

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 12/2018/DS-ST
Ngày: 12-01-2018
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ôn Kim Chi

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Ông Huỳnh Minh Chánh

2- Bà Nguyễn Thị Thúy Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Thùy Dương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Lân - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2018, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 481/2015/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2015 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 429/2017/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 333/2017/QĐST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Phạm Trọng B1**, sinh năm : 1965. (Có mặt)

Địa chỉ : 67/2/18 đường số 6, khu phố 8, phường B, Quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Ông **Phan Văn T**, sinh năm: 1946. (Vắng mặt)

2. Ông **Phan Thanh D**, sinh năm: 1978. (Vắng mặt)

3. Ông **Phan Thanh T1**, sinh năm: 1981. (Vắng mặt)

4. Bà **Phan Thanh T2**, sinh năm: 1984. (Vắng mặt)

Ông T, ông D, ông T1, bà T2 cùng địa chỉ: số E1/13 ấp 5, xã V, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà **Phan Thị X**, sinh năm: 1986. (Vắng mặt)

Địa chỉ: số C8/3 ấp 3, xã V, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

Ông T, ông D, ông T1, bà T2, bà X cùng ủy quyền cho bà **Hoàng Thị Ngọc A**, sinh năm : 1991. Địa chỉ : Số 133 ĐHT 05 phường T, Quận K, thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền lập tại Văn phòng Công chứng Tân Tạo, số 2006 đường Vĩnh Lộc, ấp 4, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, thành phố

Hồ Chí Minh. Số công chứng 006558. 2015 ; quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/11/2015). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Phan Văn T có ông **Trần Hữu K** là Luật sư tại Văn phòng luật sư BT, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre. Địa chỉ chi nhánh: Số 208B Hòa Bình, phường H, quận P, thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy chứng nhận người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự số 10/2016/TA-GCN ngày 25/03/2016)

(Luật sư K vắng mặt)

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

1. Ông **Ngô Văn Th**, sinh năm: 1982. (Vắng mặt)

Địa chỉ: số 218 Hương lộ 80, khu phố 2, phường B, quận X, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà **Nguyễn Thị B2**, sinh năm: 1964. (Vắng mặt có lý do)

Địa chỉ : 67/2/18 đường số 6, khu phố 8, phường B, Quận T, thành phố Hồ Chí Minh. (Vợ của nguyên đơn)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 08 tháng 09 năm 2015, đơn yêu cầu thay đổi bổ sung đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Phạm Trọng B1 trình bày như sau:

Ngày 18/12/2007 ông B1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Mai Thị K (Có sự xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc A) với diện tích $4m \times 15m = 60m^2$ thuộc một phần thửa 421, tờ bản đồ số 06 (thửa mới 655, tờ bản đồ 10). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1095 QSDĐ/VLA do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho hộ bà Mai Thị K ngày 13/10/2000.

Bà Mai Thị K có ủy quyền cho ông Ngô Văn Th được toàn quyền đứng bán, thu tiền và ký thay cho những người mua đất sau này. Do chưa có tiền nên ông B1 chưa xây nhà để đất trống.

Vào năm 2010 bà K và ông Th tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị K và ông Ngô Văn Th (do bị vô hiệu), buộc bà K có trách nhiệm hoàn trả cho ông Ngô Văn Th số tiền 1.800.000.000 đồng (Một tỷ, tám trăm triệu đồng). Đến tháng 02/2015 bà Mai Thị K chết nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1095 QSDĐ/VLA do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho hộ bà Mai Thị K ngày 13/10/2000 được chôn vùi và các con của bà K hưởng di sản thừa kế.

Theo đơn khởi kiện ngày 08/09/2015 ông B1 yêu cầu ông Phan Văn T, ông Phan Thanh D, ông Phan Thanh T1, bà Phan Thanh T2, bà Phan Thị X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà K đã ký ngày 18/12/2007 đối với diện tích $60m^2$ đất thuộc một phần thửa 421, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 16/11/2015 ông B1 nộp đơn yêu cầu thay đổi bổ sung đơn khởi kiện đòi ông Phan Văn T, ông Phan Thanh D, ông Phan Thanh T1, bà Phan Thanh T2,

bà Phan Thị X có trách nhiệm liên đới cùng ông Ngô Văn Th trả cho ông B1 số tiền 93.000.000 đồng, ông B1 không yêu cầu tính tiền lãi.

Tại phiên tòa ông Phạm Trọng B1 vẫn giữ nguyên yêu cầu nêu trên.

Tại bản tự khai ngày 12/11/2015, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm đại, diện ủy quyền cho ông Phan Văn T, ông Phan Thanh D, ông Phan Thanh T1, bà Phan Thanh T2, bà Phan Thị X là bà Hoàng Thị Ngọc A trình bày như sau:

Ngày 04/12/2007 bà Mai Thị K và ông Ngô Văn Th có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng bà K chuyển nhượng cho ông T diện tích 4.000m² thuộc thửa 422 và một phần thửa 421, tờ bản đồ số 06 (nay được tách thành thửa 655, 656, 657, 658, 659 thuộc tờ bản đồ số 10) xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng chung hộ gia đình bà Mai Thị K với giá 700.000 đồng/m², tổng số tiền là 2.800.000.000 đồng, thanh toán thành 03 đợt như sau:

Đợt 1: ngày 04/12/2007 ông Th đặt cọc cho bà K số tiền 200.000.000 đồng.

Đợt 2: ngày 04/02/2008 ông Th thanh toán 800.000.000 đồng

Đợt 3: ngày 10/04/2008 ông Th sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại.

Việc thanh toán giữa các bên như thế nào thì các thành viên còn lại trong hộ gia đình bà K không được biết.

Bà K đã nộp đơn khởi kiện ông Th tại Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/12/2007 giữa bà Mai Thị K và ông Ngô Văn Th. Theo bản án số 16/2013/DSST ngày 29/01/2013 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Mai Thị K.

Ngày 30/01/2015 bà Mai Thị K chết không có di chúc. Các thừa kế của bà Mai Thị K gồm có chồng và các con như sau: ông Phan Văn T, ông Phan Thanh D, ông Phan Thanh T1, bà Phan Thanh T2, bà Phan Thị X.

Nay các ông Phan Văn T, ông Phan Thanh D, ông Phan Thanh T1, bà Phan Thanh T2, bà Phan Thị X không đồng ý chuyển nhượng phần đất có diện tích 60m² thuộc một phần thửa 421, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh mà bà K đã ký ngày 18/12/2007 đối với ông Phạm Trọng B1. Gia đình ông T không có nhận tiền của ông B1 nên không đồng ý theo yêu cầu của ông B1, vì theo bản án số 16/2013/DSST ngày 29/01/2013 Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh thì gia đình ông T có trách nhiệm trả cho ông Ngô Văn Th số tiền 1.800.000.000 đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng trên phần đất có diện tích 4.000m² thuộc thửa 422 và một phần thửa 421, tờ bản đồ số 6 tại xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh (với giá 450.000 đồng/m²). Do đó gia đình ông T chỉ đồng ý trả cho ông B1 số tiền 27.000.000 đồng trên diện tích đất 60m², việc giao nhận tiền này phải có mặt ông Ngô Văn Th, gia đình ông T sẽ đưa cho ông Th, sau đó ông Th sẽ có trách nhiệm trả cho ông B1. Số tiền còn lại 66.000.000 đồng thì thuộc trách nhiệm của ông Th với ông B1.

Tại phiên tòa bà Hoàng Thị Ngọc A đại diện các bị đơn là ông Phan Văn T, ông Phan Thanh D, ông Phan Thanh T1, bà Phan Thanh T2, bà Phan Thị X thay đổi ý kiến không đồng ý trả số tiền 27.000.000 đồng và không đồng ý liên đới cùng ông Th trả số tiền 93.000.000 đồng cho ông B1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Văn Th đã được Văn phòng Thừa Phát Lại huyện Bình Chánh tổng đạt tại địa chỉ 218 Hương lộ 80, khu phố 2, phường B, quận X, thành phố Hồ Chí Minh gồm các văn bản tố tụng của Tòa án như: Thông báo thụ lý vụ án ; Thông báo về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện ; Giấy triệu tập đương sự ; Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa. Ông Ngô Văn Th vắng mặt tại các phiên hòa giải, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các phiên tòa xét xử mà không nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình cũng như các tài liệu chứng cứ khác đối với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu thay đổi bổ sung đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa ông Ngô Văn Th vắng mặt không lý do.

Tại bản tự khai ngày 16/11/2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B2 trình bày như sau :

Bà B2 là vợ của ông Phạm Trọng B1, bà B2 và ông B1 có đăng ký kết hôn hợp pháp. Trước đây chồng bà B2 có mua một phần đất có diện tích 60m² tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh với bà Mai Thị K với giá 93.000.000 đồng. Nay bà B2 giao cho chồng được toàn quyền quyết định, bà B2 xin vắng mặt tại các phiên họp, phiên hòa giải và các phiên tòa xét xử.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị B2 vắng mặt và có nộp đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt bà B2.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện bình Chánh có ông Nguyễn Văn Lân phát biểu như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, xác minh thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định. Tuy nhiên, thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án: Qua tài liệu chứng cứ mà đương sự cung cấp cho Tòa án và các chứng cứ Tòa án thu thập thì có cơ sở xác định Phạm Trọng B1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Mai Thị K có xác nhận của UBND xã Vĩnh Lộc A ngày 18/12/2007, nhưng ông Th là người đứng ra chuyển nhượng cho ông B1 chứ không phải bà K, vì vậy hợp đồng này là vô hiệu về nội dung và hình thức. Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phạm Trọng B1, không chấp nhận nguyên đơn yêu cầu các bị đơn cùng ông Th liên đới trả tiền cho nguyên đơn. Buộc ông Ngô Văn Th có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 93.000.000 đồng. Ông Th chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Về áp dụng pháp luật tố tụng và pháp luật nội dung:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Phạm Trọng B1 nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh yêu cầu yêu cầu ông Phan Văn T, ông Phan Thanh D, ông Phan Thanh T1, bà Phan Thanh T2, bà Phan Thị X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 16/11/2015 ông Phạm Trọng B1 nộp đơn thay đổi bổ sung đơn khởi kiện đòi lại tài sản là yêu cầu ông Phan Văn T, ông Phan Thanh D, ông Phan Thanh T1, bà Phan Thanh T2, bà Phan Thị X có trách nhiệm liên đới cùng ông Ngô Văn Th trả cho ông B1 số tiền 93.000.000 đồng, ông B1 không yêu cầu tính tiền lãi. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân.

[2] Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh và ông Phan Văn T, ông Phan Thanh D, ông Phan Thanh T1, bà Phan Thanh T2, bà Phan Thị X hiện đang cư trú và sinh sống tại huyện Bình Chánh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về việc xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Bà Nguyễn Thị B2 vắng mặt tại phiên tòa và có nộp đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Riêng ông Ngô Văn Th đã được Văn phòng Thừa Phát Lại huyện Bình Chánh tổng đạt tại địa chỉ 218 Hương lộ 80, khu phố 2, phường B, quận X, thành phố Hồ Chí Minh các văn bản tố tụng của Tòa án theo quy định pháp luật nhưng Ngô Văn Th vắng mặt không lý do. Theo kết quả xác minh của công an phường B, quận X, thành phố Hồ Chí Minh thì: “Đương sự: Ngô Văn Th - 1982. Hộ khẩu thường trú: 218 Hương lộ 80, khu phố 2, phường B, quận X. Đương sự Th thường xuyên vắng mặt tại địa phương, đi đâu không rõ”. Việc ông Th không để lại thông tin nơi cư trú mới khi di chuyển chỗ ở khác làm cho người khởi kiện không biết được nhằm mục đích che giấu địa chỉ, trốn tránh nghĩa vụ đối với người khởi kiện. Căn cứ Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định là Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[4] Tại phiên tòa đại diện ủy quyền các bị đơn yêu cầu hoãn phiên tòa để Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Phan Văn T tham gia phiên tòa, do hôm nay Luật sư ông Trần Hữu K bận tham gia phiên tòa xét xử nơi khác nên không tham gia phiên tòa xét xử hôm nay nhưng không đưa ra các chứng cứ để chứng minh. Căn cứ điểm đ khoản 2 Điều 227 Bộ Luật tố tụng dân sự quy định: “Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, đương sự hoặc người đại diện của họ, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự phải có mặt ...; nếu vắng mặt thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ”. Trường hợp người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phan Văn T đã được Tòa án giao giấy mời đến phiên tòa xét xử hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt và cũng không chứng minh có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan thì Tòa án không thể hoãn phiên tòa, theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[5] Do giao dịch giữa các đương sự xác lập vào thời điểm Bộ luật dân sự 2005 có hiệu lực thi hành. Do đó, Tòa án căn cứ vào các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 làm cơ sở giải quyết.

Về các yêu cầu của các đương sự:

[6] Nguyên đơn ông Phạm Trọng B1 yêu cầu ông Phan Văn T, ông Phan Thanh D, ông Phan Thanh T1, bà Phan Thanh T2, bà Phan Thị X có trách nhiệm liên đới cùng ông Ngô Văn Th trả số tiền 93.000.000 đồng, ông B1 không yêu cầu tính tiền lãi.

[7] Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền cho các bị đơn ông Phan Văn T, ông Phan Thanh D, ông Phan Thanh T1, bà Phan Thanh T2, bà Phan Thị X có bà Hoàng Thị Ngọc A không đồng ý liên đới cùng ông Ngô Văn Th trả cho ông Phan Trọng B1 số tiền 93.000.000 đồng theo yêu cầu của ông B1.

[8] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Ngô Văn Th có trách nhiệm trả số tiền 93.000.000 đồng cho nguyên đơn. Ông Ngô Văn Th chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, căn cứ vào lời trình bày của đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:

[9] Tại giấy nhận cọc ngày 01/11/2007 ông Ngô Văn Th có ký nhận của ông Phạm Trọng B1 tổng cộng là 93.000.000 đồng (Chín mươi ba triệu đồng) như sau:

- Ngày 01/11/2007 ông Th nhận 5.000.000 đồng.
- Ngày 25/01/2008 ông Th nhận 70.000.000 đồng.
- Ngày 02/02/2008 ông Th nhận 18.000.000 đồng.

Ông Th giao cho ông B1 01 bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của bà K (có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc A) và 01 bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Mai Thị K. Do đó, có thể hiện việc ông B1 có giao số tiền 93.000.000 đồng cho ông Ngô Văn Th, tại phiên tòa ông B1 trình bày không có giao tiền cho hộ gia đình bà Mai Thị K. Nay ông B1 yêu cầu đòi tài sản là số tiền 93.000.000 đồng là có cơ sở xem xét.

[10] Theo kết quả xác minh của công an huyện Bình Chánh về việc cung cấp thông tin xác nhận nhân khẩu của hộ gia đình bà Mai Thị K thể hiện vào thời điểm ngày 26/06/1995 gồm có: Bà Mai Thị K (Chủ hộ, chết ngày 03/02/2015), ông Phan Văn T (chồng bà K, thay chủ hộ từ ngày 13/03/2015), ông Phan Thanh D (con), ông Phan Thanh T1 (con), bà Phan Thanh T2 (con), bà Phan Thị X (con).

Theo kết quả xác minh nhân thân của bà Mai Thị K thì Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc A báo cáo kết quả như sau: Bà Mai Thị K chết vào ngày 30/01/2015 ngụ tại E1/13 ấp 5, xã V, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. Bà K có cha, mẹ, chồng, con như sau:

- Cha tên là Mai Công R (chết năm 1976).
- Mẹ tên là Nguyễn Thị Đ (chết năm 2013).
- Chồng tên là Phan Văn T
- Con ruột tên là Phan Thanh D
- Con ruột tên là Phan Thanh T1
- Con ruột tên là Phan Thanh T2
- Con ruột tên là Phan Thị X.

Bà Mai Thị K không có con nuôi, không có con ngoài giá thú.

Do đó, xác định các bị đơn gồm: Ông Phan Văn T, ông Phan Thanh D, ông Phan Thanh T1, bà Phan Thanh T2, bà Phan Thị X là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Mai Thị K.

[11] Vào năm 2007 bà Mai Thị K có ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Ngô Văn Th, diện tích chuyển nhượng là 4.000m^2 , với giá chuyển nhượng là $700.000\text{đồng}/\text{m}^2$, phần đất chuyển nhượng thuộc thửa 421, 422 tọa lạc tại ấp 4, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh. Ông Th đã thanh toán cho bà K nhiều đợt tổng cộng là 1.800.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng ông Th hứa hẹn nhiều lần không thanh toán, nên bà K nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/12/2007 đối với ông Ngô Văn Th. Tại bản án số 16/2013/DSST ngày 29/01/2013 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh (Đã có hiệu lực pháp luật) tuyên xử:

“Chấp nhận yêu cầu xin hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả lại số tiền đã nhận của bà Mai Thị K đối với ông Ngô Văn Th.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 04/12/2008 giữa bà Mai Thị K với ông Ngô Văn Th về chuyển nhượng phần đất diện tích 4.000m^2 thuộc thửa 422 và một phần thửa 421, tờ bản đồ số 06 xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh do bị vô hiệu.

Buộc bà Mai Thị K có trách nhiệm trả cho ông Ngô Văn Th số tiền 1.800.000.000 đồng (Một tỷ, tám trăm triệu đồng) ngay sau khi án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

....”.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Mai Thị K gồm: ông Phan Văn T (chồng bà K), ông Phan Thanh D, ông Phan Thanh T1, bà Phan Thanh T2, bà Phan Thị X không đồng ý trả cho ông B1 số tiền 93.000.000 đồng, vì không có nhận tiền của ông B1, ông B1 cũng thừa nhận không giao tiền cho gia đình bà K, các thành viên hộ gia đình bà K cũng không biết ông B1 giao 93.000.000 đồng cho ông Th. Do đó, yêu cầu của đại diện bị đơn có cơ sở xem xét.

[12] Ông Ngô Văn Th vắng mặt tại các phiên hòa giải, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các phiên tòa xét xử mà không nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình cũng như các tài liệu chứng cứ khác đối với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu thay đổi bổ sung đơn khởi kiện của nguyên đơn trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, cũng như tại phiên tòa, cho nên được xem là từ bỏ quyền yêu cầu của mình tại Tòa án.

[13] Tại bản án sơ thẩm số 16/2013/DSST ngày 29/01/2013 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh (Đã có hiệu lực pháp luật) tuyên xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và ông Th, buộc bà Mai Thị K có trách nhiệm trả cho ông Ngô Văn Th số tiền 1.800.000.000 đồng (đây là tài sản của ông Th). Ông Th có nhận tiền của ông B1 93.000.000 đồng (số tiền này cũng chính là tài sản của ông B1). Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền sẽ có trách nhiệm thi hành bản án số 16/2013/DSST ngày 29/01/2013 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh (Đã có hiệu lực pháp luật), từ tài sản của ông Th, Cơ quan Thi hành án có

thẩm quyền có trách nhiệm thi hành để thực hiện nghĩa vụ của ông Th đối với ông B1 sau này.

Vì vậy, chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Trọng B1.

Buộc ông Ngô Văn Th có trách nhiệm trả cho ông Phạm Trọng B1 số tiền 93.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Trọng B1 buộc ông Phan Văn T, ông Phan Thanh D, ông Phan Thanh T1, bà Phan Thanh T2, bà Phan Thị X có trách nhiệm liên đới cùng ông Ngô Văn Th trả tiền.

[14] Về án phí sơ thẩm: Ông Ngô Văn Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần yêu cầu không được chấp nhận.

Hoàn trả số tiền tạm ứng án dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 93, Điều 94, Điều 97, Điều 147, điểm đ khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Trọng B1.
- Buộc ông Ngô Văn Th có trách nhiệm trả số tiền 93.000.000 đồng (Chín mươi ba triệu đồng) cho ông Phạm Trọng B1 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.
- Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Trọng B1 buộc ông Phan Văn T, ông Phan Thanh D, ông Phan Thanh T1, bà Phan Thanh T2, bà Phan Thị X có trách nhiệm liên đới cùng ông Ngô Văn Th trả tiền cho ông Phạm Trọng B1.
- Các đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại Chi cục thi hành án có thẩm quyền.
- Hủy giấy nhận cọc ngày 01/11/2007 giữa ông Ngô Văn Th và ông Phạm Trọng B1, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2007 giữa bà Mai Thị K và ông Phạm Trọng B1, các giấy tờ có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Mai Thị K, ông Ngô Văn Th và ông Phạm Trọng B1.
- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Phạm Trọng B1 cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Ngô Văn Th còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí:

Ông Ngô Văn Th chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.650.000 đồng (Bốn triệu, sáu trăm năm mươi nghìn đồng).

Ông Phạm Trọng B1 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho ông Phạm Trọng B1 là 2.325.000 đồng (Hai triệu, ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2011/09962 ngày 18/09/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Cục Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh.

Về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Thi hành án dân sự có thẩm quyền;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Ôn Kim Chi