| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 649 /2019/DS-PT

Ngày: 17/7/2019

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Bùi Văn Trí

*Các Thẩm phán:* - Bà Phan Thị Hằng

- Bà Phạm Thị Kim

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Lê Văn Tuấn – 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 Đào Thị Xuân Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số:178/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2019 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất";

Do bản án dân sự sơ thẩm số:18/2019/DS-ST ngày 17/01/2019 của Tòa án nhân dân quận G, bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:1964/2019/QĐXXPT-DS ngày 03 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

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

Nơi cư trú: 28/322 TN, Phường ML, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Hữu M theo ủy quyền ngày 02 tháng 11 năm 2017.

Nơi cư trú: 20/15 TN, Phường 13, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

*2. Bị đơn*: Bà Huỳnh Kim L, sinh năm: 1960

Nơi cư trú: 108/45 TVQ, Phường M, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp*: Ông Vũ Văn T1, theo uỷ quyền ngày 17/4/2019. (Có mặt).

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

3.1 Phòng Công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ trụ sở: 94-96 NQ, Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp*: Bà Phan Thị Mai Tr, theo uỷ quyền ngày

Nơi cư trú: 986 HG, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

3.2 Bà Nguyễn Vương Đ, sinh năm: 1966

Nơi cư trú: 58/122 Phan Văn Trị, Phường 12, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Bà Nguyễn Khánh Thúy L1, sinh năm: 1967
3.4 Bà Nguyễn Khánh Thúy L2, sinh năm: 1970
3.5 Ông Nguyễn Vương L, sinh năm: 1979
3.6 Ông Trần Minh T2, sinh năm: 1980
3.7 Bà Nguyễn Thị Kim Th, sinh năm: 1983
Cùng cư trú: 28/322 TN, Phường ML, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Cùng uỷ quyền cho*: Ông Nguyễn Hữu M, theo ủy quyền ngày 02 tháng 12 năm 2017. ( có mặt )

3.8 Ông Phạm Hữu D , sinh năm 1959

Nơi cư trú: 114/151 TNV, Phường ML, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.(Có mặt)

3.9. Bà Nguyễn Thị V1, sinh năm: 1958

Nơi cư trú: 114/151 TNV, Phường ML, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

3.10 Ông Nguyễn Hùng S, sinh năm: 1960

Nơi cư trú: 28/319A, 28/319B, 28/319C TNV, Phường ML, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.11 Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm: 1984

Nơi cư trú: 114/147 TNV, Phường ML, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.12 Ông Nguyễn Ngọc T3, sinh năm: 1969

Nơi cư trú: 114/147 TNV, Phường ML, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3.13 Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm: 1957

Nơi cư trú: 114/147A TNV, Phường ML, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Nguyễn Thị V1 theo ủy quyền ngày 01 tháng 8 năm 2018.

Nơi cư trú: 114/151 TNV, Phường ML, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

3.14 Bà Lê Thị V, sinh năm: 1928

Nơi cư trú: 114/143/2, 114/143/8A TNV, Phường ML, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp*: Bà Nguyễn Thị V1 theo ủy quyền ngày 02 tháng 8 năm 2018.

Nơi cư trú: 114/151 TNV, Phường ML, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.15 Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1988

Nơi cư trú: 114/143/6 TNV, Phường ML, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.16 Ông Đinh Văn B, sinh năm: 1978

Nơi cư trú: 114/143/6B TNV, Phường ML, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.17 Bà Đoàn Thị Phương L, sinh năm: 1975

Nơi cư trú: 114/143/8 TNV, Phường ML, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.18 Ông Trần Chí Th, sinh năm: 1964

Nơi cư trú: 114/143/10 TNV, Phường ML, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.19 Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm: 1968

Nơi cư trú: 2/41 TNV, Phường ML, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.20 Bà Trần Thị Kim Ch, sinh năm: 1977

Nơi cư trú: 114/143/12 TNV, Phường ML, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.21 Ông Hồ Thanh B, sinh năm: 1987

Nơi cư trú: 296/76 NVL, Phường MB, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và trình của các đương sự dung vụ án như sau:

Cụ Nguyễn Thị T chết ngày 04/6/2013 và cụ Trần Văn H chết ngày 03/7/1970, không để lại di chúc. Cụ T và Cụ H có 3 người con chung là:

1. Bà Trần Thị L4 chết năm 2012, có 02 con là Nguyễn Khánh Thúy L1 và Nguyễn Khánh Thúy L2.

2.Bà Trần Thị H1 chết năm 1996, có 03 người con là Nguyễn Vương Đ, Nguyễn Vương Q và Nguyễn Vương L.

3.Bà Trần Thị Th1 chết năm 2009, có 02 người con là Trần Minh T2 và Trần Thị Kim Th.

Khi còn sống Cụ T có đứng tên quyền sử dụng đất 7.204 $m^2$ thửa đất số: 70, tờ bản đồ số: 01, Phường ML, 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. Ngày 23/7/2001, Cụ T đã chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Thu L 384 $m^2$ đất. Diện tích đất còn lại, Cụ T đã tặng một phần cho các con, cháu và chuyển nhượng cho một số người khác bằng giấy tay.

Đầu năm 2017, bà Nguyễn Vương Q và gia đình mới phát hiện Cụ T bán đất cho bà Huỳnh Kim L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 020045 ngày 02/6/2008 do Phòng Công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, diện tích đất chuyển nhượng 6.820 $m^2$ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Bà Q cho rằng: Khi Cụ T còn sống không có việc bàn giao đất và giao nhận tiền mua bán giữa Cụ T với bà L1. Bà Q và gia đình đã xây dựng nhà, cư trú ổn định, lâu dài trên đất không có sự tranh chấp quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở.

Tại văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 28/10/2017 tại Văn phòng thừa phát lại huyện HM, tất cả anh chị em trong gia đình đều TN giao cho bà Q đại diện để kiện bà Huỳnh Kim L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 020045 do Phòng Công chứng H chứng nhận ngày 02/6/2008, giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L.

Căn cứ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng chuyển nhượng ghi không có tài sản gắn liền với đất nhưng thực tế tại thời điểm chuyển nhượng trên đất đã xây dựng nhiều nhà ở, công trình trên đất; Không có việc giao đất và thanh toán tiền khi mua bán. Bà L1 hai lần đi đăng bộ nhưng đều bị phòng Tài nguyên môi trường quận G trả hồ sơ vì lý do trên đất đã xây dựng nhiều nhà ở công trình trên đất, đất nằm trong quy hoạch cây xanh. Cụ

T đã chuyển nhượng 384 $m^2$ trong tổng số 7.204 $m^2$ đất nhưng chưa cập nhật biến động lại tiếp tục chuyển nhượng cho bà L1 6.820 $m^2$.

Mặc dù bà L1 không có chứng cứ chứng minh đã giao 900.000.000 đồng thanh toán tiền mua đất cho Cụ T nhưng bà Q cùng với bà Đ, bà L1, bà L2, ông L, ông Trần Minh T2, bà Th chấp nhận hoàn trả cho bà L1 900.000.000 đồng, hỗ trợ thêm 900.000.000 đồng thiệt hại (Nếu có), chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định.

Ông Vũ Văn T1 đại diện của bà Huỳnh Kim L ( bị đơn ) cho rằng:

Năm 2008, bà Huỳnh Kim L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Thị T, diện tích 6.820 $m^2$ thuộc một phần thửa đất số: 70, tờ bản đồ số: 01, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00142/QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000, theo hợp đồng số: 020045 ngày 02/6/2008 tại Phòng Công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp, bà L1 (bên mua) đã giao tiền cho bà Nguyễn Khánh Thúy L2 là cháu Cụ T nhận thay. Sau khi giao tiền, Cụ T đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tờ khai trước bạ cho bà L1 nên khi còn sống Cụ T không yêu cầu bà L1 trả tiền. Việc bà L1 chưa nhận đất là do giữa Cụ T và bà L1 có sự thỏa thuận miệng khi nào bà L1 cần thì Cụ T di dời khoảng 4 hoặc 5 căn nhà trên đất để giao đất trống cho bà L1. Do phải đi làm ăn xa nên bà L1 chưa làm thủ tục đăng bộ, sang tên. Bà L1 không đồng ý hủy hợp đồng.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1.Phòng Công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Tr đại diện trình bày: Vào thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 020045 ngày 02/6/2008 tại Phòng Công chứng H, giữa: Cụ Nguyễn Thị T với bà Huỳnh Kim L, Công chứng viên đã thực hiện công chứng đúng quy định pháp luật. 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.

2.Bà Nguyễn Vương Đ, bà Nguyễn Khánh Thúy L1, bà Nguyễn Khánh Thúy L2, ông Nguyễn Vương L, ông Trần Minh T2 và bà Nguyễn Thị Kim Th do ông M đại diện đều đồng ý với ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 020045 ngày 02/6/2008 giữa: Cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L do Phòng Công chứng H chứng nhận, về việc chuyển nhượng 6.820 $m^2$ đất thuộc một phần thửa đất số: 70, tờ bản đồ số: 01, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00142/QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000.

3.Ông Phạm Hữu D và bà Nguyễn Thị V1 trình bày: Ông D và bà V1 hiện đang sử dụng 1.079 $m^2$ đất có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00142/QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000. Ngày 15/10/2002, Cụ T tặng cho con, cháu mỗi người một

phần đất bằng giấy tay. Năm 2006, bà Trần Thị L4, bà Trần Thị Th1, bà Nguyễn Vương Q, bà Nguyễn Vương Đ và ông Nguyễn Vương L có đăng ký sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân Phường ML, quận G, đến tháng 9/2006 đã chuyển nhượng lại cho ông D và bà V1 tổng cộng 1.079 $m^2$ đất. Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với tư cách đại diện của ông D, Bà V, bà H, bà V1 cho rằng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L1 giữ nên những người thừa kế của Cụ T không làm thủ tục khai di sản thừa kế được. Năm 2017, bà V1 đi làm giấy tờ mới phát hiện ra việc mua bán giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L. Chi Cục thuế quận G cho bà L1 đóng thuế trước bạ và thuế thu nhập trong khi Ủy ban nhân dân Phường ML, quận G trả lời có 07 hộ đang khiếu nại liên quan đến diện tích mua bán nêu trên.

4.Ông Nguyễn Hùng S trình bày: Ngày 29/11/2000, ông có nhận chuyển nhượng (giấy tay) 428 $m^2$ đất thuộc quyền sử dụng của cụ Nguyễn Thị T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00142/QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000.

Năm 2001, ông S xây dựng 03 căn nhà trên đất. Ngày 29 tháng 11 năm 2006, ông S 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 công trình vi phạm xây dựng tại địa chỉ: 28/319B TN, Phường ML, quận G và Quyết định số: 1659/QĐ-UBND cho phép tồn tại công trình vi phạm xây dựng tại địa chỉ: 28/319A TN, Phường ML, quận G; và 01 Đơn xin phép tồn tại công trình vi phạm xây dựng ghi ngày 10/4/2006 được Ủy ban nhân dân Phường ML, 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 ML, quận G ngày 14/4/2006.

Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/6/2008 giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

5.Bà Nguyễn Thị Ngọc H cho rằng: Bà H đang quản lý, sử dụng một phần căn nhà số 114/147 TNV, Phường ML, quận G. Căn nhà này do bà là Phạm Thị Thu (mẹ của bà H) cho bà H ngày 01/01/2005. Năm 2016, bà H đã bán một phần căn nêu trên cho bà Nguyễn Thị Thanh H. Đến tháng 3/2018, bà H bán phần phía trước của căn nhà cho ông Nguyễn Ngọc T3. Phần còn lại bà H đang sử dụng. Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

6. Ông Nguyễn Ngọc T3 cho rằng: Ông đang sử dụng một phần căn nhà số 114/147 TNV, Phường ML, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguồn gốc đất của cụ Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Thu năm 2001. Năm 2005, bà Thu xây nhà ở sau đó cho con bà là Nguyễn Thị Ngọc H. Năm 2016, bà H bán một phần căn nhà cho ông T2. Ông T2 đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật

7. Bà Nguyễn Thị Thanh H có bà Nguyễn Thị V1 đại diện trình bày: Bà H đang quản lý, sử dụng một phần căn nhà số 114/147A TNV, Phường ML, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguồn gốc đất của cụ Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Thu ngày 25/12/2001. Năm 2006, bà Thu xây nhà ở đến năm 2016 bán lại một phần nhà cho bà H. Bà H đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

8.Bà Lê Thị V do bà Nguyễn Thị V1 đại diện trình bày: Bà V đang quản lý, sử dụng hai căn nhà số 114/143/2, 114/143/8A TNV, Phường ML, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng từ cụ Nguyễn Thị T; Căn nhà 114/143/2 mua đất và xây dựng ngày 06/4/2004; Căn nhà 114/143/8A đất mua ngày 31/5/2005, xây dựng nhà năm 2006. Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

9.Ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Ông đang quản lý, sử dụng căn nhà số 114/143/6 TNV, Phường ML, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguồn gốc đất của cụ Nguyễn Thị T tặng cho bà Nguyễn Vương Q ngày 01/01/2000. Bà Q xây nhà ở đến ngày 24/10/2017 thì chuyển nhượng cho ông Đ ( giấy tay ) 38 m2 phía sau căn nhà . Ông Đ đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

10.Ông Đinh Văn B trình bày: Ông đang quản lý, sử dụng căn nhà số 114/143/6B TNV, Phường ML, quận G. Căn nhà do ông B nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Phi L (giấy tay) ngày 08/9/2016. Ông B đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

11.Bà Đoàn Thị Phương L trình bày: Ngày 20/01/2008, bà L nhận chuyển nhượng (giấy tay) 50 $m^2$ đất thuộc quyền sử dụng của cụ Nguyễn Thị T theo giấy chứng nhận nêu trên. Bà L đã xây nhà ở đến nay và đã được cấp số nhà 114/143/8 TNV, Phường ML, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà L đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

12.Ông Trần Chí Th trình bày: Ông đang quản lý, sử dụng căn nhà số 114/143/10 TNV, Phường ML, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, trên đất mua của cụ Nguyễn Thị T ngày 01/01/2006 đến nay không ai tranh chấp. Ông T1 đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

13.Ông Nguyễn Văn Tr trình bày: Ngày 01/4/2001, ông có nhận chuyển nhượng ( giấy tay ) 2.136,9 $m^2$ đất thuộc quyền sử dụng của cụ Nguyễn Thị T theo giấy chứng nhận nêu trên. Ngày 15/11/2002, Cụ T chuyển nhượng thêm cho ông Tr 400 $m^2$ đất. Ông Tr xây dựng nhà ở đến năm 2006 có đăng ký công

trình xây dựng trái phép, được cấp số nhà 2/41 TNV, Phường ML, quận G. Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

14. Bà Trần Thị Kim Ch trình bày: Bà đang quản lý, sử dụng căn nhà số 114/143/12 TNV, Phường ML, quận G. Nguồn gốc đất của cụ Nguyễn Thị T tặng cho ông Trần Anh D54 $m^2$ từ năm 1999. Ông D xây dựng nhà ở đến ngày 05/4/2017 bán lại cho bà Ch. Bà Ch đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

15.Ông Hồ Thanh B trình bày: Ông đang quản lý phần đất trống diện tích 88 $m^2$ có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của cụ Nguyễn Thị T. Ngày 20/9/2006, Cụ T chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Minh Tbằng giấy tay. Ngày 12/7/2013, bà Phạm Thị Minh T chuyển nhượng lại phần đất trên bằng giấy tay cho bà Nguyễn Vương Q. Đến 03/8/2016, bà Nguyễn Vương Q cùng với bà Nguyễn Vương Đ và ông Nguyễn Vương L bán lại phần đất trên cho ông B bằng giấy tay. Ông B đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2019/DS-ST ngày 17/01/2019 của Tòa án nhân dân quận G, đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Vương Q.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 020045 ngày 02/6/2008 giữa cụ Nguyễn Thị T với bà Huỳnh Kim L do Phòng Công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận về việc chuyển nhượng 6.820 $m^2$ đất thuộc một phần thửa đất số: 70, tờ bản đồ số: 01, tại địa chỉ: Phường ML, 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.

3. Bà Nguyễn Vương Q, bà Nguyễn Vương Đ, bà Nguyễn Khánh Thúy L1, bà Nguyễn Khánh Thúy L2, ông Nguyễn Vương L, ông Trần Minh T2 và bà Nguyễn Thị Kim Th cùng liên đới hoàn trả lại cho bà Huỳnh Kim L số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.800.000.000 (Một tỷ tám trăm triệu) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ trả lãi do chậm thi hành án trả tiền, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28 tháng 01 năm 2019, bà Huỳnh Kim L giử đơn kháng cáo yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm vì cho rằng: Trước khi chuyển nhượng đất cho bà L1, cụ Tâm đã tặng một phần đất cho các con và cháu. Sau đó, các con cháu của Cụ T bán lại cho nhiều người, những người nhận chuyển nhượng đất đã xây dựng nhà ở trên đất. Quá trình giải quyết vụ án Toà án cấp sơ thẩm không xác định diện tích đất của từng hộ đang ở trên đất, định giá đất và các công trình xây dựng trên đất làm cở sở cho việc giải quyết vụ án. Theo giấy xác nhận ngày 17/5/2017, bà Huỳnh Thị liên xác nhận số tiền nhận chuyển nhượng đất là của ông Võ Tường Vnên ngày 17/5/2017 bà L1 đã uỷ quyền cho ông Võ Tường V làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và giải quyết tranh chấp liên quan đến diện tích đất nhận

chuyển nhượng của Cụ T. Toà án cấp sơ thẩm không triệu tập ông Võ Tường V tham gia tố tụng là thiếu sót.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán Chủ toạ phiên toà và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng trình tự theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Trước khi chuyển nhượng đất cho bà L1, Cụ T đã tặng một phần đất cho các con, cháu. Sau đó các con cháu của Cụ T bán lại cho nhiều người khác. Ngoài ra, Cụ T còn chuyển nhượng cho nhiều người, những người nhận chuyển nhượng đất đã xây dựng nhà ở trên đất. Quá trình giải quyết Toà án cấp sơ thẩm không thu thập xác định cụ thể vị trí, diện tích đất của từng hộ đang ở trên đất mua bán, định giá đất và các công trình xây dựng trên đất làm cở sở cho việc giải quyết vụ án. Ngoài ra cấp sơ thẩm không đưa ông Võ Tường V tham gia tố tụng là thiếu sót, đề nghị huỷ án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

Đơn kháng cáo bà Huỳnh Kim L gửi trong hạn luật định, hợp pháp theo quy định tại Điều 273 và Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa: Bà Nguyễn Vương Q với bà Huỳnh Kim L và các đương sự pháp sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 020045 ngày 02/6/2008 do Phòng Công chứng H chứng nhận, giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L. Theo đó, Cụ Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho bà Huỳnh Kim L 6.820 $m^2$ đất thuộc một phần thửa đất số: 70, tờ bản đồ số: 01, tại địa chỉ: Phường ML, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số: 00142/QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000 cho bà Nguyễn Thị T, giá chuyển nhượng 900.000.000 đồng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Vương Q và những người thừa kế của bà Nguyễn Thị T cho rằng: Khi Cụ T còn sống, ngày 23/7/2001Cụ T đã chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Thu L 384 $m^2$ đất. Diện tích đất còn lại, Cụ T đã tặng một phần cho các con, cháu và chuyển nhượng cho một số người khác bằng giấy tay. Cụ T chết ngày 04/6/2013. Đầu năm 2017, bà Q và gia đình mới biết việc Cụ T chuyển nhượng cho bà Huỳnh Kim L 6.820 $m^2$ đất theo hợp đồng chuyển nhượng số: 020045 ngày 02/6/2008 do Phòng Công chứng H chứng nhận. Khi Cụ T còn sống không có việc bàn giao đất và giao nhận tiền mua bán giữa Cụ T với bà L1. Bà Q và gia đình đã xây dựng nhà, cư trú ổn định, lâu dài trên đất không có sự tranh chấp quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở.

Căn cứ văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 28/10/2017 của những người thừa kế của Cụ T, bà Nguyễn Vương Q là một trong số những người thừa kế của bà Tâm yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 020045 do Phòng Công chứng H chứng nhận ngày 02/6/2008, giữa cụ Nguyễn Thị T với bà Huỳnh Kim L về việc chuyển nhượng 6.820 $m^2$ đất thuộc một phần thửa đất số: 70, tờ bản đồ số:01, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số: 00142/QSDĐ/1 do Uỷ ban nhân dân quận G ngày 06/01/2000 cho cụ Nguyễn Thị T.

[2] Đại diện của bà Huỳnh Kim L (bị đơn) cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/6/2008 giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Kim L về việc chuyển nhượng 6.820 $m^2$ đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số: 00142/QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000 là hợp pháp. Bà L1 (bên mua) đã giao tiền mua đất cho bà Nguyễn Khánh Thúy L2 là cháu của Cụ T nhận thay. Sau khi nhận tiền, Cụ T giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tờ khai trước bạ cho bà L1 giữ nên khi còn sống Cụ T không yêu cầu bà L1 trả tiền.

[3] Xét thấy,Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/6/2008 giữa cụ Nguyễn Thị T với bà Huỳnh Kim L về việc chuyển nhượng 6.820 $m^2$ đất thuộc một phần thửa đất số: 70, tờ bản đồ số: 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số: 00142/QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000 cho cụ Nguyễn Thị T. Trước khi chuyển nhượng cho bà L1, Cụ T đã tặng một phần cho các con, cháu. Sau đó các con cháu của Cụ T chuyển nhượng cho nhiều người khác. Ngoài ra, Cụ T còn chuyển nhượng cho nhiều người, những người nhận chuyển nhượng đất đã xây dựng nhà ở trên đất và có đăng ký tồn tại công trình trên đất. Quá trình giải quyết Toà án cấp sơ thẩm không thu thập xác định cụ thể diện tích đất của từng hộ đang ở trên đất, định giá đất và các công trình xây dựng trên đất làm cở sở cho việc giải quyết vụ án trong trường hợp công nhận hợp đồng chuyển nhượng hoặc huỷ hợp đồng và giải quyết hậu quả. Tại phiên toà phúc thẩm đại diện bị đơn xuất trình giấy xác nhận ngày 17/5/2017 của bà Huỳnh Thị L, theo đó số tiền nhận chuyển nhượng đất là của ông Võ Tường Vĩnh. Từ đó, ngày 17/5/2017 bà L1 đã uỷ quyền cho ông Võ Tường V nộp thuế, làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và giải quyết tranh chấp khi có phát sinh liên quan đến phần đất nhận chuyển nhượng của Cụ T. Do đó, cấp sơ thẩm không biết để đưa ông Võ Tường Vtham gia tố tụng từ giai đoạn sơ thẩm.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất, bà Tâm đã giao 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 cho bà L1 để làm thủ tục sang tên. Cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng không tuyên bà Huỳnh Thị Liên (bên mua) giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho các thừa kế của bà Nguyễn Thị T là thiếu sót.

[4] Từ những căn cứ và nhận định trên, để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự cần phải huỷ án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Do huỷ án sơ thẩm, bà Huỳnh Thị Liên không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

-Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2019/DS-ST ngày 17/01/2019 của Tòa án nhân dân quận G.

2. Giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

3. Bà Huỳnh Kim L không phải chịu án phí phúc thẩm, Hoàn trả cho bà L1 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp theo theo biên lai số AA/2019/0053 ngày 28/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G.

4. Án phí sơ thẩm sẽ được giải quyết khi Toà án giải quyết lại vụ án.

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

NƠI NHẬN:
- TAND TỐI CAO;
- TAND CẤP CAO TẠI TP. HCM;
- VKSND CẤP CAO TẠI TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- CỤC THADS TP. HCM;
- CÁC ĐƯƠNG SỰ;
- LƯU HS, VP.

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

BÙI VĂN TRÍ