

Bản án số: 438/2023/DS-ST

Ngày: 25-8-2023.

V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển
nhượng, hợp đồng tặng cho quyền
sử dụng đất.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỬ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Xuân Lan.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Ngọc Cảnh
- Ông Thái Văn Sơn

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tâm – Thư ký
Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên Tòa: Ông Đào Văn Tiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22/8/2023 và 25/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cử Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 218/2021/TLST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 313/2023/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 251/2023/QĐST-DS ngày 26/7/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị B, sinh năm 1952; Địa chỉ: Nhà kế bên số 56, đường 28, tổ 4A, ấp 3, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt);

Có người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trương Minh H, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số 23A, đường 22, ấp H, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: 2.1/ Bà Trần Thị L, sinh năm 1952; (có đơn xin vắng mặt);

2.2/ Bà Trần Thị T, sinh năm 1954; (có đơn xin vắng mặt);

2.3/ Bà Trần Thị T, sinh năm 1958; (có đơn xin vắng mặt);

2.4/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1965; (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ 4A, ấp 3, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

2.5/ Ông Trần Văn Đ, sinh năm: 1956 (đã chết năm 2020); Nơi cư trú cuối cùng: ấp H, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Có người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng: Bà Cao Thị K, sinh năm 1956 (có đơn xin vắng mặt); Bà Trần Thị Kiều N1, sinh năm 1981; Bà Trần Thị Kiều N2, sinh năm 1983; Bà Trần Thị Kiều N3, sinh năm 1988; Ông Trần Trung N, sinh năm 1989; Cùng địa chỉ: Tổ 01, ấp H, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt);

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

3.1/ Ông Huỳnh Tấn T; Địa chỉ: Tổ 8, khu phố 5, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt);

3.2/ Ông Đặng Văn R; Địa chỉ: Tổ 3, ấp B, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt);

3.3/ Ông Huỳnh Văn X; Địa chỉ: Tổ 4A, ấp 3, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt);

3.4/ Văn phòng Công chứng D; Địa chỉ trụ sở: 124A Tỉnh lộ 8, khu phố 2, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; (có yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.5/ Ông Trương Minh H, sinh năm 1980; (có yêu cầu vắng mặt);

3.6/ Bà Đỗ Thị Mỹ L, sinh năm 1978; (có mặt);

3.7/ Cháu Trương Đỗ Trọng N, sinh năm 2008; (con ông H, bà L);

3.8/ Cháu Trương Đỗ Trọng P, sinh năm 2014; (con ông H, bà L);

Cháu N, cháu P có người giám hộ đương nhiên: Ông H, bà L;

Cùng địa chỉ: Kề bên nhà số 56, đường 28, tổ 04A, ấp 3, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 16/4/2021, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 03/02/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2011, bà Lê Thị B và bà Hồ Thị T (đã chết năm 2015) cùng các con của bà T là: Bà Trần Thị L, bà Trần Thị T3, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị T2 và bà Nguyễn Thị T1 có viết giấy tay chuyển nhượng phần diện tích đất 150m² (ngang 05 mét x dài 30 mét) nằm trong tổng diện tích 2.844m² thuộc thửa đất số 447, 464, tờ bản đồ số 02, bô địa chính xã Phước Vĩnh An, theo giấy chứng nhận QSDĐ số 495 QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà Hồ Thị T ngày 11/4/2001; với giá chuyển nhượng là 217.500.000đ (hai trăm mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng). Bà B đã thanh toán đủ số tiền trên cho bà T và các con bà T cùng ký tên. Năm 2012, bà B đã nhận đất và xây dựng căn nhà cấp 4, sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

Ngày 19/5/2015, giữa bà B và con của bà T là bà Nguyễn Thị T1 tiếp tục làm giấy chuyển nhượng phần diện tích đất 10m² (ngang 05 mét x dài 02 mét) nằm trong phần đất nêu trên với giá 4.000.000đ, bà B đã giao đủ tiền cho bà T.

Ngày 05/6/2015, giữa bà B và con của bà T là bà Nguyễn Thị T1 tiếp tục làm giấy chuyển nhượng phần diện tích đất 10m² (ngang 05 mét x dài 02 mét) nằm trong phần đất nêu trên với giá 4.000.000đ, bà B cũng đã giao đủ tiền cho bà T1.

Ngày 28/8/2016, giữa bà Bông và con của bà T là bà Nguyễn Thị T1 tiếp tục làm giấy chuyển nhượng phần diện tích đất 10m² (ngang 05 mét x dài 02 mét) nằm trong phần đất nêu trên với giá 4.000.000đ, bà B cũng đã giao đủ tiền cho bà T1.

Vào năm 2018, bà Hồ Thị T chết và các con của bà T đã làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế và bà Nguyễn Thị T1 đã đứng tên đối với phần diện tích đất 443,6m² thuộc thửa 704, tờ bản đồ số 34, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH06970 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà T1 ngày 09/8/2009, trong đó có phần diện tích đất mà bà B đã nhận chuyển nhượng. Bà B đã nhiều lần liên hệ bà T1 để yêu cầu bà T1 thực hiện nghĩa vụ tách thửa phần diện tích đất 150m² mà bà T đã chuyển nhượng và 30m² mà bà T1 đã chuyển nhượng cho bà B nhưng bà T1 không đồng ý. Sau đó bà T1 đã làm thủ tục tặng cho toàn bộ phần diện tích đất mà bà đứng tên cho ông Huỳnh Tấn T, sau đó ông Huỳnh Tấn T đã chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất này cho ông Đặng Văn R.

Ngày 27/8/2020, ông Đặng Văn R cũng có viết giấy cam kết với nội dung rằng: Trong phần diện tích đất 443,6m² thuộc thửa 704, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi có 180m² (có 170m² đất ở) là của bà Lê Thị B. Khi nhà nước cho tách thửa thì ông R sẽ trả lại phần đất nêu trên cho bà B.

Nay bà B khởi kiện yêu cầu:

- Những người thừa kế của bà T gồm: Bà Trần Thị L, bà Trần Thị T3, bà Trần Thị T2, bà Nguyễn Thị T1 và những người thừa kế của ông Trần Văn Đ gồm: Bà Cao Thị K, bà Trần Thị Kiều N1, bà Trần Thị Kiều N2, bà Trần Thị Kiều N3, ông Trần Trung N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2011 đối với phần diện tích đất 150m² (ngang 05 mét x dài 30 mét) và phần diện tích đất 30m² mà bà T1 đã chuyển nhượng cho bà B vào các ngày 19/5/2014, 05/6/2015, 28/8/2016. Tổng diện tích đất là 180m² nằm trong phần diện tích đất 443,6m² thuộc thửa 704, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH06970 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà T1 ngày 09/8/2009; đã cập nhật tặng cho ông Huỳnh Tấn T vào ngày 10/9/2019 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh- Chi nhánh Củ Chi và cập nhật chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Đặng Văn R vào ngày 18/8/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh- Chi nhánh Củ Chi.

- Yêu cầu huỷ một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 443,6m² thuộc thửa 704, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An, giữa bà Nguyễn Thị T1 với ông Huỳnh Tấn T; huỷ một phần cập nhật tặng cho quyền sử dụng đất trên cho ông Huỳnh Tấn T vào ngày 10/9/2019 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh- Chi nhánh Củ Chi.

- Yêu cầu huỷ một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 443,6m² thuộc thửa 704, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An giữa ông Huỳnh Tấn T với ông Đặng Văn R, theo Hợp đồng công chứng số 018021 ngày 23/7/2020 tại Văn phòng Công chứng D; huỷ một phần cập nhật chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Đặng Văn R vào ngày 18/8/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh- Chi nhánh Củ Chi.

Tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn đã nộp tại Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình: Đơn khởi kiện; Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung; Bản tự khai; Chứng minh nhân dân + Sổ hộ khẩu (sao y); Giấy uỷ quyền; Tờ cam kết của ông Đặng Văn R ngày 27/8/2020; Giấy sang nhượng đất của bà T1 cho bà B ngày 19/5/2014; Giấy sang nhượng đất của bà T1 cho bà B kèm biên bản giao tiền ngày 05/6/2015; Giấy giao nhận tiền ngày 04/8/2017; Giấy bán đất của bà T, bà T1, bà T2, bà L, ông Đ cho bà B năm 2011 (không ghi ngày tháng); Giấy mua bán ghi ngày 13/12/2011 cùng nội dung giao nhận tiền đủ ngày 21/12/2011; Giấy chứng nhận QSDĐ số CO 717564 có sổ vào sổ cấp giấy CH06970 ngày 09/8/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà T1, đã cập nhật chuyển nhượng cho ông R ngày 18/08/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp giấy 495QSDĐ ngày 11/4/2001 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà T; Bản vẽ sơ đồ hiện trạng năm 2018 photo; Đơn xin xác nhận hiện trạng nhà ngày 15/11/2022 của bà B; Đơn xin cấp mã số hộ nghèo của bà B ngày 18/11/2022.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 theo nội dung các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Vào năm 2011 mẹ của bà là Hồ Thị T có thoả thuận bán giấy tay cho bà B phần diện tích đất 150m² (ngang 05 mét x dài 30 mét), thuộc thửa 447, tờ bản đồ số 02, theo giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp giấy 495 QSDĐ ngày 11/4/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho mẹ bà (bà T) Lúc bán đất cho bà B, mẹ của bà cũng có trao đổi với anh chị em của bà gồm: Ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị L, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị T3, bà Nguyễn Thị T1; bà cùng anh chị em cùng đồng ý và ký tên vào giấy bán đất và cũng đã nhận đủ tiền bán đất là 217.500.000đ từ bà B. Các anh chị em của bà vẫn thống nhất việc bán diện tích đất 150m² (ngang 05 mét x dài 30 mét) này và không có ý kiến gì, chờ nhà nước cho làm thủ tục tách thửa sẽ đồng ý ký tên.

Vào năm 2015, 2016, bà có tiếp tục bán cho bà B thêm diện tích 30m² liền kề với diện tích 150m² (ngang 05 mét x dài 30 mét) mà bà B đã mua của mẹ bà trước đó vào năm 2011. Sau khi mẹ của bà chết 05 anh em của bà làm thủ tục thừa hưởng phần đất và làm thủ tục tách thửa phần đất được thừa kế của bà T, ai cũng được hưởng 01 phần đất do mẹ để lại; riêng bà được hưởng phần diện tích đất trong đó có phần diện tích mẹ bà đã bán giấy tay cho bà B năm 2011 và phần 30m² bà đã bán cho bà B sau đó.

Bà xác định không quen biết hay họ hàng gì với ông Huỳnh Tấn T, khi ông T tới liên hệ mua đất thì bà chỉ bán phần diện tích đất còn lại phía sau đất đã bán bà B, chứ hoàn toàn không bán hết diện tích đất 443,6m² thuộc thửa 704, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An cho ông Trung; vì diện tích mặt tiền đường số 28 đã bán cho cho bà B rồi. Ông T lãnh làm thủ tục mua bán và kêu bà ra Văn phòng công chứng ký tên, lẫn tay uỷ quyền cho ông T làm thủ tục nhà đất; do không biết chữ và tin tưởng ông T nên ông T đưa gì bà ký tên lẫn tay nấy, không biết ông T lừa bà ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ông T, bà không có tặng cho đất này cho ông T.

Nay bà B khởi kiện bà, bà xác định không có bán phần đất của bà B 180m² đã mua của mẹ bà và bà trước đó, bà chỉ bán phần diện tích còn lại phía sau đất bà B. Bà mong quý toà xem xét cho bà B và người mua đất của bà tách thửa ra. Tài liệu chứng cứ mà bà T1 đã nộp tại Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình: Bản tự khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị T3 theo nội dung lời khai trong quá trình giải quyết thể hiện: Vào năm 2011, mẹ của các bà là bà Hồ Thị T có bán cho bà Lê Thị B diện tích đất 150m² (ngang 05 mét x dài 30 mét) và có làm giấy tay mua bán. Mẹ bà có trao đổi với anh chị em của các bà gồm: Trần Văn Đ, Trần Thị L, Trần Thị T2, Trần Thị T3, Nguyễn Thị T1 đồng ý bán đất này và có cùng ký tên trong giấy mua bán đất.

Sau khi mẹ của các bà qua đời, chị em các bà không rành về thủ tục thừa kế nên có nhờ ông H (con bà B) làm thủ tục hồ sơ thừa kế nhưng cuối cùng không làm được. Sau đó, anh chị em các bà có nhờ người khác là thủ tục thừa kế vào năm 2019. Em của các bà là Nguyễn Thị T1 được nhận thừa kế đất của mẹ là phần diện tích đất thuộc thửa 704, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An; các bà xác định không liên quan gì thửa đất này và có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng.

Tài liệu chứng cứ mà bà L, bà T2, bà T3 đã nộp tại Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình: Bản tự khai, đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Mỹ L, ông Trương Minh H1 theo nội dung lời khai trong quá trình giải quyết thể hiện: Vợ chồng bà L, ông H1 cùng 02 con nhỏ tên Trương Đỗ Trọng N, Trương Đỗ Trọng P hiện đang chung sống cùng nhà với mẹ ruột là bà Lê Thị B. Ông bà thống nhất như nội dung đơn khởi kiện và lời khai của bà B tại Tòa; ông H1 vì bị bệnh không đi lại được, bà L bận đi làm và đưa đón 02 con nhỏ nên xin vắng mặt tại phiên tòa. Tài liệu chứng cứ mà bà L, ông H1 đã nộp tại Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình: Bản tự khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn X và những người thừa kế tố tụng của bị đơn Trần Văn Đ gồm: Bà Cao Thị K, bà Trần Thị Kiều N1, bà Trần Thị Kiều N2, bà Trần Thị Kiều N3, ông Trần Trung N vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Chỉ riêng bà Cao Thị K có làm đơn xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng. Các ông bà cũng không nộp bất cứ tài liệu, chứng cứ gì để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng D có đơn yêu cầu vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng và cũng không nộp bất cứ tài liệu, chứng cứ gì để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên Tòa: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử, tại phiên tòa, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án cũng như Hội đồng xét xử sơ thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi kiến nghị Tòa án khắc phục vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về nội dung vụ án, Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự Căn cứ các Điều 116, 117, 123, 124, 127, 129, 130, 131 Bộ luật dân sự năm 2005; các điều 100, 106, 188 Luật Đất đai năm 2013.

+ Yêu cầu những người thừa kế của bà Hồ Thị T gồm: Bà Trần Thị L, bà Trần Thị T2, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị T3 và bà Nguyễn Thị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2011 đối với phần đất

diện tích 150m² (ngang 05 mét, dài 30m) và phần đất diện tích 30m² mà bà T1 đã chuyển nhượng cho bà B ngày 19/5/2014, 05/6/2015, 28/8/2016. Tổng diện tích là 180m² trong phần đất diện tích 443,6m² thuộc thửa đất số 704, tờ bản đồ số 34 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: CH06970 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 09/8/2019 cho bà Nguyễn Thị T1.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 443,6m² thuộc thửa 704, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An, giữa bà Nguyễn Thị T1 với ông Huỳnh Tấn T là vô hiệu một phần. Huỷ một phần cập nhật tặng cho quyền sử dụng đất trên cho ông Huỳnh Tấn T vào ngày 10/9/2019 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Củ Chi.

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 443,6m² thuộc thửa 704, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An giữa ông Huỳnh Tấn T với ông Đặng Văn R, theo Hợp đồng công chứng số 018021 ngày 23/7/2020 tại Văn phòng Công chứng D là vô hiệu một phần. Huỷ một phần cập nhật chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Đặng Văn R vào ngày 18/8/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh- Chi nhánh Củ Chi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo nội dung đơn khởi kiện có cơ sở xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Bị đơn có nơi cư trú và tài sản tranh chấp tại xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu:

- Những người thừa kế của bà T gồm: Bà Trần Thị L, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị T3, bà Nguyễn Thị T1 và những người thừa kế của ông Trần Văn Đ gồm: Bà Cao Thị K, bà Trần Thị Kiều N1, bà Trần Thị Kiều N2, bà Trần Thị Kiều N3, ông Trần Trung N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2011 đối với phần diện tích đất 150m² (ngang 05 mét x dài 30 mét) và phần diện tích đất 30m² mà bà T1 đã chuyển nhượng cho bà B vào các ngày 19/5/2014, 05/6/2015, 28/8/2016. Tổng diện tích đất là 180m² nằm trong phần diện tích đất 443,6m² thuộc thửa 704, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH06970 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà T1 ngày 09/8/2019; đã cập nhật tặng cho ông Huỳnh Tấn T vào ngày 10/9/2019 và cập nhật chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Đặng Văn R

vào ngày 18/8/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh- Chi nhánh Củ Chi.

- Yêu cầu huỷ một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 443,6m² thuộc thửa 704, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An, giữa bà Nguyễn Thị T1 với ông Huỳnh Tấn T; huỷ một phần cập nhật tặng cho quyền sử dụng đất trên cho ông Huỳnh Tấn T vào ngày 10/9/2019 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh- Chi nhánh Củ Chi.

- Yêu cầu huỷ một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 443,6m² thuộc thửa 704, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An giữa ông Huỳnh Tấn T với ông Đặng Văn R, theo Hợp đồng công chứng số 018021 ngày 23/7/2020 tại Văn phòng Công chứng D; huỷ một phần cập nhật chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Đặng Văn R vào ngày 18/8/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh- Chi nhánh Củ Chi.

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do các bên đương sự cung cấp và tòa án thu thập được cùng lời khai, sự thừa nhận của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa, có cơ sở xác định:

Vào năm 2011, bà Lê Thị B và bà Hồ Thị T (đã chết năm 2015) cùng các con của bà T là: Bà Trần Thị L, bà Trần Thị T2, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị T3 và bà Nguyễn Thị T1 có viết giấy tay chuyển nhượng phần diện tích đất 150m² (ngang 05 mét x dài 30 mét) nằm trong tổng diện tích 2.844m² thuộc thửa đất số 447, 464, tờ bản đồ số 02, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An, theo giấy chứng nhận QSDĐ số 495 QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà Hồ Thị T ngày 11/4/2001; với giá chuyển nhượng là 217.500.000đ (hai trăm mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng). Bà B đã thanh toán đủ số tiền trên cho bà T và các con bà T cùng ký tên đã nhận đầy đủ tiền. Ngoài ra, vào các ngày 19/5/2014, 05/6/2015, 28/8/2016 giữa bà B và con của bà T là bà Nguyễn Thị T tiếp tục làm các giấy chuyển nhượng phần diện tích đất tổng cộng là 30m² (ngang 05 mét x dài 06 mét), nối liền với phần diện tích đất 150m² mà bà B đã mua của bà T trước đó và bà B cũng đã giao đủ tiền 12.000.000đ cho bà T1. Các con của bà T là bà Trần Thị L, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị T3 và bà Nguyễn Thị T1 đều thừa nhận có việc bán đất bằng giấy tay cho bà B đã nhận đủ tiền như phía bà B trình bày là đúng. Đồng thời, sau khi nhận chuyển nhượng, bà B đã nhận đất và xây dựng nhà ở kiên cố trên đất từ đầu năm 2012 cho đến nay.

Khi bà Hồ Thị T chết, các con của bà T đã làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế và bà Nguyễn Thị T1 đã được đứng tên đối với phần diện tích đất 443,6m² thuộc thửa 704, tờ bản đồ số 34, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH06970 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà T1 ngày 09/8/2019; trong đó có phần diện tích đất mà bà B đã nhận chuyển nhượng tổng cộng 180m². Tuy nhiên, bà T1 chưa tiến hành thủ tục tách thửa đất cho bà B để bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Sau đó, bà T1 có nhu cầu chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại (443,6- 180m²) nên đã thông qua người làm dịch vụ là ông Huỳnh Tấn T để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Đặng Văn R, với hình thức bà T1 tặng cho toàn bộ diện tích đất 443,6m² thuộc thửa 704, tờ bản đồ số 34 cho ông T và ông T chuyển nhượng toàn bộ lại cho ông R. Vào ngày 27/8/2020, ông Đặng Văn R cũng

có viết giấy cam kết với bà B nội dung rằng: “Hiện tôi đang đứng tên thửa đất 704, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi, HCM. Diện tích đất 443,6m², giấy CNQSDĐ số CH06970 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 09/8/2019. Trong đó có phần đất của bà Lê Thị B ...có diện tích là 183m² trong đó có 170m² là của bà Lê Thị B có nhà ở (ngang 5 dài khoảng 36m). Tôi cam kết khi nhà nước cho tách thửa chia ta tôi sẽ trả lại phần đất nói trên là 183m²...”

[2.2] Xét tính hợp pháp của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (mua bán giấy tay vào các ngày 22/12/2011, 19/5/2014, 05/6/2015, 28/8/2016 giữa các bên về việc chuyển nhượng phần diện tích đất tổng cộng 180m².

Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng: Theo quy định tại khoản 2 Điều 689, Điều 692 của Bộ luật dân sự 2005 và Điều 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.... việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Mặc dù, các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (mua bán giấy tay vào các ngày 22/12/2011, 19/5/2014, 05/6/2015, 28/8/2016 giữa các bên không đảm bảo về mặt hình thức theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”. Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, phía bà B đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho bà T và bà T1. Đồng thời, do có khó khăn về nhà ở thì phía bà B cũng đã xây dựng nhà ở kiên cố trên đất từ đầu năm 2012 cho đến nay. Quá trình tố tụng, những người thừa kế tố tụng của bà T và bà T1 đều thừa nhận có bán đất cho bà B như đã nêu, đã nhận tiền đầy đủ và không có ý kiến hay tranh chấp gì. Do đó, xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (mua bán giấy tay) vào các ngày 22/12/2011, 19/5/2014, 05/6/2015, 28/8/2016 giữa các bên đề bà Bông liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 180m² thuộc thửa đất 704, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi là có căn cứ.

[2.3] Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 029085, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/9/2019, tại văn phòng Công chứng Dương Thái Hoàng; giữa bà Nguyễn Thị T1 với ông Huỳnh Tấn T; đối với phần diện tích 443,6m² thuộc thửa 704, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An.

Về hình thức của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 029085 là phù hợp với quy định của Bộ dân sự 2015 và quy định của Luật đất đai năm 2013.

Tuy nhiên, nội dung của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 029085 là vô hiệu một phần đối với phần diện tích 180m² thuộc thửa đất 704, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi, do vi phạm

điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123, 130 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Bởi vì, toàn bộ tài liệu chứng cứ thể hiện: Bà T1 không quen biết hay họ hàng gì với ông Huỳnh Tấn T, khi ông T tới liên hệ mua đất của bà thì bà bán phần diện tích đất còn lại phía sau đất đã bán bà Bông cho ông T, ông T lãnh làm thủ tục mua bán và kêu bà ra Văn phòng công chứng ký tên, lẫn tay uỷ quyền cho ông Trung làm thủ tục nhà đất; do không biết chữ và tin tưởng ông Trung nên bà ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ông Trung, chứ bà hoàn toàn không có tặng cho đất này cho ông T. Mặc khác, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký công chứng vào ngày 06/9/2019, lúc này trên đất đã tồn tại căn nhà kiên cố của bà B từ năm 2012 là không phù hợp quy định pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà B. Quá trình tố tụng vụ án, ông T đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng không đến và cũng không cung cấp văn bản trình bày ý kiến hay bất cứ tài liệu, chứng cứ chứng minh có liên quan đến vụ kiện. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ mà bà B, bà T1 và các đương sự cung cấp là có cơ sở. Do đó, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 029085 là vô hiệu một phần đối với phần diện tích 180m² thuộc thửa đất 704, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi; trong đó có 170m² đất thổ cư mà bà B đang quản lý, sử dụng.

[2.4] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 018021 ngày 23/7/2020 tại Văn phòng Công chứng D, giữa ông Huỳnh Tấn T với ông Đặng Văn R; đối với phần diện tích 443,6m² thuộc thửa 704, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An.

Về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 018021 là phù hợp với quy định của Bộ dân sự 2015 và quy định của Luật đất đai năm 2013.

Tuy nhiên, nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 018021 là vô hiệu một phần đối với phần diện tích 180m² thuộc thửa đất 704, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi, do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123, 130 của Bộ luật dân sự năm 2015. Bởi vì, toàn bộ tài liệu chứng cứ thể hiện: Khi ông R nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Tấn T thì trên đất đã tồn tại căn nhà của bà B từ năm 2012; ông R hoàn toàn biết việc này và ông đã có giấy tay cam kết với bà B nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng và được cập nhật đứng tên toàn bộ diện tích đất 443,6m² thuộc thửa đất 704, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An là không phù hợp quy định pháp luật. Quá trình tố tụng vụ án, ông R đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng không đến và cũng không cung cấp văn bản trình bày ý kiến hay bất cứ tài liệu, chứng cứ chứng minh có liên quan đến vụ kiện. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ mà bà B, bà T1 và các đương sự cung cấp là có cơ sở. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 018021 là vô hiệu một phần đối với phần diện tích 180m² thuộc thửa đất 704, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi; trong đó có 170m² đất thổ cư mà bà B đang quản lý, sử dụng.

[2.5] Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự.

Xét thấy, phía nguyên đơn, bị đơn không có yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Tấn T và ông Đặng Văn R vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét. Ông Huỳnh Tấn T và ông Đặng Văn R được quyền yêu cầu khởi kiện giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu bằng vụ án khác.

[2.6] Theo nội dung các hợp đồng giấy tay thoả thuận, diện tích đất tổng cộng là 180m² nhưng diện tích đo đạc thực tế là 180,6m², thuộc thửa 704, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An; trong đó có 170m² đất thổ cư; theo Bản vẽ Hiện trạng vị trí do Công ty TNHH MTV Thiết kế Xây dựng Đo đạc Bản đồ Hoàng Thịnh lập ngày 01/6/2022 (đã kiểm tra nội nghiệp ngày 02/6/2022); tại phiên toà, phía nguyên đơn yêu cầu chỉ công nhận đúng phần diện tích 180m²; xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.7] Mặc dù theo quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh thì diện tích đất 443,6m² chưa đảm bảo điều kiện tách thửa; tuy nhiên, trong 180m² đất mà bà B được công nhận thì có đến 170m² là đất thổ cư và đã tồn tại căn nhà kiên cố của bà B từ đầu năm 2012 cho đến nay. Mặt khác, bà B thuộc diện hộ nghèo, có mã số hộ nghèo do địa phương quản lý; bản thân gia đình bà B cùng các con, dâu và các cháu đang sinh sống trên đất này cũng có khó khăn về nhà ở nên việc Hội đồng xét xử công nhận cho bà B để bà B liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 180m² là phù hợp.

[2.8] Từ những phân tích trên; căn cứ các Điều 121, 122, 123, 130, 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 100, điểm d khoản 2 Điều 106, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3] Số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản do nguyên đơn nộp, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu không yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử ghi nhận và không xem xét.

[4] Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Do yêu cầu công nhận các Hợp đồng mua bán giấy tay của các bên được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân không có giá ngạch.

Do yêu cầu huỷ một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, huỷ một phần cập nhật tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ một phần cập nhật chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận, nên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trung, ông Ròn phải chịu án phí dân không có giá ngạch.

[5] Về phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên Tòa về việc giải quyết vụ án: Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi kiến nghị Tòa án khắc phục vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, là phù hợp; Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi đề nghị: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; xét thấy, đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào các Điều 116, 117, 123, 124, 127, 129, 130, 131 của Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ vào các Điều 121, 122, 123, 129, 130, 131, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào khoản 3 Điều 100, điểm d khoản 2 Điều 106, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Căn cứ Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị B;

1. Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 029085, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/9/2019, tại văn phòng Công chứng D; giữa bà Nguyễn Thị T1 với ông Huỳnh Tấn T; đối với phần diện tích 443,6m² thuộc thửa 704, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An. Huỷ một phần cập nhật tặng cho quyền sử dụng đất trên cho ông Huỳnh Tấn T vào ngày 10/9/2019 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh- Chi nhánh Củ Chi.

2. Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 018021, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2020 tại Văn phòng Công chứng D, giữa ông Huỳnh Tấn T với ông Đặng Văn R; đối với phần diện tích 443,6m² thuộc thửa 704, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An. Huỷ một phần cập nhật tặng cho quyền sử dụng đất trên cho ông Huỳnh Tấn T vào ngày 10/9/2019 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Củ Chi.

3. Công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (mua bán giấy tay vào các ngày 22/12/2011, 19/5/2014, 05/6/2015, 28/8/2016 giữa các bên về việc chuyển nhượng phần diện tích đất tổng cộng 180m², đất thuộc thửa 704, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An; trong đó có 170m² đất thổ cư; theo Bản vẽ Hiện trạng vị trí do Công ty TNHH MTV Thiết kế Xây dựng Đo đạc Bản đồ Hoàng Thịnh lập ngày 01/6/2022 (đã kiểm tra nội nghiệp ngày 02/6/2022).

4. Bà B được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký, chuyển quyền quyền sử dụng đất đối phần diện tích đất 180m², đất thuộc

thửa 704, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An; trong đó có 170m² đất thổ cư; theo Bản vẽ Hiện trạng vị trí do Công ty TNHH MTV Thiết kế Xây dựng Đo đạc Bản đồ Hoàng Thịnh lập ngày 01/6/2022 (đã kiểm tra nội nghiệp ngày 02/6/2022), ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp ông Đặng Văn R không tự nguyện thi hành án và không tự nguyện giao nộp Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C0 717564, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH06970 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà T1 ngày 09/8/2019; đã cập nhật tặng cho ông Huỳnh Tấn T vào ngày 10/9/2019 và cập nhật chuyển nhượng cho ông Đặng Văn R vào ngày 18/8/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh- Chi nhánh Củ Chi; thì cơ quan có thẩm quyền được quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên và tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bông theo quy định pháp luật.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc các ông bà: Trần Thị L, Trần Thị T2, Trần Thị T3, Nguyễn Thị T1, Cao Thị K, Trần Thị Kiều N1, Trần Thị Kiều N2, Trần Thị Kiều N3, Trần Trung N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

- Buộc ông Huỳnh Tấn T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

- Buộc ông Đặng Văn R phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND H. Củ Chi;
- Chi cục THA dân sự huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ.

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

Hà Thị Xuân Lan