

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 419/2019/DS-ST;  
Ngày 03 tháng 7 năm 2019.  
V/v Yêu cầu hủy Vi bằng  
và trả lại tiền

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**  
***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Ma Văn Nhất

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1/ Bà Nguyễn Thị Thuần

2/ Ông Võ Văn Tốt

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông Vũ Thế Chung - Cán bộ Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Trương Thị Huyền – Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa công khai, xét xử sơ thẩm vụ án dân sự “V/v Yêu cầu hủy Vi bằng và trả lại tiền” đã thụ lý số 84/2019/TLST-DS Ngày 09 tháng 01 năm 2019 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2019/QĐST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 178/2019/QĐST-DS ngày 13/6/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Đỗ Thị D**, 1964.

Trú tại: A, Lê Đức T, phường 17, quận G, TP.Hồ Chí Minh.

*Đại diện theo ủy quyền:* Bà **Trương Thị M**, 1966;

Trú tại: D đường Lê Đức Thọ, phường 17, quận G, Thành Phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 000450 ngày 09/01/2019 tại Văn phòng công chứng Dương Thị Cẩm Thủy) – (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn U**, 1962 và bà **Huỳnh Thị Kim L**, 1965;

HKTT: A, đường APĐ, tổ 10, khu phố 1, phường A, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh – (Vắng mặt).

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông **H Văn Th**, 1928;

Trú tại G, tổ 10, khu phố 1, phường An P, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh – (Vắng mặt).

2/ Ông H **Phương H** , 1974.

HKTT: A, khu phố 5 (khu phố cũ A), đường TA, phường Th, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh – (có đơn xin vắng mặt).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị M (chết ngày 02/11/2016, theo Trích lục khai tử số 103/TLKT-BS do UBND phường An Phú Đông cấp ngày 09/01/2019), gồm:

1/ Ông H **Văn Th** (chồng bà Muội) – (Vắng mặt).

Các con của bà Muội:

2/ **Huỳnh Văn P** – (Vắng mặt).

3/ **Huỳnh Thị Kim H** – (Vắng mặt).

4/ **Huỳnh Hoàng Ph** – (Vắng mặt).

5/ **Huỳnh Thị Kim M** – (Vắng mặt).

Cùng trú tại: Trú tại G, tổ 10, khu phố 1, phường A, Quận 12, TP.HCM.

6/ **Huỳnh Thị Kim L** .

HKTT: A, đường APĐ, tổ 10, khu phố 1, phường A, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh – (Vắng mặt).

7/ **Huỳnh Phương H** , 1974.

HKTT: A, khu phố 5 (khu phố cũ A), đường TA, phường T, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh – (có đơn xin vắng mặt).

8/ **Văn phòng TPL quận GV**

Địa chỉ: A Nguyễn Thái S, phường 3, quận G, Tp. Hồ Chí Minh – (có đơn xin vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông H Văn Th và bà Châu Thị M đứng tên Giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2780 do UBND Quận 12 cấp ngày 19/5/2003 tại địa chỉ G khu phố 1, phường An Phú Đông, Quận 12, TP.HCM. Ngày 31/7/2015, ông Thành và bà M làm giấy tặng cho con là bà Huỳnh Thị Kim L đất có diện tích 128m<sup>2</sup>, tiếp đó ông H và bà M tặng cho bà L tiếp 80,5 m<sup>2</sup> tổng cộng gần 200 m<sup>2</sup>.

Ngày 06/3/2017, bà Huỳnh Thị Kim L và bà Đỗ Thị D lập Vi bằng thừa phát lại tại Văn phòng TPL quận GV, nội dung: lô đất đứng tên ông H và bà M cho

bà L, bà L đồng ý bán cho bà D với giá 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng, bà D giao cho bà L trước số tiền 1.600.000.000 (một tỷ sáu trăm triệu) đồng. Ngay khi ký vi bằng, bà D giao tiếp cho bà L 150.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.250.000.000 đồng bà D phải giao đủ khi hai bên ký Hợp đồng mua bán chuyển nhượng. Bà L cam kết liên hệ cơ quan có thẩm quyền trong vòng 08 tháng có đủ các giấy tờ liên quan để ký kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng cho bà D theo quy định của pháp luật. Ông U không ký tên và cho rằng tài sản trên là do cha mẹ ruột của bà L cho bà L. Việc giao tiền bà L và ông U cùng ký nhận.

Tuy nhiên khi đến hạn theo cam kết, bà D đến tìm kiếm thì ông U và bà L cố tình né tránh và không nghe điện thoại. Sau đó bà D có nghe thông tin lô đất trên ông Thành và bà M cũng sang tên cho con trai tên Huỳnh Phương H.

Nay bà D yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 12 Toà án giải quyết là hủy Vi bằng số 1049/2017/VB- TPLQGV ngày 06/3/2017 về việc thỏa thuận mua bán nhà và đất giữa bà Huỳnh Thị Kim L với bà Đỗ Thị D tại một phần thửa số 50-1, tờ số 6E, phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2780 do UBND Quận 12 cấp cho ông H Văn Th và bà Châu Thị M. Buộc ông U và bà L phải hoàn trả cho bà D số tiền đặt cọc là 1.750.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 06/3/2017 cho đến ngày khởi kiện là  $10 \text{ tháng} \times 0.75\%/\text{tháng} = 130.000.000$  đồng. Tổng cộng ông U và bà L phải hoàn trả cho bà D là **1.880.000.000** đồng

Đây là tiền riêng của bà Dung, ông U và bà L phải chịu trách nhiệm trả nợ, không liên quan đến người khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông H Phương H trình bày: Nhà và đất tại số G, tổ 10, khu phố 1, phường A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản hợp pháp của cá nhân ông và được pháp luật công nhận. Việc cá nhân khác thực hiện chuyển dịch là bất hợp pháp. Ông Hoàng đề nghị hủy các giao dịch bất hợp pháp để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng TPL quận GV trình bày:

Ngày 06/3/2017, bà Đỗ Thị D có đến văn phòng TPL quận GV đề nghị được lập vi bằng ghi nhận lại buổi làm việc và giao nhận tiền giữa bà D và bà Huỳnh Thị Kim L liên quan đến nhà đất tại một phần thửa số 50-1, tờ số 6E, phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại buổi làm việc, Thừa phát lại đã chứng kiến và ghi nhận một cách trung thực, khách quan lời trình bày của các bên trong vi bằng. Sau đó Thừa phát lại tiếp tục chứng kiến và ghi nhận bà Đỗ Thị D giao cho bà Huỳnh Thị Kim L số tiền 150.000.000 đồng. Trong quá trình làm việc Thừa phát lại cũng đã giải thích cho các bên tham gia hiểu về giá trị pháp lý của Vi bằng “Vi bằng có giá trị chứng cứ do Thừa phát lại lập để các bên sử dụng theo quy

định của pháp luật. Vì bằng không thay thế văn bản công chứng, chứng thực..) nội dung giải thích được ghi rõ tại trang 3 của vi bằng. Ngoài các nội dung trên, Thừa phát lại và tất cả nhân viên khác của văn phòng không tham gia hay tư vấn gì thêm cho bà Đỗ Thị D và bà Huỳnh Thị Kim L .

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân Quận 12 đã tiến hành thông báo về việc thụ lý vụ án cho bị đơn – Ông Nguyễn Văn U và bà Huỳnh Thị Kim L ; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông H Văn Th . Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị M (chết), gồm: Ông H Văn Th (chồng bà M); Các con của bà Muội: Huỳnh Thị Kim Ph; Huỳnh Thị Kim H; Huỳnh Hoàng Ph; Huỳnh Thị Kim M; Huỳnh Thị Kim L . Tuy nhiên, các đương sự có tên nêu trên đã không có bất kỳ ý kiến nào về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án nhân dân Quận 12 tiếp tục tiến hành triệu tập các đương sự tham gia các phiên hòa giải. Tuy nhiên, bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị M có tên nêu trên thường xuyên, liên tục vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Huỳnh Phương H và Văn phòng TPL quận GV có bản khai và có đơn xin vắng mặt nên việc hòa giải đã không thể tiến hành. Vụ án được đưa ra xét xử công khai tại phiên tòa.

Tại phiên tòa lần thứ nhất vào ngày 13/6/2019, bị đơn – Ông Nguyễn Văn U và bà Huỳnh Thị Kim L ; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông H Văn Th . Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị M (chết), gồm: Ông H Văn Th (chồng bà M); Các con của bà M: Huỳnh Thị Kim P; Huỳnh Thị Kim H; Huỳnh Hoàng Ph; Huỳnh Thị Kim M; Huỳnh Thị Kim L tiếp tục vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, nên Hội đồng xét xử đã phải hoãn phiên tòa theo quy định tại các điều 227, 233 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn – Ông Nguyễn Văn U và bà Huỳnh Thị Kim L ; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông H Văn Th . Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị M (chết), gồm: Ông H Văn Th (chồng bà Muội); Các con của bà Muội: Huỳnh Thị Kim P ; Huỳnh Thị Kim H ; Huỳnh Hoàng Ph ; Huỳnh Thị Kim M ; Huỳnh Thị Kim L tiếp tục vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trương Thị M có mặt và giữ nguyên các ý kiến, yêu cầu như nguyên đơn đã trình bày trước đây trong quá trình giải quyết vụ án. Cụ thể, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Vi bằng số 1049/2017/VB-TPLQGV ngày 06/3/2017 về việc thỏa thuận mua bán nhà và đất giữa bà Huỳnh Thị Kim L với bà Đỗ Thị D tại một phần thửa số 50-1, tờ số 6E, phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và

quyền sử dụng đất ở số 2780 do UBND Quận 12 cấp cho ông H Văn Th và bà Châu Thị Muội. Buộc ông U và bà L phải hoàn trả cho bà D số tiền 1.750.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 06/3/2017 cho đến ngày khởi kiện là 10 tháng x 0.75%/tháng = 130.000.000 đồng. Tổng cộng ông U và bà L phải trả cho bà D là 1.880.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Vi bằng số 1049/2017/VB-TPLQGV ngày 06/3/2017 về việc thỏa thuận mua bán nhà và đất giữa bà Huỳnh Thị Kim L với bà Đỗ Thị D tại một phần thửa số 50-1, tờ số 6E, phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2780 do UBND Quận 12 cấp cho ông H Văn Th và bà Châu Thị Muội. Buộc ông U và bà L phải hoàn trả cho bà D số tiền 1.750.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 06/3/2017 cho đến ngày khởi kiện là 10 tháng x 0.75%/tháng = 130.000.000 đồng. Tổng cộng ông U và bà L phải trả cho bà D là 1.880.000.000 đồng.

### **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, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

1/ Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Các đương sự tranh chấp với nhau về hủy Vi bằng và trả lại tiền. Phần đất là đối tượng tranh chấp tọa lạc tại phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định các điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Về những yêu cầu của các đương sự:

Căn cứ vào lời khai của các đương sự; căn cứ vào các giấy tờ, tài liệu do các đương sự cung cấp, có đủ cơ sở để xác định:

Căn cứ vào Vi bằng số 1049/2017/VB- TPLQGV ngày 06/3/2017 được lập tại Văn phòng TPL quận GV về việc ghi nhận sự thỏa thuận mua bán nhà và đất giữa bà Huỳnh Thị Kim L với bà Đỗ Thị D tại một phần thửa đất số 50-1, tờ số 6E, phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2780 ngày 19/5/2003 do UBND Quận 12 cấp cho ông H Văn Th và bà Châu Thị Muội. Trong vi bằng có ghi nhận việc giao nhận tiền và cam kết giữa các bên.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp Vi bằng số 1049/2017/VB- TPLQGV ngày 06/3/2017 được lập tại Văn phòng TPL quận GV về việc ghi nhận sự thỏa thuận mua bán nhà và đất giữa bà Huỳnh Thị Kim L với bà Đỗ Thị D và yêu cầu nhận lại tiền.

Trong suốt thời gian giải quyết vụ án, Tòa án có triệu tập bị đơn là ông Nguyễn Văn U và bà Huỳnh Thị Kim L ; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông H Văn Th . Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị M (chết), gồm: Ông H Văn Th (chồng bà Muội); Các con của bà Muội: Huỳnh Thị Kim P ; Huỳnh Thị Kim H ; Huỳnh Hoàng Ph ; Huỳnh Thị Kim M ; Huỳnh Thị Kim L nhưng các đương sự có tên nêu trên vẫn không lên Tòa án để trình bày ý kiến, việc này có thể coi như là các đương sự có tên nêu trên đã tự từ bỏ việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Theo quy định tại Điều 91; Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì những lời khai của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H Phương H và Văn phòng TPL quận GV là chứng cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xác minh. Theo xác nhận của Công an phường An Phú Đông ngày 23/01/2019 trả lời:

- Ông Nguyễn Văn U , sn 1962 và bà Huỳnh Thị Kim L , sn 1964, HKTT: 164/28/5, tổ 10, khu phố 1, phường An Phú Đông, Quận 12, nhưng đã chuyển đi khỏi địa phương từ tháng 04/2018 cho đến nay, hiện đi đâu không rõ.

- Ông H Văn Th , sn 1928, HKTT: G, tổ 10, khu phố 1, phường A , Quận 12, TP.HCM, hiện già yếu, cư trú tại địa chỉ trên.

- Ông H Văn Th và bà Châu Thị M có 06 người con gồm: Huỳnh Thị Kim L ; Huỳnh Thị Kim P , Huỳnh Thị Kim H , Huỳnh Hoàng Ph , Huỳnh Thị Kim M , Huỳnh Phương H . Hiện ông Hoàng, chị Hòa, chị Ph và chị Lan không còn cư trú tại địa chỉ G, tổ 10, khu phố 1, phường A , Quận 12, TP.HCM, đi đâu không rõ. Riêng chị Phụng, chị Kim còn cư trú tại địa chỉ trên”.

Căn cứ vào quy định điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định “Trường hợp trong đơn khởi kiện, người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của người bị kiện nhưng họ không có nơi cư trú ổn định, thường xuyên thay đổi nơi cư trú mà không báo địa chỉ mới cho cơ quan, người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về cư trú làm cho người khởi kiện không biết được nhằm mục đích che giấu địa chỉ, trốn tránh nghĩa vụ đối với người khởi kiện thì xác định người bị kiện cố tình giấu địa chỉ và tiến hành giải quyết theo thủ tục chung”.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà Huỳnh Thị Kim L với bà Đỗ Thị D đã ký vào Vi bằng số 1049/2017/VB- TPLQGV ngày 06/3/2017 được lập tại Văn phòng TPL quận GV về việc ghi nhận sự thỏa thuận mua bán nhà và đất giữa bà L với bà D tại một phần thửa đất số 50-1, tờ số 6E, phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc ký vi bằng là trước đó bà L có thể chấp cho bà D nhà đất tại số 164/28/5 đường APĐ 09, khu phố 01, phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, bà D cho bà L vay 1.300.000.000 (một tỉ ba trăm triệu) đồng. Tại vi bằng thể hiện bà L đồng ý bán cho bà D nhà và đất với diện tích gần 200m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2780 do UBND Quận 12 cấp cho ông H Văn Th và bà Châu Thị Muội. Giá bán là 3.000.000.000 đồng (ba tỉ đồng), bà D đã trả trước cho bà L 1.600.000.000 đồng. Khi ký vi bằng bà D giao cho bà L 150.000.000 đồng. Số tiền còn lại bà D giao đủ cho bà L khi ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng tại công chứng.

Vi bằng ngày số 1324/2015/VB- TPLQGV ngày 31/7/2015 được lập tại Văn phòng TPL quận GV được ký giữa bên cho là ông H Văn Th và bà Châu Thị Muội, bên nhận là bà Huỳnh Thị Kim L với diện tích đất 128m<sup>2</sup> và 80,5m<sup>2</sup> tại thửa 50-1 (tổng diện tích 400m<sup>2</sup>), tờ số 6E, phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2780 ngày 19/5/2003 do UBND Quận 12 cấp cho ông H Văn Th và bà Châu Thị Muội.

Theo hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 003284 ngày 19/3/2015 tại Văn phòng công chứng Quận 12, bên tặng cho là ông H Văn Th và bà Châu Thị Muội, bên nhận là ông H Phương H . Tặng cho Quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ G, tổ 10, khu phố 1, phường A , Quận 12, TP.HCM. Theo Giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2780 ngày 19/5/2003 do UBND Quận 12 cấp cho ông H Văn Th và bà Châu Thị M tại thửa 50-1, tờ số 6E, phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 400 m<sup>2</sup>.

Theo giấy biên nhận ngày 06/3/2017 có ghi nhận ông Nguyễn Văn U và bà Huỳnh Thị Kim L có nhận tiền của Đỗ Thị D số tiền 1.750.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng) là tiền bà D trả theo Vi bằng 1049/2017/VB- TPLQGV ngày 06/3/2017.

Từ các tài liệu chứng cứ nêu trên cho thấy:

Ngày 19/3/2015 ông Thành và bà M đã làm hợp đồng công chứng tặng cho con trai là Huỳnh Phương H quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2780 ngày 19/5/2003 do UBND Quận 12 cấp cho ông H Văn Th và bà Châu Thị M tại thửa 50-1, tờ số 6E, phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 400 m<sup>2</sup>. Nhưng ngày 31/7/2015 ông Thành và bà M lại sử dụng một phần diện tích đất đã tặng cho con trai trước đó, lập vi bằng tặng cho con gái là bà Huỳnh Thị Thị Kim Lan. Từ vi bằng được tặng cho, bà L đã lập vi bằng mua bán nhà đất với bà Dung. Xét thấy Hợp đồng công chứng tặng cho nhà ở và quyền sử

dụng đất đúng quy trình, thủ tục của pháp luật. Việc lập vi bằng tặng cho sau khi Hợp đồng công chứng tặng cho đã được chuyển giao cho người khác, người tặng cho không còn quyền sở hữu, định đoạt đối tài sản trên nhưng lại lập vi bằng tặng cho với cá nhân khác là không đúng pháp luật. Từ vi bằng tặng cho không đúng quy định của pháp luật, bà L và ông U đã nhận tiền của bà D và bà L đã lập vi bằng bán lại nhà và đất không thuộc thẩm quyền của bà L cho bà Dung.

Từ những phân tích nêu trên, xét yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Vi bằng về việc thỏa thuận mua bán nhà và đất và yêu cầu trả lại tiền cọc và tiền lãi là có cơ sở và căn cứ pháp lý nên được chấp nhận. Cần phải tuyên bố Vi bằng số 1049/2017/VB- TPLQGV ngày 06/3/2017 được ký tại Văn phòng TPL quận GV về việc thỏa thuận mua bán nhà và đất giữa bà Huỳnh Thị Kim L với bà Đỗ Thị D có diện tích gần 200m<sup>2</sup> tại một phần thửa số 50-1, tờ số 6E, phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2780 ngày 19/5/2003 do UBND Quận 12 cấp cho ông H Văn Th và bà Châu Thị M là vô hiệu. Buộc bị đơn hoàn trả nhận tiền cọc và tiền lãi cho nguyên đơn tổng cộng là 1.880.000.000 đồng

### 3/ Về án phí:

3.1 Yêu cầu hủy Vi bằng và đòi lại tiền cọc, tiền lãi của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp khi khởi kiện.

3.2 Bị đơn bà Huỳnh Thị Kim L phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy Vi bằng là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Bị đơn bà Huỳnh Thị Kim L và ông Nguyễn Văn U phải chịu án phí về trả lại tiền cọc và tiền lãi là 68.400.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 130, 133, 136, 137, 139, 146, 447, 448, 449, 450 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các điều 4, 9, 11, 15, 105, 106, 107, 113, 127, 135, 136 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các điều 27, 28 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào các điều 2, 6, 7, 9, 30 Luật Thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn:



1.1 Tuyên bố Vi bằng số 1049/2017/VB- TPLQGV ngày 06/3/2017 được ký tại Văn phòng TPL quận GV về việc thỏa thuận mua bán nhà và đất giữa bà Huỳnh Thị Kim L với bà Đỗ Thị D có diện tích gần 200m<sup>2</sup> tại một phần thửa số 50-1, tờ số 6E, phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2780 ngày 19/5/2003 do UBND Quận 12 cấp cho ông H Văn Th và bà Châu Thị M. Được tặng cho theo Vi bằng ngày số 1324/2015/VB-TPLQGV ngày 31/7/2015 tại Văn phòng TPL quận GV được ký giữa bên cho là ông H Văn Th và bà Châu Thị M, bên nhận là bà Huỳnh Thị Kim L là vô hiệu.

1.2 Buộc ông Nguyễn Văn U và bà Huỳnh Thị Kim L có trách nhiệm liên đới trả cho bà Đỗ Thị D toàn bộ số đặt cọc là 1.750.000.000 đồng và tiền lãi là 130.000.000 đồng. Tổng cộng ông U và bà L phải hoàn trả cho bà D là **1.880.000.000** đồng (một tỉ tám trăm tám mươi triệu đồng). Trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Việc giao nhận tiền do các bên tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa giao trả hết số tiền nêu trên, thì bị đơn còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

## 2. Về án phí:

2.1 Buộc bà Huỳnh Thị Kim L phải chịu án phí sơ thẩm đối với vụ án về tranh chấp dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng về yêu cầu hủy Vi bằng. Buộc bà Huỳnh Thị Kim L và ông Nguyễn Văn U liên đới phải chịu án phí có giá ngạch về yêu cầu trả tiền cọc cùng lãi suất là 68.400.000 đồng.

2.2 Hoàn trả cho bà Đỗ Thị D toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp khi khởi kiện là 34.500.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0046761 ngày 09/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

## 3. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án:

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, người phải thi hành án 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, 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.

## 4. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền

kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

***Nơi nhận:***

- TAND tp. HCM;
- VKSND Quận 12;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Ma Văn Nhất**

