn Văn I, bà Nguyễn Thị Ánh Y số tiền 180.000.000 đồng.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Trần Thị Kiều V có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh G trình bày:

Ngày 9/12/2017, bà Trần Thị Kiều V và ông Huỳnh Tấn P có lập hợp đồng đặt cọc mua bán đất để mua bán 10 thửa đất thuộc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH08419 do UBND Quận M cấp ngày 17/03/2017, số CH08458 do UBND Quận M cấp ngày 22/3/2017, số CH08511 do UBND Quận M cấp ngày 28/3/2017, số CH08602 do UBND Quận M cấp ngày 10/4/2017, số CH08633 do UBND Quận M cấp ngày 19/4/2017, số CH08727 do UBND Quận M cấp ngày

05/5/2017, số CH08783 do UBND Quận M cấp ngày 16/5/2017, số CH08782 do UBND Quận M cấp ngày 16/5/2017, số CH08868 do UBND Quận M cấp ngày 29/5/2017 và số CH08869 do UBND Quận M cấp ngày 29/5/2017 với mục đích sử dụng là đất ở lâu dài.

Sau khi đặt cọc và giao cho ông Huỳnh Tấn P số tiền tổng cộng là 5.750.000.000 đồng (năm tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng) thì bà V nhận thấy việc mua bán các thửa đất thuộc 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là không đúng người có quyền sử dụng đất hợp pháp được Nhà nước công nhận có tên trên giấy chứng nhận sẽ dẫn đến hậu quả không thực hiện được giao dịch do trái pháp luật nên bà V đã không tiếp tục giao dịch chuyển nhượng với ông Huỳnh Tấn P mà tiến hành chuyển nhượng với những người sử dụng đất hợp pháp đứng tên trên 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Người sử dụng đất hợp pháp của 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là ông Huỳnh Văn B; ông Lê Anh T, bà Thái Thanh R; ông Đoàn Thanh N, bà Lê Thụy Hồng C; ông Nguyễn Văn U, bà Trần Thị E; ông Nguyễn Hoàng L; ông Lưu Trọng K, bà Trần Thị Minh H; ông Phan Khắc Q, bà Huỳnh Kim L; ông Đoàn Văn I, bà Nguyễn Thị Ánh Y đã đồng ý chuyển nhượng các thửa đất nông nghiệp thuộc 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Trần Thị Kiều V theo các hợp đồng công chứng số 023618/HĐ-CNQSDĐ; số 023609/HĐ-CNQSDĐ; số 023612/HĐ-CNQSDĐ; số 023617/HĐ-CNQSDĐ; số 023615/HĐ-CNQSDĐ; số 023614/HĐ-CNQSDĐ; số 023610/HĐ-CNQSDĐ; số 023620/HĐ-CNQSDĐ; số 023613/HĐ-CNQSDĐ; số 023616/HĐ-CNQSDĐ do Văn phòng Công chứng NTC chứng nhận và bà V đã thực hiện xong nghĩa vụ thuế chuyển nhượng và đăng ký thay đổi tên người sử dụng đất qua tên bà Trần Thị Kiều V tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 đã hoàn thành việc chuyển nhượng đất theo đúng quy định pháp luật.

Hiện nay bà V đã tặng cho các thửa đất thuộc 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08782 do UBND Quận M cấp ngày 16/5/2017 đăng ký thay đổi ngày 04/01/2018; số CH08783 do UBND Quận M cấp ngày 16/5/2017 đăng ký thay đổi ngày 04/01/2018; số CH08602 do UBND Quận M cấp ngày 10/4/2017 đăng ký thay đổi ngày 04/01/2018 cho bà Trần Thị Kiều M và tặng cho các thửa đất thuộc 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08458 do UBND Quận M cấp ngày 22/3/2017 đăng ký thay đổi ngày 03/01/2018; số CH08633 do UBND Quận M cấp ngày 19/4/2017 đăng ký thay đổi ngày 04/01/2018; số CH08869 do UBND Quận M cấp ngày 29/5/2017 đăng ký thay đổi ngày 04/01/2018 cho bà Trần Thị Yến D.

Nay bà Trần Thị Kiều V chỉ đồng ý 01 phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc mua bán đất lập ngày 9/12/2017 là giao dịch dân sự vô hiệu, bị đơn không đồng ý tất cả yêu cầu khởi kiện còn lại của các nguyên đơn theo đơn khởi kiện vì các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã hoàn thành và hiện nay bà V, bà Trần Thị Kiều M và bà Trần Thị Yến D là người sử dụng đất hợp pháp đối với các thửa đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Nay ông Huỳnh Tấn P yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc mua bán đất lập ngày 9/12/2017 thì có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị Kiều V số tiền đã nhận là 5.750.000.000 đồng (năm tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng) do ông Huỳnh Tấn P không phải là người sử dụng đất hợp pháp được Nhà nước công nhận trên các giấy chứng nhận sử dụng đất nêu trên nên không có quyền chuyển nhượng và ông Huỳnh Tấn P cũng không thực hiện được việc chuyển đổi mục đích sử dụng các thửa đất nêu trên thành đất ở lâu dài, phía bị đơn không yêu cầu ông P trả lãi theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc mua bán đất lập ngày 9/12/2017. Đề nghị Tòa án nhân dân Quận M hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 22/2019/QĐ-BPKCTT ngày 6/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận M.

Văn phòng Công chứng NTC trình bày ý kiến:

Ngày 14/12/2017, Văn phòng Công chứng NTC có chứng nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đối với các thửa đất số 743, 744, 745, 756, 757, 760, 761, 762, 764, 765 thuộc tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

1. Thửa đất số 743:

Bên chuyển nhượng: Ông Lưu Trọng K và bà Trần Thị Minh H.

Bên nhận chuyển nhượng: Bà Trần Thị Kiều V.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) được công chứng số 023614/HĐ-CNQSĐĐ, ngày 14/12/2017.

2. Thửa đất số 744:

Bên chuyển nhượng: Ông Phan Khắc Q và bà Huỳnh Kim L.

Bên nhận chuyển nhượng: Bà Trần Thị Kiều V.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) được công chứng số 023620/HĐ-CNQSĐĐ, ngày 14/12/2017.

3. Thửa đất số 745:

Bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Hoàng L.

Bên nhận chuyển nhượng: Bà Trần Thị Kiều V.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) được công chứng số 023615/HĐ-CNQSDĐ, ngày 14/12/2017.

4. Thửa đất số 756:

Bên chuyển nhượng: Ông Huỳnh Tấn P và bà Lý Thị Hồng X.

Bên nhận chuyển nhượng: Bà Trần Thị Kiều V.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) được công chứng số 023616/HĐ-CNQSDĐ, ngày 14/12/2017.

5. Thửa đất số 757:

Bên chuyển nhượng: Ông Đoàn Thanh N và bà Lê Thụy Hồng C.

Bên nhận chuyển nhượng: Bà Trần Thị Kiều V.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) được công chứng số 023612/HĐ-CNQSDĐ, ngày 14/12/2017.

6. Thửa đất số 760:

Bên chuyển nhượng: Ông Đoàn Văn I và bà Nguyễn Thị Ánh Y.

Bên nhận chuyển nhượng: Bà Trần Thị Kiều V.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) được công chứng số 023613/HĐ-CNQSDĐ, ngày 14/12/2017.

7. Thửa đất số 761:

Bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Văn U và bà Trần Thị E.

Bên nhận chuyển nhượng: Bà Trần Thị Kiều V.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) được công chứng số 023617/HĐ-CNQSDĐ, ngày 14/12/2017.

8. Thửa đất số 762:

Bên chuyển nhượng: Ông Lê Anh T và bà Thái Thanh R.

Bên nhận chuyển nhượng: Bà Trần Thị Kiều V.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) được công chứng số 023609/HĐ-CNQSDĐ, ngày 14/12/2017.

9. Thửa đất số 764:

Bên chuyển nhượng: Ông Lưu Trọng K và bà Trần Thị Minh H.

Bên nhận chuyển nhượng: Bà Trần Thị Kiều V.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) được công chứng số 023610/HĐ-CNQSĐĐ, ngày 14/12/2017.

10. Thừa đất số 765:

Bên chuyển nhượng: Ông Huỳnh Văn B.

Bên nhận chuyển nhượng: Bà Trần Thị Kiều V.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) được công chứng số 023618/HĐ-CNQSĐĐ, ngày 14/12/2017.

Mỗi bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đã thỏa thuận, thống nhất chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng, đã ký tên vào hợp đồng. Việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đối với các hợp đồng nêu trên của Công chứng viên hoàn toàn đúng trình tự thủ tục, đúng quy định của pháp luật.

Văn phòng Công chứng NVM trình bày ý kiến:

Ngày 25/10/2019, Văn phòng đã tiếp nhận yêu cầu công chứng và thực hiện công chứng cho các bên đương sự như sau:

1. Công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với Thừa đất số 744, Tờ bản đồ số 1 tại phường Q, Quận M, Tp.HCM (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08458).

Bên tặng cho: Trần Thị Kiều V.

Bên được tặng cho: Trần Thị Yến D.

Số công chứng 008661, Quyền số 10.

2. Công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với Thừa đất số 743, Tờ bản đồ số 1 tại phường Q, Quận M, Tp.HCM (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08602).

Bên tặng cho: Trần Thị Kiều V.

Bên được tặng cho: Trần Thị Kiều M.

Số công chứng 008666, Quyền số 10.

3. Công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với Thừa đất số 757, Tờ bản đồ số 1 tại phường Q, Quận M, Tp.HCM (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08633).

Bên tặng cho: Trần Thị Kiều V.

Bên được tặng cho: Trần Thị Yến D.

Số công chứng 008663, Quyển số 10.

4. Công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 761, Tờ bản đồ số 1 tại phường Q, Quận M, Tp.HCM (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08783).

Bên tặng cho: Trần Thị Kiều V.

Bên được tặng cho: Trần Thị Kiều M.

Số công chứng 008667, Quyển số 10.

5. Công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 762, Tờ bản đồ số 1 tại phường Q, Quận M, Tp.HCM (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08782).

Bên tặng cho: Trần Thị Kiều V.

Bên được tặng cho: Trần Thị Kiều M.

Số công chứng 008665, Quyển số 10.

6. Công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 765, Tờ bản đồ số 1 tại phường Q, Quận M, Tp.HCM (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08869).

Bên tặng cho: Trần Thị Kiều V.

Bên được tặng cho: Trần Thị Yến D.

Số công chứng 008662, Quyển số 10.

7. Công chứng Văn bản thỏa thuận tài sản riêng của vợ chồng đối với các thửa: 760 (GCN: CH08727), 745 (GCN: CH08511), 764 (GCN: CH08868), 765 (GCN: CH08869), 757 (GCN: CH08633), 744 (GCN: CH08458), 743 (GCN: CH08602), 761 (GCN: CH08783), 762 (GCN: CH08782), tờ bản đồ số 1 địa chỉ tại phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Dương Duy A.

Và vợ là bà Trần Thị Kiều V.

Số công chứng 008660, Quyển số 10.

Căn cứ vào các quy định của pháp luật có liên quan, các yêu cầu cụ thể của các bên và hồ sơ cung cấp tại thời điểm thực hiện giao dịch, Công chứng viên đã tiến hành kiểm tra hồ sơ, xác minh và thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại thời điểm công chứng, người yêu cầu công chứng đã xuất trình đầy đủ những giấy tờ, tài liệu cần thiết theo quy định của pháp luật và đáp ứng được đầy đủ yêu cầu của một hợp đồng, giao dịch. Các Bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự, cũng như đã được nghe Công chứng viên giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng, giao dịch, đã đọc hợp đồng và ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên.

Quá trình tham gia tố tụng, bà Trần Thị Yến D có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh G trình bày:

Bà Trần Thị Yến D là chị ruột của bà Trần Thị Kiều V là người sử dụng đất hợp pháp các thửa đất số 744, 757, 765 tờ bản đồ số 1 tại phường Q theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08458 do UBND Quận M cấp ngày 22/3/2017 đăng ký thay đổi ngày 03/01/2018; số CH08633 do UBND Quận M cấp ngày 19/4/2017 đăng ký thay đổi ngày 04/01/2018; số CH08869 do UBND Quận M cấp ngày 29/5/2017 đăng ký thay đổi ngày 04/01/2018.

Ngày 25/10/2019, bà Trần Thị Kiều V đã lập các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 008662 quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD; số 008661 quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD; số 008663 quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD tặng cho quyền sử dụng các thửa đất số 744, 757, 765 tờ bản đồ số 1 tại phường Q cho bà Trần Thị Yến D và đã được Văn phòng Công chứng NVM công chứng theo đúng quy định pháp luật.

Bà Trần Thị Kiều V là người sử dụng đất hợp pháp các thửa đất số 744, 757, 765 tờ bản đồ số 1 tại phường Q đã được UBND Quận M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Trần Thị Kiều V đã tặng cho có công chứng hợp pháp các thửa đất nêu trên cho bà K là đúng quy định pháp luật.

Nay người sử dụng đất cũ trước đây đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kiều V khởi kiện yêu cầu tuyên giao dịch dân sự tặng cho hợp pháp ngay tình giữa bà Trần Thị Kiều V và bà K bị vô hiệu là không có căn cứ và trái pháp luật.

Quyền sử dụng các thửa đất này do bà Trần Thị Kiều V tặng cho bà Trần Thị Yến D nên giữa bà K và bà Trần Thị Kiều V không có mâu thuẫn lợi ích gì trong vụ án này. Bà Trần Thị Yến D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và đề nghị hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 22/2019/QĐ-BPKCTT ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận M vì đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Yến D là người sử dụng đất hợp pháp và ngay tình.

Tại đơn xin vắng mặt ngày 15/3/2021, bà Trần Thị Yến D xin được vắng mặt trong tất cả các hoạt động tố tụng và xét xử của Tòa án.

Tại đơn yêu cầu ngày 30/3/2021 của bà Trần Thị Yến D trình bày đã nhận được thông báo số 361/TAQ12 ngày 22/3/2021 của TAND Quận M về việc không chấp nhận 02 giấy ủy quyền và hướng dẫn đương sự ủy quyền lại cho người khác nếu thấy cần thiết, bà K thông báo với Tòa án là trong vụ án này bà K là người được em ruột Trần Thị Kiều V tặng cho quyền sử dụng đất; giữa bà K và bà Trần Thị Kiều V không có bất cứ tranh chấp nào, do đó bà K và bà Trần Thị Kiều V không có quyền và lợi ích đối lập nhau trong vụ án; đồng thời yêu cầu Tòa án chấp nhận người được bà K ủy quyền tham gia tố tụng là Nguyễn Thanh G, phía bà K không ủy quyền tham gia tố tụng cho người nào khác.

Quá trình tham gia tố tụng, bà Trần Thị Kiều M có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh G trình bày:

Bà Trần Thị Kiều M là chị ruột của bà Trần Thị Kiều V là người sử dụng đất hợp pháp các thửa đất số 762, 761, 743 tờ bản đồ số 1 tại phường Q theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08782 do UBND Quận M cấp ngày 16/5/2017 đăng ký thay đổi chủ sử dụng ngày 04/01/2018; số CH08783 do UBND Quận M cấp ngày 16/5/2017 đăng ký thay đổi chủ sử dụng ngày 04/01/2018; số CH08602 do UBND Quận M cấp ngày 10/4/2017 đăng ký thay đổi chủ sử dụng ngày 04/01/2018.

Ngày 25/10/2019, bà Trần Thị Kiều V đã lập các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 008665 quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD; số 008667 quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD; số 008666 quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD tặng cho quyền sử dụng các thửa đất số 762, 761, 743 tờ bản đồ số 1 tại phường Q cho tôi và đã được Văn phòng Công chứng NVM công chứng theo đúng quy định pháp luật.

Bà Trần Thị Kiều V là người sử dụng đất hợp pháp các thửa đất số 762, 761, 743 tờ bản đồ số 1 tại phường Q đã được UBND Quận M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Trần Thị Kiều V đã tặng cho có công chứng hợp pháp các thửa đất nêu trên cho bà Trần Thị Kiều M là đúng quy định pháp luật.

Nay người sử dụng đất cũ trước đây đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kiều V khởi kiện yêu cầu tuyên giao dịch dân sự tặng cho hợp pháp ngay tình giữa bà Trần Thị Kiều V và bà Trần Thị Kiều M bị vô hiệu là không có căn cứ và trái pháp luật.

Quyền sử dụng các thửa đất này do bà Trần Thị Kiều V tặng cho bà My nên giữa bà My và bà Trần Thị Kiều V không có mâu thuẫn lợi ích gì trong vụ án này. Bà Trần Thị Kiều M không đồng ý với tất cả yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và đề nghị hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 22/2019/QĐ-BPKCTT ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận M vì đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Kiều M là người sử dụng đất hợp pháp và ngay tình.

Tại đơn xin vắng mặt ngày 15/3/2021, bà Trần Thị Kiều M xin được vắng mặt trong tất cả các hoạt động tố tụng và xét xử của Tòa án.

Tại đơn yêu cầu ngày 30/3/2021 của bà Trần Thị Kiều M trình bày đã nhận được thông báo số 361/TAQ12 ngày 22/3/2021 của TAND Quận M về việc không chấp nhận 02 giấy ủy quyền và hướng dẫn đương sự ủy quyền lại cho người khác nếu thấy cần thiết, bà My thông báo cho Tòa án là trong vụ án này bà My là người được em ruột Trần Thị Kiều V tặng cho quyền sử dụng đất và giữa bà My và bà Trần Thị Kiều V không có bất cứ tranh chấp nào, do đó bà My và bà Trần Thị Kiều V không có quyền và lợi ích đối lập nhau trong vụ án; đồng thời yêu cầu Tòa án chấp nhận người được bà My ủy quyền tham gia tố tụng là Nguyễn Thanh G. Ngoài ông Nguyễn Thanh G, phía bà My không ủy quyền tham gia tố tụng cho người nào khác.

Quá trình tham gia tố tụng, ông Dương Duy A có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh G trình bày:

Bà Trần Thị Kiều V là người sở hữu sử dụng hợp pháp các thửa đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08783 do UBND Quận M cấp ngày 16/5/2017 thay đổi người sử dụng sang tên bà Trần Thị Kiều V ngày 04/01/2018; số CH08869 do UBND Quận M cấp ngày 29/5/2017 thay đổi người sử dụng sang tên bà Trần Thị Kiều V ngày 04/01/2018; số CH08782 do UBND Quận M cấp ngày 16/5/2017 thay đổi người sử dụng sang tên bà Trần Thị Kiều V ngày 04/01/2018; số CH08602 do UBND Quận M cấp ngày 10/4/2017 thay đổi người sử dụng sang tên bà Trần Thị Kiều V ngày 04/01/2018; số CH08727 do UBND Quận M cấp ngày 05/5/2017 thay đổi người sử dụng sang tên bà Trần Thị Kiều V ngày 04/01/2018; số CH08633 do UBND Quận M cấp ngày 19/4/2017 thay đổi người sử dụng sang tên bà Trần Thị Kiều V ngày 04/01/2018; số CH08458 do UBND Quận M cấp ngày 22/3/2017 thay đổi người sử dụng sang tên bà Trần Thị Kiều V ngày 03/01/2018; số CH08868 do UBND Quận M cấp ngày 29/5/2017 thay đổi người sử dụng sang tên bà Trần Thị Kiều V ngày 04/01/2018; số CH08511 do UBND Quận M cấp ngày 28/3/2017 thay

đổi người sử dụng sang tên bà Trần Thị Kiều V ngày 04/01/2018; số CH08419 do UBND Quận M cấp ngày 17/3/2017.

Quyền sử dụng các thửa đất thuộc các giấy chứng nhận nêu trên là tài sản riêng của bà Trần Thị Kiều V.

Ông Dương Duy A đã xác nhận các thửa đất trên là tài sản riêng của bà Trần Thị Kiều V bằng văn bản thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng được công chứng theo đúng quy định pháp luật.

Nay những người sử dụng đất cũ trước đây đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kiều V yêu cầu tuyên văn bản thỏa thuận tài sản riêng giữa vợ chồng chúng tôi là trái pháp luật vì không liên quan đến những người này. Ông Dương Duy A không đồng ý các yêu cầu của các nguyên đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của 16 nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc tuyên buộc bị đơn bà Trần Thị Kiều V bồi thường thiệt hại cho phía 16 nguyên đơn số tiền 180.000.000 đồng và yêu cầu tuyên bố Phụ lục hợp đồng ngày 14/12/2017 là giao dịch dân sự vô hiệu, đối với các yêu cầu khởi kiện còn lại 16 nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, phía nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 10/01/2022 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của 16 nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Phụ lục hợp đồng ngày 14/12/2017 giữa ông Huỳnh Tấn P và bà Trần Thị Kiều V là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của 16 nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Trần Thị Kiều V bồi thường thiệt hại cho 16 nguyên đơn ông Huỳnh Tấn P, ông Lê Anh T, bà Thái Thanh R, ông Phan Khắc Q, bà Huỳnh Kim L, ông Huỳnh Văn B, bà Trần Thị Minh H, bà Lý Thị Hồng X, ông Nguyễn Hoàng L, ông Nguyễn Văn U, bà Trần Thị E, ông Đoàn Văn I, bà Nguyễn Thị Ánh Y, ông Đoàn Thanh N, bà Lê Thụy Hồng C; ông Lưu Trọng K số tiền 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng).

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Huỳnh Tấn P, ông Lê Anh T, bà Thái Thanh R, ông Phan Khắc Q, bà Huỳnh Kim L, ông Huỳnh Văn B, bà Trần Thị Minh H, bà Lý Thị Hồng X, ông Nguyễn Hoàng L, ông Nguyễn Văn U, bà Trần Thị E, ông Đoàn Văn I, bà Nguyễn Thị Ánh Y, ông Đoàn Thanh N, bà Lê Thụy Hồng C; ông Lưu Trọng K đối với bị đơn bà Trần Thị Kiều V về việc yêu cầu tuyên bố các giao dịch dân sự vô hiệu và yêu cầu hủy phần cập nhật Giấy chứng nhận có liên quan, phát sinh từ giao dịch dân sự vô hiệu.

3.1 Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán đất lập ngày 9/12/2017 giữa ông Huỳnh Tấn P và bà Trần Thị Kiều V là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Tấn P trả lại cho bà Trần Thị Kiều V số tiền đã nhận là 5.750.000.000 đồng (Năm tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Việc thi hành án được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3.2 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 023618/HĐ-CNQSĐĐ ngày 14/12/2017 giữa ông Huỳnh Văn B với bà Trần Thị Kiều V có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 59m², thuộc thửa đất 765, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do Văn phòng Công chứng NTC, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hủy bỏ cập nhật những thay đổi chủ sở hữu sau khi cấp giấy chứng nhận cho bà Trần Thị Kiều V được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M cập nhật ngày 04/01/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH08869 do UBND Quận M ký ngày 29/5/2017.

Giao cho ông Huỳnh Văn B được quyền quản lý sở hữu sử dụng đối với quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 59m², thuộc thửa đất 765, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Huỳnh Văn B có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên mình theo quy định của pháp luật về đất đai.

3.3 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 023609/HĐ-CNQSĐĐ ngày 14/12/2017 giữa ông Lê Anh T, bà Thái Thanh R với bà Trần Thị Kiều V có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 75,8m², thuộc thửa đất 762, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do Văn phòng Công chứng NTC, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hủy bỏ cập nhật những thay đổi chủ sở hữu sau khi cấp giấy chứng nhận cho bà Trần Thị Kiều V được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M cập nhật ngày 04/01/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH08782 do UBND Quận M ký ngày 16/5/2017.

Giao cho ông Lê Anh T, bà Thái Thanh R được quyền quản lý sở hữu sử dụng đối với quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 75,8m², thuộc thửa đất 762, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lê Anh T, bà Thái Thanh R có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên mình theo quy định của pháp luật về đất đai.

3.4 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 023612/HĐ-CNQSDĐ ngày 14/12/2017 giữa bà Lê Thụy Hồng C, ông Đoàn Thanh N với bà Trần Thị Kiều V có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 59m², thuộc thửa đất 757, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do Văn phòng Công chứng NTC, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hủy bỏ cập nhật những thay đổi chủ sở hữu sau khi cấp giấy chứng nhận cho bà Trần Thị Kiều V được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M cập nhật ngày 04/01/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH08633 do UBND Quận M ký ngày 19/4/2017.

Giao cho bà Lê Thụy Hồng C, ông Đoàn Thanh N được quyền quản lý sở hữu sử dụng đối với quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 59m², thuộc thửa đất 757, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Lê Thụy Hồng C, ông Đoàn Thanh N có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên mình theo quy định của pháp luật về đất đai.

3.5 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 023617/HĐ-CNQSDĐ ngày 14/12/2017 giữa ông Nguyễn Văn U, bà Trần Thị E với bà Trần Thị Kiều V có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 55m², thuộc thửa đất 761, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do Văn phòng Công chứng NTC, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hủy bỏ cập nhật những thay đổi chủ sở hữu sau khi cấp giấy chứng nhận cho bà Trần Thị Kiều V được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M cập nhật ngày 04/01/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH08783 do UBND Quận M ký ngày 16/5/2017.

Giao cho ông Nguyễn Văn U, bà Trần Thị E được quyền quản lý sở hữu sử dụng đối với quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 55m², thuộc thửa đất 761, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Văn U, bà Trần Thị E có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục

cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên mình theo quy định của pháp luật về đất đai.

3.6 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 023615/HĐ-CNQSDĐ ngày 14/12/2017 giữa ông Nguyễn Hoàng L với bà Trần Thị Kiều V có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 55,3m², thuộc thửa đất 745, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do Văn phòng Công chứng NTC, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hủy bỏ cập nhật những thay đổi chủ sở hữu sau khi cấp giấy chứng nhận cho bà Trần Thị Kiều V được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M cập nhật ngày 04/01/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH08511 do UBND Quận M ký ngày 28/3/2017.

Giao cho ông Nguyễn Hoàng L được quyền quản lý sở hữu sử dụng đối với quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 55,3m², thuộc thửa đất 745, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Hoàng L có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên mình theo quy định của pháp luật về đất đai.

3.7 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 023614/HĐ-CNQSDĐ ngày 14/12/2017 giữa ông Lưu Trọng K, bà Trần Thị Minh H với bà Trần Thị Kiều V có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 74,3m², thuộc thửa đất 743, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do Văn phòng Công chứng NTC, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hủy bỏ cập nhật những thay đổi chủ sở hữu sau khi cấp giấy chứng nhận cho bà Trần Thị Kiều V được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M cập nhật ngày 04/01/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH08602 do UBND Quận M ký ngày 10/4/2017.

Giao cho ông Lưu Trọng K, bà Trần Thị Minh H được quyền quản lý sở hữu sử dụng đối với quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 74,3m², thuộc thửa đất 743, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lưu Trọng K, bà Trần Thị Minh H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên mình theo quy định của pháp luật về đất đai.

3.8 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 023610/HĐ-CNQSDĐ ngày 14/12/2017 giữa ông Lưu Trọng K, bà Trần Thị Minh H với bà

Trần Thị Kiều V có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 55m², thuộc thửa đất 764, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do Văn phòng Công chứng NTC, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hủy bỏ cập nhật những thay đổi chủ sở hữu sau khi cấp giấy chứng nhận cho bà Trần Thị Kiều V được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M cập nhật ngày 04/01/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH08868 do UBND Quận M ký ngày 29/5/2017.

Giao cho ông Lưu Trọng K, bà Trần Thị Minh H được quyền quản lý sở hữu sử dụng đối với quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 55m², thuộc thửa đất 764, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lưu Trọng K, bà Trần Thị Minh H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên mình theo quy định của pháp luật về đất đai.

3.9 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 023620/HĐ-CNQSDĐ ngày 14/12/2017 giữa ông Phan Khắc Q, bà Huỳnh Kim L với bà Trần Thị Kiều V có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 59m², thuộc thửa đất 744, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do Văn phòng Công chứng NTC, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hủy bỏ cập nhật những thay đổi chủ sở hữu sau khi cấp giấy chứng nhận cho bà Trần Thị Kiều V được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M cập nhật ngày 04/01/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH08458 do UBND Quận M ký ngày 22/3/2017.

Giao cho ông Phan Khắc Q, bà Huỳnh Kim L được quyền quản lý sở hữu sử dụng đối với quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 59m², thuộc thửa đất 744, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Phan Khắc Q, bà Huỳnh Kim L có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên mình theo quy định của pháp luật về đất đai.

3.10 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 023613/HĐ-CNQSDĐ ngày 14/12/2017 giữa bà Nguyễn Thị Ánh Y, ông Đoàn Văn I với bà Trần Thị Kiều V có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 59m², thuộc thửa đất 760, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do Văn phòng Công chứng NTC, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hủy bỏ cập nhật những thay đổi chủ sở hữu sau khi cấp giấy chứng nhận cho bà Trần Thị Kiều V được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M cập nhật ngày 04/01/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH08727 do UBND Quận M ký ngày 05/5/2017.

Giao cho bà Nguyễn Thị Ánh Y, ông Đoàn Văn I được quyền quản lý sở hữu sử dụng đối với quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 59m², thuộc thửa đất 760, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị Ánh Y, ông Đoàn Văn I có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên mình theo quy định của pháp luật về đất đai.

3.11 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 023616/HĐ-CNQSDĐ ngày 14/12/2017 giữa bà Lý Thị Hồng X và ông Huỳnh Tấn P với bà Trần Thị Kiều V có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 84m², thuộc thửa đất 756, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH08419 do UBND Quận M ký ngày 17/3/2017 do Văn phòng Công chứng NTC, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là giao dịch dân sự vô hiệu.

Giao cho bà Lý Thị Hồng X và ông Huỳnh Tấn P được quyền quản lý sở hữu sử dụng đối với quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 84m², thuộc thửa đất 756, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố 3, phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Lý Thị Hồng X và ông Huỳnh Tấn P có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên mình theo quy định của pháp luật về đất đai.

3.12 Tuyên bố Văn bản thỏa thuận tài sản riêng của vợ chồng ngày 25/10/2019 giữa ông Dương Duy A và bà Trần Thị Kiều V được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng NVM thành phố Hồ Chí Minh là giao dịch dân sự vô hiệu

3.13 Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 008665 ngày 25/10/2019 giữa bên tặng cho bà Trần Thị Kiều V và bên được tặng cho bà Trần Thị Kiều M có nội dung tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 75,8m², thuộc thửa đất số 762, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng NVM thành phố Hồ Chí Minh là giao dịch dân sự vô hiệu.

3.14 Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 008662 ngày 25/10/2019 giữa bên tặng cho bà Trần Thị Kiều V và bên được tặng cho bà Trần Thị Yến D có nội dung tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 59m², thuộc thửa đất số 765, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại phường Q,

Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng NVM thành phố Hồ Chí Minh là giao dịch dân sự vô hiệu.

3.15 Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 008667 ngày 25/10/2019 giữa bên tặng cho bà Trần Thị Kiều V và bên được tặng cho bà Trần Thị Kiều M có nội dung tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 55m², thuộc thửa đất số 761, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng NVM thành phố Hồ Chí Minh là giao dịch dân sự vô hiệu.

3.16 Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 008663 ngày 25/10/2019 giữa bên tặng cho bà Trần Thị Kiều V và bên được tặng cho bà Trần Thị Yến D có nội dung tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 59m², thuộc thửa đất số 757, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng NVM thành phố Hồ Chí Minh là giao dịch dân sự vô hiệu.

3.17 Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 008666 ngày 25/10/2019 giữa bên tặng cho bà Trần Thị Kiều V và bên được tặng cho bà Trần Thị Kiều M có nội dung tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 74,3m², thuộc thửa đất số 743, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng NVM thành phố Hồ Chí Minh là giao dịch dân sự vô hiệu.

3.18 Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 008661 ngày 25/10/2019 giữa bên tặng cho bà Trần Thị Kiều V và bên được tặng cho bà Trần Thị Yến D có nội dung tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 59m², thuộc thửa đất số 744, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng NVM thành phố Hồ Chí Minh là giao dịch dân sự vô hiệu.

4. Về chi phí tố tụng:

Bị đơn bà Trần Thị Kiều V phải chi phí tố tụng đo đạc là 12.163.250 đồng (mười hai triệu một trăm sáu mươi ba ngàn hai trăm năm mươi đồng); Số tiền này 16 nguyên đơn ông Huỳnh Tấn P, ông Lê Anh T, bà Thái Thanh R, ông Phan Khắc Q, bà Huỳnh Kim L, ông Huỳnh Văn B, bà Trần Thị Minh H, bà Lý Thị Hồng X, ông Nguyễn Hoàng L, ông Nguyễn Văn U, bà Trần Thị E, ông Đoàn Văn I, bà Nguyễn Thị Ánh Y, ông Đoàn Thanh N, bà Lê Thụy Hồng C; ông Lưu Trọng K đã nộp theo biên lai thu tiền hóa đơn giá trị gia tăng số 0000996 ngày 29/12/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc bị đơn bà Trần Thị Kiều V phải thanh toán lại tiền chi phí tố tụng đo đạc là 12.163.250 đồng (mười hai triệu một trăm sáu mươi ba ngàn hai trăm năm mươi đồng) cho 16 nguyên đơn ông Huỳnh Tấn P, ông Lê Anh T, bà Thái Thanh R, ông Phan Khắc Q, bà Huỳnh Kim L, ông Huỳnh Văn B, bà Trần Thị Minh H, bà Lý Thị Hồng X, ông Nguyễn Hoàng L, ông Nguyễn Văn U, bà

Trần Thị E, ông Đoàn Văn I, bà Nguyễn Thị Ánh Y, ông Đoàn Thanh N, bà Lê Thụy Hồng C; ông Lưu Trọng K, trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Về án phí:

Buộc bà Trần Thị Kiều V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 8.100.000 đồng (tám triệu một trăm ngàn đồng), nộp án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, TPHCM.

Buộc ông Huỳnh Tấn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.750.000 đồng (một trăm mười ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng), nộp án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, TPHCM.

Các nguyên đơn ông Huỳnh Tấn P, ông Lê Anh T, bà Thái Thanh R, ông Phan Khắc Q, bà Huỳnh Kim L, ông Huỳnh Văn B, bà Trần Thị Minh H, bà Lý Thị Hồng X, ông Nguyễn Hoàng L, ông Nguyễn Văn U, bà Trần Thị E, ông Đoàn Văn I, bà Nguyễn Thị Ánh Y, ông Đoàn Thanh N, bà Lê Thụy Hồng C; ông Lưu Trọng K được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 12.900.000 đồng (mười hai triệu chín trăm ngàn đồng) theo 02 biên lai thu tiền số AA/2019/0107872 ngày 9/12/2019 với số tiền 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm ngàn đồng) và biên lai thu tiền số AA/2019/0105728 ngày 11/12/2019 với số tiền 5.100.000 đồng (năm triệu một trăm ngàn đồng) của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, TPHCM.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 24 tháng 01 năm 2022, bà V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà My, bà K, ông Biên kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm. Ngày 24/01/2022, Viện kiểm sát nhân dân Quận M có Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Người kháng cáo không rút đơn kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị Kiều V đồng thời đại diện hợp pháp cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Kiều M, bà Trần Thị Yến D, ông Dương Duy A trình bày: Hợp đồng đặt cọc mua bán đất chỉ có ông P ký với bà V nhưng các nguyên đơn đều biết và cùng chịu trách nhiệm thực hiện hợp đồng là cùng nhau ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, cùng đầu tư làm đường nên không vô hiệu như Tòa sơ thẩm nhận định. Hợp đồng đặt cọc đã đi vào giai đoạn thực hiện hợp đồng ở chỗ các bên đến ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Các nguyên đơn có đầy đủ năng lực hành vi ký kết hợp đồng, không bị ép buộc và tự nguyện ký kết hợp đồng thì các hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực, không phải là hợp đồng giả tạo che giấu hợp đồng đặt cọc như cấp sơ thẩm nhận định. Bà V đã được cấp nhật chủ sở hữu hợp pháp, do đó các hợp đồng tặng cho hay văn bản thỏa thuận

tài sản riêng vợ chồng đều là hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên vô hiệu là không phù hợp

theo quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho họ.

Đại diện hợp pháp của các nguyên đơn trình bày: tuy các nguyên đơn không lập văn bản ủy quyền cho ông P ký hợp đồng đặt cọc với bà V nhưng có sự thỏa thuận miệng để cho ông P đứng ra ký hợp đồng đặt cọc và sau đó các nguyên đơn có ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng với bà V, khi ký hợp đồng không ai bị ép buộc. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng, các nguyên đơn cùng đầu tư hạ tầng kỹ thuật làm đường. Chi phí làm đường (khoảng một trăm mấy chục triệu, không nhớ chính xác) là do các nguyên đơn tự bỏ ra không sử dụng từ số tiền nhận cọc của bà V; nếu phải hủy hợp đồng thì các nguyên đơn có yêu cầu số tiền chi phí làm đường này. Do UBND Quận M chưa chấp thuận việc cập nhật mã số hẻm giới nên các nguyên đơn không thực hiện được việc đóng thuế đất cho bị đơn như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Nhận thấy những thỏa thuận này không thực hiện được nên các nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng, ông P đồng ý trả lại số tiền đã nhận cho bà V. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phản tranh luận: đại diện hợp pháp cho các đương sự cùng giữ nguyên yêu cầu và ý kiến như đã trình bày tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận M, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị: Chấp nhận một phần kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/01/2022 của Viện kiểm sát nhân dân Quận M; Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Kiều V, bà Trần Thị Kiều M, bà Trần Thị Yến D, ông Dương Duy A.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 10/01/2022 của Tòa án nhân dân Quận M. Theo hướng: Tuyên hợp đồng đặt cọc giữa ông P và bà V chấm dứt do không thực hiện được thỏa thuận, ông P có trách nhiệm trả lại cho bà V số tiền 5.750.000.000 đồng và lãi suất cơ bản theo quy định của nhà nước từ khi nhận số tiền đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

Bỏ phần bản án tuyên bà Hạnh ông P có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên mình theo quy định về của pháp luật về đất đai là không phù hợp thực tế vì hiện tại bà V chưa cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận vẫn đứng tên bà Hạnh và ông P.

Bổ sung tiếp tục duy trì hay hủy bỏ các quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 14/2019/QĐ-BPBD ngày 05/11/2019 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đang tranh chấp là thiếu sót.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 10 tháng 01 năm 2022, Tòa án nhân dân Quận M xét xử và tuyên bản án số 14/2022/DS-ST. Ngày 24/01/2022, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Ngày 24/01/2022, Viện kiểm sát nhân dân Quận M có Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS. Căn cứ Điều 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của đương sự, kháng nghị của Viện kiểm sát còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan đến bất động sản tọa lạc tại Quận M; Bị đơn cư trú tại Quận M nên Tòa án nhân dân Quận M có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Do có kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về ủy quyền của đương sự: bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh P đại diện tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm theo các Giấy ủy quyền ngày 01 tháng 4 năm 2022. Đồng thời có văn bản thông báo chấm dứt việc ủy quyền đối với ông Nguyễn Thanh G. Việc ủy quyền của đương sự là phù hợp.

[4] Về nội dung: Đối với hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 9/12/2017:

[4.1] Theo 10 GCN QSDĐ QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì: 1/ GCN QSDĐ QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH08419 do UBND QUẬN M cấp ngày 17/3/2017 cho bà Lý Thị Hồng X; 2/ GCN QSDĐ QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH08458 do UBND QUẬN M cấp ngày 22/3/2017 cho ông Phan Khắc Q; 3/ GCN QSDĐ QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH08511 do UBND QUẬN M cấp ngày 28/3/2017 cho ông Nguyễn Hoàng L; 4/ GCN QSDĐ QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH08602 do UBND QUẬN M cấp ngày 10/4/2017 cho ông Lưu Trọng K; 5/ GCN QSDĐ QSDĐ QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH08633 do UBND QUẬN M cấp ngày 19/4/2017 cho bà Lê Thụy Hồng C; 6/ GCN QSDĐ QSDĐ QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH08727 do UBND QUẬN M cấp ngày 05/5/2017 cho bà Nguyễn Thị Ánh Y; 7/ GCN QSDĐ QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH08783 do UBND

QUẬN M cấp ngày 16/5/2017 cho ông Nguyễn Văn U; 8/ GCN QSDĐ QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH08782 do UBND QUẬN M cấp ngày 16/5/2017 cho ông Lê Anh T; 9/ GCN QSDĐ QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH08868 do UBND QUẬN M cấp ngày 29/5/2017 cho bà Trần Thị Minh H; 10/ GCN QSDĐ QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH08869 do UBND QUẬN M cấp ngày 29/5/2017 cho ông Huỳnh Văn B. Ngày 9/12/2017, ông Huỳnh Tấn P ký hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị Kiều V, thỏa thuận chuyển nhượng 10 quyền sử dụng đất nêu trên với tổng giá trị chuyển nhượng là 11.500.000.000 đồng. Tại giai đoạn ký hợp đồng đặt cọc, ông P nhận số tiền 200.000.000 đồng và tại giai đoạn ký công chứng ông P nhận tiếp số tiền 5.500.000.000 đồng. Tổng số tiền bà V đã giao cho ông P là 5.750.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, phía ông P chịu trách nhiệm đầu tư hạ tầng kỹ thuật để làm thủ tục xin UBND Quận M cập nhật mã số hẻm giới; chịu trách nhiệm lập thủ tục chuyển mục đích các giấy chứng nhận và đóng thuế đất phi nông nghiệp.

[4.2] Đến ngày 14/12/2017, tại Văn phòng công chứng NTC, bà V ký trực tiếp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) với các chủ sử dụng đất là các ông/bà: Huỳnh Văn B; Trần Thị Minh H/Lưu Trọng K; Lê Anh T/Thái Thanh R; Nguyễn Văn U/Trần Thị E; Nguyễn Thị Ánh Y/Đoàn Văn I; Lê Thụy Hồng C/Đoàn Thanh N; Lý Thị Hồng X/Huỳnh Tấn P; ông Nguyễn Hoàng L; Phan Khắc Q/Huỳnh Kim L; Lưu Trọng K/Trần Thị Minh H. Cùng ngày, bà V giao thêm số tiền 5.500.000.000 đồng, ông P là người ký nhận tiền.

[4.3] Sau khi ký hợp đồng đặt cọc cũng như ký hợp đồng chuyển nhượng với chủ sử dụng thì các nguyên đơn có tham gia đầu tư hạ tầng kỹ thuật như làm lề đường và đổ đường bê tông (thể hiện tại bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 17/3/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường TPHCM). Tuy nhiên, việc tham gia đầu tư hạ tầng kỹ thuật chưa thực hiện đúng theo yêu cầu Công văn số 7901/UBND-ĐT ngày 12/10/2017 của UBND Quận M, do vậy chưa được UBND Quận M cập nhật mã số hẻm giới (Theo Công văn số 412/UBND của UBND phường Q ngày 17/5/2021).

[4.4] Như vậy, ông P là người trực tiếp ký tên trong hợp đồng đặt cọc ngày 9/12/2017 với bà V nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của các nguyên đơn thừa nhận tuy không có ủy quyền bằng văn bản cho ông P nhưng các nguyên đơn có thỏa thuận miệng để cho ông P đứng ra ký hợp đồng đặt cọc với bà V. Việc ông P ký hợp đồng đặt cọc với bà V, các nguyên đơn đều biết và không có ý kiến gì. Như vậy, ý chí khi ký hợp đồng này là cả 16 nguyên đơn đều đồng ý và thực hiện hợp đồng như đã tham gia đầu tư hạ tầng kỹ thuật có làm đường và đổ đường bê tông và làm thủ tục xin UBND Quận M cập nhật mã số hẻm giới. Tòa án sơ thẩm nhận định do ông P chưa được ủy quyền bằng văn bản hợp lệ của người đứng tên sở hữu sử dụng hợp pháp nhưng ông P và bà V vẫn tiến hành ký hợp đồng là vi phạm quy định của pháp luật về chủ thể ký hợp đồng là không đúng. Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự thì ông P được quyền ký hợp đồng đặt cọc này.

[4.5] Thực hiện theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 14/12/2017, các nguyên đơn cùng bị đơn ký 10 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng. Như vậy, các bên đã đi vào giai đoạn thực hiện hợp đồng không còn là giai đoạn đặt cọc. Các nguyên đơn là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được UBND Quận M cấp GCN QSDĐ QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển dịch, chuyển nhượng khi có các điều kiện: có GCN, đất không có tranh chấp, Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; Trong thời hạn sử dụng đất (Điều 188 LĐĐ 2013). Cấp sơ thẩm nhận định các bên ký kết hợp đồng đã vi phạm quy định điều cấm của pháp luật không tuân thủ về chủ thể ký kết hợp đồng, mục đích và nội dung hợp đồng, vi phạm điều cấm về việc thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu là chưa phù hợp.

[4.6] Về đầu tư hạ tầng kỹ thuật: quá trình thực hiện hợp đồng và trong quá trình giải quyết vụ án, thể hiện ông P và các nguyên đơn có làm lề đường và đổ đường bê tông (bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 17/3/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ thành phố) nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ tiền để làm đường và đổ đường bê tông lấy từ đâu, tổng chi phí bao nhiêu? Do ai bỏ ra? Không tiến hành xem xét, định giá phần làm lề đường, đổ đường; giải quyết số tiền làm đường này như thế nào, là chưa xác minh thu thập đầy đủ chứng cứ để giải quyết vụ án triệt để, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn trình bày nếu phải hủy hợp đồng thì có yêu cầu về số tiền chi phí làm đường này. Do vậy, vấn đề này cũng cần phải xem xét làm rõ.

[5] Đối với 10 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5.1] Ngày 14/12/2017, Văn phòng công chứng NTC có chứng nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đối với các thửa đất số 743, 744, 745, 756, 757, 760, 761, 762, 764, 765, thuộc tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại phường Q, Quận M giữa các ông/bà: Lưu Trọng K/Trần Thị Minh H; Phan Khắc Q/Huỳnh Kim L; Nguyễn Hoàng L; Lý Thị Hồng X/Huỳnh Tấn P; Lê Thụy Hồng C/Đoàn Thanh N; Nguyễn Thị Ánh Y/Đoàn Văn I; Nguyễn Văn U/Trần Thị E; Trần Thị Minh H/Lưu Trọng K; Huỳnh Văn B với bà Trần Thị Kiều V. Cùng ngày, bà V giao tiếp số tiền đợt 2 cho ông P ký nhận là 5.500.000.000 đồng.

[5.2] Cấp sơ thẩm nhận định 10 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do văn phòng công chứng NTC chứng nhận là giả tạo, nhằm che giấu đi hợp đồng đặt cọc mua bán đất lập ngày 9/12/2017 trước đó, và tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là vô hiệu do giả tạo là không có cơ sở. Điều 124 Bộ luật dân sự quy định: giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo là khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định

của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan. Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu.

Nhận thấy, ý chí cuối cùng của các bên khi giao kết hợp đồng đặt cọc chính là chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nêu trên. Khi các bên thỏa thuận đi đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo thực hiện tiếp thỏa thuận chuyển nhượng của các bên chứ không phải che giấu đi hợp đồng đặt cọc. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 10 phần đất thuộc 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên đã được thực hiện theo đúng quy định tại các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; khoản 4 Điều 95 Luật đất đai 2013 về hình thức và nội dung của hợp đồng. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có giá trị thực hiện theo quy định của pháp luật. Khi xem xét hợp đồng có hiệu lực thì cần xem xét giải quyết quyền và nghĩa vụ của các bên. Cụ thể là nghĩa vụ giao tiền, giao đất giữa các bên chuyển nhượng. Cấp sơ thẩm chưa thu thập, xác minh làm rõ việc các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng thực tế như thế nào? Có được trừ vào số tiền đã nhận hay chưa? Số tiền 5.750.000.000 đồng hai bên giao nhận là tiền gì? Vì ngày 14/12/2017 ký hợp đồng chuyển nhượng cũng là ngày bà V giao cho ông P số tiền 5.500.000.000 đồng nhưng chưa làm rõ số tiền này là tiền gì? Có phải là tiền thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không? Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu dẫn đến việc tuyên các hợp đồng tặng cho, văn bản thỏa thuận tài sản riêng vô hiệu là chưa phù hợp.

[6] Việc thu thập, xác minh, đánh giá chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm. Để đảm bảo hai cấp xét xử, đảm bảo cho việc giải quyết vụ án toàn diện cần phải hủy bản án sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 10/01/2022 của TAND Quận M, giao hồ sơ vụ án về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn có nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ là các tin nhắn chụp lại từ màn hình điện thoại di động; những tài liệu này sẽ được cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[7] Về án phí sơ thẩm: nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: do Hội đồng phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn lại án phí tạm nộp cho người kháng cáo.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Hủy bản án sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí sơ thẩm: nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại số tiền án phí phúc thẩm 300.000 đồng lần lượt cho bà Trần Thị Kiều V, bà Trần Thị Kiều M, bà Trần Thị Yến D và ông Dương Duy A theo các biên lai thu tiền số AA/2021/0022659, số AA/2021/0022658, số AA/2021/0022657 và số AA/2021/0022660 cùng ngày 24/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Quận M.

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 TP.HCM;
- Cục thi hành án dân sự TPHCM;
- Chi cục THADS Quận M;
- TAND Quận M;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Thị Kim Thương

