

Bản án số: 731/2018/DS-PT

Ngày: 10-8-2018

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Uông Văn Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Thịnh.

Ông Lưu Trường Sanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Khánh Linh – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Xuân Hồng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 7, 07 và 10 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 192/2018/TLPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2018 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2018/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận BT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2866/2018/QĐPT-DS ngày 04 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Phú H, sinh năm 1947; cư trú tại: Số nhà 353/7D BQ, Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Tuấn K, sinh năm 1981; cư trú tại: Số nhà 05 PCT, Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 20/7/2015) (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Trọng M, chết ngày 27/02/2018.

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

1. Bà Nguyễn Thu T, sinh năm 1970 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị K2, sinh năm 1974 (có mặt).

Cùng cư trú tại: Số nhà 353/7A BQ, Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Ông Trần Đình D, sinh năm 1971 – Luật sư của Công ty Luật Sài Gòn TN thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

1. Cục Thi hành án dân sự TPHCM; địa chỉ: Số 372A NVL, Phường M, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hoàng V – Phó Trưởng Phòng Nghiệp vụ 1, Cục Thi hành án dân sự TPHCM (theo văn bản ủy quyền ngày 25/01/2018) (vắng mặt).

2. Công ty TNHH Một thành viên Quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP C Việt Nam; địa chỉ: Số 76 NVC, phường NCT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Đình T2 – Nhân viên Phòng Kinh doanh Công ty (theo văn bản ủy quyền ngày 03/8/2017) (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Trí H2, sinh năm 1964 (có mặt);

4. Bà Vũ Thị Trường H3, sinh năm 1975;

5. Ông Duy Ngọc D, sinh năm 1975;

Cùng cư trú tại: Số nhà 353/7A BQ, Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Ngô Thị K3, sinh năm 1920; cư trú tại: Tổ 2 Khu 1B, Phường M, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

7. Bà Lê Thị C, sinh năm 1963; cư trú tại: Số nhà 377/88 LĐH, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông Hoàng Trọng H4, sinh năm 1957; cư trú tại: Số nhà 1123 PVB, Phường M, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Bà Nguyễn Hiếu Phương T3, sinh năm 1973; cư trú tại: Số nhà 456 PVL, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà H3, ông H4, ông D, bà K3, bà C, ông H4 và bà T3: Ông Nguyễn Trí H2, sinh năm 1964; cư trú tại: Số nhà 353/7A BQ, Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 27/8/2015) (có mặt).

10. Bà Vũ Đình Quế P, sinh năm 1970; cư trú tại: Số nhà 47 lô D chung cư Bình Thới, Phường 08, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà P: Ông Nguyễn Trí H2, sinh năm 1964; cư trú tại: Số nhà 353/7A BQ, Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 08/9/2015) (có mặt).

11. Bà Nguyễn Thu T, sinh năm 1970 (có mặt);

12. Bà Nguyễn Thị Hồng T4, sinh năm 1991 (có mặt);

13. Bà Nguyễn Thị K2, sinh năm 1974 (có mặt);

14. Bà Nguyễn Thị H5, sinh năm 1940 (vắng mặt);

15. Ông Nguyễn Văn K3, sinh năm 1970 (vắng mặt);

16. Bà Nguyễn Thị Hải Y, sinh năm 1994 (vắng mặt);
17. Bà Nguyễn Thị Kim U, sinh năm 1996 (vắng mặt);
18. Ông Nguyễn Văn H6, sinh năm 1974 (xin vắng mặt);
19. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1976 (vắng mặt);
20. Bà Nguyễn Thị H7, sinh năm 1958 (vắng mặt);
21. Ông Tiêu Thanh B, sinh năm 1969 (xin vắng mặt);
22. Bà Lê Thị Thanh H8, sinh năm 1988 (vắng mặt);
23. Bà Lê Thị Thùy L2, sinh năm 1993 (vắng mặt);
24. Bà Phạm Thị T5, sinh năm 1948 (vắng mặt);
25. Ông Huỳnh Minh Đ, sinh năm 1983 (vắng mặt);
26. Ông Trần Đức V, sinh năm 1982 (xin vắng mặt);
27. Bà Lê Thị Bảo K4, sinh năm 1983 (xin vắng mặt);
28. Ông Bùi Sỹ M, sinh năm 1970 (vắng mặt);
29. Bà Nguyễn Quỳnh N, sinh năm 1980 (vắng mặt);
30. Ông Đỗ Hải B, sinh năm 1980 (xin vắng mặt);
31. Bà Nguyễn Thị M2, sinh năm 1982 (xin vắng mặt);
32. Ông Đỗ Huy T6, sinh năm 1936 (xin vắng mặt);
33. Bà Dương Thị bà Hồng P2, sinh năm 1947(xin vắng mặt);
34. Bà Đỗ Ngọc T7, sinh năm 1980 (xin vắng mặt);
35. Bà Nguyễn Thị Q2, sinh năm 1950 (xin vắng mặt);
36. Bà Nguyễn Thị Thúy D2, sinh năm 1982 (xin vắng mặt);
37. Ông Vũ D3, sinh năm 1964 (xin vắng mặt);
38. Bà Nguyễn Thị Thanh H9, sinh năm 1953 (vắng mặt).

Cùng trú tại: Số nhà 353/7A BQ, Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 03/7/2015 và lời khai của ông Huỳnh Tuấn K đại diện nguyên đơn trình bày:

Căn cứ Quyết định số 150 ngày 10/6/1977 của Hội đồng Chính phủ và căn cứ vào chỉ thị của Bộ tư lệnh Quân đoàn B về việc phân phối nhà ở cho cán bộ, Bộ tư lệnh Quân đoàn B cấp nhà cho ông Lê Phú H theo Quyết định số 36/QĐ ngày 01/02/1978 của Bộ tư lệnh Quân đoàn B:

Điều 1: Giao chiếc nhà cho đồng chí Lê Phú H thuộc Phường H quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 3.500 m², cấu trúc nhà lá 01 tầng Số 55/5 XVNT (số mới là 353/7 BQ).

Điều 2: Giao 1/2 số cây xanh và đất sử dụng cho đồng chí H có quyền quản lý sử dụng và bảo vệ tài sản của công.

Cũng trong năm 1978 ông Nguyễn Trọng M được Bộ Tư lệnh Quân đoàn B cấp nhà số 55/5 XVNT (trùng với số nhà ông H) theo Quyết định số 15/QĐ.ND ngày 28/7/1978 của Bộ Tư lệnh Quân đoàn B:

Điều 1: Giao nhà số 55/5 (số mới 353/7A BQ) XVNT, Phường H, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 48 m², diện tích phụ: không; diện tích đất ở 3.600 m² xung quanh có hàng rào cọc xi măng lưới thép và xây dựng giáp bờ sông, cấu trúc nhà: tường gạch lợp lá dừa. Đồ dùng trang thiết bị trong nhà, khu vực vườn cây xanh cho đồng chí Nguyễn Trọng M.

Điều 2: Đồng chí Nguyễn Trọng M được quyền sử dụng và chịu trách nhiệm bảo vệ, quản lý, bảo quản tài sản của công đã nhận, chấp hành đúng các quy định và thủ tục của Công ty nhà ở, Sở Quản lý nhà đất và công trình công cộng Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 1979, ông Lê Phú H thực hiện nghĩa vụ quân sự tại chiến trường Campuchia, do không biết sống chết như thế nào nên ông H thỏa thuận tạm để diện tích đất 3.500 m² Bộ tư lệnh Quân đoàn B cấp cho ông H cho ông Nguyễn Trọng M và mẹ ông M là bà Nguyễn Thị B2 đại diện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1991, ông M và bà B2 làm thủ tục xin công nhận quyền sử dụng đất và được Ban quản lý ruộng đất Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh công nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định công nhận quyền sử dụng đất số 04/QĐ-ĐĐ ngày 30/12/1991 với diện tích là 6.264 m².

Sau khi tham gia chiến đấu ở chiến trường Campuchia trở về, ông H biết ông M và bà B2 đã được công nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất nên ông H đã yêu cầu ông M cam kết thỏa thuận mỗi bên được hưởng 1/2 diện tích đất.

Ngày 25/7/1993 giữa ông H và ông M làm “Giấy cam kết phân chia quyền sử dụng đất tại số nhà 55/5 XVNT (số mới 353/7A BQ), Phường H, quận BT” mỗi bên được hưởng 1/2 quyền sử dụng đất đối với diện tích đất theo Quyết định công nhận quyền sử dụng đất số 04/QĐ-ĐĐ ngày 30/12/1991 của Ban quản lý ruộng đất Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, ông H được quyền cho thuê, thế chấp, sang nhượng, chuyển đổi theo quy định của Nhà Nước.

Đến ngày 16/4/1994, ông H và ông M tiếp tục thỏa thuận ông H được sử dụng 1/2 quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 6.264 m² theo Quyết định công nhận quyền sử dụng đất số 04/QĐ-ĐĐ ngày 30/12/1991 của Ban quản lý ruộng đất Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, khi một hoặc hai bên tiến hành kinh doanh hoặc để ở thì ông H cũng được hưởng 50% và ông H có quyền theo luật định về các quyền sử dụng đất về sau này.

Ngày 18/4/1994, giữa ông H và ông M viết Giấy cam kết phân chia quyền được hưởng các quyền sử dụng đất, hai bên thống nhất ông H có quyền được hưởng 1/2 quyền sử dụng đất theo Quyết định số 04/QĐ.ĐĐ ngày 30/12/1991 của Ban quản lý

ruộng đất Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trong quá trình sang nhượng hoặc chuyển đổi hoặc để lại ở cũng được hưởng 1/2; ông H ông M có quyền ngang nhau, ông H có các quyền như ông M: thừa kế, sang nhượng, để lại kinh doanh, giấy cam kết này ông H ông M đều ký và có xác nhận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường H, quận BT.

Ngày 25/4/1994, ông Lê Phú H cùng ông Nguyễn Trọng M, bà Nguyễn Thị B2 (mẹ ông M), bà Trần Thị S (vợ ông M) ký hợp đồng liên kết đầu tư xây dựng và kinh doanh khách sạn nhà ở du lịch với ông Lê Phương N2 nhà đất tại địa chỉ 55/5 XVNT (số mới 353/7A BQ), Phường H, quận BT. Vụ việc liên doanh này sau này có tranh chấp do ông H, ông M là nguyên đơn khởi kiện và đã được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo Bản án số 2012/2011/DS-ST ngày 21/11/2011, vụ án có đương sự kháng cáo nhưng sau đó cấp phúc thẩm đã đình chỉ xét xử phúc thẩm theo Quyết định số 235/2012/DS-PT ngày 18/6/2012, bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật. Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã chấp nhận ông Nguyễn Trọng M, ông Lê Phú H mỗi người được hưởng 1.740.764.659 đồng trong giá trị xây dựng công trình trên đất. Chấp nhận đề nghị của ông M xin được sở hữu đôi với công trình và hoàn trả cho ông H, ông Lê Phương N2 số tiền mà những người này được hưởng (ông H là 1.740.764.659 đồng). Trường hợp ông M không có khả năng hoàn trả tiền cho ông H và ông N2 thì ông H, ông N2 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi công trình xây dựng trên đất theo tỷ lệ: Ông M, ông H mỗi người được hưởng 15%, ông N2 được hưởng 70% giá trị.

Tuy nhiên, trong quá trình hợp tác kinh doanh ông M cùng mẹ là bà B2, vợ là bà S và ông N2 (bên hợp tác) đã đem tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ 55/5 XVNT (số mới 353/7A BQ), Phường H, quận BT, thế chấp tại Ngân hàng C Việt Nam Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo khoản nợ vay của Công ty sản xuất thương mại dịch vụ Minh Tâm mà không thông báo cho ông H, không thông qua ý kiến của ông H.

Nay ông H nhận thấy việc sử dụng quyền sử dụng đất chung gây nhiều bất cập, việc làm ăn chung giữa ông H, ông M và đối tác đã chấm dứt nên ông H yêu cầu Tòa án nhân dân quận BT buộc ông Nguyễn Trọng M trả lại 1/2 diện tích đất là $6.264 \text{ m}^2 : 2 = 3.132 \text{ m}^2$, không bao gồm diện tích gia đình ông H đang sử dụng, trị giá 1/2 số tiền theo Chứng thư thẩm định giá số 917.0003A/CT-BTCVALUE ngày 06/02/2017 của Công ty cổ phần thẩm định giá BTCValue là 85.554.461.340 đồng : $2 = 42.777.230.670$ đồng.

Trường hợp ông M không trả hoặc không trả đủ tiền thì ông Lê Phú H có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi phần đất còn lại là quyền sử dụng đất tại số 353/7A BQ (số cũ 55/5 XVNT), Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (trừ phần đất cơ quan thi hành án đã phát mãi là các nhà Villa 5; Villa 6; Nhà song lập 01; nhà Song lập 2 và phần đất gắn liền với tài sản ông M đã bán cho những người có liên quan gồm: Các nhà Villa 1, Villa 2, Villa 3, Villa 4; nhà số 01, 03, 04 theo Bản vẽ số ngày 05/3/2013 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn CH lập, bao gồm 04 bản 1/4, 2/4, 3/4, 4/4).

Bị đơn – ông Nguyễn Trọng M có ông Lê Hoàng V2 đại diện trình bày:

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H về việc yêu cầu ông M chia 1/2 giá trị quyền sử dụng đất theo Chứng thư thẩm định giá số 917.0003A/CT-BTCVALUE ngày 06/02/2017 của Công ty cổ phần thẩm định giá BTCVALUE 85.554.461.340 đồng : 2 = 42.777.230.670 đồng. Vì Tờ thỏa thuận ngày 18/4/1994 không có giá trị pháp lý do không tuân thủ quy định pháp luật về mặt hình thức, nguồn gốc diện tích đất 6.264 m² do Ban quản lý ruộng đất Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông M và bà B2.

Đồng thời, quyền sử dụng tích đất 6.264 m² đã được thi hành theo quyết định của Bản án số 05/HSPT từ ngày 01/12/1999 đến ngày 12/01/2000, Quyết định phúc thẩm số 235/2012/DS-PT ngày 18/6/2012 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nên ông H không có quyền khởi kiện.

Đối với các hợp đồng hứa mua hứa bán: Vào thời điểm thực hiện việc ký hợp đồng hứa mua hứa bán, ông M không có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án tuyên các hợp đồng hứa mua hứa bán giữa ông M với bà Vũ Thị Trường H3, bà Vũ Đình Quế P, bà Lê Thị C, bà Ngô Thị K3, bà Nguyễn Hiếu Phương T3, ông Hoàng Trọng H4 và ông Duy Ngọc D vô hiệu và các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Cục Thi hành án dân sự TPHCM do ông Nguyễn Hoàng V-Phó Trưởng phòng Phòng Nghiệp vụ 1-Cục Thi hành án dân sự TPHCM trình bày:

Nhà đất số 55/5 XVNT (số mới 353/7A BQ), Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản được Tòa án giao cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C Việt Nam quản lý, khai thác, phát mãi thu hồi nợ theo quyết định của Bản án số 05/HSPT ngày 12/01/2000 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Trọng M có khiếu nại, Thủ tướng Chính phủ đã có quyết định giải quyết khiếu nại chấp nhận cho ông Nguyễn Trọng M thanh toán nợ để nhận lại đất. Ngân hàng và ông M đã thỏa thuận giải quyết được phần nợ gốc, phần tiền lãi phát sinh chưa thỏa thuận được.

Đối với việc thi hành Quyết định phúc thẩm số 235/2012/DS-PT ngày 18/6/2012 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án sơ thẩm số 2012/2011/DS-ST ngày 21/11/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Tại thời điểm thi hành án, quyền sử dụng đất tại số 55/5 XVNT (số mới 353/7A BQ), Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh do Ngân hàng Thương mại cổ phần C Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh quản lý.

Để thực hiện việc phát mãi tài sản trên đất theo nội dung Quyết định phúc thẩm số 235/2012/DS-PT, ngày 29/10/2012, Chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự TPHCM đã làm việc với đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần C Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (bên quản lý tài sản thế chấp) đồng ý để Cục Thi hành án dân sự TPHCM kê biên, phát mãi cả quyền sử dụng đất gắn liền với công trình xây dựng trên đất để thi hành án và thanh toán phần tiền lãi ông M còn thiếu. Qua làm việc các ông Nguyễn Trọng M, Lê Phú H và Lê Phương N2 đều đồng ý với

ý kiến của Ngân hàng trong việc kê biên, phát mãi tài sản.

Quá trình thi hành án, ông Nguyễn Trọng M có đề nghị Cục Thi hành án dân sự TPHCM thẩm định và đưa ra bán đấu giá quyền sử dụng đất gắn liền với Nhà song lập 1, Nhà song lập 2, Villa 5, Villa 6 và khu nhà 05 tầng thẳng ra tới bờ sông (bao gồm hồ bơi và khu nhà hàng) để thi hành án, kết quả tổ chức bán đấu giá như sau:

- Quyền sử dụng đất và nhà (Villa 6) bán được 4.100.000.000 đồng.
- Quyền sử dụng đất và nhà (Villa 5) bán được 2.400.512.112 đồng.
- Quyền sử dụng đất và nhà (Nhà song lập 1) bán được 1.979.108.452 đồng.
- Quyền sử dụng đất và nhà (Nhà song lập 2) bán được 1.741.684.167 đồng.

Số tiền bán đấu giá sau khi trừ chi phí, án phí đã chia theo tỷ lệ cho các bên được thi hành án ông Lê Phú H, ông Lê Phương N2 và Ngân hàng Thương mại cổ phần C Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Ngân hàng đồng ý giảm 50% số tiền lãi phát sinh trên tổng số tiền Ngân hàng tạm tính là 7.427.411.103 đồng cho ông M. Trên cơ sở đề nghị của Ngân hàng, ngày 28/4/2016, Cục Thi hành án dân sự TPHCM đã chuyển cho Ngân hàng số tiền 3.000.313.343 đồng.

Hiện nay, Chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự TPHCM đang tiếp tục xử lý tài sản còn lại tại 353/7A BQ (số cũ 55/5 XVNT), Phường H, quận BT, gồm: Khu nhà 05 tầng, khu nhà hàng, hồ bơi, nhà bảo vệ, khối nhà khách, nhà xe, sân tennis để thi hành các bản án nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty TNHH Một thành viên Quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại cổ phần C Việt Nam trình bày:

Tại Công văn số 1087/AMC-KD ngày 23/11/2016 và Công văn số 955/AMC-KD ngày 30/10/2017 như sau :

Quyền sử dụng diện tích đất 6.264 m² tại 353/7A BQ (số cũ 55/5 XVNT), Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản được Ngân hàng Thương mại cổ phần C Việt Nam giao cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại cổ phần C Việt Nam quản lý, khai thác, phát mãi.

Để tận thu khai thác này, Công ty TNHH Một thành viên Quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại cổ phần C Việt Nam đã ký hợp đồng cho ông M thuê quyền sử dụng đất. Đến nay, hợp đồng cho thuê tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên giữa Công ty TNHH Một thành viên Quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại cổ phần C Việt Nam và ông M đã chấm dứt và các bên đã hoàn tất quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng này.

Căn cứ Biên bản giải quyết thi hành án ngày 29/10/2012 của Cục Thi hành án dân sự TPHCM về việc đề nghị Công ty TNHH Một thành viên Quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại cổ phần C Việt Nam đồng ý để Cục Thi hành án dân sự TPHCM phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 6.264 m² tại 353/7A BQ (số cũ 55/5 XVNT), Phường H, quận BT.

Căn cứ Công văn số 822/CTHA ngày 23/10/2013 của Cục Thi hành án dân sự

TPHCM về việc yêu cầu Công ty TNHH Một thành viên Quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại cổ phần C Việt Nam giao lại toàn bộ bản chính hồ sơ nhà đất và công trình xây dựng trên đất tại 353/7A BQ (số cũ 55/5 XVNT), Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cho Cục Thi hành án dân sự TPHCM.

Ngày 31/10/2013, Công ty TNHH Một thành viên Quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại cổ phần C Việt Nam đã bàn giao toàn bộ bản chính hồ sơ quyền sử dụng đất trên cho Cục Thi hành án dân sự TPHCM để bán đấu giá tài sản và làm thủ tục sang tên cho người trúng đấu giá tài sản.

Hiện nay, Công ty TNHH Một thành viên Quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại cổ phần C Việt Nam không còn quyền và nghĩa vụ gì liên quan đến tài sản là quyền sử dụng đất tại địa chỉ 353/7A BQ (số cũ 55/5 XVNT), Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cũng như vụ kiện dân sự về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Lê Phú H và ông Nguyễn Trọng M.

Vì vậy, Công ty TNHH Một thành viên Quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại cổ phần C Việt Nam đề nghị Tòa án không đưa Công ty TNHH Một thành viên Quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại cổ phần C Việt Nam vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Vũ Thị Trường H3, bà Vũ Đình Quế P, bà Lê Thị C, bà Ngô Thị K3, bà Nguyễn Hiếu Phương T3, ông Hoàng Trọng H4 và ông Duy Ngọc D có ông Nguyễn Trí H2 đại diện trình bày:

Ngày 29/6/2011, vợ ông là bà Vũ Thị Trường H3 (Villa 4), cùng bà Ngô Thị K3 (Villa 1), bà Lê Thị C (Villa 2), bà Nguyễn Hiếu Phương T3 (Villa 3) (theo cấu trúc xây dựng thực tế hiện hành) ký hợp đồng hứa mua hứa bán với ông Nguyễn Trọng M tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh, giá mua bán 04 Villa là 8.000.000.000 đồng.

Việc thanh toán tiền đã hoàn thành, bên hứa mua giao và bên hứa bán đã nhận đầy đủ. Do ông M đã già yếu, để tránh trường hợp ông M đột qua đời ảnh hưởng đến quyền lợi của người hứa mua, ngày 06/8/2011 ông M viết 04 di chúc thể hiện ý chí sau khi ông M qua đời thì bà H3 và bà K3, bà C và bà T3 được thừa hưởng di sản thừa kế do ông M để lại là 04 căn nhà ông M hứa bán. Đồng thời, để tránh trường hợp các bên hứa mua hứa bán thay đổi ý kiến khi giá cả thị trường có biến động (về việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng hứa mua hứa bán) ông M đã ký hợp đồng ủy quyền với nội dung ông M đồng ý để bà H3, bà K3, bà C và bà T3 có quyền như chủ sở hữu đối với 04 bất động sản (Villa 1, 2, 3, 4) và ông M cũng cam kết trong thời hạn 03 năm sẽ hoàn thành thủ tục sang tên cho người mua nhưng đến nay ông M vẫn chưa làm giấy tờ hợp thức hóa sang tên cho bà H3, bà K3, bà C và bà T3.

Ngày 02/02/2012, ông M có ký hợp đồng hứa mua hứa bán với ông Hoàng Trọng H4 căn nhà liền kề số 01 tại số 353/7A BQ (số cũ là 55/5 XVNT), Phường H, quận BT, với giá 1.500.000.000 đồng. Ông H4 đã thanh toán 1.400.000.000 đồng, còn 100.000.000 đồng sau khi làm thủ tục sang tên sẽ thanh toán, hai bên có lập vi bằng do Thừa phát lại của Văn phòng Thừa phát lại Quận T chứng kiến. Đến nay đã

hết 03 năm nhưng ông M chưa làm giấy tờ hợp thức hóa sang tên cho ông H4 như đã thỏa thuận.

Ngày 18/4/2012, ông M có ký hợp đồng hứa mua hứa bán với bà Vũ Đình Quế P căn nhà liền kề số 04 (CONDO 4) (theo cấu trúc xây dựng thực tế hiện hành), có diện tích là 180 m² tại số 353/7A BQ (số cũ là 55/5 XVNT), Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.700.000.000 đồng; bà P đã thanh toán 1.600.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng khi làm thủ tục sang tên sẽ thanh toán. Đồng thời, ngày 18/4/2012, ông M viết di chúc với nội dung sau khi ông M qua đời thì bà P được thừa hưởng di sản thừa kế do ông M để lại trong phần tài sản là bất động sản đã ký tại hợp đồng hứa mua hứa bán với bà P và ông M có ký hợp đồng ủy quyền cho bà P được quyền hành động như chủ sở hữu đối với phần tài sản nhà đất là căn nhà số 04 (CONDO), có diện tích 180 m² tại số 353/7A BQ (số cũ là 55/5 XVNT), Phường H, quận BT. Đến nay đã hết 03 năm nhưng ông M chưa làm giấy tờ hợp thức hóa sang tên như đã thỏa thuận.

Ngày 30/6/2012, ông M có ký hợp đồng hứa mua hứa bán với bà Vũ Thị Bích N3 nhà đất là căn nhà số CONDO 3 (theo cấu trúc xây dựng hiện hành) tại số 353/7A BQ (số cũ là 55/5 XVNT), Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh tại Phòng Công chứng số 4 với giá 1.600.000.000 đồng, thanh toán 1.300.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng khi làm thủ tục sang tên sẽ thanh toán. Đồng thời ngày 30/6/2012, ông M có để lại di chúc có nội dung sau khi ông M qua đời thì bà N3 được thừa hưởng di sản thừa kế do ông M để lại trong phần tài sản là bất động sản đã ký tại hợp đồng hứa mua hứa bán với bà N3 và ông M có ký hợp đồng ủy quyền cho bà N3, bà N3 được quyền hành động như chủ sở hữu đối với phần tài sản nhà đất là căn nhà số 03 tại số 353/7A BQ (số cũ là 55/5 XVNT), Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau đó, ngày 10/9/2014, bà N3 đã chuyển nhượng lại cho ông Duy Ngọc D có lập vi bằng do Thừa phát lại của Văn phòng Thừa phát lại Quận T chứng kiến, có ông M ký tên là người chứng kiến; đồng thời giữa bà N3 và ông D có làm văn bản thỏa thuận có sự đồng ý của ông M về việc ông D được thừa hưởng những hợp đồng và nghĩa vụ bà N3 đã ký với ông M bao gồm: Di chúc, hợp đồng hứa mua hứa bán, hợp đồng ủy quyền và phải thanh toán cho ông M 300.000.000 đồng khi làm thủ tục sang tên ông D. Đến nay đã hết 03 năm nhưng ông M chưa làm giấy tờ hợp thức hóa sang tên như đã thỏa thuận.

Vì vậy, bà Vũ Thị Trường H3, bà Ngô Thị K3, bà Lê Thị C, bà Vũ Đình Quế P, ông Hoàng Trọng H4, bà Nguyễn Hiếu Phương T3 và ông Duy Ngọc D đề nghị ông M tiếp tục thực hiện hợp đồng hứa mua hứa bán.

Ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật hoặc ngay khi có đủ điều kiện pháp lý theo quy định của pháp luật thì ông Nguyễn Trọng M phải thực hiện thủ tục sang tên cho bà Vũ Thị Trường H3, bà Ngô Thị K3, bà Lê Thị C, bà Nguyễn Hiếu Phương T3, ông Hoàng Trọng H4, bà Vũ Đình Quế P, ông Duy Ngọc D. Trường hợp ông M không thực hiện thì bà Vũ Thị Trường H3, bà Ngô Thị K3, bà Lê Thị C, bà Nguyễn Hiếu Phương T3, ông Hoàng Trọng H4, bà Vũ Đình Quế P, ông Duy Ngọc D có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục đăng ký chuyển

quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản từ bên bán sang bên mua theo quy định và thanh toán cho ông M phần tiền còn lại (bao gồm: Ông Hoàng Trọng H4 là 100.000.000 đồng, bà Vũ Đình Quế P là 100.000.000 đồng, ông Duy Ngọc D là 300.000.000 đồng).

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thu T, ông Đỗ Hải B, Nguyễn Thị K2, bà Nguyễn Thị H7 và ông Nguyễn Văn H6 không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết theo quy định pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Hồng T4, bà Nguyễn Thị H5, ông Nguyễn Văn K3, bà Nguyễn Thị Hải Y, bà Nguyễn Thị Kim U, bà Nguyễn Thị L, ông Tiêu Thanh B, bà Lê Thị Thanh H8, bà Lê Thị Thùy L2, bà Phạm Thị T5, ông Huỳnh Minh Đ, ông Trần Đức V, bà Lê Thị Bảo K4, ông Ông Bùi Sỹ M, bà Nguyễn Quỳnh N, ông Đỗ Hải B, bà Nguyễn Thị M2, ông Đỗ Huy T6, bà Dương Thị Hồng P2, bà Đỗ Ngọc T7, bà Nguyễn Thị Q2, bà Nguyễn Thị Thúy D2, ông Vũ D3 và bà Nguyễn Thị Thanh H9 là những người thuê nhà của ông M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không có ý kiến phản hồi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2018/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận BT quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn – ông Lê Phú H:

Buộc bị đơn – ông Nguyễn Trọng M trả cho ông Lê Phú H $1/2$ trị giá quyền sử dụng đất $6.264 \text{ m}^2 : 2 = 3.132 \text{ m}^2$ theo Quyết định số 04/QĐ.ĐĐ của Ban quản lý ruộng đất Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 30/12/1991, tương đương số tiền $85.554.461.340 \text{ đồng} : 2 = 42.777.230.670 \text{ đồng}$ (theo Chứng thư thẩm định giá số 917.0003A/CT-BTCVALUE ngày 06/02/2017 của Công ty cổ phần thẩm định giá BTCVALUE).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Vũ Thị Trường H3, bà Ngô Thị K3, bà Vũ Đình Quế P, bà Lê Thị C, bà Nguyễn Hiếu Phương T3, ông Hoàng Trọng H4 và ông Duy Ngọc D.

2.1. Buộc bị đơn – ông Nguyễn Trọng M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng hứa mua hứa bán đã ký đối với 04 người: bà Vũ Thị Trường H3, bà Ngô Thị K3, bà Lê Thị C, bà Nguyễn Hiếu Phương T3 (theo Hợp đồng công chứng số 027250, quyền số 6 TP/CC-SCC/HĐGD ngày đóng dấu 30/6/2011 tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh).

2.2. Buộc bị đơn – ông Nguyễn Trọng M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng hứa mua hứa bán đã ký đối với bà Vũ Đình Quế P (theo Hợp đồng công chứng số 013670, quyền số 4 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2012 tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh).

2.3. Buộc bị đơn – ông Nguyễn Trọng M phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng hứa mua hứa bán đã ký ngày 02/02/2012 đối với ông Hoàng Trọng H4.

2.4. Buộc bị đơn – ông Nguyễn Trọng M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng hứa mua hứa bán đã ký với bà Vũ Thị Bích N3 (theo Hợp đồng công chứng số 025034, quyền số 7 TP/CC-SCC/HĐGD ngày đóng dấu 30/6/2012 tại Phòng Công chứng số 4

Thành phố Hồ Chí Minh) đối với ông Duy Ngọc D.

2.5. Đối với tài sản trên đất Nhà song lập 1 (bà Vũ Thị Trường H3), Nhà song lập 2 (bà Đỗ Ngọc T7), Villa 5 (ông Đỗ Hải B), Villa 6 (bà Huỳnh Thị Liễu), nếu sau này các bên có tranh chấp sẽ khởi kiện giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

2.6. Đối với nhà song lập do ông M hứa bán cho ông Bùi Sỹ M, nếu sau này các bên có tranh chấp sẽ khởi kiện giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

2.7. Đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thu T, bà Nguyễn Thị K2, ông Nguyễn Văn H6, bà Nguyễn Thị H7, bà Nguyễn Thị Hồng T4, bà Nguyễn Thị H5, ông Nguyễn Văn K3, bà Nguyễn Thị Hải Y, bà Nguyễn Thị Kim U, ông Nguyễn Văn H6, bà Nguyễn Thị L, ông Tiêu Thanh B, bà Lê Thị Thanh H8, bà Lê Thị Thùy L2, bà Phạm Thị T5, ông Huỳnh Minh Đ, ông Trần Đức V, bà Lê Thị Bảo K4, ông Bùi Sỹ M, bà Nguyễn Quỳnh N, ông Đỗ Hải B, bà Nguyễn Thị M2, ông Đỗ Huy T6, bà Dương Thị Hồng P2, bà Đỗ Ngọc T7, bà Nguyễn Thị Q2, bà Nguyễn Thị Thúy D2, ông Vũ D3 và bà Nguyễn Thị Thanh H9, nếu sau này các bên có tranh chấp sẽ khởi kiện giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

2.8. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tự nguyện thỏa thuận chịu các chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản.

2.9. Về thời hạn thanh toán: Ông Nguyễn Trọng M có nghĩa vụ thanh toán dứt điểm số tiền trên một lần cho ông Lê Phú H ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi ông H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông M chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng ông M còn phải trả thêm cho ông H số tiền lãi theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

Trường hợp ông M không trả hoặc trả không đủ tiền thì ông Lê Phú H có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản là quyền sử dụng đất còn lại tại số 353/7A BQ (số cũ 55/5 XVNT), Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (trừ phần đất Cơ quan thi hành án đã phát mãi là các nhà Villa 5, Villa 6, Nhà song lập 01, nhà Song lập 2 và phần đất gắn liền với tài sản ông M đã bán cho những người có liên quan gồm: Các nhà Villa 1, Villa 2, Villa 3, Villa 4; nhà số 01, 03, 04 theo Bản vẽ số ngày 05/3/2013 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn CH lập, bao gồm 04 bản 1/4, 2/4, 3/4, 4/4).

2.10. Về thời hạn thực hiện hợp đồng hứa mua hứa bán: Ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Nguyễn Trọng M phải thực hiện thủ tục sang tên cho bà Vũ Thị Trường H3, bà Ngô Thị K3, bà Lê Thị C, bà Nguyễn Hiếu Phương T3, ông Hoàng Trọng H4, bà Vũ Đình Quế P, ông Duy Ngọc D. Trường hợp ông M không thực hiện thì bà Vũ Thị Trường H3, bà Ngô Thị K3, bà Lê Thị C, bà Nguyễn Hiếu Phương T3, ông Hoàng Trọng H4, bà Vũ Đình Quế P và ông Duy Ngọc D có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục đăng ký chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản từ bên bán sang bên mua theo quy định và thanh toán cho ông M phần tiền còn lại (bao gồm ông Hoàng Trọng H4 là 100.000.000 đồng, bà Vũ Đình Quế P là 100.000.000 đồng, ông Duy Ngọc D là 300.000.000 đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bị đơn – ông Nguyễn Trọng M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 150.777.230 đồng + 1.400.000 đồng = 151.177.230 đồng.

3.2. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho ông Lê Phú H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.500.000 đồng theo Biên lai số AA/2014/0001845 ngày 13/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho bà Vũ Thị Trường H3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.500.000 đồng theo Biên lai số AA/2014/0009100 ngày 04/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho bà Vũ Đình Quê P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 54.000.000 đồng theo Biên lai số AA/2014/0009144 ngày 10/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho bà Lê Thị C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.500.000 đồng theo Biên lai số AA/2014/0009102 ngày 04/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho bà Ngô Thị K3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.500.000 đồng theo Biên lai số AA/2014/0009105 ngày 04/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Hiếu Phương T3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.500.000 đồng theo Biên lai số AA/2014/0009143 ngày 04/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho ông Hoàng Trọng H4 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 47.000.000 đồng theo Biên lai số AA/2014/0009104 ngày 04/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho ông Duy Ngọc D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 43.000.000 đồng theo Biên lai số AA/2014/0009103 ngày 04/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định giá, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/02/2018, bị đơn – ông Nguyễn Trọng M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Bà Nguyễn Thu T và bà Nguyễn Thị K2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và yêu cầu hủy bản các hợp đồng hứa mua hứa bán.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ý kiến của Luật sư Trần Đình D bảo vệ quyền lợi cho bà Nguyễn Thu T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M:

Quyết định số 36/QĐ ngày 01/02/1978 của Bộ tư lệnh Quân đoàn B là thật hay

giả sẽ quyết định đến kết quả giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tạm hoãn phiên tòa để giám định Quyết định số 36/QĐ ngày 01/02/1978.

Quyết định số 04/QĐ.ĐĐ ngày 30/12/1991 Ban quản lý ruộng đất Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh công nhận cho ông M và bà B2 được quyền sử dụng diện tích đất 6.264 m².

Mặt khác, sau khi thế chấp quyền sử dụng đất, ông M đã bỏ tiền ra để thanh toán cho ngân hàng nên quyền sử dụng đất là của riêng ông M.

Bà B2 chết năm 2002, các đồng thừa kế của bà B2 chưa có văn bản phân chia di sản. Mặc dù, trước khi chết bà B2 có lập di chúc để lại tài sản cho ông M nhưng cũng chưa có quyết định của cơ quan có thẩm quyền công nhận tính hợp pháp của di chúc.

Các hợp đồng hứa mua hứa bán có công chứng chứng thực nhưng chưa được làm rõ tính hợp pháp của hợp đồng. Thực hiện hợp đồng, bên bán đã giao nhà, có một số hợp đồng bên mua đã thanh toán đủ tiền, còn một số hợp đồng chưa thanh toán đủ. Bản chất của giao dịch là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời điểm xác lập giao dịch ông M không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 nên giao dịch dân sự vô hiệu.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hủy bản các hợp đồng hứa mua hứa bán.

- Bà T đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho giám định Quyết định số 36/QĐ ngày 01/02/1978 của Bộ tư lệnh Quân đoàn B.

- Bà K2 không có ý kiến bổ sung.

- Ý Kiến của ông H và ông K đại diện cho ông H: Trước đây Bộ tư lệnh Quân đoàn B cấp đất cho ông H 3.500 m² theo Quyết định số 36/QĐ ngày 01/02/1978. Chính ông M cam kết phân chia cho ông H được quyền sử dụng 1/2 diện tích 6.264 m² đất. Do đó, không đồng ý yêu cầu giám định Quyết định số 36/QĐ ngày 01/02/1978.

Hiện nay, đất đã được Cục Thi hành án dân sự TPHCM bán đấu giá một phần và ông M đã hứa bán cho nhiều người khác để thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của ông Nguyễn Trí H2 đại diện cho bà Vũ Thị Trường H3, bà Vũ Đình Quế P, bà Lê Thị C, bà Ngô Thị K3, bà Nguyễn Hiếu Phương T3, ông Hoàng Trọng H4 và ông Duy Ngọc D:

Theo thỏa thuận trong các hợp đồng hứa mua hứa bán, bên mua đã thanh toán tiền cho ông M bằng cách chuyển tiền vào tài khoản của ngân hàng để ông M giải chấp lấy giấy tờ. Việc mua bán là hoàn toàn tự nguyện, sau khi ký hợp đồng ông M còn lập di chúc và lập hợp đồng ủy quyền để lại tài sản cho người mua, ông M đã nhận tiền và giao nhà cho bên mua sử dụng ổn định. Hiện nay, tài sản đã tạm giao cho ông M. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Hồng T4 không có ý kiến bổ sung.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

Về nội dung:

1. Đối với yêu cầu chia 1/2 giá trị quyền sử dụng diện tích đất 6.264 m².

- Ông Lê Phú H được cấp cho căn nhà có cấu trúc là nhà lá, diện tích khuôn viên đất là 3.500 m² tại địa chỉ số 55/5 XVNT theo Quyết định số 36/QĐ ngày 01/02/1978 của Bộ tư lệnh Quân đoàn B.

- Theo Giấy cam kết phân chia quyền sử dụng đất ngày 25/7/1993 giữa ông H và ông M thể hiện mỗi bên được hưởng 1/2 quyền sử dụng diện tích đất 6.264 m² được công nhận theo Quyết định số 04/QĐ.ĐĐ ngày 30/12/1991 Ban quản lý ruộng đất Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Theo Bản thỏa thuận ngày 16/4/1994 giữa ông H và ông M thể hiện ông H được quyền sử dụng 1/2 diện tích đất 6.264 m², khi tiến hành kinh doanh hoặc sử dụng ông H cũng được hưởng 50% và ông H có quyền theo luật định về các quyền sử dụng đất về sau này.

- Ngày 18/4/1994, ông H và ông M ký Giấy cam kết phân chia quyền được hưởng các quyền sử dụng đất, theo đó ông H có quyền được hưởng 1/2 quyền sử dụng đất theo Quyết định số 04/QĐ.ĐĐ của Ban quản lý ruộng đất Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 30/12/1991, trong quá trình sang nhượng hoặc chuyển đổi hoặc để lại ở cũng được hưởng 1/2; ông H ông M có quyền ngang nhau, ông H có các quyền như ông M: thừa kế, sang nhượng, để lại kinh doanh. Giấy cam kết này ông H ông M đều ký và có chứng nhận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường H, quận BT.

- Theo thỏa thuận trong Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng ngày 25/4/1994, ông M và ông H có quyền hưởng lợi nhuận như nhau là 15% lợi nhuận, còn ông N2 hưởng 70% lợi nhuận.

- Theo Bản án sơ thẩm số 2012/2011/DSST ngày 21/11/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện lý do ông H tham gia hợp đồng là vì ông H được Quân đoàn B giao quyền sử dụng đất là 3.500 m² tại địa chỉ số 55/5 XVNT, theo Quyết định số 36/QĐ ngày 01/02/1978. Cũng trong tháng 02/1978, ông H cùng vợ con đến ở tại địa chỉ trên. Năm 1991, do phải thực hiện nghĩa vụ quân sự tại chiến trường Campuchia nên ông H ủy quyền cho ông M làm thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng diện tích đất 3.500 m² ông H được Bộ tư lệnh Quân đoàn B cấp như ông H đã trình bày.

Căn cứ các tài liệu nêu trên, có cơ sở xác định ông H được Bộ tư lệnh Quân đoàn B cấp diện tích 3.500 m² tại địa chỉ số 55/5 XVNT, do đó ông H yêu cầu chia 1/2 quyền sử dụng đất là có cơ sở.

2. Việc giám định Quyết định số 36/QĐ ngày 01/02/1978 của Bộ tư lệnh Quân đoàn B là không cần thiết. Bởi lẽ, tại Bản án sơ thẩm số 2012/2011/DSST ngày

21/11/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện lý do ông H tham gia hợp đồng là vì ông H được Quân đoàn B giao quyền sử dụng đất là 3.500 m² tại địa chỉ số 55/5 XVNT theo Quyết định số 36/QĐ ngày 01/02/1978. Các bên không ai có ý kiến gì về việc ông H được cấp đất.

3. Các hợp đồng hứa mua hứa bán các bên đã giải quyết được phần nợ gốc, còn lãi phát sinh sau này Cục Thi hành án dân sự TPHCM phát mãi tài sản thanh toán cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh ông M có quyền định đoạt tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng là phù hợp.

4. Về án phí: Ông M sinh năm 1940, trên 60 tuổi. Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009 và căn cứ vào Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, trường hợp ông M được miễn án phí.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

1.1. Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/02/2018, ông Nguyễn Trọng M chết; cha mẹ ông M chết trước ông M; ông M có vợ thứ nhất là Nguyễn Thị H5 đã ly hôn, ông M và bà Bà có hai người con là bà Nguyễn Thu T và bà Nguyễn Thị K2; vợ thứ hai là bà Trần Thị S không có con chung. Bà Nguyễn Thị H7 sống chung với ông M không đăng ký kết hôn, không có con chung. Căn cứ vào Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bà Nguyễn Thu T và bà Nguyễn Thị K2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M.

1.2. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lê Đình T2 đại diện cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại cổ phần C Việt Nam, ông Nguyễn Văn H6, ông Tiêu Thanh B, ông Trần Đức V, bà Lê Thị Bảo K4, ông Đỗ Hải B, bà Nguyễn Thị M2, ông Đỗ Huy T6, bà Dương Thị Hồng P2, bà Nguyễn Thị Thúy D2, ông Vũ D3 có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Nguyễn Thị H7, bà Nguyễn Thị H5, ông Nguyễn Văn K3, bà Nguyễn Thị Hải Y, bà Nguyễn Thị Kim U, bà Nguyễn Thị L, bà Lê Thị Thanh H8, bà Lê Thị Thùy L2, bà Phạm Thị T5, ông Huỳnh Minh Đ, ông Bùi Sỹ M, bà Nguyễn Quỳnh N, bà Đỗ Ngọc T7, bà Nguyễn Thị Q2, bà Nguyễn Thị Thanh H9 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điểm b Khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu đòi 1/2 giá trị quyền sử dụng diện tích đất 6.264 m² theo Chứng thư thẩm định giá số 917.0003A/CT-BTCVALUE ngày 06/02/2017 của Công ty cổ phần thẩm định giá BTCVALUE là 85.554.461.340 đồng : 2 = 42.777.230.670 đồng,

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Lê Phú H được Bộ Tư lệnh Quân đoàn B cấp căn nhà có cấu trúc là nhà lá, diện tích khuôn viên đất là 3.500 m² tại địa chỉ số 55/5 XVNT (số mới là 353/7 BQ) theo Quyết định số 36/QĐ ngày 01/02/1978.

Cũng trong năm 1978, ông Nguyễn Trọng M được Bộ Tư lệnh Quân đoàn B cấp căn nhà có cấu trúc là tường gạch lợp lá, diện tích khuôn viên đất là 3.600 m² tại địa chỉ số 55/5 XVNT (trùng với số nhà ông H được cấp) theo Quyết định số 15/QĐ.ND ngày 28/7/1978.

Ông Nguyễn Trọng M và bà Nguyễn Thị B2 được công nhận quyền sử dụng diện tích đất 6.264 m² theo Quyết định số 04/QĐ.ĐĐ ngày 30/12/1991 Ban quản lý ruộng đất Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo ông H, năm 1991, do phải thực hiện nghĩa vụ quân sự tại chiến trường Campuchia nên ủy quyền cho ông M đại diện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1985, sau khi thực hiện xong nghĩa vụ quân sự trở về ông H biết được ông M và bà B2 được Ban quản lý ruộng đất Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh công nhận quyền sử dụng diện tích đất 6.264 m², trong đó có diện tích đất 3.500 m² ông H được Bộ tư lệnh Quân đoàn B cấp nên ông H yêu cầu ông M phân chia quyền sử dụng đất.

Xuất phát từ việc ông H được cấp diện tích đất 3.500 m² và theo yêu cầu của ông H nên ông M viết cam kết phân chia quyền sử dụng đất, theo Giấy cam kết phân chia quyền sử dụng đất ngày 25/7/1993 giữa ông H và ông M thể hiện mỗi bên được hưởng 1/2 quyền sử dụng diện tích đất 6.264 m² theo Quyết định số 04/QĐ.ĐĐ ngày 30/12/1991 Ban quản lý ruộng đất Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đến ngày 16/4/1994, giữa ông H và ông M tiếp tục ký Bản thỏa thuận ông H được quyền sử dụng 1/2 diện tích đất 6.264 m², khi tiến hành kinh doanh hoặc sử dụng ông H cũng được hưởng 50% và ông H có quyền theo luật định về các quyền sử dụng đất về sau này.

Tiếp theo ngày 18/4/1994, ông H và ông M ký Giấy cam kết phân chia quyền được hưởng các quyền sử dụng đất, theo đó ông H có quyền được hưởng 1/2 quyền sử dụng đất theo Quyết định số 04/QĐ.ĐĐ của Ban quản lý ruộng đất Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 30/12/1991, trong quá trình sang nhượng hoặc chuyển đổi hoặc để lại ở cũng được hưởng 1/2; ông H ông M có quyền ngang nhau, ông H có các quyền như ông M: thừa kế, sang nhượng, để lại kinh doanh. Giấy cam kết này ông H ông M đều ký và có chứng nhận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường H, quận BT.

Bên cạnh đó, ngày 25/4/1994 giữa ông M, bà B2, bà S, ông H với ông Lê Phương N2 ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì ông M và ông H đều được hưởng quyền lợi như nhau, mỗi người 15% lợi nhuận. Chính ông M sửa và xác nhận diện tích đất đứng tên là 3.600 m². Khi ký tên vào hợp đồng bà B2, bà S không có kiến gì về diện tích đất.

Sau đó, ông M và ông H khởi kiện ông Lê Phương N2 yêu cầu chấm dứt thực

hiện Hợp đồng liên kết đầu tư xây dựng và kinh doanh khách sạn nhà ở du lịch ký ngày 25/4/1994 giữa bà B2, ông M, bà S và ông H với ông Lê Phương N2. Theo yêu cầu khởi kiện của ông M và ông H thì chia theo tỷ lệ 3/7; ông N2 70%, 30% còn lại ông M và ông H mỗi người chia 15%.

Tại Bản án sơ thẩm số 2012/2011/DSST ngày 21/11/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện lý do ông H tham gia hợp đồng là vì ông H được Quân đoàn B giao quyền sử dụng đất là 3.500 m² tại địa chỉ số 55/5 XVNT theo Quyết định số 36/QĐ ngày 01/02/1978. Cũng trong tháng 02/1978, ông H cùng vợ con đến sinh sống tại địa chỉ trên. Năm 1991, do phải thực hiện nghĩa vụ quân sự tại chiến trường Campuchia nên ông H ủy quyền cho ông M làm thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất 3.500 m².

Trên thực tế thì ông H có quá trình sử dụng đất ổn định, bà B2, ông M và bà S không ai có ý kiến phản đối hay tranh chấp.

Từ những nhận định trên, có cơ sở xác định trước đây ông Lê Phú H được Bộ tư lệnh Quân đoàn B cấp diện tích đất 3.500 m² tại 55/5 XVNT.

Hiện nay, Cục Thi hành án dân sự TPHCM đã tạm giao tài sản là nhà đất tại số 353/7A BQ (số cũ 55/5 XVNT), Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông M quản lý trừ những nhà đất đã được Cục Thi hành án dân sự TPHCM bán đấu giá gồm Nhà song lập 1 (bà Vũ Thị Trường H3), Nhà song lập 2 (bà Đỗ Ngọc T7), Villa 2 (ông Đỗ Hải B), Villa 6 (bà Huỳnh Thị Liễu) và 07 Căn nhà ông M đã hứa bán và đã bàn giao cho các hộ quản lý sử dụng là Villa 1, 2, 3, 4 và 03 căn nhà liên kế CONDO số 01, 03 và 04 (theo cấu trúc xây dựng hiện hành) tại số 353/7A BQ (số cũ là 55/5 XVNT), Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông H buộc ông M có trách nhiệm trả cho ông H 1/2 giá trị quyền sử dụng diện tích đất 6.264 m², tương đương số tiền 85.554.461.340 đồng : 2 = 42.777.230.670 đồng (theo Chứng thư thẩm định giá số 917.0003A/CT-BTCVALUE ngày 06/02/2017 của Công ty cổ phần thẩm định giá BTCVALUE) là có căn cứ.

Nhưng do ông M chết ngày 27/02/2018 nên Hội đồng xét xử buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M có trách nhiệm trả cho ông H 1/2 giá trị quyền sử dụng đất diện tích 6.264 m² : 2 = 3.132 m², có trị giá là 85.554.461.340 đồng : 2 = 42.777.230.670 đồng (theo Chứng thư thẩm định giá số 917.0003A/CT-BTCVALUE ngày 06/02/2017 của Công ty cổ phần thẩm định giá BTCVALUE).

Trường hợp người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M không trả hoặc trả không đủ tiền thì ông Lê Phú H có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản là quyền sử dụng đất còn lại tại số 353/7A BQ (số cũ 55/5 XVNT), Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (trừ phần đất cơ quan thi hành án đã phát mãi là các nhà Villa 5, Villa 6, Nhà song lập 01, nhà Song lập 2 và phần đất gắn liền với tài sản ông M đã bán cho những người có liên quan gồm: Các nhà Villa 1, Villa 2, Villa 3, Villa 4; nhà số 01, 03, 04 theo Bản vẽ ngày 05/3/2013 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn CH lập, bao gồm 04 bản 1/4, 2/4, 3/4, 4/4).

[3] Về các hợp đồng hứa mua hứa bán với bà Vũ Thị Trường H3, bà Vũ Đình

Quế P, bà Ngô Thị K3, bà Lê Thị C, bà Nguyễn Hiếu Phương T3, ông Hoàng Trọng H4 và ông Duy Ngọc D, Hội đồng xét xử xét thấy:

3.1. Sau khi Thủ tướng Chính phủ đã có quyết định giải quyết khiếu nại chấp nhận cho ông Nguyễn Trọng M thanh toán nợ để nhận lại đất, sau đó giữa Ngân hàng và ông M đã thỏa thuận giải quyết được phần nợ gốc và ông M thỏa thuận với bên mua chuyển tiền vào tài khoản của Ngân hàng để thanh toán nợ, chỉ còn tiền lãi phát sinh.

Các hợp đồng hứa mua hứa bán giữa bên bán là ông Nguyễn Trọng M với bên mua là bà Vũ Thị Trường H3, bà Ngô Thị K3, bà Lê Thị C, bà Nguyễn Hiếu Phương T3, ông Hoàng Trọng H4, bà Vũ Đình Quế P và ông Duy Ngọc D được công chứng theo quy định của pháp luật. Việc hứa mua hứa bán là hoàn toàn tự nguyện, điều này còn thể hiện là sau khi ký hợp đồng ông M tiếp tục lập di chúc và lập hợp đồng ủy quyền cho người mua được quyền sở hữu tài sản.

Thực hiện hợp đồng, bên mua và bên mua là bà H3, bà K3, bà C, bà T3 đã thanh toán tiền đầy đủ; ông H4, bà P, ông D bên mua bán thanh toán gần đủ, chỉ còn lại một ít chi phí làm thủ tục sang tên cho người mua. Bên bán là ông M đã giao nhà cho bên mua sử dụng ổn định. Quá trình sử dụng người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S là ông H6 và bà P biết nhưng cũng không có ý kiến gì.

Hiện nay, Cục Thi hành án dân sự TPHCM đã tạm giao tài sản là nhà đất tại số 353/7A BQ (số cũ 55/5 XVNT), Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông M quản lý. Sau này, khi thi hành án, Cục Thi hành án dân sự TPHCM phát mãi tài sản thanh toán tiền lãi phát sinh cho ngân hàng, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M có quyền định đoạt tài sản.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng là phù hợp. Nhưng do ông M đã chết nên Hội đồng xét xử buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M tiếp tục thực hiện các hợp đồng hứa mua hứa bán đã ký với bà Vũ Thị Trường H3, bà Vũ Đình Quế P, bà Ngô Thị K3, bà Lê Thị C, bà Nguyễn Hiếu Phương T3, ông Hoàng Trọng H4 và ông Duy Ngọc D.

3.2. Trường hợp người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M không thực hiện thì bà Vũ Thị Trường H3, bà Ngô Thị K3, bà Lê Thị C, bà Nguyễn Hiếu Phương T3, ông Hoàng Trọng H4, bà Vũ Đình Quế P và ông Duy Ngọc D có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục đăng ký chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản từ bên bán sang bên mua theo quy định và thanh toán cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M phần tiền còn lại (trong đó: Ông Hoàng Trọng H4 phải thanh toán là 100.000.000 đồng, bà Vũ Đình Quế P phải thanh toán là 100.000.000 đồng, ông Duy Ngọc D phải thanh toán là 300.000.000 đồng).

[4] Việc hứa mua hứa bán là hoàn toàn tự nguyện, bên bán là ông M bán nhà cho bên mua và đã giao nhà cho bên mua sử dụng ổn định. Quá trình sử dụng người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S là ông H6 và bà P biết nhưng cũng không có ý kiến gì. Do đó, Luật sư Trần Đình D bảo vệ quyền lợi cho bà T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M yêu cầu hủy hợp đồng hứa mua hứa bán là

không phù hợp nhận định trên nên không được chấp nhận.

[5] Việc giám định Quyết định số 36/QĐ ngày 01/02/1978 của Bộ tư lệnh Quân đoàn B là không cần thiết vì tại Bản án sơ thẩm số 2012/2011/DSST ngày 21/11/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện lý do ông H tham gia hợp đồng là vì ông H được Quân đoàn B giao quyền sử dụng đất là 3.500 m² tại địa chỉ số 55/5 XVNT theo Quyết định số 36/QĐ ngày 01/02/1978. Các bên không ai có ý kiến gì về việc ông H được cấp đất.

[6] Ông M dùng tài sản nhà đất tại số 353/7A BQ (số cũ 55/5 XVNT), Phường H, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh để thế chấp đảm bảo khoản nợ vay của Công ty sản xuất thương mại dịch vụ Minh Tâm mà không thông báo cho ông H, không thông qua ý kiến của ông H nên ông M phải chịu trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Đối với việc bán đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất Nhà song lập 1 (bà Vũ Thị Trường H3), Nhà song lập 2 (bà Đỗ Ngọc T7), Villa 5 (ông Đỗ Hải B) và Villa 6 (bà Huỳnh Thị Liễu) do việc mua bán đều thông qua tổ chức đấu giá và các đương sự đều không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, nếu sau này các bên có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

[8] Đối với nhà song lập do ông M bán cho ông Bùi Sỹ M, hai bên không có yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét, nếu sau này các bên có tranh chấp sẽ khởi kiện giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[9] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Về án phí: Ông Nguyễn Trọng M sinh năm 1940, trên 60 tuổi. Căn cứ vào Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009 và Căn cứ vào Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì trường hợp ông M được miễn nộp án phí. Do đó, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về án phí, bị đơn ông M không phải nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;
- Căn cứ vào các Điều 2, 6, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2011;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thu T và bà Nguyễn Thị K2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trọng M.

Sửa bản án sơ thẩm như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn – ông Lê Phú H.

Buộc bà Nguyễn Thu T và bà Nguyễn Thị K2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trọng M trả cho ông Lê Phú H $1/2$ trị giá quyền sử dụng đất $6.264 \text{ m}^2 : 2 = 3.132 \text{ m}^2$ theo Quyết định số 04/QĐ.ĐĐ của Ban quản lý ruộng đất Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 30/12/1991, tương đương số tiền 85.554.461.340 đồng : 2 = 42.777.230.670 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Vũ Thị Trường H3, bà Ngô Thị K3, bà Vũ Đình Quế P, bà Lê Thị C, bà Nguyễn Hiếu Phương T3, ông Hoàng Trọng H4 và ông Duy Ngọc D.

2.1. Buộc bà Nguyễn Thu T và bà Nguyễn Thị K2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trọng M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng hứa mua hứa bán đã ký đối với 04 người: Bà Vũ Thị Trường H3, bà Ngô Thị K3, bà Lê Thị C, bà Nguyễn Hiếu Phương T3 (theo Hợp đồng công chứng số 027250, quyền số 6 TP/CC-SCC/HĐGD ngày đóng dấu 30/6/2011 tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh).

2.2. Buộc bà Nguyễn Thu T và bà Nguyễn Thị K2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trọng M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng hứa mua hứa bán đã ký đối với bà Vũ Đình Quế P (theo Hợp đồng công chứng số 013670, quyền số 4 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2012 tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh).

2.3. Buộc bà Nguyễn Thu T và bà Nguyễn Thị K2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trọng M phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng hứa mua hứa bán đã ký ngày 02/02/2012 đối với ông Hoàng Trọng H4.

2.4. Buộc bà Nguyễn Thu T và bà Nguyễn Thị K2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trọng M phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng hứa mua hứa bán đã ký với bà Vũ Thị Bích N3 (theo Hợp đồng công chứng số 025034, quyền số 7 TP/CC-SCC/HĐGD ngày đóng dấu 30/6/2012 tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh) đối với ông Duy Ngọc D.

2.5. Đối với tài sản trên đất Nhà song lập 1 (bà Vũ Thị Trường H3), Nhà song lập 2 (bà Đỗ Ngọc T7), Villa 5 (ông Đỗ Hải B) và Villa 6 (bà Huỳnh Thị Liễu nếu sau này các bên có tranh chấp sẽ khởi kiện giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

2.6. Đối với nhà song lập do ông Nguyễn Trọng M hứa bán cho ông Bùi Sỹ M, nếu sau này các bên có tranh chấp sẽ khởi kiện giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

2.7. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thu T, bà Nguyễn Thị K2, bà Nguyễn Thị H7, bà Nguyễn Thị Hồng T4, bà Nguyễn Thị H5, ông Nguyễn Văn K3, bà Nguyễn Thị Hải Y, bà Nguyễn Thị Kim U, ông Nguyễn Văn H6, bà Nguyễn Thị L, ông Tiêu Thanh B, bà Lê Thị Thanh H8, bà Lê Thị Thùy L2, bà Phạm Thị T5, ông Huỳnh Minh Đ, ông Trần Đức V, bà Lê Thị Bảo K4, bà Nguyễn Quỳnh N, ông Đỗ Hải B, bà Nguyễn Thị M2, ông Đỗ Huy T6, bà Dương Thị Hồng P2, bà Đỗ Ngọc T7, bà Nguyễn Thị Q2, bà Nguyễn Thị Thúy D2, ông Vũ D3

và bà Nguyễn Thị Thanh H9 nếu sau này các bên có tranh chấp sẽ khởi kiện giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

2.8. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tự nguyện thỏa thuận chịu các chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản.

2.9. Bà Nguyễn Thu T và bà Nguyễn Thị K2 có nghĩa vụ thanh toán dứt điểm số tiền trên một lần cho ông Lê Phú H ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi ông H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả thêm cho ông H số tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M không trả hoặc trả không đủ tiền thì ông H có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản là quyền sử dụng đất còn lại tại số 353/7A BQ (số cũ 55/5 XVNT), Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (trừ phần đất cơ quan thi hành án đã phát mãi là các nhà Villa 5, Villa 6, Nhà song lập 01, nhà Song lập 2 và phần đất gắn liền với tài sản ông M đã bán cho những người có liên quan gồm: Các nhà Villa 1, Villa 2, Villa 3, Villa 4; nhà số 01, 03, 04 theo Bản vẽ ngày 05/3/2013 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn CH lập, bao gồm 04 bản 1/4, 2/4, 3/4, 4/4).

2.10. Ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật bà Nguyễn Thu T và bà Nguyễn Thị K2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trọng M phải thực hiện thủ tục sang tên cho bà Vũ Thị Trường H3, bà Ngô Thị K3, bà Lê Thị C, bà Nguyễn Hiếu Phương T3, ông Hoàng Trọng H4, bà Vũ Đình Quế P và ông Duy Ngọc D. Trường hợp những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M không thực hiện thì bà Vũ Thị Trường H3, bà Ngô Thị K3, bà Lê Thị C, bà Nguyễn Hiếu Phương T3, ông Hoàng Trọng H4, bà Vũ Đình Quế P và ông Duy Ngọc D có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục đăng ký chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản từ bên bán sang bên mua theo quy định và thanh toán cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M ông M phần tiền còn lại (bao gồm: Ông Hoàng Trọng H4 là 100.000.000 đồng, bà Vũ Đình Quế P là 100.000.000 đồng, ông Duy Ngọc D là 300.000.000 đồng).

3. Về án phí:

3.1. Hoàn trả cho ông Lê Phú H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.500.000 đồng theo Biên lai số AA/2014/0001845 ngày 13/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Hoàn trả cho bà Vũ Thị Trường H3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.500.000 đồng theo Biên lai số AA/2014/0009100 ngày 04/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Hoàn trả cho bà Vũ Đình Quế P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 54.000.000 đồng theo Biên lai số AA/2014/0009144 ngày 10/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Hoàn trả cho bà Lê Thị C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.500.000 đồng

theo Biên lai số AA/2014/0009102 ngày 04/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Hoàn trả cho bà Ngô Thị K3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.500.000 đồng theo Biên lai số AA/2014/0009105 ngày 04/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Hoàn trả cho bà Nguyễn Hiếu Phương T3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.500.000 đồng theo Biên lai số AA/2014/0009143 ngày 04/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Hoàn trả cho ông Hoàng Trọng H4 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 47.000.000 đồng theo Biên lai số AA/2014/0009104 ngày 04/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Hoàn trả cho ông Duy Ngọc D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 43.000.000 đồng theo Biên lai số AA/2014/0009103 ngày 04/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thu T và bà Nguyễn Thị K2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trọng M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0004241 ngày 03/4/2018 và Biên lai thu tiền số AA/2017/0004270 ngày 06/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- TAND quận BT;
- Chi cục THADS quận BT;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Uông Văn Tuấn