

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 551/2024/DS-PT.

Ngày: 19/6/2024.

V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà và 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: Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

Các Thẩm phán: 1. Ông Lại Huỳnh Tú.

2. Bà Lê Thị Anh Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy – Thư ký Tòa án, 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:
Ông Bạch Ngọc Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 323/DSPT ngày 29 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 647/2023/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2186/2024/QĐPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 6899/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 5 năm 2024; Thông báo về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa phúc thẩm số 8031/TB-TA ngày 12 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1956. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số F khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền số công chứng: 03702, quyển số 05, lập ngày 31 tháng 5 năm 2023 tại Văn phòng C2): Bà Lê Thị Kim C, sinh năm 1972. (Có mặt).

Địa chỉ: Số A đường số A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1969. (Có mặt).

Địa chỉ: Số A đường Q, phường H, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn (Giấy ủy quyền số công chứng: 010147, quyển số 07, lập ngày 04 tháng 7 năm 2022 tại Văn phòng C3): Bà Nguyễn Ngọc C1, sinh năm 1997. (Có mặt).

Địa chỉ: Số C đường Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đoàn Thanh T thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1977. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số A khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1978. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số G ấp C, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn S (S1) V1, sinh năm 1984. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số F khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà L, bà H, ông V1: Bà Lê Thị Kim C, sinh năm 1972. Giấy ủy quyền số công chứng 08400 quyển số 8/2022/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2022 và Giấy ủy quyền số công chứng 03699; 03698 quyển số 5/2023 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 31/5/2023 tại V6; (Có mặt).

Địa chỉ: Số A đường số A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn S (S1) P, sinh năm 1980. (Có mặt).

Địa chỉ: Số B khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1992. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số H khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1993. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số I đường N, khu phố E, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông B, ông H1: Bà Lê Thị Kim C, sinh

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông B, ông H1. Bà Lê Thị Kim C, sinh năm 1972. (Giấy ủy quyền số công chứng 003463, 003462 quyền số 7/2024/CC-SCC/HĐGD ngày 04/7/2023 tại V6) (Có mặt).

2

Địa chỉ: Số A đường số A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Nguyễn Thị Tý V2, sinh năm 1960. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số H khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1961. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số F đường D, khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1963. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số F khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1971. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số F tổ B, khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Ông Nguyễn Sĩ T1, sinh năm 1977. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số A khu phố D, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Ông Nguyễn Sĩ D1, sinh năm 1984. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số A khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà V2, ông H2, bà D, Bà N, ông T1, ông D1: Bà Lê Thị Kim C, sinh năm 1972. (Giấy ủy quyền số công chứng 004574, quyền số 8/2023/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2023 tại VPCC Nguyễn Văn M) (Có mặt).

Địa chỉ: Số A đường số A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1965. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số A khu phố E, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Á: Bà Lê Thị Kim C, sinh năm 1972. (Giấy ủy quyền số công chứng 03664, quyền số 5/2024/CC-SCC/HĐGD ngày 17/5/2024 tại V6) (Có mặt).

- Cơ quan kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

** Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị G do bà Lê Thị Kim C là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

3

Ngày 03 tháng 4 năm 2019, bà Nguyễn Thị G (Nguyên đơn) đã ký “Văn bản thoả thuận v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở” (không có công chứng) chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu V (Bị đơn) phần quyền sử dụng đất, nhà ở và miếu tại thửa số 1431 tờ bản đồ số 2, địa chỉ cũ là xã T, huyện H (nay là phường T, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích chuyển nhượng 254,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0484 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 28 tháng 4 năm 1995 cho ông Nguyễn Ngọc S2 (Chồng của bà G), mục đích sử dụng là đất lúa màu. Giá chuyển nhượng 2.900.000.000 đồng, bà G đã nhận của bà V số tiền 2.610.000.000 đồng ngay sau khi ký văn bản thoả thuận.

Thời điểm ký văn bản thoả thuận, hai bên thống nhất bà V sẽ thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật khi có đủ điều kiện và nhà nước cho phép. Do toàn bộ diện tích nhà đất chuyển nhượng cho bà V đã được nhà nước quy hoạch làm đường giao thông nên không tiến hành tách thửa được. Bà G không biết đất chuyển nhượng cho bà V không đủ điều kiện để tách thửa. Ông Nguyễn Ngọc S2 là chồng của bà G đã chết vào ngày 20 tháng 5 năm 2015 không để lại di chúc, nhưng do bà G thiếu hiểu biết pháp luật nên không làm thủ tục kê khai di sản thừa kế trước khi chuyển nhượng. Thời điểm bà G và bà V ký hợp đồng thì chỉ hai người con của bà G biết, các đồng thừa kế khác không biết. Nay các đồng thừa kế của ông S2 không đồng ý việc chuyển nhượng đất nêu trên.

Nhận thấy việc giao kết “Văn bản thoả thuận v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở” ngày 03 tháng 4 năm 2019 giữa bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Thị Thu V không đúng quy định của pháp luật nên không thể tiến hành tách thửa chuyển nhượng sang tên cho bà V được nên nguyên đơn yêu cầu Toà án tuyên bố “Văn bản thoả thuận v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở” ngày 03 tháng 4 năm 2019 giữa bà Nguyễn

Thị G và bà Nguyễn Thị Thu V là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà G trả lại cho bà V số tiền đã nhận là 2.610.000.000 đồng. Thực tế, sau khi bà G ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà V thì hai bên chưa làm thủ tục cắm ranh mốc, bàn giao đất trên thực địa. Hiện nay, bà V cũng không quản lý sử dụng. Tuy nhiên, bà V cho rằng đã nhận đất và đang quản lý nên nguyên đơn yêu cầu bà V trả lại phần đất trên cho bà G và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Ngọc S2 theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 51551/TTĐDBĐ-VPQ12 do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H xác nhận ngày 27 tháng 6 năm 2023 tại thửa số 1431 tờ bản đồ số 2, địa chỉ cũ là xã 4

T, huyện H (nay là phường T, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0484 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 28 tháng 4 năm 1995.

Thời điểm hai bên ký “Văn bản thỏa thuận v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở” ngày 03 tháng 4 năm 2019 thì lúc đó trên đất có một căn nhà cấp 4 và một ngôi miếu do ông S2 lập, nhưng sau đó thì bà V đã tháo dỡ căn nhà và ngôi miếu. Hiện nay hiện trạng là đất trống, chỉ có phần cột gỗ mái tôn có diện tích 7,6m² theo bản đồ hiện trạng có từ trước khi chuyển nhượng, nguyên đơn không có tranh chấp phần cột gỗ mái tôn này. Trường hợp Toà án tuyên hợp đồng vô hiệu thì nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại đất như hiện trạng, không yêu cầu đổi với căn nhà cấp 4 và ngôi miếu M1 đã phá dỡ.

Chồng bà G là ông Nguyễn Ngọc S2 (sinh năm 1953, chết ngày 20 tháng 5 năm 2015 không để lại di chúc), ông S2 có cha tên Nguyễn Văn T2 (sinh năm 1927, chết ngày 08 tháng 10 năm 1994) và mẹ tên Trần Thị S3 (sinh năm 1927, chết ngày 02 tháng 5 năm 2019), ông S2 có vợ bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1956 và 04 người con là Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1977; Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1978; Nguyễn S (S) P, sinh năm 1980 và Nguyễn S (S) V1, sinh năm 1984. Về ngày tháng sinh của bà Nguyễn Thị Bích H, chữ lót của họ tên ông P và ông V1 trong Giấy khai sinh và Căn cước công dân không trùng nhau là do quá trình làm hồ sơ các cơ quan chức năng ghi sai. Nguyên đơn cam kết ông Nguyễn Sĩ P1 trong bản sao giấy khai sinh số 460 đăng ký ngày 06 tháng 9 năm 1980 tại Ủy ban nhân dân xã Đ, H, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Nguyễn Sỹ P2 trong căn cước công dân số 079080009470 cấp ngày 12 tháng 6 năm 2019 là một người. Ông

Nguyễn Sĩ V3 trong bản sao giấy khai sinh số 97 đăng ký ngày 23 tháng 11 năm 1984 tại Ủy ban nhân dân xã Đ, H, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Nguyễn Sỹ V4 trong căn cước công dân số 079084004384 cấp ngày 22 tháng 11 năm 2021 là một người. Bà Nguyễn Thị Bích H, sinh ngày 25 tháng 12 năm 1978 trong bản sao giấy khai sinh số 725 đăng ký ngày 28 tháng 12 năm 1978 tại xã Ủy ban nhân dân Đ, H, Thành phố Hồ Chí Minh và bà Nguyễn Thị Bích H, sinh ngày 24 tháng 4 năm 1978 trong căn cước công dân số 079178014983 cấp ngày 05 tháng 4 năm 2021 là một người.

Do mẹ của ông S2 là bà S3 chết sau ông S2 nên phát sinh những người thừa kế của bà S3. Cha mẹ của bà S3 tên là Trần Văn Đ và Lê Thị H3, đều đã chết trước bà S3 và không rõ năm chết. Chồng bà S3 là ông Nguyễn Văn T2 chết năm 1994. Bà S3 có 08 người con là ông Nguyễn Văn H4, sinh năm 1952 (Chết ngày 26 tháng 7 năm 1993), do ông H4

chết trước bà S3 nên phát sinh thừa kế thế vị, ông H4 có 02 người con là Nguyễn Sĩ T1, sinh năm 1977 và Nguyễn Sĩ D1, sinh năm 1984; Nguyễn Ngọc S2, sinh năm 1953 - chồng bà G (chết ngày 20 tháng 5 năm 2015); Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1961; Nguyễn Thị Tý V2, sinh năm 1960; Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1963; Nguyễn Thị Á, sinh năm 1965; Nguyễn Văn H5, sinh năm 1968 (Chết ngày 16 tháng 12 năm 2009), do ông H5 chết trước bà S3 nên phát sinh thừa kế thế vị, ông H5 có 02 người con là Nguyễn Thanh B, sinh năm 1992 và Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1993; Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1971 (Hồ sơ khai sinh của bà N theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Đ, Quận A đã bị cháy nên không cung cấp được). Nguyên đơn cam kết không bỏ sót những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà S3, ông S2 cũng như những người thừa kế thế vị của ông H4 và ông H5.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu V và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Ngọc C1 cùng trình bày:*

Ngày 03 tháng 4 năm 2019, bà Nguyễn Thị Thu V đã ký “Văn bản thoả thuận v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở” (không có công chứng) nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị G phần quyền sử dụng đất, nhà ở và miếu tại thửa số 1431 tờ bản đồ số 2, địa chỉ cũ là xã T, huyện H (nay là phường T, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích chuyển nhượng là 254,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0484

do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 28 tháng 4 năm 1995 cho ông Nguyễn Ngọc S2 chồng bà G đứng tên chủ sử dụng, mục đích sử dụng là đất lúa màu. Giá chuyển nhượng là 2.900.000.000 đồng, bà V đã thanh toán cho bà G 2.610.000.000 đồng sau khi ký văn bản thoả thuận.

Nay bà G yêu cầu Toà án tuyên bố “Văn bản thoả thuận v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở” giữa bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Thị Thu V là vô hiệu thì bị đơn không đồng ý. Bị đơn đề nghị được công nhận hiệu lực của văn bản thoả thuận nêu trên vì tại thời điểm ký kết thoả thuận, hai bên đều biết phần đất đó hoàn toàn nằm trong quy hoạch lộ giới của nhà nước, lúc đó bà G cũng có báo cho bà V biết việc ông Nguyễn Ngọc S2 chồng bà G đã chết và thông báo cho bà V việc phải làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế mới chuyển nhượng được. Tuy nhiên, sau đó bà G không giao bản chính hồ sơ nên bà V không đi làm thủ tục tách thửa được, vì vậy tại văn bản thoả thuận bà G xác nhận là người đại diện cho những người cùng được thừa kế di sản của ông S2 để ký thoả thuận nêu trên.

6

Sau khi bà G và bà V ký văn bản thoả thuận chuyển nhượng, dù hai bên chưa làm thủ tục bàn giao ranh, mốc trên thực địa nhưng phía bị đơn đã thực hiện việc san nền, tháo dỡ căn nhà cấp 4, di dời miếu nhưng nguyên đơn không có ý kiến gì. Vì vậy, bị đơn xác định bị đơn đã nhận và đang quản lý phần đất trên. Bị đơn cũng thừa nhận tại thời điểm hai bên ký “Văn bản thoả thuận v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở” ngày 03 tháng 4 năm 2019 thì lúc đó trên đất có một căn nhà cấp 4 và một ngôi miếu, nhưng sau đó thì bà V đã tháo dỡ căn nhà và ngôi miếu. Hiện nay hiện trạng là đất trống, có phần cột gỗ mái tôn có diện tích 7,6m² theo bản đồ hiện trạng có từ trước khi chuyển nhượng, trường hợp phải giao trả lại đất thì bị đơn đồng ý giao trả cả phần cột gỗ mái tôn này mà không có tranh chấp.

Về kết quả định giá ngày 03 tháng 8 năm 2023 của Hội đồng định giá do Tòa án lập, bị đơn không đồng ý với kết quả định giá là 4.500.000 đồng/m² x 254,4m² = 1.144.800.000 đồng. Bị đơn không cho rằng kết quả định giá của Hội đồng định giá là sai, giá trên là thấp so với giá thị trường hiện nay. Bị đơn đề nghị xác định giá đất bằng giá mà bà G đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà V đối với diện tích chuyển nhượng 254,4m²

là 2.900.000.000 đồng.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, ông Nguyễn S (S1) P2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Ông cùng đồng ý với ý kiến của nguyên đơn về hàng thừa kế, những người thừa kế như nguyên đơn đã trình bày. Về nội dung tranh chấp thì ông cũng có cùng ý kiến với yêu cầu của nguyên đơn.

** Bà Lê Thị Kim C là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thanh L, bà Nguyễn Thị Bích H, ông Nguyễn S (Sĩ) V4, bà Nguyễn Thị Tý V2, ông Nguyễn Ngọc H2, bà Nguyễn Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Hồng N là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Các ông, bà cùng đồng ý với nguyên đơn về hàng thừa kế và những người thừa kế như nguyên đơn đã trình bày. Các ông, bà không đồng ý với việc chuyển nhượng nhà, đất nêu trên của bà G vì việc chuyển nhượng không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các ông bà nên có cùng ý kiến với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

7

** Bà Lê Thị Kim C là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Sĩ T1, ông Nguyễn Sĩ D1, ông Nguyễn Thanh B và ông Nguyễn Thanh H1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Ông Nguyễn Sĩ T1 và ông Nguyễn Sĩ D1 là con của ông Nguyễn Văn H4 (Sinh năm 1952, chết ngày 26 tháng 7 năm 1993) ngoài ra ông Hàng k còn người con nào khác. Ông Nguyễn Thanh B và ông Nguyễn Thanh H1 là con của ông Nguyễn Văn H5 (Sinh năm 1968, chết ngày 16 tháng 12 năm 2009) ngoài ra thì ông H5 cũng không còn người con nào khác. Ông T1, ông D1, ông B và ông H1 không được biết về văn bản thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bà Nguyễn Thị G với bà Nguyễn Thị Thu V. Các ông không đồng ý với việc chuyển nhượng nêu trên vì thấy việc giao kết hợp đồng không đúng quy định của pháp luật hiện hành nên có cùng ý kiến với nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận mua bán chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ở thuộc mặt phần thửa đất số 1431 tờ bản đồ số 2 tại xã T huyện H thành phố Hà Chí Minh

được một phần của đất số 1751, tờ bản đồ số 2 tại xã 1, huyện 11, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh) được giao kết ngày 03 tháng 4 năm 2019 giữa bà Nguyễn Thị G với bà Nguyễn Thị Thu V là vô hiệu để gia đình tiến hành thủ tục khai nhận di sản thừa kế theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

** Bà Nguyễn Thị Á là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Á có đơn xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên Tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Kim C, ông Nguyễn S (S1) P2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng đồng ý thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị Thu V xác định giá đất đối với diện tích chuyển nhượng 254,4m² nêu trên là 2.900.000.000 đồng và vẫn giữ yêu cầu Tòa án tuyên bố “Văn bản thoả thuận v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở” ngày 03/4/2019 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

** Tại Bản án sơ thẩm số 647/2023/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G:

1.1. Tuyên bố “Văn bản thoả thuận v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở” ngày 03 tháng 4 năm 2019 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị G và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu V vô hiệu.

8

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị G phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu V số tiền đã nhận là 2.610.000.000 đồng.

1.3. Buộc bà Nguyễn Thị Thu V phải trả lại cho những người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc S2 gồm: Bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Thị Thanh L, bà Nguyễn Thị Bích H, ông Nguyễn S (Sĩ) P2, ông Nguyễn S (Sĩ) V4, ông Nguyễn Ngọc H2, bà Nguyễn Thị Tý V2, bà Nguyễn Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Á, bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn Sĩ T1, ông Nguyễn Sĩ D1, ông Nguyễn Thanh B và ông Nguyễn Thanh H1 phần đất có diện tích 254,4m² trên đất có phần cột gỗ, mái tôn, vách tôn theo ký hiệu các điểm 1-2-3-4-5 trên bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 51551/TTĐĐBĐ-VPQ12 do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 27 tháng 6 năm 2023.

2. Về án phí:

2.1. Bà Nguyễn Thị G là người cao tuổi (sinh năm 1956) và có đơn xin miễn tạm ứng án phí, án phí nên được miễn tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Bà Nguyễn Thị Thu V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 90.000.000 đồng; Tổng cộng là: 90.300.000 đồng.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 28 tháng 12 năm 2023, bà Nguyễn Thị Thu V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 647/2023/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 12 tháng 01 năm 2024, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 300/QĐ-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm số 647/2023/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

9

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Do phía bị đơn đã thực hiện việc di dời miếu, dỡ bỏ cây, đổ đất... nên nguyên đơn hỗ trợ bị đơn 90.000.000 đồng, tổng cộng nguyên đơn trả lại cho bị đơn 2.700.000.000 đồng.

- Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền và luật sư của bị đơn trình bày: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét theo hướng công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng

... của bị đơn phải thanh toán với theo hướng công khai việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai, tiếp tục thực hiện hợp đồng, bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền còn lại.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

1. Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Qua việc kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án: Thụ lý vụ án đúng thẩm quyền; Quyết định đưa vụ án ra xét xử gửi cho Viện kiểm sát, giao cho các đương sự, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định tại Điều 290, Điều 292 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

2. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa: Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 297, 298, 301, 302, 303, 305 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

3. Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 73, Điều 86 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

4. Quan điểm giải quyết vụ án: Giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 300/QĐ-VKS-DS ngày 12 tháng 01 năm 2024 của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với bản án sơ thẩm số 647/2023/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 300/QĐ-VKS-DS ngày 12 tháng 01 năm 2024 của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 647/2023/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố

10

Hồ Chí Minh. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ bị đơn chi phí di dời miếu, dỡ bỏ cây, đồ đất là 90.000.000 đồng.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố

Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu V trong thời hạn luật định, người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, việc kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về áp dụng pháp luật: Giao dịch dân sự giữa các đương sự được thực hiện vào năm 2019 nên Bộ luật Dân sự năm 2015 được áp dụng để giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung đơn kháng cáo: Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu tòa cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 647/2023/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận phản tố của bị đơn.

[3] Về nội dung kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân Quận 12 kháng nghị một phần (về án phí) bản án dân sự sơ thẩm số 647/2023/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng sửa bản án nêu trên.

[4] Về nội dung vụ án và kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị thu V5:

[4.1] Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các bên đương sự có cơ sở xác định: Ngày 03 tháng 4 năm 2019, bà Nguyễn Thị G (Nguyên đơn) đã ký “Văn bản thoả thuận v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở” (không có công chứng), theo đó bà G1 chuyển nhượng cho bà V5 phần quyền sử dụng đất, nhà ở và miếu tại thửa số 1431 tờ bản đồ số 2, địa chỉ cũ là xã T, huyện H (nay là phường T, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích chuyển nhượng 254,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0484 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 28 tháng 4 năm 1995 cho ông Nguyễn Ngọc S2 (Chồng của bà G), mục đích sử dụng là đất

11

lúa màu. Giá chuyển nhượng 2.900.000.000 đồng, bà G đã nhận của bà V5 số tiền

2.610.000.000 đồng ngay sau khi ký văn bản thoả thuận.

[4.2] Về hàng thừa kế trong vụ án: Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ; căn cứ vào Điều 613; 635, 651, 652 và Điều 676 của Bộ luật Dân sự năm 2015 cấp sơ thẩm xác định hàng thừa kế là đúng với quy định pháp luật. Những người thừa kế của ông Nguyễn Văn S4 là bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Thị Thanh L, bà Nguyễn Thị Bích H, ông Nguyễn S (Sĩ) P2, và ông Nguyễn S (S1) V4. Ông Nguyễn Ngọc S2 là có mẹ là bà Trần Thị S3, bà S3 chết sau ông S2 nên phát sinh những người thừa kế của bà S3 là ông Nguyễn Văn H4, ông Nguyễn Ngọc S2, ông Nguyễn Ngọc H2, bà Nguyễn Thị Tý V2, bà Nguyễn Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Á, ông Nguyễn Văn H5 và bà Nguyễn Thị Hồng N. Do ông H4 chết trước bà S3 nên phát sinh thừa kế thế vị là hai người con của ông H4 là ông Nguyễn Sĩ T1 và ông Nguyễn Sĩ D1. Do ông H5 chết trước bà S3 nên phát sinh thừa kế thế vị là hai người con của ông H5 là ông Nguyễn Thanh B và ông Nguyễn Thanh H1.

[4.2] Xét “Văn bản thoả thuận v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở” ngày 03 tháng 4 năm 2019:

Văn bản thoả thuận v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở được nguyên đơn và bị đơn ký vào ngày 03 tháng 4 năm 2019 nhưng không công chứng hoặc chứng thực là vi phạm về hình thức được quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 thì điều kiện để người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điểm a Khoản 1 Điều 118 của Luật nhà ở năm 2014 thì điều kiện giao dịch về mua bán nhà ở phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Thừa đất mà nguyên đơn và bị đơn chuyển nhượng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0484 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 28 tháng 4 năm 1995 cho thửa số 1431 tờ bản đồ số 2, địa chỉ cũ là xã T, huyện H (nay là phường T, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh, đây là đất lúa màu và chủ sử dụng là ông Nguyễn Ngọc S2 chồng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G. Ông S2 đã chết năm 2015, nguyên đơn và bị đơn thoả thuận chuyển nhượng năm 2019, giấy chứng nhận đứng tên ông S2, như vậy tại thời điểm hai bên chuyển nhượng thì thửa đất này là di sản thừa kế, chưa được làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế, di sản thừa kế nhưng chỉ có bà G ký chuyển nhượng, phần nhà ở cũng như miếng chưa được cấp giấy chứng nhận nên việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn là không đúng với quy định của pháp luật. Mặc khác, khoản 31 Điều 2 Nghị định 12

01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ quy định về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai; Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa và Công văn số 7698/UBND-TNMT ngày 02 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Quận A về phần đất thuộc một phần thửa số 1431 tờ bản đồ số 2, địa chỉ cũ là xã T, huyện H (nay là phường T, Quận A) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0484 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 28/4/1995 có diện tích là 254,4m² thuộc quy hoạch đất giao thông, không đảm bảo về diện tích và không phù hợp quy hoạch để sản xuất nông nghiệp nên không đủ điều kiện tách thửa theo quy định. Như vậy “Văn bản thoả thuận v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở” ngày 03 tháng 4 năm 2019 đã vi phạm điều cấm của luật, không đảm bảo về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên vô hiệu theo quy định tại điểm c khoản 1 và khoản 2 Điều 117, 122 và 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng với quy định của pháp luật.

[4.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận bà G đã nhận của bà V2 số tiền là 2.610.000.000 đồng khi hai bên ký văn bản thỏa thuận vào ngày 03 tháng 4 năm 2019. Về việc giao nhận nhà, đất xét thấy mặc dù các bên đều xác định chưa làm thủ tục bàn giao ranh, mốc trên thực địa nhưng đều thừa nhận bị đơn đã thực hiện việc san nền, tháo dỡ căn nhà cấp 4, di dời miếu, việc này nguyên đơn có biết và không có ý kiến gì, bị đơn xác định đã nhận và đang quản lý phần diện tích đất trên, như vậy đủ cơ sở xác định bị đơn đã nhận nhà và đất theo hợp đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 bà G trả lại cho bà V2 số tiền là 2.610.000.000 đồng và bà V2 giao trả phần đất có diện tích là 254,4m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H xác nhận ngày 27 tháng 6 năm 2023 tại một phần thửa số 1431 tờ bản đồ số 2, địa chỉ cũ là xã T, huyện H (nay là phường T, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0484 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 28 tháng 4 năm 1995 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận 12 cho các đồng thừa kế của ông Nguyễn Ngọc S2.

Xét, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận biết việc ông Nguyễn Ngọc S2 là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0484 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 28 tháng 4 năm 1995 đã chết, phải làm thủ tục

khai nhận di sản thừa kế mới thực hiện được việc chuyển nhượng và cũng biết phần diện tích đất chuyển nhượng nằm hoàn toàn trong quy hoạch lộ giới của nhà nước nhưng hai bên vẫn chuyển nhượng. Như vậy, tại thời điểm lập văn bản chuyển nhượng hai bên đều biết việc chuyển nhượng này là vi phạm pháp luật, văn bản này đã vô hiệu ngay tại thời điểm hai bên giao kết, do đó hai bên cùng có lỗi ngang nhau làm cho giao dịch này vô hiệu nên hai bên có trách nhiệm hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận mà không phát sinh việc bồi thường.

[4.4] Xét đơn kháng cáo của bị đơn: Như đã nhận định ở trên, việc dẫn đến “Văn bản thoả thuận v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở” ngày 03 tháng 4 năm 2019 là do vi phạm điều cấm của luật, không đảm bảo về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Tại đơn kháng cáo bị đơn cho rằng sau khi nhận bàn giao đất bị đơn đã bỏ ra chi phí để cắt bỏ cây, dỡ bỏ căn nhà cấp 4 trên đất, di dời miếu có trên đất vào chùa và đổ đất nâng nền cho cao bằng mặt đường nhưng không được Tòa án xem xét khi tuyên việc văn bản này vô hiệu. Tuy nhiên, tại Biên bản ghi nhận ý kiến ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận 12 thể hiện Thẩm phán đã giải thích cho bị đơn biết trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì bị đơn có quyền nguyên cầu nguyên đơn trả lại chi phí san lấp mặt bằng hoặc yêu cầu bồi thường thiệt hại thì phải có đơn kèm theo các tài liệu chứng cứ trong thời hạn 10 ngày. Tại buổi làm việc này bị đơn không có yêu cầu, tuy nhiên trong suốt thời gian sau đó cho đến khi Tòa án xét xử bị đơn cũng không có yêu cầu gì nên Tòa án cấp sơ thẩm không có căn cứ để xem xét. Sau này, nếu bị đơn có yêu cầu thì có quyền nộp đơn khởi kiện nguyên đơn bằng một vụ án dân sự khác.

Ngoài ra, tại đơn kháng cáo bị đơn cho rằng bị đơn có chồng là ông Lu Tuấn N1, kết hôn năm 2005 và ly hôn ngày 30 tháng 3 năm 2023 theo phán quyết ly hôn cuối cùng của Tòa án quận hạt Harris, T3, Mỹ. Số tiền 2.610.000.000 đồng bị đơn thanh toán cho nguyên đơn là tài sản của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn yêu đưa chồng bị đơn vào tham gia tố tụng nhưng không được Tòa án xem xét. Tuy nhiên, tại Biên bản ghi nhận ý kiến ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận 12 thể hiện bị đơn xác định số tiền bị đơn trả cho nguyên đơn là tiền của bị đơn và bị đơn cũng không có đăng ký kết hôn với ai. Nhận thấy, trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án cho

đến ngày Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên hòa giải và công khai tài liệu chứng cứ trước khi đưa vụ án ra xét xử, bị đơn vẫn không cung cấp các tài liệu chứng cứ nào liên quan đến

14

tình trạng hôn nhân của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tiến hành xét xử là đúng với quy định của pháp luật. Nếu bị đơn cho rằng số tiền này là tài sản chung của vợ chồng bị đơn và có phát sinh tranh chấp thì bị đơn và chồng bị đơn có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

[5] Về kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Nhận thấy do giao dịch dân sự vô hiệu nên hai bên trao trả cho nhau những gì đã nhận, một bên trả lại tiền và 1 bên giao lại đất, không phải trả giá trị quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 2 Điều 24, khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bị đơn chỉ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Ngoài ra, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên “Việc các bên trao trả cho nhau tài sản đồng thời ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật” là chưa đúng với Luật Thi hành án. Vì có những trường hợp các đương sự chủ động thi hành án khi án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật hoặc đương sự có đơn yêu cầu thi hành án. Do đó, cần chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa 1 phần bản án dân sự sơ thẩm số 647/2023/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Về án phí:

[7.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị G là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 của Luật người cao tuổi, bà G được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu V phải chịu án phí 300.000 đồng theo khoản 2 Điều 24, khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án

ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[7.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do Tòa

án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bị kháng cáo nên bị đơn bà Nguyễn Thị Thu V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà V tiền tạm ứng án phí kháng cáo là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0031573 ngày 04 tháng 01 năm 2024 của Chi cục T4 hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; Điểm b khoản 1 Điều 38; Khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 116, 117, 122, 123 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điểm a khoản 3 Điều 167 và điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;
- Điểm a khoản 1 Điều 118 của Luật nhà ở năm 2014;
- Khoản 31 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 1 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;
- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;
- Luật Thi hành án năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Tuyên xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 300/QĐ-VKS-DS ngày 12 tháng 01 năm 2024 của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với bản án sơ thẩm số 647/2023/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh

CHƯƠNG TRÌNH.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu V.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 647/2023/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G.

16

Tuyên bố “Văn bản thoả thuận v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở” ngày 03 tháng 4 năm 2019 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị G và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu V vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu V số tiền đã nhận là 2.610.000.000 đồng (Hai tỷ sáu trăm mười triệu đồng) và tiền hỗ trợ san lấp đất là 90.000.000 (Chín mươi triệu) đồng, tổng cộng là 2.700.000.000 (Hai tỷ bảy trăm triệu) đồng.

Bà Nguyễn Thị Thu V có trách nhiệm trả lại cho những người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc S2 gồm: Bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Thị Thanh L, bà Nguyễn Thị Bích H, ông Nguyễn S (Sĩ) P2, ông Nguyễn S (Sĩ) V4, ông Nguyễn Ngọc H2, bà Nguyễn Thị Tý V2, bà Nguyễn Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Á, bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn Sĩ T1, ông Nguyễn Sĩ D1, ông Nguyễn Thanh B và ông Nguyễn Thanh H1 phần đất có diện tích 254,4m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 27 tháng 6 năm 2023 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận 12.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị G được miễn án phí. Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu V phải chịu án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà V tiền tạm ứng án phí kháng cáo là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0031573 ngày 04 tháng 01 năm 2024 của Chi cục T4 hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền

17

thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 12, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 12, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Thị Mỹ Nhung

