

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 599/2025/DS-PT

Ngày 04/6/2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và các tranh chấp khác”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán:

Ông Võ Văn Khoa

Bà Trần Thị Hoà Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tú Anh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 và ngày 04 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 375/DS-PT ngày 17/03/2025, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tranh chấp khác”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 620/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1552/2025/QĐ-PT, ngày 09 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Cụ Trịnh Thị L, sinh năm 1915 (chết ngày 11/02/2010).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Lộc:

1. Ông Trần Quang Ph, sinh năm 1956; cư trú tại: Số 32/2A Trương Quốc D, Phường 10, quận Phú Nh, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Ph: Ông Đỗ Ngọc Th sinh năm 1981; cư trú tại: 67 Đường số 3, Cư xá Đô Th, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền; có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1952 (chết ngày 07/06/2018); cư trú tại: 454 Cao Th, Ph12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C:

2.1. Bà Huỳnh Thị Th, sinh năm 1955; vắng mặt.

2.2. Bà Nguyễn Huỳnh Ng, sinh năm 1982; vắng mặt.

2.3. Bà Nguyễn Huỳnh N, sinh năm 1985; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: 454 Cao Th, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Đỗ Xuân Nh, sinh năm 1957 (chết ngày 12/5/2008)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nh:

1. Ông Hồ Văn Tr, sinh năm 1951 (chết ngày 31/12/2024)

2. Ông Hồ Xuân H, sinh năm 1982;

3. Ông Hồ Quốc N, sinh năm 1983;

4. Bà Hồ Hoàng L, sinh năm 1993;

Cùng cư trú tại: Số 3/1 đường số 21, Trần N, phường Bình A, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp cho người kế thừa tố tụng của bà Nh: Ông Âu Trung H, có mặt;

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

1. Vợ, con ông Phạm Văn N gồm: Bà Võ Thị H, sinh năm 1933 (chết năm 2018), ông Phạm Văn T, sinh năm 1954; ông Phạm Văn N, sinh năm 1953; bà Phạm Thị P, sinh năm 1960 (chết năm 2013); vắng mặt.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà P: Bà Phạm Thị Ngọc Á; cư trú tại: 1313/2 Huỳnh Tấn Ph, Tổ 39, Khu phố 4, phường Phú Th, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; ông Phạm Văn H, sinh năm 1950; bà Phạm Thị M, sinh năm 1973; ông Phạm Văn H, sinh năm 1965; ông Phạm Văn B, sinh năm 1966; bà Phạm Thị M, sinh năm 1969; bà Phạm Thị H, sinh năm 1973; ông Phạm Văn Th, sinh năm 1976; cùng cư trú tại: Tổ 2, ấp Vĩnh Ph, xã Vĩnh Th, huyện Gò Q, tỉnh Kiên Giang; ông Phạm Văn Út, sinh năm 1974 (chết năm 2003); vắng mặt.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ú: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1973 và bà Phạm Thị Kiều T, sinh năm 1992; cùng cư trú tại: Tổ 2, ấp Vĩnh Ph, xã Vĩnh Th, huyện Gò Q, tỉnh Kiên Giang; vắng mặt; bà Phạm Thị Út Tr, sinh năm 1979; cư trú tại: 487/47/2 Huỳnh Tấn Phát, Tổ 8, Khu phố 1, phường Tân Thuận Đ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: 719/12/13 Huỳnh Tấn Ph, Khu phố 1, phường Phú Th, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Á, ông H, ông B, bà M, bà H, ông H bà M, bà D, bà T: Bà Phạm Thị Út Tr (theo giấy uỷ quyền ngày 07/7/2009 và giấy uỷ quyền ngày 21/03/2013, ngày 08/07/2020 và hợp đồng uỷ quyền ngày 26/07/2024; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Tr: Luật sư Trần Thái Bình - Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 1/2/40 Đường số 1, Phường 7, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. Ngân hàng TMCP Hàng H Việt Nam; Địa chỉ: 26 - 28 Hai Bà Trưng, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần Hàng H Việt Nam: Ông Dương Văn L, sinh năm 1977 và ông Võ Minh Thuận, sinh năm 1983; địa chỉ: 61/134 đường 26/3, Phường 6, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy uỷ quyền số 366/2018/UQ-TGD13 ngày 30/01/2018); có mặt.

3. Công ty TNHH Tư vấn - Kiến trúc - Xây dựng Minh Thành; Địa chỉ trụ sở: 491B3 Nơ Trang L, Phường 13, quận Bình Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Thành D; Địa chỉ: 491B3 Nơ Trang L, Phường 13, quận Bình Th, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1970; ông Nguyễn Gia V, sinh năm 1997; ông Cao Nguyễn Thành T, sinh năm 1995; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Minh Thành: Luật sư Phan Hoàng Việt - Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

4. Công ty TNHH Giao thông Thương mại Hiền H; địa chỉ: 56 Ngô Đức kế, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Tấn T, ông Nguyễn Tấn Ph, ông Nguyễn Tấn S, ông Nguyễn Tiến Th; cùng địa chỉ: 67H1 Đinh Công Tr, phường Tân Đ, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1939 (chết năm 2005);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B:

5.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1942; vắng mặt.

5.2. Ông Nguyễn Thái B, sinh năm 1963; vắng mặt.

5.3. Ông Nguyễn Quốc Ch, sinh năm 1966; vắng mặt.

5.4. Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1972; vắng mặt.

5.5. Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, sinh năm 1970; vắng mặt.

5.6. Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1975; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: 45/8 Huỳnh Tấn Ph, phường Tân Thuận T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L, ông B, ông Chí, ông T, bà Đ, bà D: Ông Trương Bình Tr; cư trú tại: 477 Trần Xuân S, phường Tân K, Quận 7, Thành

phố Hồ Chí Minh; (Ngày 19/08/2024 ông Trung có thông báo về việc đơn phương chấm dứt đại diện theo uỷ quyền); vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1952; cư trú tại: Số 003 Lô A7-3 Chung cư Bắc Đinh Bộ Lĩnh, Phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt.

7. Ông Trần Hoàng D, sinh năm 1956 (chết ngày 08/12/2020); cư trú tại: 365 Minh Phụng, Phường 2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D:

7.1. Bà Triệu Ngọc L sinh năm 1956; vắng mặt.

7.2. Bà Trần Hoàng Lan C, sinh năm 1984; vắng mặt.

7.3. Bà Trần Hoàng Bảo Ch, sinh năm 1989; vắng mặt.

7.4. Bà Trần Hoàng Mỹ L, sinh năm 1992; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: 365 Minh Ph, Phường 2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1966; cư trú tại: 474/1 Trần Hưng Đ, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

9. Bà Hồ Thị M, sinh năm 1952; Địa chỉ: 77 Huỳnh Tịnh C, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà M: Ông Trần Duy L, sinh năm 1976; cư trú tại: 40 Nguyễn Thành Ph, Khu phố 6, phường Thống Nh, Thành phố Biên H, Tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: 1173/14 Tỉnh lộ 43, Khu phố 2, phường Bình Chiêu, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xin vắng mặt.

10. Trường Cao đẳng bán công Công nghệ và Quản trị doanh nghiệp; địa chỉ trụ sở: 15 Trần Văn Tr, phường Tân P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (Viết tắt là Trường Cao đẳng CTIM).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thế Lực, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số 34 đường 17, Khu dân cư Phước Kiển - Lê Văn L, ấp 5, xã Phước Kiển, huyện Nhà B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

11. Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 07 đường Tân P phường Tân P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; xử vắng mặt.

12. Ông Lương V, s năm 1937 (chết năm 2020); cư trú tại: B24 Khu phố Mỹ Q, phường Phú Mỹ H, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông V:

12.1. Bà Trần Thị Ch, sinh năm 1945; vắng mặt.

12.2. Ông Lương Thanh B, sinh năm 1970; vắng mặt.

12.3. Bà Lương Thị Hồng M, sinh năm 1972; vắng mặt.

12.4. Ông Lương Thanh N, sinh năm 1979; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ch, bà M, ông N: Ông Lương Thanh B
Địa chỉ: C7-1 Chung cư Grandview, 163 Nguyễn Đức C, phường Tân Ph, Quận
7, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

13. Ông Nguyễn Thế M, sinh năm 1936; cư trú tại: Lô M14 Đường số 17,
Khu dân cư Phước Kiển A, đường Lê Văn L, Ấp 5, xã Phước K, huyện Nhà Bè,
Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông M: Ông Nguyễn Thế L; cư trú tại: Số 34
đường 17, Khu dân cư Phước Kiển - Lê Văn Lương, ấp 5, xã Phước K, huyện Nhà
Bè, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

14. Bà Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm 1948; cư trú tại: 277/17 Tôn Thất Th,
Phường 3, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

15. Ông Trần Thanh H, sinh năm 1963; cư trú tại: 101 Trường Ch, Ph 12,
quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Ông Trần Trung Chính Đ, sinh năm
1990; cư trú tại: 21/5A Xuân Thới Đông 1, xã Xuân Thới Đ, huyện Hóc Môn; có
mặt.

16. Ông Trần Đức Nh, sinh năm 1937; cư trú tại: 7663/31 Lạc Long Q,
Phường 9, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Nhạ: Ông Trần Thanh H, sinh năm: 1963;
cư trú tại: 101 Trường Ch, Phường 12, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh;
vắng mặt.

17. Ông Lê Văn , sinh năm 1953; cư trú tại: 44/28 Yên Đỗ, Phường 1, quận
Bình Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ: Ông Trần Thanh H, sinh năm: 1963;
cư trú tại: 101 Trường Ch, Phường 12, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh;
vắng mặt.

18. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Ph; địa chỉ: 9A Hùng
V, Phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Hoài Ph; sinh năm 1985; cư trú
tại: Tầng 15 Cao ốc Hưng P, số 928 Lê Văn Lương, xã Phước K, huyện Nhà B,
Thành phố Hồ Chí Minh; theo giấy ủy quyền ngày 18/4/2025; có mặt.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động
sản Hưng Lộc Phát:* Ông Nguyễn Tiến Q sinh năm 1974; cư trú tại: Phòng 093-

094, Toà nhà M5, Đường Nguyễn Chí Th, quận Đống Đ, Thành phố Hà Nội; có mặt.

19. Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 519 Lê Hồng Ph, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Quận 10: Ông Nguyễn Đình Th, Bà Lê Thị Minh Nh, ông Bùi Lê An Th; vắng mặt.

Địa chỉ: 519 Lê Hồng Ph, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

20. Ông Chu Hải A, sinh năm 1980; cư trú tại: 304/66/12 Bùi Đình T, Phường 12, quận Bình Th, Thành Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông A: Ông Nguyễn Lê Ngh, sinh năm 1982; cư trú tại: 519 Lê Hồng Ph, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông A: Ông Trần Quang Th, sinh năm 1979; cư trú tại: 12 Mạc Đĩnh C, phường Đak, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

21. Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam; địa chỉ: 11 Láng Hạ, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam: Ông Trần Hải Thanh S; địa chỉ: R9-5 Chung cư Sky Garden 2, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Thanh H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vừa là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ, ông Trần Đức Nh; bà Phạm Thị Út Tr là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ông Hồ Văn Tr, ông Hồ Xuân H, ông Hồ Quốc N, bà Hồ Hoàng L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn; Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc xây dựng Minh Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 23/9/2002 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là cụ Trịnh Thị Lộ trình bày:

Ngày 18/01/1996, cụ Trịnh Thị L chuyển nhượng 10.002 m² đất nông nghiệp tại xã Tân Thuận T, huyện Nhà B (nay là phường Bình Thuận, Quận 7) cho ông Nguyễn Văn B với số tiền 2.310.000.000 đồng. Do ông B là người Việt Nam định cư ở Mỹ, nên để chị Nguyễn Thị Ngọc Đ (con ông B) đứng tên trên giấy tờ. Ông B đã đặt cọc 647.388.000 đồng và sau đó chỉ trả thêm 100.000.000 đồng, tổng cộng là 747.388.000 đồng.

Để nhận được tiền chuyển nhượng đất, cụ phải đồng ý cho chị Đ chuyển nhượng đất này cho ông Nguyễn Tấn T vào ngày 28/06/1996 với giá 3.000.000.000 đồng (cụ ký với tư cách là người làm chứng) và cụ phải ký giấy ủy

quyền cho ông T được phép canh tác, thế chấp đất trên cho Ngân hàng để vay tiền. Tuy nhiên, cụ không ký các giấy tờ sau: “Giấy cam kết thế chấp đất” ngày 28/06/1996, “Giấy ủy quyền” cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam (sau đây viết tắt là Ngân hàng) không đề ngày tháng năm, “Giấy thỏa thuận” ngày 04/05/1997. Ông Tài và Ngân hàng đã lừa dối cụ trong việc ký các giấy tờ này vì cụ chỉ ký giấy ủy quyền cho ông T theo yêu cầu của cha con chị Đ và tại thời điểm ký, cụ không biết Công ty trách nhiệm hữu hạn Giao thông - Thương mại Hiền H (sau đây gọi là Công ty Hiền H) và bà Thái Thị Thanh L (Giám đốc Ngân hàng) yêu cầu giám định các giấy tờ này.

Ông T đã vay Ngân hàng 3.600.000.000 đồng, nhưng không trả đủ tiền cho cha con chị Đ, nên chị Đ đã tố cáo ông Tài tại cơ quan Công an. Ngày 01/02/1997, ông T và bà Đỗ Xuân Nh ký kết “Tờ ưng thuận hứa mua khu đất 10.002 m² với giá 4.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, hai bên thực hiện Tờ ưng thuận này như thế nào thì cụ không biết. Sau đó, cụ yêu cầu phía chị Đ trả tiền, nhưng chị Đ đề nghị cụ liên hệ với ông T để đòi tiền. Ông T cho rằng chỉ còn thiếu cha con ông B 530.000.000 đồng, nên cụ đã có đơn ngày 27/02/1997 gửi cơ quan Công an yêu cầu ông T trả thẳng cho cụ số tiền này. Đến ngày 05/06/1997, cụ và ông T ký “Giấy thỏa thuận” nội dung: ông T còn nợ lại 500.000.000 đồng. Cụ đòi nhiều lần, ông T đều lánh mặt, nên ngày 11/11/1997 cụ có xác định ông T còn nợ 500.000.000 đồng, cụ đồng ý bớt 1/2 số tiền này (còn lại 250.000.000 đồng), nhưng ông T vẫn không trả tiền.

Việc cụ ký di chúc ngày 24/11/1997 để lại lô đất 10.002 m² cũng như ký “Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất” ngày 27/11/1997 về việc chuyển nhượng lô đất trên cho bà Đỗ Xuân Nh với giá 3.500.000.000 đồng, là do Ngân hàng liên tục đòi tiền, ép buộc cụ phải ký; nếu cụ không ký thì Ngân hàng sẽ phát mãi đất để thu hồi nợ; đồng thời ông T và bà Nh cũng yêu cầu cụ ký thì bà Nh mới trả cho cụ 250.000.000 đồng (trả thay cho ông T). Thực tế, cụ chỉ ký hợp đồng này chứ không nhận tiền. Do đó, cụ yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ với cha con ông B; hủy toàn bộ các giấy tờ ủy quyền, thế chấp, bảo lãnh giữa cụ với ông Tài và Ngân hàng; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/1997 giữa cụ với bà Nh.

Cụ đồng ý trả lại cho bà Nh 65.000.000 đồng và 05 lượng vàng; trả lại cho ông B 747.388.000 đồng, lấy lại đất để sử dụng. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 16/01/2009, người đại diện của cụ L đề nghị giám định giấy cụ L xác nhận bà Nh chỉ còn nợ 60.000.000 đồng.

Ngày 11/02/2010, cụ L chết, người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ L là các ông Trần Quang Ph, Nguyễn Văn C giữ nguyên yêu cầu của cụ L từ trước đến nay, đồng ý trả lại ông B là 747.388.000 đồng và trả lại số tiền đã nhận của bà Nh, yêu cầu công nhận di chúc của cụ L ngày 06/10/2007 có nội dung để lại lô đất trên cho các ông, không công nhận di chúc ngày 12/03/2004 của cụ L để lại thừa đất cho ông Nguyễn Văn Kh, không đồng ý chia đất cho các ông Phạm Văn N, Trần Hoàng D theo văn bản hứa thưởng của cụ L năm 1993 vì đã quá thời hiệu khởi kiện.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Trần Quang Ph có người đại diện theo uỷ quyền là bà Nguyễn Thị Anh Th trình bày:

Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét chấp thuận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng 10.002m² đất ngày 18/01/1996 giữa cụ Trịnh Thị L và bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, cùng các văn bản, thỏa thuận liên quan;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng 10.002m² đất ngày 28/06/1996 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Đ và ông Nguyễn Tấn T, cùng các văn bản, thỏa thuận liên quan;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng 10.002m² đất ngày 27/11/1997 giữa cụ Trịnh Thị L và bà Đỗ Xuân N, cùng các văn bản, thỏa thuận liên quan;

- Hủy biên bản thỏa thuận bốn bên ngày 04/05/1997 giữa cụ Trịnh Thị L, ông Nguyễn Tấn T, bà Đỗ Xuân N và Ngân hàng Hàng H; Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh 10.002m² đất để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Hiền H tại Ngân hàng Hàng H;

- Tuyên giao lại quyền sử dụng 10.002m² đất đang tranh chấp cho nguyên đơn. Trường hợp không thể thực hiện được do bị đơn đã chuyển nhượng 10.002 m² đất cho bên thứ ba thì tuyên buộc bị đơn phải hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Bị đơn là bà Đỗ Xuân Nh trình bày:

Trong bối cảnh Ngân hàng sắp bị thanh tra, ông T bị bắt nên Ngân hàng, ông T, bà Trần Thị Mai D (người môi giới chuyển nhượng đất) và cụ L đã yêu cầu bà Nh mua 10.002 m² đất để giúp Ngân hàng, cứu ông T. Do đó, bà đã mua lô đất trên bằng việc mua nợ của Công ty Hiền H (do ông T làm Phó giám đốc) tại Ngân hàng. Ngày 04/05/1997, bà Nh, ông Tài, cụ L, Ngân hàng ký thỏa thuận với nội dung: Ông T mua đất của cụ L thế chấp vay tiền Ngân hàng, cụ L bảo lãnh cho ông T, nay ông T không trả được nợ nên bà Nh mua số nợ đó và nhận lô đất của cụ L, cụ L phải ký giấy tờ cho bà. Vào ngày 04/05/1997, cụ L, ông T, Ngân hàng Hàng H và bà Nh đã ký kết giấy thỏa thuận có nội dung chính như sau: Do ông T không có khả năng trả nợ nên Ngân hàng Hàng H đồng ý cho bà Nh chịu trách nhiệm thanh toán các khoản nợ của ông T đối với Ngân hàng dựa trên tài sản mà ông T đã thế chấp; cụ L chịu trách nhiệm ký tên trên tất cả các giấy tờ để chuyển giao công nợ từ ông T sang bà Nh. Do sự thỏa thuận này mà vào ngày 25/11/1997, cụ L đã lập văn bản bãi bỏ giấy ủy quyền lập vào ngày 28/06/1996 (giấy ủy quyền cho ông T sử dụng và thế chấp phần đất của cụ L). Sau đó, vào ngày 27/11/1997, cụ L và bà Nh ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng này được sự chứng thực của Phòng Tư pháp huyện Nhà B có nội dung chính như sau: Cụ L (là bên A) đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 10.002 m² tọa lạc tại xã Tân Thuận Tây, huyện Nhà Bè (nay là phường Bình Thuận, Quận 7) cho bà Nh (là bên B) với giá 3.500.000.000 đồng; trong số tiền 3.500.000.000 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có 3.000.000.000 đồng là số tiền mà bà Nh đã trả nợ Ngân hàng Hàng H thay cho ông T và có 250.000.000 đồng là tiền mà cụ L đã nhận từ trước; số tiền còn lại là 250.000.000 đồng thì bà

Nh sẽ thanh toán làm 2 lần (lần thứ nhất là 125.000.000 đồng khi hai bên ký kết hợp đồng tại Phòng Công chứng; lần thứ hai là 125.000.000 đồng khi hai bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng). Về thực tế thì hai bên đã thực hiện việc trả tiền cho nhau từ trước và theo giấy nhận tiền ghi ngày 24/11/1997, cụ L xác nhận rằng bà Nh chỉ còn nợ 60.000.000 đồng. Đến ngày 31/03/1998, bà Nh đã trả thêm số tiền 5.000.000 đồng. Hiện nay bà Nh còn nợ cụ L số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 55.000.000 đồng sẽ được trả ngay cho cụ L khi bà nhận được sổ đỏ. Bà không đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ L với bà.

Ngày 12/05/2008, bà Nh chết. Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nh là chồng, con của bà Nh yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/1997 giữa cụ L với bà Nh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N - ông Hồ Quốc N trình bày:

Ông Nam không đại diện thay cho bất kỳ ai là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nh. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông N không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, bà Nh đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ trên cơ sở Bản án phúc thẩm có hiệu lực của Tòa án và đã chuyển nhượng hết cho Công ty Hưng Lộc Ph, hiện nay ông N không sở hữu QSDĐ đang tranh chấp. Đối với yêu cầu Công ty Minh Th, ông N không đồng ý quan điểm yêu cầu của Công ty Minh Th vì nội dung ký kết hay thỏa thuận nào đó giữa Công ty Minh Th chỉ có bà Nh và ông Tr được biết với nhau, cần để các bên còn lại trong vụ án đối chất và xác minh tính giá trị pháp lý bên Công ty Minh Th đưa ra. Nếu không được đối chiếu xác minh sẽ ảnh hưởng tính minh bạch và bản chất sự thật của các chứng cứ liên quan đến hợp đồng liên doanh hay các khoản yêu cầu của Công ty Minh Th có hay không chỉ do Công ty Minh Th tự dựng ra. Ngoài ra, sau khi đối chất và xác minh nếu các chứng cứ đó là có thật thì ông N thấy rằng vì đây là hợp đồng liên doanh với chủ thể chính là đất, tiền đưa qua đưa lại giữa hai bên (nếu có) thì cũng vào chi phí đất, nhưng hiện nay ông N không có QSDĐ và cũng không liên quan gì đến việc ký kết hay nhận tiền gì từ Công ty Minh Th. Do đó, ông N yêu cầu Công ty Minh Th nên làm việc với chủ thể đang có QSDĐ để yêu sách và đối chiếu các chứng cứ với người đã ký kết hợp đồng liên doanh với công ty để xác minh có hay không các giao dịch thỏa thuận đó. Ông N không nhận bất cứ tiền nào từ việc mua bán đất với Công ty Hưng Lộc Ph, tiền bán đất cho Công ty Hưng Lộc Ph đã được ông Tr dùng để trả nợ suốt 15 năm kiện tụng và tiền thuốc men cho 3 lần bị tai biến. Do đó, ông N yêu cầu xin được miễn tham gia trách nhiệm như người thừa kế hay người có nghĩa vụ trách nhiệm liên quan đến vụ việc trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn B trình bày: Ông nhận chuyển nhượng lô đất trên của cụ L với giá 2.310.000.000 đồng, đã trả 747.000.000 đồng, có biên nhận và 25.000 USD (lời khai khác 15.000 USD) không có biên nhận. Do không có tiền trả cho cụ L nên ông đã nhượng lại đất này cho ông Tài với giá 3.000.000.000 đồng, chỉ Đ chỉ là người đứng tên giùm ông trong các hợp đồng. Ông T không thanh toán đủ tiền cho ông, nên ông không có tiền trả cho cụ L. Ông đề nghị Tòa án hủy các

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ L với cha con ông với ông Tài.

- Chị Nguyễn Thị Ngọc Đ trình bày nội dung như nội dung của ông B khai: Ngày 27/02/2005, ông B chết. Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B là vợ, con ông B cho rằng cụ L đã viết thư cho ông T yêu cầu trả tiền chuyển nhượng đất còn nợ là 530.000.000 đồng. Như vậy, ông B đã thanh toán cho cụ L 1.422.000.000 đồng và 15.000 USD, nhưng ông B chỉ nhận từ ông T khoản hơn 700.000.000 đồng, nên đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ L với cha con ông B hoặc người được Tòa án công nhận quyền sử dụng lô đất trên phải thanh toán số tiền ông B bị thiếu theo lãi suất Ngân hàng hoặc trả đất theo tỷ lệ đã thanh toán, không chấp nhận di chúc của ông B để lại lô đất cho ông Nguyễn Văn Th vì khi lập di chúc ông B đang ở trong tù, không còn minh mẫn.

- Công ty trách nhiệm hữu hạn Giao thông và Thương mại Hiền H gồm các thành viên là ông Nguyễn Tấn Ph, ông Nguyễn Tiến Th, ông Nguyễn Tấn T, ông Nguyễn Tấn S xác định: Từ khi ông T bị bắt, Công ty không hoạt động và các thành viên không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Riêng ông T trình bày: Cha con ông B có ký Hợp đồng chuyển nhượng lô đất trên cho ông ngày 28/06/1996 với giá 3.200.000.000 đồng (ngày 11/01/1997) ông B giảm giá xuống còn 2.200.000.000 đồng. Ông đã giao cho ông B 1.600.000.000 đồng. Cụ L đã ký giấy ủy quyền cho ông được thế chấp đất nêu trên để vay tiền Ngân hàng. Với chức danh Phó giám đốc Công ty Hiền H, ông đã ký hợp đồng vay tổng cộng 3.600.000.000 đồng của Ngân hàng. Ông không nhớ việc sử dụng số này vào mục đích của Công ty hay mục đích cá nhân. Ông thừa nhận do không có tiền trả cho Ngân hàng khi đến hạn, nên ngày 01/02/1997 ông đã ký Hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà Nh với giá 4.500.000.000 đồng. Sau khi bị Công an Thành phố Hồ Chí Minh bắt tạm giam. Hiện nay, ông không còn nợ tiền Ngân hàng và cụ L vì bà Nh đã đồng ý mua nợ tại Ngân hàng và trả số tiền còn lại cho ông.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng H Việt Nam trình bày: Ngày 29/06/1996, cụ L đồng ý thế chấp lô đất 10.002 m² và lãnh số nợ do Công ty Hiền H vay của Ngân hàng 02 lần tổng cộng là 3.600.000.000 đồng, thời gian 6 tháng. Do ông T không trả được nợ nên bà Nh đã mua số nợ đó. Cụ L đồng ý chuyển nhượng lô đất trên cho bà Nh, bà Nh đã thanh toán các khoản nợ gốc, lãi đầy đủ và đã thanh lý hợp đồng tín dụng. Ngân hàng không tổ chức đấu giá, phát mãi lô đất trên do có sự thỏa thuận của các bên mua và bên bán. Ngân hàng không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/1997 giữa cụ L và bà Nh.

- Ông Trần Hoàng D trình bày: Ông cho rằng ngày 09/10/1993, cụ L cam kết nếu được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích 10.002 m² đất thì sẽ chia cho ông 20%, ông Phạm Văn N 30% tính trên giá trị đất. Ông yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ L với những người liên quan và xin được nhận đất hoặc giá trị theo tỷ lệ cụ L cam kết trước đây.

- Ông Phạm Văn N (chết năm 1996) vợ, con ông N đại diện có bà Phạm Thị Út Tr trình bày: Giữ nguyên yêu cầu tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 26/06/2018 về việc yêu cầu những người kế thừa của cụ Trịnh Thị L thực hiện theo hợp đồng hứa thưởng đã được ký kết chi trả cho ông N 30% trong tổng số 10.002m² đất được cấp. Trong trường hợp không trả được bằng đất thì trả bằng giá trị. Do giá thẩm định trong biên bản đã qua sáu tháng kể từ thời điểm định giá, đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

- Ông Nguyễn Văn Kh trình bày: Đề nghị Toà án huỷ giấy chứng nhận hợp thức hoá chủ quyền nhà số 1001/GP/UB/ ngày 21/9/1993 và quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 802/QĐ-ĐĐ ngày 28/8/1993 – công nhận đất ở lô 186A số nhà 476A là của cụ Trịnh Thị L là chủ nhân hợp pháp đúng với bản hợp đồng thuê mướn ngày 04/02/1993 mà ông Đầy, bà C đã công nhận xin thuê mướn lại cho đến nay không có phát sinh mua bán gì. Cụ L đã khẳng định ông Kh không bán cho ông Đ, bà C kể cả cô Truyền mảnh đất ông Trịnh Khánh S đã di chúc cho ông Kh.

- Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn, kiến trúc, xây dựng Minh Th: Công ty Minh Th ký kết hợp đồng liên doanh số 08/HĐLD với bà Nh ngày 13/04/2002 về việc sử dụng lô đất tranh chấp để xây dựng nhà ở. Công ty đã giao cho bà Nh 3.300.000.000 đồng để bà Nh mua nợ tại Ngân hàng và đưa 278.011.980 đồng để bà Nh nộp tiền án phí.

Yêu cầu những người thừa kế của bà Đỗ Xuân Nh tiếp tục được thực hiện hợp đồng liên doanh số 08/HĐLD ngày 13/04/2002 đã ký với Công ty TNHH Tư vấn kiến trúc xây dựng Minh Th. Trong trường hợp không tiếp tục được thực hiện hợp đồng liên doanh số 08/HĐLD ngày 13/04/2002 thì yêu cầu những người thừa kế của bà Đỗ Xuân Nh phải trả lại cho Công ty TNHH Minh Th:

1. Số tiền gốc và lãi đã đóng thay cho Bà Nh như sau: Theo quyết định thi hành án số 376/YC ngày 01/07/2005 là 277.961.981 đồng (Hai trăm bảy mươi bảy triệu chín trăm sáu mươi một nghìn chín trăm tám mươi một đồng)

Lãi suất tạm tính đầu thời điểm từ năm 2005 đến năm 2022 với lãi suất cho vay quá hạn bình quân của 03 ngân hàng là 15%/năm theo lũy kế 17 năm, như sau: 277.961.981 đồng x 15%/năm x 17 = 2.713.260.279 đồng. (Hai tỷ bảy trăm mười ba triệu hai trăm sáu mươi nghìn hai trăm bảy chín đồng).

Tổng cộng: (277.961.981 VNĐ + 2.713.260.279 VNĐ) = 2.991.222.260 đồng

2. Thanh toán lại cho Công ty TNHH Tư vấn kiến trúc xây dựng Minh Th số tiền tương đương với 50% diện tích lô đất trên theo quy định tại Điều 4, Điều 5 của hợp đồng liên doanh số 08/HĐLD 2002 theo đất hiện trạng có giá thị trường tại thời điểm tháng 7/2022, cụ thể như sau: 5.000m² x 15.000.000 đ/m² = 75.000.000.000 đồng

Tổng cộng: 77.911.222.260 (Bảy mươi bảy tỷ chín trăm mười một triệu hai trăm hai mươi hai ngàn hai trăm sáu mươi đồng)

- Ông Nguyễn Văn Th trình bày: Ông B lập di chúc ngày 25/02/2005, có xác nhận của cán bộ Trại giam Thủ Đ để lại cho ông quyền sử dụng lô đất, nên ông

yêu cầu được sử dụng toàn bộ lô đất 10.002 m². Ông đồng ý hoàn lại: Tiền của Công ty Hiền H bỏ ra mua đất của cụ L; các chi phí hợp lệ mà cụ L đã đóng để lo lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; các số tiền mà cụ L lỡ nhận của những người có nghĩa vụ liên quan khác. Do điều kiện khó khăn vì đang bị tạm giam nên ông xin vắng mặt tại các buổi triệu tập.

- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Sài Gòn có ông Trần Hải Thanh S là người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Sài Gòn nhận thế chấp quyền sử dụng đất là thửa đất số 508, tờ bản đồ số 49, diện tích 9.348,9 m² thuộc phường Bình Thuận, Quận 7, TP. HCM của Công ty đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Ph theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/017/16/0492 ngày 25/11/2016 được Văn phòng Công chứng Tân Thuận công chứng theo số công chứng 00019510 quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 05/12/2016 theo quy định. Hồ sơ tài sản thế chấp đầy đủ, phù hợp quy định pháp luật, hợp pháp và hợp lệ. Với tư cách là bên có nghĩa vụ và quyền lợi liên quan, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Sài Gòn yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Vietcombank (một ngân hàng TMCP có vốn điều lệ thuộc sở hữu nhà nước) và việc vay vốn thế chấp vay và thực hiện thủ tục nhận thế chấp đúng quy định của pháp luật.

Vụ án đã trải qua các cấp xét xử:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2397/DSST ngày 05/11/2004, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Bác yêu cầu của cụ Trịnh Thị L về việc xin hủy Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 23/12/1997 tại Phòng công chứng Nhà nước số 1 Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Đỗ Xuân Nh được quyền sử dụng 10.002m² đất tại phường Bình Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi xét xử sơ thẩm, cụ L, ông B có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 134/DSPT ngày 27/04/2005, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Sửa một phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm.

Bác yêu cầu kháng cáo của cụ L, ông B về việc xin hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/1997. Bà Nh được quyền sử dụng 10.002 m² đất tại xã Tân Thuận Tây, huyện Nhà Bè (nay là phường Bình Thuận, Quận 7). Bà Nh phải thanh toán lại cho cụ Lộc số tiền 266.953.380 đồng.

Cụ Trịnh Thị L có đơn đề nghị xem xét Bản án dân sự phúc thẩm theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 43/2006/DS-GĐT ngày 08/11/2006, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quyết định:

Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 134/DSPT ngày 27/04/2005 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ

thẩm số 2397/DSST ngày 05/11/2004 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 445/2008/DS-ST ngày 04/4/2008, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của cụ L hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/1997. Hủy bỏ các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ L với chị Đ (đại diện cho ông Bồn) ngày 18/01/1996; giữa chị Đ (đại diện cho ông B) với ông T ngày 28/06/1996 và Phụ lục hợp đồng ngày 28/05/1996 giữa chị Đ với ông T; Tờ ưng thuận hứa mua hứa bán khu đất 10.002m² tại Tân Thuận Tây - Nhà Bè giữa ông T với bà N ngày 01/02/1997.

Không chấp nhận yêu cầu của vợ con ông B đòi công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/1996.

Không xem xét yêu cầu của ông Th đòi công nhận quyền sử dụng đối với phần đất 10.002m² vì chưa nộp tiền tạm ứng án phí.

Tách quan hệ tranh chấp giữa Công ty Minh Th và bà Nh ra để giải quyết vụ án bằng kinh doanh, thương mại.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/1997 giữa cụ L và bà Nh và hai bên phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau: Bà Nh phải trả tiếp số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 942.188.400 đồng cho cụ L. Bà Nh được xác lập quyền sử dụng đối với đất 10.002m² tại phường Bình Thuận, Quận 7 khi đã thi hành xong số tiền nêu trên.

Sau khi xét xử sơ thẩm, cụ L ông Th, Công ty Minh Th có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 23/2009/DSPT ngày 16/01/2009, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm nêu trên để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 601/2012/DS-ST ngày 09/05/2012, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trịnh Thị L là ông Trần Quang Ph và ông Nguyễn Văn C yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ L đã ký với bà Đỗ Xuân Nh ngày 27/11/1997

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Kh về yêu cầu hủy bỏ di chúc lập ngày 06/10/2007 giữa cụ L và ông C, ông Ph.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Kh yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ L đã ký với bà Nhị vào ngày 27/11/1997.

Hủy bỏ các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đây:

- Hợp đồng ngày 18/01/1996 giữa cụ L với chị Nguyễn Thị Ngọc Đ (đại diện cho ông Nguyễn Văn B)

- Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng ngày 28/06/1996 giữa chị Nguyễn Thị Ngọc Đ (đại diện cho ông Bốn) với ông Nguyễn Tấn T.

- "Tờ ưng thuận hứa bán, hứa mua đất 10.002m² tại Tân Thuận Tây - Nhà Bè" giữa ông T với bà Nh ngày 01/02/1997.

- Hủy bỏ Tờ khai di chúc lập ngày 12/03/2004 giữa cụ L và ông Kh.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Thái B, anh Nguyễn Quốc Ch, chị Nguyễn Thị Ngọc Đ, anh Nguyễn Quốc T và chị Nguyễn Thị Ngọc D (là vợ và những người con của ông Nguyễn Văn B - còn gọi là James Bond Nguyễn) đòi được công nhận quyền sử dụng đất và thanh toán lại số tiền 1.155.728.000 đồng.

Không xem xét, giải quyết yêu cầu của ông Nguyễn Văn Th đòi công nhận quyền sử dụng 10.000m² đất vì chưa nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu độc lập.

Tách quan hệ tranh chấp giữa Công ty Minh Th và bà Nhị theo Hợp đồng liên doanh ngày 13/04/2002 ra để giải quyết bằng vụ án kinh doanh thương mại khi có yêu cầu khởi kiện.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 27/11/1997 giữa cụ L và bà Nh và hai bên phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, như sau:

- Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nh là ông Hồ Văn Tr, anh Hồ Xuân H, anh Hồ Quốc N, chị Hồ Hoàng L phải trả tiếp số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 942.188.400 đồng cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Lộc là ông Ph và ông C.

- Thi hành khi bản án có hiệu lực tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền. Kể từ ngày kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ L có đơn yêu cầu thi hành án trở đi, hàng tháng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nh còn phải chịu lãi suất số tiền chưa thi hành, tính theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

- Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nh được xác lập quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 10.002 m² thuộc các thửa 224, 226, 227, 228, 229, 239, 231, 232, 233, 234, 235 và một phần thửa 364, tờ bản đồ số 3, tại Tân Thuận Tây, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (nay thuộc phường Bình Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh) theo bản đồ hiện trạng vị trí Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập vào ngày 18/12/2007 khi đã thi hành xong số tiền phải trả cho những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ L nêu trên.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông C, ông Ph, ông Th, Công ty Minh Th, ông Kh, ông D và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông N có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 32/2014/DS-PT ngày 05/03/2014, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các ông Ph, ông C, ông Kh, ông Th, ông D, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N và Công ty TNHH tư vấn, kiến trúc, xây dựng Minh Th. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Ngày 17/05/2014, ông Nguyễn Văn C và ngày 24/07/2014, ông Nguyễn Văn Th có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 34/2017/DS-GĐT ngày 09/08/2017 của Tòa án nhân dân tối cao kết luận và quyết định:

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ L với chị Đ (ông B), giữa chị Đ (ông B) với ông T, giữa ông T với bà N đều viết tay. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/11/1997 giữa cụ L với bà Nh có xác nhận của ông Vương Huy Ngh (Trưởng phòng Tư pháp huyện Nhà Bè) nhưng lô đất chuyển nhượng thuộc thẩm quyền quản lý của UBND Quận 7 từ tháng 11/1997 nên việc Tòa cấp sơ và phúc thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/1997 giữa cụ L và bà Nh là không đúng luật. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 32/2014/DS-PT ngày 05/3/2014 của Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 601/2012/DS-PT ngày 09/05/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 08/12/2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết toàn bộ vụ án trên theo thủ tục sơ thẩm.

Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện xác minh kết quả thi hành án đối với Bản án số 32/2014/DS-PT ngày 05/3/2014 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án số 601/2012/DS-ST ngày 09/5/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, kết quả cụ thể như sau:

- Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 1811A/QĐ-CTHA ngày 08/4/2014: Không còn phải thi hành án khoản nào theo Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 1811A/QĐ-CTHA ngày 08/4/2014 của Cục trưởng Cục THADS Thành phố.

- Quyết định thi hành án chủ động số 1874/QĐ-CTHA ngày 15/4/2014:

Theo Công văn số 16917/CTTHADS-NV1 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15/4/2014, Cục trưởng Cục THADS Thành phố đã ban hành Quyết định thi hành án chủ động số 1874/QĐ-CTHA, cho thi hành án các khoản sau:

"Ông Trần Quang Ph, ông Nguyễn Văn C phải chịu 87.012.000 đồng phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.470.000 đồng theo biên lai số 036586 ngày 27/01/2003 của THADS Quận 7 và 50.000 đồng theo biên lai số 003748, quyển số 000075 ngày 15/11/2004 của THADS Thành phố; ông Ph và ông C còn phải nộp 75.492.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thái B, ông Nguyễn Quốc Ch, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Thị Ngọc D phải chịu 28.155.728

đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 50.000 đồng... bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Quốc Ch, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Thị Ngọc D còn phải nộp 28.105.728 đồng.

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đỗ Xuân Nh là các ông bà: Ông Hồ Văn Tr, ông Hồ Xuân H, ông Hồ Quốc N, bà Hồ Hoàng L phải chịu 26.843.700 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn Kh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 87.012.000 đồng.

Ông Trần Quang Ph, Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn Th, ông Trần Hoàng D, ông Nguyễn Văn Kh, bà Võ Thị H, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn N, ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Ph, Phạm Thị H, Phạm Thị B, Phạm Thị M, Phạm Thị M, Phạm Thị H, Phạm Văn Th, Phạm Thị Út Tr và Công ty TNHH tư vấn, kiến trúc, xây dựng Minh Th mỗi người phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ tiền tạm ứng mà các đương sự đã nộp gồm Ông Trần Quang Ph, Nguyễn Văn C, ông Trần Hoàng D, ông Nguyễn Văn Kh, bà Võ Thị H, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn N, ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Ph, Phạm Thị H, Phạm Thị B, Phạm Thị M, Phạm Thị M, Phạm Thị H, Phạm Văn Th, Phạm Thị Út Tr và Công ty TNHH tư vấn, kiến trúc, xây dựng Minh Th. Ông Nguyễn Văn Th phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm."

Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thái B, ông Nguyễn Quốc Ch, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Nguyễn Văn Kh và ông Nguyễn Văn Th là những người phải thi hành án có nghĩa vụ cư trú tại Quận 5, Quận 7, quận Bình Thạnh, do đó Cục trưởng Cục THADS Thành phố đã ban hành các quyết định ủy thác thi hành án cho Chi cục THADS Quận 5, Quận 7, quận Bình Thạnh tiếp tục thi hành.

Đối với khoản thi hành án của ông Nguyễn Văn Kh: Theo Công văn số 1402/CCTHADS ngày 13/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5, trong quá trình giải quyết vụ việc, đơn vị nhận được Công văn số 6494/CTHADS-NV1 ngày 16/5/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố chuyển đến Quyết định Kháng nghị Giám đốc thẩm số 07/2017/KN-DS ngày 01/3/2017 của Chánh án TAND Tối cao đối với Bản án số 32/2014/DS-PT ngày 05/3/2014 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5 có Công văn số 788/CCTHADS ngày 29/5/2017 về nội dung: Ông Nguyễn Văn Khiêm chưa nộp án phí dân sự sơ thẩm 87.012.000 đồng. Đồng thời, thông báo tạm đình chỉ thi hành án đối đương sự và nội dung thi hành án nêu trên.

Đối với khoản thi hành án của bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thái B, ông Nguyễn Quốc Ch, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Thị Ngọc D: Theo Công văn số 1857/CCTHADS ngày 12/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7 nhận Quyết định ủy thác thi hành án số 719/QĐ-CTHA ngày 24/7/2014 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và ban hành Quyết định thi hành án số 73/QĐ-CCTHA ngày 03/10/2014, nội dung "Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thái B, ông Nguyễn Quốc Ch, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Thị Ngọc D, cùng địa chỉ: 45/8 Huỳnh Tấn Phát, phường Tân

Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 28.105.728 đồng (Hai mươi tám triệu, một trăm lẻ năm nghìn bảy trăm hai mươi tám) đồng”. Ngày 08/01/2018, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7 ban hành Quyết định số 26/QĐ-CCTHADS về việc đình chỉ thi hành án đối với bà Nguyễn Thị L ông Nguyễn Thái B, ông Nguyễn Quốc Ch, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Thị Ngọc D về khoản nộp án phí dân sự sơ thẩm là 28.105.728 (Hai mươi tám triệu, một trăm lẻ năm nghìn bảy trăm hai mươi tám) đồng theo quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 50 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

- Quyết định thi hành án chủ động số 1875/QĐ-CTHA ngày 15/4/2014: Không còn phải thi hành án khoản nào theo Quyết định thi hành án chủ động số 1875/QĐ-CTHA ngày 15/4/2014 của Cục trưởng Cục THADS Thành phố.

- Quyết định thi hành án chủ động số 1876/QĐ-CTHA ngày 15/4/2014: Không còn phải thi hành án khoản nào theo Quyết định thi hành án chủ động số 1876/QĐ-CTHA ngày 15/4/2014 của Cục trưởng Cục THADS Thành phố.

- Quyết định thi hành án chủ động số 1877/QĐ-CTHA ngày 15/4/2014: Không còn phải thi hành án khoản nào theo Quyết định thi hành án chủ động số 1877/QĐ-CTHA ngày 15/4/2014 của Cục trưởng Cục THADS Thành phố.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án đã phát sinh thêm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và các yêu cầu, ý kiến sau:

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Minh Th trình bày:*

Ngày 28/04/2002 để có được quyền sử dụng đất làm dự án nhà ở, bà Nh đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân Quận 7 và Phòng Quản lý đô thị Quận 7 về việc liên kết đầu tư với Trường Cao đẳng bán công Công Nghệ và Quản trị doanh nghiệp cùng đầu tư xây dựng khu nhà ở giáo viên CBCNV trên khu đất 10.002m² tọa lạc tại phường Bình Thuận, Quận 7, TP. HCM.

Theo Công văn số 54/CV ngày 28/04/2002 của trường Cao đẳng Bán công Công Nghệ và Quản trị doanh nghiệp do bà Nhị và nhà trường không có chức năng làm dự án độc lập về nhà ở, do đó với Ban lãnh đạo nhà trường đồng ý huy động tiền của CB-GV chủ chốt của nhà trường để ủy thác cho Công ty Minh Th đầu tư vào dự án xây nhà ở cho CB-GV trên phần đất trên.

Ngày 13/04/2002, bà Đỗ Xuân Nh và ông Hồ Văn Tr cùng Công ty Minh Th ký Hợp đồng liên doanh số 08/HĐLD năm 2002 về công trình khu nhà ở phường Bình Thuận, Quận 7 với quy mô 10.002m² với tổng số vốn là 15 tỷ đồng, tỷ lệ góp là Công ty Minh Th 50% tương đương 7,5 tỷ đồng; bà Đỗ Xuân Nh, ông Hồ Văn Tr góp 50% tương đương 7,5 tỷ đồng.

Theo tinh thần Hợp đồng liên doanh giữa Công ty Minh Th với bà Đỗ Xuân Nh và ông Hồ Văn Tr về phần đất nêu trên thì ngay sau khi ký hợp đồng, Công ty Minh Th góp 900 triệu và bà Nh góp 900 triệu trên tổng chi phí lập hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất từ cụ Trịnh Thị L sang tên bà Đỗ Xuân Nh. Đồng thời Công ty Minh Th sẽ góp 3,3 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP Hàng H Việt Nam để giải chấp hồ sơ pháp lý 1 Ha tại phường Bình Thuận Quận 7 và làm thủ tục sang tên đất cho bà Đỗ Xuân Nh. Số tiền góp 3,3 tỷ đồng của Công ty Minh Th được tính bằng

50% giá trị đất (tương đương 5 tỷ đồng), còn bà Đỗ Xuân Nh mặc nhiên đã nộp đủ 50% giá trị đất còn lại (5 tỷ đồng) trên tổng giá trị đất là 10 tỷ đồng. Theo đó thì bà N và ông Tr có nghĩa vụ sau khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng khu đất nói trên phải giao ngay cho Công ty Minh Th để triển khai các thủ tục còn lại cho dự án liên doanh.

Ngày 15/05/2002 để thực hiện hợp đồng trên, Công ty Minh Th đã góp đủ 3.300.000.000 đồng để bà Nh giải chấp hồ sơ đất tại Ngân hàng TMCP Hàng H Việt Nam. Do cụ Trịnh Thị L khởi kiện bà Đỗ Xuân Nh và ông Hồ Văn Tr tranh chấp hợp đồng chia quyền sử dụng đất nên việc lập thủ tục ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nh bị ngưng lại. Sau khi có Bản án Phúc thẩm số 134/DSPT ngày 27/04/2005 của Tòa Phúc thẩm TANDTC quyết định bà Đỗ Xuân Nh được hưởng quyền sử dụng 10.002 m² đất tại xã Tân Thuận Tây, huyện Nhà Bè (nay là phường Bình Thuận, Quận 7). Theo đó, bà Đỗ Xuân Nh được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đồng thời bà Đỗ Xuân Nh phải thanh toán lại cho cụ Trịnh Thị L số tiền 266.953.380 đồng (hai trăm sáu mươi sáu triệu chín trăm năm mươi ba ngàn ba trăm tám mươi đồng). Án phí mà cụ Trịnh Thị L phải chịu là 43.736.446 đồng án phí có giá ngạch và 50.000 đồng án phí dân sự. Ngày 19/07/2005, Công ty Minh Th cũng đã nộp thay bà Nh số tiền phải thi hành án là 278.011.981 đồng.

Ngày 18/02/2006, bà Nhị có văn bản yêu cầu thanh lý chấm dứt hợp đồng liên doanh.

Ngày 05/09/2014, Công ty Minh Th có Đơn khởi kiện yêu cầu người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Đỗ Xuân Nh trả cho Công ty Minh Th và các cán bộ giảng viên trường CTIM 1/2 trong tổng số diện tích 10.002m² thuộc tại xã Tân Thuận Tây, huyện Nhà Bè (nay là phường Bình Thuận, Quận 7).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị M trình bày:

Bà Hồ Thị M có ký với Công ty Minh Th hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở làm nên nhà số 24/HĐKH về việc chuyển nhượng nền nhà lô A11, khu nhà ở thuộc Dự án 0,9897.4 ha, phường Bình Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Thực hiện hợp đồng, bà M đã chuyển nhượng cho Công ty Minh Th số tiền đợt 1 là 200.000.000 đồng và số tiền đợt 2 là 100.000.000 đồng. Công ty Minh Th vi phạm cam kết tại hợp đồng do đó bà M có Đơn khởi kiện yêu cầu Công ty Minh Th phải thực hiện bàn giao nền nhà A11 theo hợp đồng kinh tế đã ký kết và bồi thường giá trị đất chênh lệch là 2.000.000.000 đồng.

- Tại bản tự khai ngày 08/09/2023 của ông Nguyễn Thế L - đại diện cho trường Cao đẳng CTIM có yêu cầu:

1. Yêu cầu những người thừa kế mà bà Đỗ Xuân Nh và Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn, kiến trúc, xây dựng Minh Th tiếp tục thực hiện Hợp đồng kinh tế số 16/HĐLD ngày 10/05/2002 đã ký với Cao đẳng CTIM (có văn bản ngày 28/04/2002) của bà Đỗ Xuân Nh gửi UBND Quận 7, Phòng quản lý đô thị Quận 7 về liên kết đầu tư xây dựng khu nhà ở cho giáo viên, CBNV của Cao đẳng CTIM.

2. Trường hợp những người thừa kế của bà Đỗ Xuân Nh và Công ty TNHH Tư vấn KTXD Minh Th không tiếp tục thực hiện hợp đồng kinh tế số 16/HĐLD ngày 10/05/2002 đã ký với Cao đẳng CTIM thì phải bồi thường :

2.1. Thanh toán lại cho giáo viên - CBNV theo danh sách (tại Công văn số 55/CĐBC ngày 20/04/2015 về tham gia tổ tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) theo giá thị trường tại thời điểm tháng 09/2023 hoặc tại thời điểm Tòa xét xử vụ án.

2.2. Yêu cầu những người thừa kế của bà Đỗ Xuân Nh, Công ty TNHH Tư vấn KTXD Minh Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại cho giáo viên – CBNV với số tiền 1.650.000.000 đồng (cả gốc và lãi) theo Công văn số 55/CĐBC ngày 20/04/2015 như sau: Lãi suất tạm tính đầu thời điểm từ năm 2002 đến năm 2023 với lãi suất cho vay quá hạn bình quân của 03 ngân hàng là 15%/năm theo lũy kế 21 năm.

Lãi suất tính đầu thời điểm từ năm 2002 đến năm 2023 với lãi suất cho vay quá hạn bình quân của 03 ngân hàng là 15%/năm theo lũy kế 21 năm, như sau: $1.650.000.000 \times 15\%/năm \times 21 = 31.055.504.703$ đồng (Ba mươi một tỷ không trăm năm mươi lăm triệu năm trăm lẻ bốn ngàn bảy trăm lẻ ba đồng).

Tổng cộng: $1.650.000.000 + 31.055.504.703 = 32.705.504.703$ đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H trình bày:*

Ông H yêu cầu Tòa án nhân dân các cấp chấp nhận các yêu cầu sau của ông:

1. Là người có quyền lợi hợp pháp theo Công văn số 55/CĐBC ngày 20/04/2015 của Trường Cao đẳng Bán công Công nghệ và Quản Trị Doanh Nghiệp (CTIM)

2. Yêu cầu Công ty TNHH Minh Th, Quận 3 và bà Đỗ Xuân Nh (người thừa kế) hoàn trả đất theo đúng biên bản và Hợp đồng góp vốn để nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 508 tờ bản đồ 49, phường Bình Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 30/08/2016.

3. Nếu không thể trả lại số lượng m² đất theo yêu cầu trước đây của ông tại Tòa án nhân dân Quận 7 thì yêu cầu Công ty TNHH Minh Th và những người thừa kế bà Đỗ Xuân Nh hoàn trả và đền bù thiệt hại cho toàn bộ số lượng nền đất mà ông đã nhận chuyển nhượng theo giá trị đất thị trường.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Q trình bày:* Bà Q yêu cầu giao đất hoặc trả tiền cho bà, nếu trả tiền thì phải trị giá theo giá đang ở thời điểm hiện tại (từ khi bà Q đóng tiền mua đất cho đến nay).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương V (mất năm 2022) có người đại diện theo uỷ quyền là ông Lương Thanh B trình bày:* Ông Lương V có góp cho Trường Cao đẳng bán công Công nghệ và Quản trị doanh nghiệp số tiền 150 triệu để thực hiện dự án nhà ở cho cán bộ giáo viên của trường. Đề nghị tiếp tục thực hiện dự án như đã thảo thuận trong hợp đồng liên doanh giữa bà Nh và Công ty Minh T.

Người đại diện theo uỷ quyền của Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Ph - Bà Phạm Thị Hoài Ph trình bày: Ngày 14/01/2015, Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc P nhận chuyển nhượng từ bà Hồ Hoàng L toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa 508, tờ bản đồ số 49, diện tích 9.348,9 m². Sau khi nhận chuyển nhượng Công ty đã thực hiện kê khai đóng thuế đầy đủ theo quy định pháp luật và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất trên.

Tại Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 02/04/2021, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Ph đề nghị Quý Tòa xem xét giải quyết yêu cầu độc lập công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0954 do Văn phòng Công chứng Quận 10, TP. Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 14/01/2015; Công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa 508, tờ bản đồ số 49, diện tích 9.348,9 m², phường Bình Thuận, Quận 7 theo giấy chứng nhận số CD 459533 do Sở Tài Nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 30/08/2016 là thuộc quyền sử dụng của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Ph.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 620/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ Điều 26; Điều 34; Khoản 3 Điều 35; Điều 37; Điều 91; Điều 95 Bộ Luật Tố tụng Dân sự 2015; Căn cứ Điều 137; Điều 691; Điều 697; Điều 701 Bộ luật Dân sự 1995; Căn cứ Điều 138; Điều 258; Điều 689; điều 690; điều 691 của Bộ luật Dân sự 2005; Căn cứ điểm d Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 10; Điều 30 Luật Đất đai 1993; Căn cứ vào Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19/06/1997 của Toà án nhân dân tối cao - Viện kiểm sát nhân dân tối cao - Bộ Tư pháp và Bộ Tài chính hướng dẫn việc xét xử và thi hành án về tài sản;

Căn cứ vào Nghị định số 70/CP ngày 12/06/1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Tòa án; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn (cụ L) là ông Trần Quang Ph và ông Nguyễn Văn C đối với các yêu cầu:

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/1996 giữa cụ Trịnh Thị L với bà Nguyễn Thị Ngọc Đ (đại diện ông Bôn), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/06/1996 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Đ với ông Nguyễn Tấn T, bản phụ kiện hợp đồng ký kết vào ngày 28/06/1996 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Đ (đại diện cho ông Nguyễn Văn B) và ông Nguyễn Tấn T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/1997 giữa cụ Trịnh Thị L với bà Đỗ Xuân Nh bị vô hiệu.

1.2. Hủy “Tờ ưng thuận hứa bán hứa mua khu đất 10.002 m² tại Tân Thuận Tây - Nhà Bè” ký kết vào ngày 01/02/1997 giữa ông Nguyễn Tấn T và bà Đỗ Xuân Nh;

1.3. Hủy Giấy thỏa thuận ngày 04/05/1997 giữa cụ Trịnh Thị L, ông Nguyễn Tấn T, bà Đỗ Xuân N và Ngân hàng Hàng H; Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh 10.002 m² đất để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Hiền H tại Ngân hàng Hàng H do các bên đã thực hiện xong và chấm dứt từ ngày 15/11/2002.

1.4. Hủy bỏ di chúc lập ngày 12/03/2004 của cụ Trịnh Thị L để lại tài sản cho ông Nguyễn Văn Kh.

2. Không chấp nhận yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ L yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bà Nh giao lại quyền sử dụng 10.002 m² đất đang tranh chấp hoặc hoàn trả lại toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ L, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nh trả lại số tiền 57.359.857.500 đồng.

4. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ L có nghĩa vụ hoàn trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B số tiền đã nhận là 747.388.000 đồng.

5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa cụ L với bà Đ (đại diện ông B) ngày 18/01/1996 và không chấp nhận di chúc của ông B để lại lô đất cho ông Nguyễn Văn Th.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Ph về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0954 do Văn phòng công chứng Quận 10, TP. Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 14/01/2015 và công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa 508, tờ bản đồ số 49, diện tích 9.348,9 m², phường Bình Thuận, Quận 7 theo giấy chứng nhận số CD 459533 do Sở Tài Nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 30/8/2016 là thuộc quyền sử dụng của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Ph.

7. Chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty TNHH Tư vấn kiến trúc xây dựng Minh Th, buộc cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nh trả lại cho Công ty số tiền 3.578.011.980 đồng.

8. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Tư vấn kiến trúc xây dựng Minh Th, đối với các yêu cầu:

8.1. Những người thừa kế của Bà Đỗ Xuân Nh tiếp tục được thực hiện hợp đồng liên doanh số 08/HĐLD ngày 13/04/2002 đã ký với Công ty TNHH Tư vấn kiến trúc xây dựng Minh Th.

8.2. Lãi suất tạm tính đầu thời điểm từ năm 2005 đến năm 2022 với lãi suất cho vay quá hạn bình quân của 03 ngân hàng là 15%/năm theo lũy kế 17 năm, như sau: 277.961.981 đồng x 15%/năm x 17 = 2.713.260.279 đồng. (Hai tỷ bảy trăm mười ba triệu hai trăm sáu mươi nghìn hai trăm bảy chín đồng).

Tổng cộng: (277.961.981 VNĐ + 2.713.260.279 VNĐ) = 2.991.222.260 đồng.

8.3. Thanh toán lại cho Công ty TNHH Tư vấn kiến trúc xây dựng Minh Th số tiền tương đương với 50% diện tích lô đất trên theo quy định tại Điều 4, Điều 5 của hợp đồng liên doanh số 08/HĐLD 2002 theo đất hiện trạng có giá thị trường tại thời điểm tháng 7/2022, cụ thể như sau: $5.000 \text{ m}^2 \times 15.000.000 \text{ đ/m}^2 = 75.000.000.000$ đồng.

9. Chấp nhận một phần yêu cầu của Trường Cao đẳng bán công Công nghệ và Quản trị doanh nghiệp yêu cầu Công ty Minh Th, buộc công ty Minh Th hoàn trả Trường Cao đẳng CTIM số tiền 1.650.000.000 đồng (theo danh sách tại Công văn số 55/CĐBC ngày 20/04/2015); Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng kinh tế số 16/HĐLD ngày 10/05/2002 đã ký với Cao đẳng CTIM và yêu cầu những người thừa kế của bà Đỗ Xuân Nh, Công ty TNHH Tư vấn KTXD Minh Th phải bồi thường 32.705.504.703 đồng.

Trường hợp phân di sản của bà Nhị để lại có giá trị lớn hơn số tiền bà Nh có nghĩa vụ hoàn trả thì các đồng thừa kế của Nh phải trả đủ số tiền bà Nh phải hoàn trả cho những người đồng thừa kế của cụ Trịnh Thị L gồm ông Hồ Văn Tr, ông Hồ Quốc N, ông Hồ Xuân H, bà Hồ Hoàn L. Trường hợp phân di sản của bà Nh để lại có giá trị nhỏ hơn số tiền bà Nh có nghĩa vụ hoàn trả thì các đồng thừa kế của bà Nh phải chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của bà Nh trong phạm vi di sản của bà Nh để lại theo quy định tại Điều 615 BLDS Năm 2015. Việc xác định phân di sản thừa kế của bà Nh sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác nếu có tranh chấp.

10. Đình chỉ yêu cầu của ông Trần Hoàng D, Phạm Văn N yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ L thực hiện theo Giấy cam kết ngày 09/10/1993.

11. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Kh.

12. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Th.

13. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Hồ Thị M, buộc công ty Minh Th hoàn trả bà M số tiền 300 triệu đồng; Không chấp nhận yêu cầu bồi thường và giá trị đất chênh lệch là 4 tỷ đồng.

14. Không chấp nhận giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh H, ông Nguyễn Thế M, ông Trần Đức N và ông Lê Văn Đ.

15. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim Q; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lương V.

Việc trả tiền được thực hiện ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

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.

16. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nh gồm ông Hồ Quốc N, Hồ Văn Tr, Hồ Xuân H, Hồ Hoàng L được nhận lại số tiền thi hành án

chưa được giải quyết gồm: Số tiền 266.953.380 đồng, bà Nh nộp để thi hành bản án 134/2005/DSPT ngày 27/4/2005 theo biên lai số 04359 ngày 19/7/2005 của Phòng THADS Thành phố (nay là Cục THADS Thành phố) và số tiền 866.696.400 đồng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bà Nh nộp để thi hành bản án dân sự phúc thẩm số 32/2014/DSPT sau khi đã cân trừ tất cả các nghĩa vụ án phí cần phải nộp.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 18/9/2024 bà Phạm Thị Út Tr là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án kháng cáo yêu cầu bác áp dụng thời hiệu khởi kiện của nguyên đơn, đối với yêu cầu độc lập của bà Tr; buộc những người thừa kế của cụ L hoặc những người đang quản lý phần đất 2.958m² mà cụ L thưởng cho ông Phạm Văn N trả lại đất hoặc tiền là 15.000.000đ/m².

Ngày 20/9/2024 ông Trần Thanh H là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án kháng cáo yêu cầu xem xét lại hợp đồng giữa người thừa kế của bà Nh với Công ty Hưng Lộc Ph là hợp đồng sau, còn hợp đồng khác đều ký kết thực hiện trước nhưng không công nhận; nhằm bảo vệ quyền lợi cho người sang nhượng lại đất nền trong diện tích 10.002m².

Ngày 20/9/2024 Công ty TNHH tư vấn kiến trúc xây dựng Minh Th là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án kháng cáo, yêu cầu công nhận Hợp đồng liên danh số 08/HĐLD2002 và tiếp tục thực hiện hợp đồng; huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các đồng thừa kế của bà Nh và Công ty BĐS Hưng Lộc Ph.

Ngày 07/10/2024 người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nh là ông Hồ Văn Tr, ông Hồ Xuân H, ông Hồ Quốc N, bà Hồ Hoàn L kháng cáo yêu cầu xem xét toàn bộ bản án; ngày 22/5/2025 kháng cáo bổ sung yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa cụ L với bà Nh ngày 27/11/1997; việc xác định hợp đồng vô hiệu là không phù hợp và buộc phải bồi thường cho cụ L 57.359.857.500 đồng là không có cơ sở. Diện tích đất này hiện gia đình bà Nh không quản lý, sử dụng nếu có yêu cầu thì yêu cầu Công ty Hưng Lộc Ph bồi thường

Tại phiên toà các bên đương sự không thoả thuận được việc giải quyết vụ án và giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người đại diện cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cho bà Nh trình bày: Việc chuyển nhượng đất giữa cụ L với bà Nh là đúng pháp luật, hợp pháp; sau khi bà Nh chết các đồng thừa kế làm giấy và chuyển nhượng cho Công ty Hưng Lộc P đúng quy định, hiện nay không còn đất để liên doanh với Công ty Minh Th và năm 2006 khi bà Nh còn sống đã làm văn bản gửi Công ty Minh Th tuyên bố chấm dứt hợp đồng liên doanh; vì tại thời điểm này đất đang còn tranh chấp với cụ L. Nay, bà Nh không còn trách nhiệm phải trả cho Công ty Minh Th, cũng như bồi thường cho cụ L, vì hai bên chuyển nhượng hợp pháp, công khai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty Minh Th trình bày: Tại phiên tòa hôm nay, các bên đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ L với bà Nh là hợp lệ, hợp pháp, theo quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết. Các cấp Tòa án trước đó cho rằng vụ án Kinh doanh thương mại tách ra giải quyết bằng một vụ án khác; nay Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng nhận hai vụ án lại để giải quyết triệt để, nhanh chóng là không phù hợp, không xem xét hết lỗi giữa hai bên, dẫn đến giải quyết vụ án chưa đúng pháp luật. Công ty Hưng Lộc Ph có phải là người thứ ba ngay tình hay không; Công ty Hưng Lộc Ph đều biết đất đang tranh chấp nhưng nhận chuyển nhượng, cần phải xem xét lại. Các bên thực hiện các giao dịch trước đó không có vi phạm điều cấm nên giao dịch giữa cụ L với bà Nh là hợp pháp và giữa bà Nh với Công ty Minh Th cũng hợp pháp; còn nếu có vô hiệu vì một lý do nào đó, chứ không phải vi phạm điều cấm. Đề nghị Hội đồng xét xử tham khảo các bản án trước đây và xem xét việc Công ty Minh Th đã giao cho bà Nh 3,5 tỷ đồng vào năm 2002 để thực hiện hợp đồng liên doanh, nay nhận lại cũng số tiền này là thiệt hại cho Công ty Minh Th. Đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty Minh Th, sửa bản án sơ thẩm theo hướng như đơn kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Tr trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đúng yêu cầu của bà Tr, không đúng sự thật khách quan, không đúng nội dung tranh chấp. Bà Tr có yêu cầu độc lập hứa thưởng nhưng thực chất đòi diện tích đất cụ L đã giao cho gia đình của bà Tr do nhận đất nhưng chưa sang tên, sau đó cụ L chiếm giữ lại. Đây là vụ kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất” nên không áp dụng thời hiệu. Quá trình giải quyết vụ án bà Tr đã cung cấp tài liệu, chứng cứ nhưng không giải quyết là vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Đình chỉ yêu cầu của bà Tr là không đúng pháp luật; người đề nghị áp dụng thời hiệu là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không có quyền đề nghị áp dụng thời hiệu nên vi phạm pháp luật. Ông N cha của bà Tr là người bỏ công sức mấy mươi năm đòi đất, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định yêu cầu khởi kiện không đúng pháp luật. Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bà Tr, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Người đại diện cho ông H trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ L và bà Nh là đúng quy định của pháp luật; từ đó Hợp đồng liên doanh giữa bà Nh và Công Ty Minh Th đúng pháp luật; còn hợp đồng chuyển nhượng giữa người thừa kế của cụ L với Công ty Hưng Lộc Ph phát sinh sau nên không phù hợp, đề nghị xem xét lại.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Q trình bày: Bà Q cũng như nhiều cán bộ giáo viên của Trường Cao đẳng, đã đóng tiền để mua đất nền, nay dự án không thực hiện được bà Q đề nghị tách riêng để bà khởi kiện trường Cao đẳng bằng một vụ kiện khác.

Người đại diện cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ L trình bày: Các giao dịch trước đó của cụ L đã bị vô hiệu; giao dịch giữa cụ L và bà Nh là việc hợp thức hóa các giao dịch trước đó và người xác nhận giao dịch không đúng thẩm quyền nên vô hiệu; nội dung này đã được Quyết định giám đốc thẩm năm 2017 xác định rất rõ, nay các bên kháng cáo cho rằng hợp đồng giữa cụ L và bà Nh hợp pháp để cho rằng hợp đồng liên doanh số 08 giữa bà Nh và Công ty

Minh Th, Trường Cao đẳng là không đúng quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty Hưng Lộc P trình bày:
Nội dung kháng cáo của cá nhân, Công ty vượt quá yêu cầu; vì Công ty Hưng Lộc Ph giao dịch với bà L là người đại diện cho người thừa kế của bà Nh; thửa đất 508, tờ bản đồ số 49, diện tích 9.348,9m², phường Bình Thuận, Quận 7 đã được cấp giấy CNQSDĐ đã chuyển nhượng cho Công ty Hưng Lộc P là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 138, Điều 258 Bộ luật dân sự năm 2015; UBND Quận 7 cấp Giấy CNQSDĐ đứng tên Công ty Hưng Lộc P đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng theo quy định. Về nội dung kháng cáo căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng pháp luật, bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án. Người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, cần chỉnh lý lại mục dành quyền khởi kiện cho ông Trần Thanh H, ông Nguyễn Thế M, ông Trần Đức N, ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị Kim Q; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lương V đối với Trường Cao đẳng bán công Công nghệ và quản trị doanh nghiệp bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật, các phần khác giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Đơn kháng cáo của những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Đỗ Xuân Nh; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H, bà Phạm Thị Út Tr, Công ty TNHH tư vấn kiến trúc xây dựng Minh Th là đúng theo quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Đương sự trong vụ án được triệu tập lần thứ hai nhưng đều vắng mặt hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt; căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3]. Tranh chấp Hợp đồng liên doanh số 08/HĐLD ngày 13/04/2002, giữa Công ty Minh Thành với bà Nh là quan hệ kinh doanh, thương mại. Việc giải quyết quan hệ tranh chấp giữa Công ty Minh Th và bà Nh chỉ được xem xét, giải quyết trên cơ sở kết quả của việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ L và bà Nh. Do đó, giải quyết hai quan hệ này chung trong một vụ án là phù hợp, để giải quyết triệt để, nhanh chóng, toàn diện các tranh chấp và đảm bảo thi hành án. Do đó, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định nhập vụ án số 1118/2018/QĐNVA ngày 20/8/2018 để

cùng giải quyết các tranh chấp cùng một vụ án, phù hợp với quy định tại khoản 3 và khoản 14 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo trình tự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; khi giải quyết Hợp đồng liên doanh số 08/HĐLD ngày 13/04/2002, giữa Công ty Minh Th với bà Nh, ông Tr Toà án cấp sơ thẩm đã xem xét hợp đồng và toàn bộ yêu cầu của hai bên, đảm bảo quyền lợi của các bên. Vì vậy, người bảo vệ quyền lợi cho Công ty Minh Th cho rằng Toà án cấp sơ thẩm nhập vụ án kinh doanh thương mại vào vụ án dân sự, không xem xét hết lỗi của hai bên nên giải quyết vụ án không đúng pháp luật là không có cơ sở. Vì sau khi xét xử sơ thẩm Công ty Minh Th không kháng cáo nội dung này.

[4]. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Hồ Văn Tr là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nhị đã chết ngày 31/12/2024; những quyền và nghĩa vụ của ông Hồ Văn Tr có liên quan trong vụ án thì người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nh cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tr trong vụ án.

[5]. Về người tham gia tố tụng trong vụ án: Ngày 26/6/1996 ông Phạm Văn N chết; đến năm 2018, các con của ông N mới có yêu cầu độc lập trong vụ án; các con của ông N tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Năm là chưa phù hợp. Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[6]. Xét kháng cáo người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Đỗ Xuân Nh:

[6.1]. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa cụ L với bà Nh ngày 27/11/1997:

Cụ L ký hợp đồng chuyển nhượng 10.002m² đất, tại phường Bình Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Đỗ Xuân Nh. Giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng; các bên thống nhất số tiền 3.000.000.000 đồng được trừ vào khoản tiền bà Nhị đã trả nợ Ngân hàng TMCP Hàng H Việt Nam thay cho ông Nguyễn Tấn T và 250.000.000 đồng bà Nh đã trả cho cụ L nhiều lần trước khi ký hợp đồng, còn lại 250.000.000 đồng sẽ được thanh toán khi hợp đồng được công chứng, hoàn tất thủ tục sang tên. Hợp đồng có xác nhận của ông Vương Huy Ngh là Trưởng phòng Tư pháp huyện Nhà Bè, đất chuyển nhượng tọa lạc tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Công văn số 4341/UBND-PCNC ngày 28/8/2014, UBND Thành phố Hồ Chí Minh cũng xác định ông Nghiệp ký chứng thực hợp đồng là không đúng thẩm quyền, không đúng pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/1997, giữa cụ L và bà Nh chỉ là hợp thức hóa thỏa thuận bốn bên, cụ L không được nhận tiền vì tiền do bà Nh trả cho Ngân hàng, không thể hiện ý chí tự nguyện của cụ L. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng đất trên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 691, Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 1995 là có cơ sở.

[6.2]. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa cụ L với bà Nh:

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/1997, tri

giá là 3.500.000.000 đồng; theo chứng thư thẩm định giá tháng 05/2022 (chưa công bố quy hoạch) được các bên thống nhất là 123.064.000.000 đồng. Hiện nay, thửa 508, tờ bản đồ số 49, diện tích 9.348,9m², phường Bình Thuận, Quận 7, những người thừa kế của bà Nhị đã chuyển nhượng cho Công ty Hưng Lộc Ph là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015, được UBND Quận 7 cấp Giấy CNQSDĐ đứng tên Công ty Hưng Lộc Phát nên việc hoàn trả bằng hiện vật là không thể thực hiện được; phía bà Nh đã được hưởng lợi toàn bộ giá trị từ việc chuyển nhượng cho Công ty Hưng Lộc Ph. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty Hưng Lộc Ph thì giá trị chuyển nhượng là 118.219.715.000 đồng; cụ L và bà Nh đều có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu. Theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự 1995: *“Trong trường hợp có thiệt hại mà các bên đều có lỗi, thì mỗi bên tự chịu phần thiệt hại của mình; nếu chỉ một bên có lỗi, thì bên đó phải bồi thường thiệt hại cho bên kia”*. Đối chiếu điều luật trên nên mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại. Người đồng thừa kế của bà Nh đã nhận giá chuyển nhượng thửa đất tranh chấp với số tiền là 118.219.715.000 đồng, theo quy định tại Điều 615 BLDS năm 2015 thì các đồng thừa kế của bà Nh phải chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của bà Nh trong phạm vi di sản của bà Nh để lại. Do đó, đồng thừa kế của bà Nh phải chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại cho cụ L tương ứng $\frac{1}{2}$ giá trị chuyển nhượng mà phía bà Nh đã được hưởng lợi toàn bộ giá trị từ việc chuyển nhượng cho bên thứ ba sau khi cân trừ số tiền mà bà Nh đã trả trước đó. Như vậy, số tiền mà những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nh phải trả cho cụ Lộc là: $(118.219.715.000 - 3.500.000.000)/2 = 57.359.857.500$ đồng là có cơ sở.

[6.3]. Hợp đồng liên doanh số 08/HĐLD ngày 13/04/2002, giữa Công ty TNHH Tư vấn kiến trúc xây dựng Minh Th với bà Nh, ông Tr:

Tại thời điểm ký hợp đồng liên doanh quyền sử dụng đất các bên đều biết phần đất này chưa được công nhận quyền sử dụng cho bà Nh, ông Tr mà đang có tranh chấp với cụ L. Do đó, hợp đồng liên doanh giữa Công ty Minh Th với bà Nh, ông Tr vi phạm Điều 30 Luật Đất đai 1993, Điều 131 Bộ luật Dân sự 1995 và bị vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 1995. Bà Nh đã nhận của Công ty Minh Th 3.300.000.000 đồng để bà Nh mua nợ tại Ngân hàng và Công ty Minh Th đã giao 278.011.980 đồng để bà Nh nộp tiền án phí. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự năm 1995 để xử lý hợp đồng vô hiệu và buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nh có nghĩa vụ trả lại 02 khoản tiền trên cho Công ty Minh Th là: $3.300.000.000đ + 278.011.980đ = 3.578.011.980$ đồng là đúng quy định. Do đó, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nh kháng cáo là không có cơ sở.

[7]. Xét kháng cáo của Công ty TNHH Tư vấn kiến trúc xây dựng Minh Th:

[7.1]. Công ty Minh Th yêu cầu công nhận và thực hiện Hợp đồng liên doanh số 08/HĐLD ngày 13/04/2002: Như phân tích tại mục [6.3] thì Hợp đồng liên doanh số 08/HĐLD ngày 13/04/2002, giữa Công ty Minh Th với bà Nh, ông Tr đã bị vô hiệu ngay tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng, vì phần đất hai bên liên doanh đang có tranh chấp và chính Công ty Minh Th đã giao 278.011.980 đồng để bà Nh nộp tiền án phí. Mặt khác, năm 2006 bà Nh có văn bản gửi cho

Công ty Minh T tuyên bố chấm dứt hợp đồng số 08/HĐLD ngày 13/04/2002; hiện nay phần đất này cũng không thuộc quyền sử dụng của bà Nh, ông Tr và Công ty Minh Th yêu cầu công nhận và thực hiện hợp đồng là không có cơ sở.

[7.2]. Công ty Minh Th yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa các đồng thừa kế của bà Nh và Công ty Hưng Lộc Ph: Căn cứ Bản án số 32/2014/DS-PT ngày 05/3/2014 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật, các đồng thừa kế của bà Nh là các ông bà: Hồ Văn Tr, Hồ Xuân H, Hồ Quốc N, Hồ Hoàng L lập thủ tục đăng ký và đã được UBND Quận 7 cấp Giấy CNQSDĐ số CH 04436 ngày 23/12/2014, diện tích 9.348m². Ngày 14/01/2015, bà Hồ Hoàng L (đại diện cho những người thừa kế của bà Nh) đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất trên cho Công ty Hưng Lộc Ph theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0954 do Văn phòng Công chứng Quận 10, TP. Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 14/01/2015. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố cập nhật đăng bộ vào ngày 27/05/2016; đến ngày 30/8/2016 Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy CNQSDĐ số CD 459533 cho Công ty Hưng Lộc Ph, thuộc thửa 508, tờ bản đồ số 49, diện tích 9.348,9m², tại phường Bình Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, việc chuyển nhượng sang tên đất cho Công ty Hưng Lộc Ph, trước khi có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 07/2017/KN-DS ngày 01/3/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao và Quyết định giám đốc thẩm số 37/2017/DS-GDT ngày 09/8/2017 của Tòa án nhân dân tối cao huỷ bản án nêu trên. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 138 và Điều 258 Bộ luật dân sự 2005 để xác định giao dịch giữa những người thừa kế của bà Nh và Công ty Hưng Lộc Ph là giao dịch với người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ là có cơ sở. Vì vậy, Công ty Minh Th kháng cáo đề nghị huỷ hợp đồng trên là không phù hợp, không được chấp nhận.

[8]. Xét kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Út Tr:

[8.1]. Ngày 09/10/1993, cụ Lộc có làm “Tờ cam kết hứa thưởng” với nội dung cụ Lộc ủy quyền cho các ông Phạm Văn N, Trần Hoàng D thay mặt cụ L làm thủ tục xin lại 02 mẫu đất ở huyện Nhà Bè. Sau khi nhận được sổ đất do UBND huyện Nhà Bè giao lại cho cụ L, cụ L đồng ý cho các cháu được hưởng 50%; trong đó ông Phạm Văn N được hưởng 30% và ông Trần Hoàng D được hưởng 20% giá trị lô đất. Ngày 18/01/1996, UBND huyện Nhà Bè cấp Giấy CNQSDĐ số 180/QSDĐ, diện tích 10.002m² cho cụ Lộc; ngày 12/3/1997 cụ Lộc lập “Tờ hưởng phần trăm đất” có nội dung cụ L xác định số tiền ông N mượn quy giá trị tương đương 42m², cụ L còn phải trả cho ông N là 2.958m² (3.000m² - 42m²), ngang 25m và dài 118m nhưng ngày 26/6/1996 ông N chết, cụ L cũng đồng ý giao lại phần đất trên cho con ruột của ông Năm là anh Phạm Văn Nam được trọn quyền sử dụng phần đất 2.958m² đất để canh tác. Tuy nhiên, theo Biên bản hòa giải ngày 22/8/2008 tại UBND phường Bình Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa ông Dũng và anh Phạm Văn N với cụ L, ông D đã trình bày: *Năm 1997 cụ L không thực hiện hứa thưởng, đến ngày 21/02/1997 ông D làm đơn kiện cụ Lộc tại UBND Phường 2, Quận 5 (nơi cụ L cư trú); nay ông D yêu cầu cụ L phải thực hiện theo giấy cam kết tại UBND Phường 2, Quận 5 chia tỷ lệ đất ông*

D 20% và ông N 30%, phần còn lại thuộc về cụ C là 50%. Do phía cụ L không đồng ý nên ông D, anh Phạm Văn N đề nghị chuyển Tòa án giải quyết theo luật định. Nay bà Tr cho rằng cụ L đã bàn giao diện tích 2.958m² hứa thưởng ngoài thực địa cho anh Phạm Văn N quản lý, sử dụng là không phù hợp với Biên bản hòa giải ngày 22/8/2008 anh Phạm Văn N tham gia và đề nghị cụ L thực hiện hứa thưởng. Hơn nữa, nếu cụ L đã bàn giao 2.958m² cho anh Phạm Văn N thì Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 18/01/1996 giữa cụ L và bà Đ (B), Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27/11/1997 giữa cụ L và bà Nhị thì cụ L không ký kết, chuyển nhượng toàn bộ diện tích 10.002m². Mặt khác, đến nay ông N và cụ L cũng chưa làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ diện tích 2.958m² đứng tên ông N hay anh Phạm Văn N. Do đó, không có cơ sở cụ L đã bàn giao diện tích 2.958m² cho ông N hay anh Phạm Văn N; nên hợp đồng hứa thưởng giữa cụ L với ông N chưa thực hiện, phù hợp với Đơn yêu cầu độc lập ngày 26/6/2018 của các con của ông N yêu cầu người thừa kế của cụ L thực hiện hợp đồng hứa thưởng đã cam kết, chi trả cho ông N 30%, trong 10.002m² cụ L được cấp giấy CNQSDĐ; trường hợp không trả được đất thì trả bằng giá trị. Do đó, lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Tr, cho rằng đây là vụ kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, bà Tr đã cung cấp tài liệu, chứng cứ Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết, xác định không đúng yêu cầu độc lập của các con ông N là không có cơ sở.

[8.2]. Biên bản hòa giải ngày 22/8/2008 tại UBND phường Bình Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, do không thống nhất việc hứa thưởng, hai bên đề nghị chuyển Tòa án giải quyết theo luật định. Đến năm 2018, vợ và các con của ông N, ông D mới có Đơn yêu cầu độc lập. Cụ Trịnh Thị L chết năm 2010, theo quy tại điểm d khoản 1 Điều 688 và khoản 3 Điều 623 Bộ luật Dân sự năm 2015: “*Thời hiệu yêu cầu người thừa kế thực hiện nghĩa vụ về tài sản của người chết để lại là 03 năm, kể từ thời điểm mở thừa kế*”. Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ L, có yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu độc lập của các con ông N và ông D; theo quy định tại Điều 75 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự là người tham gia tố tụng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự*”. Đối chiếu điều luật trên thì người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ L có quyền yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu độc lập của các con ông N và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D là đúng quy định. Mặt khác, tại Tòa án người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ L là ông Ph, ông C có yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu chia đất cho ông N, ông D. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng thời hiệu đình chỉ yêu cầu của các con ông N là phù hợp nên bà Tr kháng cáo là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[9]. Xét kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H:

Hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ L và bà Nh là không đúng quy định của pháp luật, không đúng ý chí của cụ L nên đã bị vô hiệu; từ đó Hợp đồng liên doanh giữa bà Nh, ông Tr và Công Ty Minh Th cũng không đúng pháp luật, vi phạm điều cấm; còn hợp đồng chuyển nhượng giữa người thừa kế của bà Nh và

Công ty Hưng Lộc Ph phát sinh sau khi Bản án số 32/2014/DS-PT ngày 05/3/2014 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật, Công ty Hưng Lộc Ph nhận chuyển nhượng và ngày 30/8/2016 Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy CNQSDĐ số CD 459533 cho Công ty Hưng Lộc Ph đúng quy định, được pháp luật bảo vệ.

Hợp đồng liên doanh số 16 ngày 10/5/2002, giữa Công ty Minh Th với Trường Cao đẳng CTIM vi phạm Điều 30 Luật Đất đai 1993, Điều 131 Bộ luật Dân sự 1995 và bị vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 1995 tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng. Việc Trường Cao đẳng CTIM tự ý phân lô, nền trên giấy để bán cho các thầy cô dựa trên hợp đồng liên doanh trên là trái với quy định của pháp luật. Ông H, ông N, ông Đ, ông M, bà Q khởi kiện đối với bà Nh, ông Tr cũng như Công ty Minh Th để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng liên doanh là khởi kiện không đúng chủ thể, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận và dành cho ông H, ông N, ông Đ, ông M có quyền khởi kiện Trường Cao đẳng CTIM bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật là phù hợp. Do đó, cần chỉnh sửa cách tuyên bản án sơ thẩm cho phù hợp như đề nghị của bà Quyên tại phiên toà là phù hợp.

[10]. Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo; Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích pháp của người kháng cáo, người đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Bác đơn kháng cáo của người kháng cáo; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm; người kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm, riêng người cao tuổi được miễn theo quy định tại khoản 1 Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

[11]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nh, Công ty TNHH tư vấn kiến trúc xây dựng Minh Th, bà Phạm Thị Út Tr và ông Trần Thanh H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 620/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ khoản 3 và khoản 4 Điều 26; Điều 34; khoản 3 Điều 35; Điều 37; Điều 75; Điều 91; Điều 95 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Căn cứ Điều 131; khoản 2 Điều 137; Điều 691; Điều 697; Điều 701 Bộ luật Dân sự 1995; Căn cứ khoản 2 Điều 138; Điều 258; Điều 692 Bộ luật Dân sự 2005; Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 688 và khoản 3 Điều 623 Bộ luật Dân sự 2015. Căn cứ Điều 10; Điều 30 Luật Đất đai 1993; Căn cứ vào Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19/06/1997 của Tòa án nhân dân tối cao - Viện kiểm sát nhân dân tối cao - Bộ Tư pháp và Bộ Tài chính hướng dẫn việc xét xử và thi hành án về tài sản;

Căn cứ vào Nghị định số 70/CP ngày 12/06/1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Tòa án; Căn cứ Điều 26, Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn (cụ L) là ông Trần Quang Ph và ông Nguyễn Văn C đối với các yêu cầu:

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/1996 giữa cụ Trịnh Thị L với bà Nguyễn Thị Ngọc Đ (đại diện ông B), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/06/1996 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Đ với ông Nguyễn Tấn T, bản phụ kiện hợp đồng ký kết vào ngày 28/06/1996 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Đ (đại diện cho ông Nguyễn Văn B) và ông Nguyễn Tấn T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/1997 giữa cụ Trịnh Thị L với bà Đỗ Xuân Nh bị vô hiệu.

1.2. Hủy “Tờ ưng thuận hứa bán hứa mua khu đất 10.002m² tại Tân Thuận Tây – Nhà Bè” ký kết vào ngày 01/02/1997 giữa ông Nguyễn Tấn T và bà Đỗ Xuân Nh;.

1.3. Hủy Giấy thỏa thuận ngày 04/05/1997 giữa cụ Trịnh Thị L, ông Nguyễn Tấn T, bà Đỗ Xuân Nh và Ngân hàng Hàng H; Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh 10.002m² đất để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Hiền H tại Ngân hàng Hàng H do các bên đã thực hiện xong và chấm dứt từ ngày 15/11/2002.

1.4. Hủy bỏ di chúc lập ngày 12/03/2004 của cụ Trịnh Thị L để lại tài sản cho ông Nguyễn Văn Kh.

2. Không chấp nhận yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ L yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bà Nh giao lại quyền sử dụng 10.002m² đất đang tranh chấp hoặc hoàn trả lại toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ L, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nh trả lại số tiền 57.359.857.500 đồng.

4. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ L có nghĩa vụ hoàn trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B số tiền đã nhận là 747.388.000 đồng.

5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa cụ L với bà Đ (đại diện ông B) ngày 18/01/1996 và không chấp nhận di chúc của ông B để lại lô đất cho ông Nguyễn Văn Th

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Ph về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0954 do Văn phòng công chứng Quận 10, TP. Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 14/01/2015 và công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa 508, tờ bản đồ số 49, diện tích 9.348,9m², phường Bình Thuận, Quận 7 theo giấy chứng nhận số CĐ 459533 do Sở Tài Nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 30/8/2016 là thuộc quyền sử dụng của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Ph.

7. Chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty TNHH Tư vấn kiến trúc xây dựng Minh Th, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nh trả lại cho Công ty số tiền 3.578.011.980 đồng.

8. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Tư vấn kiến trúc xây dựng Minh Th đối với các yêu cầu:

8.1. Những người thừa kế của Bà Đỗ Xuân Nh tiếp tục được thực hiện hợp đồng liên doanh số 08/HĐLD ngày 13/04/2002 đã ký với Công ty TNHH Tư vấn kiến trúc xây dựng Minh Th.

8.2. Lãi suất tạm tính đầu thời điểm từ năm 2005 đến năm 2022 với lãi suất cho vay quá hạn bình quân của 03 ngân hàng là 15%/năm theo lũy kế 17 năm, như sau: 277.961.981 đồng x 15%/năm x 17 = 2.713.260.279 đồng. (Hai tỷ bảy trăm mười ba triệu hai trăm sáu mươi nghìn hai trăm bảy chín đồng).

Tổng cộng: (277.961.981 VNĐ + 2.713.260.279 VNĐ) = 2.991.222.260 đồng.

8.3. Thanh toán lại cho Công ty TNHH Tư vấn kiến trúc xây dựng Minh Th số tiền tương đương với 50% diện tích lô đất trên theo quy định tại Điều 4, Điều 5 của hợp đồng liên doanh số 08/HĐLD 2002 theo đất hiện trạng có giá thị trường tại thời điểm tháng 7/2022, cụ thể như sau: 5.000 m² x 15.000.000 đ/m² = 75.000.000.000 đồng.

9. Chấp nhận một phần yêu cầu của Trường Cao đẳng bán công Công nghệ và Quản trị doanh nghiệp yêu cầu Công ty Minh Thành, buộc công ty Minh Th hoàn trả Trường Cao đẳng CTIM số tiền 1.650.000.000 đồng (theo danh sách tại Công văn số 55/CĐBC ngày 20/04/2015); Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng kinh tế số 16/HĐLD ngày 10/05/2002 đã ký với Cao đẳng CTIM và yêu cầu những người thừa kế của bà Đỗ Xuân Nh, Công ty TNHH Tư vấn KTXD Minh Th phải bồi thường 32.705.504.703 đồng.

Trường hợp phân di sản của bà Nh để lại có giá trị lớn hơn số tiền bà Nh có nghĩa vụ hoàn trả thì các đồng thừa kế của Nh phải trả đủ số tiền bà Nh phải

hoàn trả cho những người đồng thừa kế của cụ Trịnh Thị L gồm ông Hồ Văn Tr, ông Hồ Quốc N, ông Hồ Xuân H, bà Hồ Hoàn L. Trường hợp phần di sản của bà Nh để lại có giá trị nhỏ hơn số tiền bà Nh có nghĩa vụ hoàn trả thì các đồng thừa kế của bà Nh phải chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của bà Nh trong phạm vi di sản của bà Nh để lại theo quy định tại Điều 615 BLDS Năm 2015. Việc xác định phần di sản thừa kế của bà Nh sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác nếu có tranh chấp.

10. Đình chỉ yêu cầu của ông Trần Hoàng D, Phạm Văn N yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ L thực hiện theo Giấy cam kết ngày 09/10/1993.

11. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Kh.

12. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Th.

13. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Hồ Thị M, buộc công ty Minh Th hoàn trả bà Mỹ số tiền 300 triệu đồng; Không chấp nhận yêu cầu bồi thường và giá trị đất chênh lệch là 4 tỷ đồng.

14. Không chấp nhận giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh H, ông Nguyễn Thế M, ông Trần Đức N và ông Lê Văn Đ.

15. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim Q; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lương V.

Dành quyền khởi kiện ông Trần Thanh H, ông Nguyễn Thế M, ông Trần Đức N, ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị Kim Q; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lương Viên đối với Trường Cao đẳng bán công Công nghệ và quản trị doanh nghiệp bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Việc trả tiền được thực hiện ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

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.

16. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nh gồm ông Hồ Quốc N, Hồ Xuân H, Hồ Hoàng L được nhận lại số tiền thi hành án chưa được giải quyết gồm: Số tiền 266.953.380 đồng, bà Nh nộp để thi hành bản án 134/2005/DSPT ngày 27/4/2005 theo biên lai số 04359 ngày 19/7/2005 của Phòng THADS Thành phố (nay là Cục THADS Thành phố) và số tiền 866.696.400 đồng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bà Nh nộp để thi hành bản án dân sự phúc thẩm số 32/2014/DSPT sau khi đã căn trừ tất cả các nghĩa vụ án phí cần phải nộp.

17. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn cụ Trịnh Thị L: Ông Trần Quang Ph được miễn tiền tạm ứng án phí sơ thẩm; Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Nguyễn Văn C gồm bà Bà Huỳnh Thị Th,

bà Nguyễn Huỳnh Ng, Bà Nguyễn Huỳnh N phải chịu 57.826.321 đồng; Được trừ vào số tiền án phí do ông Trần Quang P, Nguyễn Văn C đã nộp 75.492.000 đồng theo biên lai thu tiền thi hành án phí số 0001007 kí hiệu AA/14P ngày 16/05/2014 của Cục THADS TP.HCM, ông Nguyễn Văn C đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AG/2010/0340 ngày 24/05/2012 của Cục THADS TP.HCM, ông Trần Quang Ph đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AG/2010/03439 ngày 24/05/2012 của Cục THADS TP.HCM, cụ Trịnh Thị L đã nộp 50.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 003748 quyền số 000075 ngày 15/11/2004 của Cục thuế TP.HCM và 50.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 004672 quyền số 0094 ngày 16/4/2008 của Cục thuế TP.HCM.

Ông Trần Quang Ph và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Nguyễn Văn Cư gồm bà Bà Huỳnh Thị T, bà Nguyễn Huỳnh Ng, Bà Nguyễn Huỳnh N được nhận lại số tiền là 22.667.679 đồng.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Đỗ Xuân Nh gồm các ông bà Hồ Quốc N, Hồ Xuân H, Hồ Hoàng L phải chịu án phí sơ thẩm tổng cộng là 114.937.868 đồng. Sau khi căn trừ từ kết quả xác minh của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh thì những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Đỗ Xuân Nh gồm các ông bà Hồ Quốc Nam, Hồ Xuân H, Hồ Hoàng L được nhận lại số tiền là 1.018.711.912 đồng và số tiền lãi (nếu có) tại 02 tài khoản tiết kiệm của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Sung quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí của các ông, bà: bà Nguyễn Thị Kim Q; những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lương V, ông Nguyễn Văn Kh những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn B theo các biên lai: Bà Nguyễn Thị Kim Qu đã nộp tiền tạm ứng án phí là 7.500.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2012/05510 ngày 10/6/2015 của Cục THADS TP.HCM; Ông Lương V đã nộp tiền tạm ứng án phí là 7.500.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AD/2014/0009075 ngày 9/3/2016 của Cục THADS TP.HCM; Ông Nguyễn Văn Th đã nộp tiền tạm ứng án phí là 50.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 005318 quyền số 0107 ngày 17/7/2008 của Cục thuế TP.HCM; Ông Nguyễn Văn Kh đã nộp tiền tạm ứng án phí là 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AG/2010/03526 ngày 07/06/2012 của Cục THADS TP.HCM; Ông Nguyễn Văn B đã nộp tiền tạm ứng án phí là 50.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 004269 quyền số 000086 ngày 17/02/2005 của Cục thuế TP.HCM.

- Công ty Minh Th phải chịu là: 130.650.000 đồng án phí sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do Công ty TNHH Minh Th đã nộp 50.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 004707 quyền số 0095 ngày 21/4/2008 của Cục Thi hành án dân sự TP.HCM và 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AG/2010/03430 ngày 24/5/2012 của Cục THADS TP.HCM. Công ty phải nộp thêm số tiền 108.400.000 đồng.

- Trường Cao đẳng Bán công Công nghệ và Quản trị doanh nghiệp (CTIM) phải chịu án phí 58.055.504 đồng.

- Bà Hồ Thị M được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần Thanh H, ông Trần Đức N, ông Lê Văn Đ, ông Nguyễn Thế M là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí do đó được miễn tiền án phí. Hoàn trả lại cho ông Trần Thanh H, ông Trần Đức N ông Lê Văn Đ số tiền đã nộp là 11.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2012/05678 ngày 16/7/2015 của Cục THADS TP.HCM; 61.955.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2012/05652 ngày 3/7/2015 của Cục THADS TP.H; Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thế M số tiền đã nộp 7.500.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2012/05583 ngày 24/6/2015 của Cục THADS TP.HCM.

- Hoàn lại tiền án phí cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn N, ông Trần Hoàng D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 23.500.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0046075 ngày 24/01/2019 của Cục THADS TP.HCM; 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AG/2010/03433 ngày 24/05/2012 của Cục THADS TP.HCM và 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AG/2010/03432 ngày 24/05/2012 của Cục THADS TP.HCM. Tổng cộng là 23.900.000 đồng.

- Hoàn lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Ph tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0093900 ngày 05/04/2021 của Cục THADS TP.HCM.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, 7a, 7b 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.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nh gồm ông bà Hồ Quốc N, Hồ Xuân H, Hồ Hoàng L phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ 300.000 đồng theo các Biên lai thu số 0069158, 0069156, 0069155 ngày 18/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Riêng ông Hồ Văn Tr được miễn nên hoàn trả lại cho ông Tr 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0069157 ngày 18/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công ty TNHH Tư vấn kiến trúc xây dựng Minh Th phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0069315 ngày 21/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Phạm Thị Út Tr phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0069028 ngày 07/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Trần Thanh H được miễn.

III. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Văn Khoa - Trần Thị Hòa Hiệp

Đặng Văn Ý

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- TAND TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Cục THADS TP. HCM;
- Đương sự;
- Lưu VP, HS, NTP.

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

Đặng Văn Ý

