TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 172/2023/DS-GĐT
Ngày: 10/8/2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Thiện.

Ông Tô Chánh Trung.

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Trịnh Xuân Luyến - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Kim Đoạn – Kiểm sát viên.

Ngày 10/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Vương Q, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số B T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn*: Bà Huỳnh Kim L, sinh năm 1968; Địa chỉ: 1 T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Phòng C1; Địa chỉ: 9 N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Nguyễn Vương Đ, sinh năm 1966; Địa chỉ: 5 P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.4. Bà Nguyễn Khánh Thúy L1, sinh năm 1967;

3.5. Ông Trần Minh T1, sinh năm 1980;

3.6. Ông Nguyễn Vương L2, sinh năm 1979;

3.7. Bà Nguyễn Khánh Thúy L3, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: B T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Ông Phạm Hữu D, sinh năm 1959;

3.9. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ: 1 Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1957; Địa chỉ: C Đ, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11. Bà Lê Thị V1, sinh năm 1928; Địa chỉ: 1 T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.12. Ông Nguyễn Hùng S, sinh năm 1960; Địa chỉ: B, 28/319B, B T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.13. Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1984; Địa chỉ: A T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.14. Ông Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1969; Địa chỉ: A T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.15. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1988; Địa chỉ: 1 T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.16. Ông Đinh Văn B, sinh năm 1978; Địa chỉ: A T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.17. Bà Đoàn Thị Phương L4, sinh năm 1975; Địa chỉ: 1 T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.18. Ông Nguyễn Xuân T3, sinh năm 1994; Địa chỉ: 1 T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.19. Bà Trần Thị Kim C, sinh năm 1977; Địa chỉ: 1 T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.20. Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1968; Địa chỉ: 2 T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.21. Ông Hồ Thanh B1, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số B N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.22. Ông Võ Tường V2, sinh năm 1975; Địa chỉ: Căn hộ B Chung cư M, B L, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.23. Chi cục Thuế quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số C N, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Nguyễn Vương Q trình bày: Cụ Nguyễn Thị T5 sống chung với cụ Trần Văn H2 có 03 người con là Trần Thị L5, sinh năm 1938, chết năm 2012; Trần Thị H3, sinh năm 1944, chết năm 1996 và Trần Thị T6, sinh năm

1956, chết năm 2009.

Bà L5 có 02 người con là Nguyễn Khánh Thúy L1, sinh năm 1967 và Nguyễn Khánh Thúy L3, sinh năm 1970.

Bà H3 có 03 người con là Nguyễn Vương Đ, sinh năm 1966, Nguyễn Vương Q, sinh năm 1975 và Nguyễn Vương L2, sinh năm 1979.

Bà T6 có 02 người con là Trần Minh T1, sinh năm 1980 và Trần Thị Kim T7, sinh năm 1983.

Cụ T5, sinh năm 1917, chết ngày 04/6/2013, không để lại di chúc; cụ H2, sinh năm 1918, chết ngày 03/7/1970. Cha, mẹ của cụ T5 không rõ tên tuổi nhưng đã chết trước cụ T5.

Cụ T5 có tạo lập được tài sản là quyền sử dụng đất 7.204m^2 thửa đất số 70, tờ bản đồ số 01; Tại địa chỉ: Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000. Cụ T5 đã chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Thu L6 384m^2 đất ngày 23/7/2001. Phần diện tích còn lại, cụ T5 đã tặng một phần cho các con, cháu của cụ và chuyển nhượng cho một số người khác bằng giấy tay.

Đến đầu năm 2017, bà Q và gia đình mới phát hiện ra cụ T5 có ký với bà Huỳnh Kim Liên hợp đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020045 ngày 02/6/2008 do Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh lập với diện tích chuyển nhượng theo hợp đồng là 6.820m^2 trong tổng diện tích 7.204m^2 đất. Bà Q khẳng định cho đến khi cụ T5 chết thì cụ T5 và bà L1 chưa tiến hành việc bàn giao đất trên thực tế và cũng không có việc giao nhận tiền. Từ trước đến nay bà Q và gia đình đã xây dựng nhà, cư trú ổn định, lâu dài mà không có sự tranh chấp về quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở.

Tại Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 28/10/2017, được Văn phòng Thừa phát lại huyện H lập vi bằng, tất cả các anh chị em trong gia đình đều thống nhất và khẳng định nội dung trên là đúng sự thật và cử bà làm đại diện để khởi kiện bà Huỳnh Kim L, nhằm yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020045 ngày 02/6/2008 do Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh lập với diện tích chuyển nhượng theo hợp đồng là 6.820m^2 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T5 và bà Huỳnh Kim L. Vì đối tượng hợp đồng không đúng thực tế, do từ trước năm 2008 đã tồn tại nhà trên đất mà hai bên chuyển nhượng chứ không phải đất trống như nội dung trong hợp đồng, hay nói cách khác thì đây là hợp đồng có nội dung vi phạm pháp luật về đất đai và hợp đồng nêu trên là hợp đồng giả cách, vì các bên thỏa thuận vay tiền và hứa khi nào cụ T5 có tiền trả cho bà L thì bà L sẽ trả lại đất cho cụ T5. Từ những lý do nêu trên, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T5 và bà Huỳnh Kim L tại Phòng C2 là vô hiệu vì đối tượng hợp đồng không thể thực hiện được.

Bị đơn bà Huỳnh Kim L có người đại diện theo ủy quyền ông Văn Hữu T8 trình bày: Vào năm 2008, bà Huỳnh Kim L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Thị T5 đối với khu đất có diện tích 6.820m^2 thuộc một phần thửa đất số 70, tờ bản đồ số 01; Tại địa chỉ: Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000. Việc chuyển nhượng trên đã lập hợp đồng số 020045 ngày 02/6/2008 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh. Do gặp nhiều khó khăn về kinh tế và do đi làm ăn xa nên bà L chưa thực hiện việc đăng bộ, sang tên được. Vừa qua, bà L đang tiến hành thủ tục đăng bộ, sang tên và lập hồ sơ đã nộp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận G. Trong thời gian qua bà L không có sự tranh chấp với ai về khu đất đã nhận chuyển nhượng của cụ T5 nên việc hiện nay có người làm đơn tranh chấp là vô lý, vì bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ T5 là hợp pháp và việc chuyển nhượng diễn ra cách đây 10 năm, nên bà L không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 020045 ngày 02/6/2008 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 020045 ký ngày 02/6/2008 tại Phòng công chứng số B tại Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị T5 và bà Huỳnh Kim L.

Công nhận thửa đất chuyển nhượng theo hợp đồng công chứng đã ký giữa bà L và cụ T5 có địa chỉ tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 01 tại Phường A, quận G với diện tích thực tế là 4.488,3m^2 là phần đất trống do Công ty TNHH Đ2 lập ngày 11/5/2009. Phần còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000 do các hộ dân đã xây nhà ở, nên chỉ yêu cầu nhận lại phần đất trống nêu trên. Bởi các lý do sau:

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

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

Lời trình bày của ông M đại diện nguyên đơn thì năm 2017 mới biết có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T5 và bà L, trong khi bà V trình bày thì lý do ông S không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ có hồ sơ xác nhận công trình tồn tại là do khi ông S đi hợp thức hóa nhà thì Ủy ban nhân dân quận G báo là đã có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T5 và bà L. Như vậy, là lời trình bày của ông M và bà V là mâu thuẫn nhau thể hiện sự gian dối. Cụ T5 đã chết sao các con, cháu của cụ T5 không đi khai nhận di sản thừa kế.

Phía bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu số công chứng 020045 ngày 02/6/2008 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Huỳnh Kim L và cụ Phan Thị T9. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Phía bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như không yêu cầu phía nguyên đơn bồi thường hợp đồng chuyển nhượng đất cho phía bị đơn, chỉ yêu cầu công nhận Hợp đồng theo đơn phản tố của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Huỳnh Kim L trình bày: Việc bà Huỳnh Kim l và bà Nguyễn Thị T5 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là đúng qui định của pháp luật, tại thời điểm ký kết giữa bà T5 và L đầy đủ trách nhiệm dân sự, bà L đã thanh toán đầy đủ tiền cho bà T5, bà L đã nộp thuế trước bạ và thay bà T5 nộp thuế thu nhập cá nhân, từ lúc ký kết hợp đồng năm 2008 đến năm 2013 không có bất kỳ tranh chấp nào phát sinh. Tóm lại thỏa thuận giữa 02 bên là tự nguyện, bà L đã thực hiện nghĩa vụ và đề nghị công nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Và đề nghị xem xét lại tư cách khởi kiện của nguyên đơn lý do bà Nguyễn Vương Q thuộc hàng thừa kế thứ 2, trong khi thửa đất này đứng tên bà Nguyễn Thị T5 chứ không đứng tên hộ gia đình, bà T5 đã bán cho bà L thửa đất này năm 2008. Thời điểm giao dịch thửa đất không bị hạn chế giao dịch. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì bà T5 mất và các hàng thừa kế thứ nhất của bà T5 chết, bà Nguyễn Vương Q không liên quan gì trong hợp đồng chuyển nhượng cho nên bà Q không là chủ thể khởi kiện được. Các con cháu của bà T5 và người có nghĩa vụ và quyền lợi liên quan chỉ mua bán bằng giấy viết tay trong khi bà L và bà Tâm giao d bằng hợp đồng công chứng có giá trị pháp lý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh có đại diện hợp pháp trình bày: Vào thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 020045 ngày 02/6/2008 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng cụ Nguyễn Thị T5 và bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Kim L, Công chứng viên đã thực hiện công chứng phù hợp với quy định pháp luật có liên quan. Căn cứ trên cơ sở tự nguyện, yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ nhân thân, tài sản của người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ, hợp pháp với quy định của pháp luật, Công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện việc công chứng hợp đồng nêu trên. Do hồ sơ lưu trữ thể hiện rõ việc công chứng hợp

đồng nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật vào thời điểm công chứng nên Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến gì thêm. Trường hợp phát sinh tình tiết mới đề nghị quý Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Vương Đ, bà Nguyễn Khánh Thúy L1, bà Nguyễn Khánh Thúy L3, ông Nguyễn Vương L2, ông Trần Minh T1 và bà Nguyễn Thị Kim T có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Hữu M1 trình bày: Thống nhất với yêu cầu của bà Q. Bên cạnh đó, ông Nguyễn Hữu M1 đại diện hợp pháp cho bà Nguyễn Khánh Thúy L3 trình bày việc phía bị đơn là bà Huỳnh Kim L cho rằng khi giao số tiền 900.000.000 đồng cho cụ T5 thì có bà Thúy L3 nhận tiền và xác nhận là không chính xác, bà L3 khẳng định chưa bao giờ nhận số tiền trên từ bà L và không có ký giấy nhận tiền, và đề nghị Tòa án cho đối chất giữa bà L và bà L3 nhưng bà L viện lý do để không đối chất với bà L3. Do cụ T5 đã chết mặc dù bà L3 khẳng định không có nhận tiền từ bà L nhưng các đồng thừa kế của cụ T5 vẫn đồng ý trả lại cho bà L 900.000.000 đồng và hỗ trợ thêm cho phía bị đơn số tiền 900.000.000 đồng, tổng cộng là 1.800.0000.000 đồng. Đồng thời yêu cầu phía bị đơn giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000 cho các đồng thừa kế của bà T5, để các đồng thừa kế của bà T5 làm thủ tục tách thửa đất cho những người liên quan trong vụ án này theo qui định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày: Bà và ông D hiện đang quản lý, sử dụng 1.079m^2 diện tích đất tọa lạc tại địa chỉ: Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần đất này có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị T5 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000. Ngày 15/10/2002, cụ T5 có tặng cho con, cháu của cụ mỗi người một phần đất bằng giấy tay. Năm 2006, bà Trần Thị L5, bà Trần Thị T6, bà Nguyễn Vương Q, bà Nguyễn Vương Đ và ông Nguyễn Vương L2 có đăng ký sử dụng đất với Ủy ban nhân dân Phường A, quận G và đến tháng 9/2006 đã chuyển nhượng lại cho ông bà tổng cộng 1.079m^2 đất. Đối với vụ kiện giữa bà Nguyễn Vương Q đối với bà Huỳnh Kim L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T5 và bà Huỳnh Kim L do Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh lập thì bà mong Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để bà có điều kiện đi làm giấy tờ nhà đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu D, bà Lê Thị V1, bà Nguyễn Thị Thanh H có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị V trình bày: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L giữ thì làm sao các con, cháu cụ T5 đi khai di sản thừa kế, bản vẽ do cụ T5 đăng bộ chứ không phải của bà L, vào năm 2006 các hồ sơ đất kê khai đã được Ủy ban nhân dân Phường A xác nhận thì làm sao sai được, ông S là người đầu tiên đi hợp thức hóa nên Ủy ban nhân dân quận G phát hiện ra hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa cụ T5 và bà L và khoanh vùng lại không cấp sổ đỏ mà chỉ cấp giấy xác

nhận tồn tại công trình. Năm 2017, bà mới đi làm giấy tờ và mới phát hiện ra hợp đồng nêu trên. Sau đó, người nhà bà Q mới biết và quyết định khởi kiện.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ T5 ký được thì biên bản giao nhận tiền cụ T5 cũng phải ký được, tại sao bà Nguyễn Khánh Thúy L3 phải ký nhận thay cho cụ T5.

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

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hùng S trình bày: Ngày 29/11/2000, ông có nhận chuyển nhượng bằng giấy tay 428m^2 đất thuộc quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Thị T5 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000.

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

Đối với vụ kiện giữa bà Nguyễn Vương Q và bà Huỳnh Kim L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T5 và bà Huỳnh Kim L do Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh lập thì ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất giữa bà L và cụ T5 vô hiệu, để ông được đăng ký quyền sử dụng đất ở, nhà ở ổn định cuộc sống. Trong trường hợp nếu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhựng quyền sử dụng đất cho bị đơn, thì ông thì tự tháo dỡ không yêu cầu bồi thường phần xây dựng nhà không phép.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc H1 trình bày: Bà là người hiện đang quản lý, sử dụng một phần căn nhà số A T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn nhà này do mẹ của bà là Phạm Thị T10 cho bà vào ngày 01/01/2005. Đến năm 2016, bà đã bán một phần căn nhà trên cho bà Nguyễn Thị Thanh H và đến tháng 3/2018, bà bán phần mặt trước của căn nhà cho ông Nguyễn Ngọc T2. Phần còn lại bà đang quản lý, sử dụng. Đối với vụ kiện giữa bà Nguyễn Vương Q và bà Huỳnh Kim L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T5 và bà Huỳnh Kim L do Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh lập thì bà không biết và không có ý kiến gì chỉ mong Tòa án giải quyết rõ ràng để bà yên tâm, ổn định cuộc sống.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T2 trình bày: Ông là người hiện đang quản lý, sử dụng một phần căn nhà số A T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn nhà này có nguồn gốc đất từ cụ Nguyễn Thị T5 chuyển nhượng cho bà Phạm Thị T10 vào năm 2001. Năm 2005, bà T10 xây nhà ở và cho con bà là Nguyễn Thị Ngọc H1, đến năm 2016 bà H1 bán một phần căn nhà lại cho ông. Đối với vụ kiện giữa bà Nguyễn Vương Q và bà Huỳnh Kim L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T5 và bà Huỳnh Kim L do Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh lập thì ông không biết và không có ý kiến gì chỉ mong Tòa án giải quyết rõ ràng để ông yên tâm, ổn định cuộc sống.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị V trình bày: Bà H là người hiện đang quản lý, sử dụng một phần căn nhà số A T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn nhà này có nguồn gốc đất từ cụ Nguyễn Thị T5 chuyển nhượng cho bà Phạm Thị T10 vào ngày 25/12/2001. Bà T10 xây nhà ở từ trước năm 2006 đến năm 2016 bán lại một phần nhà cho bà H. Đối với vụ kiện giữa bà Nguyễn Vương Q và bà Huỳnh Kim L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T5 và bà Huỳnh Kim L do Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh lập thì bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T5 và bà Huỳnh Kim L do Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh lập là vô hiệu để bà được đăng ký quyền sử dụng đất ở, nhà ở ổn định cuộc sống. Trong trường hợp nếu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn, thì bà tự tháo dỡ không yêu cầu bồi thường phần xây dựng nhà không phép.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị V1 có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị V trình bày: Bà V1 là người hiện đang quản lý, sử dụng hai căn nhà số A, A T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai căn nhà này có nguồn gốc đất được chuyển nhượng từ cụ Nguyễn Thị T5; căn 114/143/2 nhận chuyển nhượng đất ngày 06/4/2004 và xây dựng nhà năm 2004; căn 114/143/8A nhận chuyển nhượng đất ngày 31/5/2005 và xây dựng nhà năm 2006. Đối với vụ kiện giữa bà Nguyễn Vương Q và bà Huỳnh Kim L về hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T5 và bà Huỳnh Kim L do Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh lập thì bà không biết và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T5 và bà Huỳnh Kim L do Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh lập là vô hiệu để bà V1 được đăng ký quyền sử dụng đất ở, nhà ở ổn định cuộc sống. Trong trường hợp nếu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn, thì bà tự tháo dỡ không yêu cầu bồi thường phần xây dựng nhà không phép.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ1 trình bày: Ông là người hiện đang quản lý, sử dụng căn nhà số A T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn nhà này có nguồn gốc đất từ cụ Nguyễn Thị T5 tặng cho bà Nguyễn Vương Q ngày 01/01/2000. Sau đó, bà Q xây nhà và chuyển nhượng lại cho ông bằng giấy tay một phần phía sau căn nhà của bà Q với diện tích 38m^2 vào ngày 24/10/2017. Đối với vụ kiện giữa bà Nguyễn Vương Q và bà Huỳnh Kim L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T5 và bà Huỳnh Kim L do Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh lập thì ông không biết và không có ý kiến gì chỉ mong Tòa án giải quyết rõ ràng để ông yên tâm, ổn định cuộc sống.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn B trình bày: Ông là người hiện đang quản lý, sử dụng căn nhà số A T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn nhà này ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Phi L7 bằng giấy tay vào ngày 08/9/2016. Đối với vụ kiện giữa bà Nguyễn Vương Q và bà Huỳnh Kim L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T5 và bà Huỳnh Kim L do Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh lập thì ông không biết và không có ý kiến gì chỉ mong Tòa án giải quyết rõ ràng để ông yên tâm, ổn định cuộc sống.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Phương L4 trình bày: Ngày 20/01/2008, bà có nhận chuyển nhượng bằng giấy tay diện tích 50m^2 đất thuộc quyền sử dụng của cụ Nguyễn Thị T5 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/QSDĐ/l do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000. Bà đã xây nhà ở từ trước đến nay và đã được cấp số nhà 1 T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Đối với vụ kiện giữa bà Nguyễn Vương Q và bà Huỳnh Kim L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T5 và bà Huỳnh Kim L do Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh lập thì bà không biết và không có ý kiến gì, chỉ mong Tòa án giải quyết rõ ràng để bà yên tâm, ổn định cuộc sống.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân T3 trình bày: Ông là người hiện đang quản lý, sử dụng căn nhà số A T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn nhà này do ông mua lại của ông Trần Chí T11, căn nhà này được xây dựng năm 2006 trên phần đất mà ông Trần Chí T11 nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Thị T5 vào ngày 01/01/2006 và ông đã ở từ trước đến nay không ai tranh chấp. Đối với vụ kiện giữa bà Nguyễn Vương Q và bà Huỳnh Kim L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020045

ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T5 và bà Huỳnh Kim L do Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh lập thì ông không biết và không có ý kiến gì chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để ông yên tâm, ổn định cuộc sống.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T4 trình bày: Ngày 01/4/2001, ông có nhận chuyển nhượng bằng giấy tay 2.136,9m^2 đất thuộc quyền sử dụng của cụ Nguyễn Thị T5. Đến ngày 15/11/2002, cụ T5 có chuyển nhượng thêm cho ông 400m^2 đất. Sau đó, ông xây dựng nhà ở và đến năm 2006 ông đăng ký tồn tại công trình xây dựng trái phép (Có biên nhận hồ sơ tồn tại năm 2006). Hiện nay ông đã cấp số nhà 2 T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Đối với vụ kiện giữa bà Nguyễn Vương Q và bà Huỳnh Kim L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T5 và bà Huỳnh Kim L do Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh lập, ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất giữa bà L và cụ T5 vô hiệu do ảnh hưởng đến quyền lợi của ông, để ông được đăng ký quyền sử dụng đất ở, nhà ở ổn định cuộc sống.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim C trình bày: Bà là người hiện đang quản lý, sử dụng căn nhà số A T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn nhà này có nguồn gốc đất của cụ Nguyễn Thị T5 tặng cho ông Trần Anh D1 54m^2 vào năm 1999. Sau khi xây dựng nhà ở đến ngày 05/4/2017, ông D1 chuyển nhượng lại cho bà. Đối với vụ kiện giữa bà Nguyễn Vương Q và bà Huỳnh Kim L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T5 và bà Huỳnh Kim L do Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh lập thì bà không biết và không có ý kiến gì, chỉ mong Tòa án giải quyết rõ ràng để bà yên tâm, ổn định cuộc sống.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh B1 trình bày: Ông đang quản lý phần đất trống có diện tích 88m^2 tại Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị T5. Ngày 20/9/2006, cụ T5 chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Minh T12 bằng giấy tay. Ngày 12/7/2013, bà Phạm Thị Minh T12 chuyển nhượng lại phần đất trên bằng giấy tay cho bà Nguyễn Vương Q. Đến 03/8/2016, bà Nguyễn Vương Q cùng với bà Nguyễn Vương Đ và ông Nguyễn Vương L2 chuyển nhượng lại phần đất trên bằng giấy tay cho ông. Đối với vụ kiện giữa bà Nguyễn Vương Q và bà Huỳnh Kim L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T5 và bà Huỳnh Kim L do Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh lập thì ông không biết và không có ý kiến gì, chỉ mong Tòa án giải quyết rõ ràng để ông yên tâm, ổn định cuộc sống.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi Cục thuế quận G trình bày: Ngày 25/5/2017, Chi cục thuế quận G tiếp nhận hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 70 tờ bản đồ số 01, Phường A Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Võ Tường V2 là người đại diện của bà Huỳnh Kim L theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 016622, quyển số 05 lập ngày 17/5/2017 tại Văn

phòng C3. Ngày 12/7/2017, Ủy ban nhân dân Phường A, quận G có Công văn số 797/UBND thông báo có tiếp nhận giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 70, tờ bản đồ số 01, Phường A, G của các ông/bà: Nguyễn Hùng S, Đoàn Thị Phương L4, Lê Thị V1, Nguyễn Văn T4, Phạm Hữu D, Phạm Thị T10, Nguyễn Khánh Thúy L1 (đại diện cho con cháu bà T5) với bà Huỳnh Kim L.

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

Ngày 10/8/2017, Cục thuế Thành phố H có ý kiến tại Công văn số 7558/CT-TTHT như sau: ".. .Trường hợp theo Chi cục Thuế trình bày Ủy ban nhân dân A, G có Văn bản số 797/UBND ngày 12/7/2017 về việc đang tiếp nhận yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, tuy nhiên chưa có quyết định nào của cơ quan có thẩm quyền về việc dừng chuyển nhượng bất động sản và hợp đồng chuyển nhượng theo xác nhận của Phòng C2 Thành phố Hồ Chí Minh chưa bị hủy bỏ, đề nghị Chi cục T giải quyết để bà L được nộp Thuế thu nhập cá nhân theo quy định khi làm thủ tục nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất...".

Dựa trên văn bản hướng dẫn của Cục Thuế Thành phố H, Chi cục T đã xác định nghĩa vụ tài chính, giải quyết hồ sơ kê khai nộp thuế của bà Nguyễn Thị Kim N là người đại diện của bà Huỳnh Kim L và ông Võ Tường V2, số tiền mà ông V2 đã đóng thuế là 27.621.000 đồng. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Tường V2 có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Tường V3 trình bày: Ông Võ Tường V2 là người góp vốn với bà Huỳnh Kim L mua thửa đất trên vào năm 2008 và để cho bà L đại diện đứng ra giao dịch, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Và đề nghị xem xét lại tư cách khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Tường V2 là ông Lê Đức T13 trình bày: Cùng ý kiến với lời trình bày của ông Nguyễn Tường V3 và không có ý kiến gì bổ sung.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 17/01/2019, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

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

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T5 và bà Huỳnh Kim L do Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh lập về việc chuyển nhượng 6.820m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 70, tờ bản đồ số 01; Tại địa chỉ: Phường A, quận G, Thành phố Hồ

Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000.

Bà Nguyễn Vương Q, bà Nguyễn Vương Đ, bà Nguyễn Khánh Thúy L1, bà Nguyễn Khánh Thúy L3, ông Nguyễn Vương L2, ông Trần Minh T1 và bà Nguyễn Thị Kim T có trách nhiệm cùng liên đới hoàn trả lại cho bà Huỳnh Kim L số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.800.000.000 đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

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

Tại bản án số 649/2019/DS-PT ngày 17/7/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

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

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 239/2022/DS-ST ngày 04/8/2022, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

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

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T5 và bà Huỳnh Kim L do Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh lập về việc chuyển nhượng 6.820m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 70, tờ bản đồ số 01; Tại địa chỉ: Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000 là vô hiệu.

Hậu quả của hợp đồng công chứng vô hiệu: Do phía bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả bồi thường thiệt hại khi hợp đồng bị vô hiệu, chỉ yêu cầu công nhận yêu cầu phản tố. Do đó, bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Vương Q bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000. Các đồng thừa kế của cụ T5 bao gồm bà Nguyễn Vương Q, bà Nguyễn Vương Đ, bà Nguyễn Khánh Thúy L1, bà Nguyễn Khánh Thúy L3, ông Nguyễn Vương L2, ông Trần Minh T1 và bà Nguyễn Thị Kim T có trách nhiệm cùng liên đới hoàn trả lại cho bà Huỳnh Kim L số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 900.000.000 đồng, và số tiền tự nguyện bồi thường là 900.000.000 đồng, tổng cộng là 1.800.000.000 đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

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

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

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

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 15 và ngày 16/8/2022, bà Huỳnh Kim L và ông Võ Tường V2 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 825/2022/DS-PT ngày 26/12/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Kim L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành V4. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 239/2022/DS-ST ngày 04/8/2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

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

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020045 ngày 02/6/2008 được ký kết giữa cụ Nguyễn Thị T5 và bà Huỳnh Kim L do Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh lập về việc chuyển nhượng 6.820m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 70, tờ bản đồ số 01; Tại địa chỉ: Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/QSDĐ/l do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000 là vô hiệu.

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

Các đồng thừa kế của cụ T5 bao gồm: Bà Nguyễn Vương Q, bà Nguyễn Vương Đ, bà Nguyễn Khánh Thúy L1, bà Nguyễn Khánh Thúy L3, ông Nguyễn Vương L2, ông Trần Minh T1 và bà Nguyễn Thị Kim T có trách nhiệm cùng liên đới hoàn trả lại cho bà Huỳnh Kim L số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 900.000.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của các đồng thừa kế của cụ T5 bao gồm: Bà Nguyễn Vương Q, bà Nguyễn Vương Đ, bà Nguyễn Khánh Thúy L1, bà Nguyễn Khánh Thúy L3, ông Nguyễn Vương L2, ông Trần Minh T1 và bà Nguyễn Thị

Kim T tự nguyện hỗ trợ cho bà Huỳnh Kim L là 900.000.000 đồng.

Tổng cộng là 1.800.000.000 đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

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

Bị đơn bà Huỳnh Kim L có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Vương Q bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000 cấp cho bà Nguyễn Thị T5.

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

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

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

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 29/12/2022, bà Huỳnh Kim L có đơn đề nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 124/QĐ-VKS-DS ngày 25/5/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 239/2022/DS-ST ngày 04/8/2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 01, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/QSDĐ/l ngày 06/01/2000 với diện tích đất 7.204m^2 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho cụ Nguyễn Thị T5, mục đích sử dụng: Đất rau màu. Theo biến động cập nhật ngày 23/7/2001 đã chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Thu L6 theo hợp đồng chuyển nhượng số 110/CN-UB-QLĐT ngày 23/7/2001.

[2]. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thấy rằng: Diện tích đất 7.204m^2, cụ T5 đã chuyển nhượng bằng giấy tay và tặng cho con cháu của mình cụ thể:

Ngày 29/11/2000, cụ T5 chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Nguyễn Hùng S 384m^2, ông S xây dựng nhà ở không phép và được phép tồn tại toàn bộ công trình theo Quyết định số 1656/QĐ-UBND ngày 29/11/2006 của Chủ tịch UBND quận G.

Ngày 25/12/2001, cụ T5 đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà Phạm Thị T10 diện tích (6,5m x 15m) = 97,5m^2.

Ngày 01/4/2001, cụ T5 chuyển bằng giấy tay cho ông Nguyễn Văn T4 diện tích là 2.136,9m^2.

Ngày 15/11/2002, Cụ T5 chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông T4 diện tích là 400m^2.

Phần diện tích đất còn lại cụ T5 có lập giấy cho đất cho các con, cháu cụ thể: Bà Trần Thị L5: 300m^2; bà Trần Thị T6 300m^2; bà Nguyễn Vương Đ 100m^2; bà Nguyễn Vương Q 100m^2; ông Nguyễn Vương L2 100m^2 vào ngày 15/10/2002. Sau đó, bà L5, bà T6, bà Đ, bà Q chuyển nhượng lại bằng giấy tay cho ông D vào năm 2006.

Ngày 20/9/2006, cụ T5 chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà Phạm Thị Minh T12 diện tích đất là 80m^2.

Ngày 20/01/2006, cụ T12 chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà Đoàn Thị Phương L4 diện tích là 50m^2.

Ngày 01/01/2006, cụ T12 chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Trần Chí T11 45m^2.

[3]. Như vậy, từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến năm 2006, cụ T12 đã chuyển nhượng thông qua hình thức bằng hợp đồng chuyển nhượng, bằng giấy tay và tặng cho con cháu của mình với diện tích là 4.477m^2 trong tổng số diện tích 7.204m^2.

Đến ngày 02/6/2008, cụ T12 có ký với bà Huỳnh Kim Liên hợp đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020045 do Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh lập với diện tích chuyển nhượng theo hợp đồng là 6.820m^2 (không có tài sản gắn liền với đất) trong tổng diện tích 7.204m^2 đất. Hiện tại trên phần đất tranh chấp tại thời điểm cụ T12 và bà L ký hợp đồng chuyển nhượng trên thực tế đã tồn tại nhiều công trình nhà, đất khác nhau. Bị đơn cũng thừa nhận tại thời điểm nhận

chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ T12 thì trên hiện trạng đất đã tồn tại 4 đến 5 căn nhà trên đất.

[4]. Hơn nữa, qua trích lục hồ sơ lưu trữ tại Ủy ban nhân dân Phường A, quận G, thấy rằng: Ủy ban nhân dân Phường A, quận G có lưu trữ các hồ sơ đề nghị xem xét tồn tại công trình xây dựng không phép, sai phép số 51/BN- TTCT ngày 02/6/2006, người nộp là Trần Thị T6; số 100/BN TTCT ngày 12/6/2006, người nộp là Nguyễn Vương Q; số 101/BN-TTCT ngày 11/6/2006, người nộp là Nguyễn Thị T5; số 109/BN-TTCT ngày 12/6/2006, người nộp là Trần Thị L5; số 126/BN-TTCT ngày 15/6/2006, người nộp là Trần Anh D1; số 175/BN-TTCT ngày 28/6/2006, người nộp là Nguyễn Văn T4.

[5]. Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với cụ T5 đều biết đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng 6.820m^2 đất tọa lạc tại thửa số 70, tờ bản đồ 01; địa chỉ: Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh không còn là đất trống mà hiện tại có các công trình xây dựng trên đất. Tuy nhiên, các bên vẫn tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm Điều 411 của Bộ luật dân sự năm 2005, do có đối tượng không thể thực hiện được, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020045 ngày 02/6/2008 được thực hiện tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 020045 ký ngày 02/6/2008 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa cụ Nguyễn Thị T5 với bà Huỳnh Kim L; Công nhận thửa đất chuyển nhượng có địa chỉ tại một phần thửa đất số 70, tờ bản đồ số 01, tại Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích chuyển nhượng thực tế có diện tích là 4.488,3m^2 là không có căn cứ.

[6]. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/6/2008 giữa cụ T5 với bà L vô hiệu. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không yêu cầu giải quyết về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, nên Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm không xem xét và giành quyền khởi kiện về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nếu đương sự có yêu cầu là có căn cứ.

[7]. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Vương Q cùng các đồng thừa kế của cụ T5 đồng ý hoàn trả cho bà Huỳnh Kim L số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 900.000.000 đồng và bồi thường cho bà L 900.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà Q không đồng ý bồi thường số tiền 900.000.000 đồng cho bà L mà chỉ hỗ trợ cho bà L 900.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của bà Q và các đồng thừa kế của cụ T5 nên Tòa án cấp phúc thẩm ghi nhận là có căn cứ.

Như vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ luật tố tụng Dân sự.

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 124/QĐ-VKS-DS ngày 25/5/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 825/2022/DS-PT ngày 26/12/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Vương Q với bị đơn là bà Huỳnh Kim L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:
- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS quận Gò Vấp;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GĐKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

TM.ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Văn Khoa