

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

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

Số:240/2019/DS-ST

Ngày: 18/3/2019

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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Quỳnh Châu**

Các hội thẩm nhân dân: Ông Thạch Nghi Xuân

Bà Lê Thị Nhanh

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Đình Quyện – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 732/2018/TLST-DS ngày 11/9/2018, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 941/2019/QĐXXST-DS ngày 28/02/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Võ Văn T1**, sinh năm: 1944

Địa chỉ: Số x khu phố x, thị trấn T, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Văn H, sinh năm: 1973

Địa chỉ: Số x đường số x, KPx, phường A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 27/5/2017) (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Bị đơn: Bà **Võ Thị T2**, sinh năm: 1955

Địa chỉ: Số x Bùi Thị X, phường Bến T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn T, sinh năm: 1967

Địa chỉ: Số x Bùi Thị X, phường Bến T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 26/6/2017).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông **Võ Văn N**, sinh năm: 1971 .

3.2 Bà **Võ Thị Ngọc T**, sinh năm: 1978

3.3 Ông **Võ Văn T**, sinh năm: 1983

3.4 Bà **Lê Thị Ánh T**, sinh năm: 1971

3.5 Ông **Võ Hoàng Anh T**, sinh năm: 1991

3.6 Ông **Võ Thành L**, sinh năm: 1994

Cùng địa chỉ: Số x khu phố x, thị trấn T, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng người đại diện hợp pháp: Ông Võ Văn H, sinh năm: 1973- là Đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/5/2017). (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.7 Ông **Võ Văn H**, sinh năm: 1973

Địa chỉ: Số x đường số x, KPx, phường A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8 Bà **Võ Ngọc H**, sinh năm: 1975

Địa chỉ: Số x ấp x, xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

3.9 Ông **Võ Thanh T**, sinh năm: 1968

3.10 Bà **Võ Thị S**, sinh năm: 1986

Cùng địa chỉ: Số x khu phố x, thị trấn T, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11 Bà **Võ Thị G**, sinh năm: 1969

Địa chỉ: Số x ấp x, xã Bình C, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

3.12 Bà **Võ Thị M**, sinh năm: 1961

Địa chỉ: Số x tổ x ấp x, xã Tân Quý T, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông N, bà T, ông T, bà T, ông T, ông L, bà H, bà S, ông T, bà G, bà M: Ông Võ Văn H, sinh năm: 1973 - là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/5/2017 và ngày 19/5/2018).

3.13 **Công ty Cổ phần T Sài Gòn**

Trụ sở: Số x Bùi Thị X, phường Bến T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn T, sinh năm: 1967 – là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/6/2017).

3.14 **Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV)**

Trụ sở: Tháp BIDV 35 Hàng Vôi, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Công H, sinh năm: 1985 (Văn bản ủy quyền ngày 10/12/2018).

Địa chỉ: Số x Lạc Long Q, phường Trần Quang Diệu, Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

3.15. Ông **Thiều Văn H**, sinh năm: 1971 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: x ấp x xã Tân Quý T, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, đơn xác nhận yêu cầu khởi kiện, các bản tự khai và biên bản không tiến hành hòa giải được của Ông Võ Văn H là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Võ Văn T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn N, bà Võ Thị Ngọc T, ông Võ Văn T, bà Lê Thị Ánh T, ông Võ Hoàng T, ông Võ Thành L, Bà Võ Ngọc H, bà Võ Thị S, ông Võ Thanh Tâm là ông Võ Văn H, đồng thời ông H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 24 và ngày 28 tháng 12 năm 2012 gia đình ông T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Võ Thị T2 đối với phần đất có diện tích 8.045,2m² thuộc thửa x, tờ bản đồ số x, thị trấn T, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và ngày 24 tháng 12 năm 2012 ký hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất với bà Võ Thị T2 đối với phần đất có diện tích 196m² thuộc thửa 1305, tờ bản đồ số x, thị trấn T, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 4.400.000 đồng/m².

Giá chuyển nhượng của 02 hợp đồng ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng là 1.252.900.800 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi hai triệu chín trăm nghìn tám trăm đồng) nhưng giá trị thực tế hai bên nhận chuyển nhượng là 36.262.160.000 đồng (ba mươi sáu tỷ hai trăm sáu mươi hai triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng).

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T2 đã T2 toán cho gia đình ông T1 tổng số tiền 24.262.160.000 đồng (hai mươi bốn tỷ hai trăm sáu mươi hai triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng), số tiền còn lại 12.000.000.000 (mười hai tỷ đồng) bà T2 chưa T2 toán nên bà T2 cam kết chịu lãi suất 1%/tháng được tính từ ngày 01/3/2013 trên số tiền còn thiếu nhưng đến nay bà T2 vẫn không T2 toán số tiền còn nợ 12 tỷ đồng cho gia đình ông T1 nên ông T1 và những người ông đại diện yêu cầu buộc cá nhân bà Võ Thị T2 tiếp tục thực hiện 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cam kết, yêu cầu bà T2 trả cho gia đình ông T1 số tiền còn thiếu 12.000.000.000 đồng (mười hai tỷ đồng) và tiền lãi tính từ ngày 01/3/2013 đến khi xét xử sơ thẩm, với mức lãi suất 1%/tháng tạm tính từ ngày 01/3/2013 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm.

Ông T1 xác định giữa gia đình ông T1, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) không có bất kỳ thỏa thuận nào liên quan đến việc nguyên đơn đồng ý cho bị đơn trả nợ số tiền 12.000.000.000 đồng khi được ngân hàng giải ngân mới tiến hành trả nợ.

Bị đơn bà Võ Thị T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan công ty cổ phần T Sài Gòn đều ủy quyền cho ông Phạm Văn T là người đại diện hợp pháp trình bày tại các bản tự khai và biên bản không tiến hành hòa giải được như sau:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T đại diện bị đơn bà Võ Thị T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan công ty cổ phần T Sài Gòn có ý kiến:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24 và 28/12/2012 được ký kết giữa gia đình ông Võ Văn T1 và bà Võ Thị T2 đã được chuyển giao chủ sở hữu sang tên

cho Võ Thị T2, thủ tục pháp lý đã hoàn tất, nhà nước xác nhận, công nhận bà T2 là chủ sở hữu của hai thửa đất AB 792703 diện tích 8.045,4m²; AC 834260 diện tích 196,0m² từ ngày 03/01/2013. Như vậy, 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã thực hiện không có ai tranh chấp.

Số tiền gốc 12.000.000.000 đồng (mười hai tỷ đồng) mà bà T2 xác nhận nợ đối với gia đình ông Võ Văn T1 xuất phát từ 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền lãi mà nguyên đơn yêu cầu thì bà T2 đồng ý trả cho gia đình ông T1 ngay sau khi Ngân hàng BIDV giải ngân số tiền 30.000.000.000 đồng (ba mươi tỷ đồng) cho Công ty cổ phần T Sài Gòn.

Ông T có hộ khẩu thường trú tại Phú Yên. Tuy nhiên, ông đề nghị Tòa án liên lạc, gửi thư mời cho ông qua địa chỉ 100B Bùi Thị Xuân, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, ông T đại diện bà T2 và Công ty cổ phần Thuận Thảo Nam Sài Gòn không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) ủy quyền cho ông Lê Công Hải trình bày:

Hai hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất số 5063/HĐGD và 5064/HĐGD đã được các bên tự nguyện ký kết được Văn phòng công chứng chứng nhận và được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị T2. Do đó, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp pháp. Việc BIDV nhận thế chấp các quyền sử dụng đất cũng phù hợp theo quy định của pháp luật và đảm bảo cho lợi ích hợp của BIDV trong quá trình cấp tín dụng. Các hợp đồng thế chấp tài sản đã được công chứng và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh Đăng ký thế chấp.

Việc bà Võ Thị T2 nợ tiền của ông Võ Văn T1 là quan hệ cá nhân giữa hai người và yêu cầu được xử lý độc lập, không ảnh hưởng đến hợp đồng mua bán, hợp đồng thế chấp tài sản đã được thực hiện và được nhà nước công nhận nên ngân hàng không liên quan không có tranh chấp gì liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa ông T1 và bà T2.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thiệu Văn H trình bày:

Ông H và ông T1 có lập hợp đồng hợp tác trong thời gian 03 năm (từ tháng 10/2015 đến tháng 10/2018). Theo hợp đồng, ông Thiệu được sử dụng toàn bộ khu đất thửa 377 và 1305 tờ bản đồ số 6 và dãy văn phòng trên đất tại khu phố 2, thị trấn T để sản xuất cọc bê tông và để ở, ông Võ Văn T1 chịu trách nhiệm đảm bảo về mặt pháp lý, đảm bảo mặt bằng được sản xuất ổn định, hiệu quả; chịu trách nhiệm bảo dưỡng, duy tu, nâng cấp mặt bằng, đường đi khi hư hỏng, sụt lún. Hiện nay hết hạn hợp đồng nhưng hai bên thỏa thuận miệng gia hạn T1 thời gian hợp tác 02 năm đến tháng 10/2019. Ông xác định ông không liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa ông T1 và bà T2 nên không có yêu cầu hay tranh chấp gì và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

* Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, bị đơn không có yêu cầu phản tố; các bên đương sự đều vắng mặt nên không có ý kiến.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn ông Võ Văn T1 khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn là bà Võ Thị T2, căn cứ khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự đây là giao dịch dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án cấp huyện. Tuy nhiên, ngày 11/7/2018, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 834260, AB 792703 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho phía bị đơn. Vì vậy, đây là giao dịch dân sự liên quan đến việc hủy Quyết định cá biệt của cơ quan hành chính nhà nước thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân cấp tỉnh. Do đó, ngày 30/7/2018 Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đã căn cứ vào các Điều 37, 38, 41 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 32, 34 Bộ luật tố tụng hành chính chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết theo thẩm quyền. Căn cứ Điều 32 Bộ luật tố tụng hành chính và Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.[1]

- Về tố tụng:

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã triệu tập hợp lệ người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Võ Thị T2 là ông Phạm Văn T; người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) là ông Lê Công Hải 02 lần để tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm nhưng ông T và ông Hải vắng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt phía bị đơn.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh và ông Võ Văn H là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Võ Văn T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn N, bà Võ Thị Ngọc T, ông Võ Văn T, bà Lê Thị Ánh T, ông Võ Hoàng T, ông Võ Thành L, Bà Võ Ngọc H, bà Võ Thị S, ông Võ Thanh Tâm là ông Võ Văn H, đồng thời ông Hùng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Xác định UBND huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh không còn là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện về việc xin hủy giấy chứng nhận [2]

- Về nội dung:

Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận vào ngày 24 tháng 12 năm 2012 hộ ông Võ Văn T1 gồm ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị L, ông Võ Văn Năm, bà Võ Thị Ngọc T, ông Võ Văn T, bà Lê Thị Ánh T, ông Võ Hoàng T, ông Võ Thành L, ông Võ Văn H, Bà Võ Ngọc H, bà Võ Thị S, ông Võ T2 Tâm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (toàn bộ) cho người nhận chuyển nhượng là cá nhân bà Võ Thị T2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0005063/HĐGD tại Văn phòng Công Chứng An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh để chuyển nhượng phần đất có diện tích 8.045,4m² thuộc thửa x, tờ bản đồ số x, thị trấn T, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất số 0005x/HĐGD tại Văn phòng Công Chứng An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần đất có diện tích 196m² thuộc thửa x, tờ bản đồ số x, thị trấn T, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 4.400.000 đồng/m², tổng giá trị chuyển nhượng của 02 hợp đồng được ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng là 1.252.900.800 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi hai triệu chín trăm nghìn tám trăm đồng) nhưng giá trị thực tế hai bên nhận chuyển nhượng là 36.262.160.000 đồng (ba mươi sáu tỷ hai trăm sáu mươi hai triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T2 đã T2 toán cho gia đình ông T1 tổng số tiền 24.262.160.000 đồng, số tiền còn nợ lại 12.000.000.000 đồng đến nay bà T2 vẫn chưa T2 toán cho gia đình ông T1.[3]

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn khởi kiện yêu cầu cá nhân bà T2 phải tiếp tục thực hiện trách nhiệm trả số tiền 12 tỷ đồng tiền chuyển nhượng đất chưa T2 toán, hội đồng xét xử nhận định: Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0005063/HĐGD và hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất số 0005064/HĐGD nói trên có cơ sở xác định khi ký hai hợp đồng chuyển nhượng này bà T2 ký với tư cách cá nhân bà T2, không có sự tham gia ký kết của chồng bà T2 hay ủy quyền ký kết của Công ty cổ phần Thuận Thảo Nam Sài Gòn, mặc khác khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T2, hộ ông T1, Công ty cổ phần T và Ngân hàng TMCPĐầu tư phát triển Việt Nam-Chi nhánh Phú Tài không có bất kỳ thỏa thuận nào liên quan đến việc chuyển nhượng đất này nên cá nhân bà Võ Thị T2 là bên nhận chuyển nhượng và có trách nhiệm T2 toán tiền chuyển nhượng đối với bên chuyển nhượng là gia đình ông T1. [4]

Căn cứ vào các giấy xác nhận nợ và cam kết ngày 15/5/2013 bà T2 xác nhận: "*...tôi xác nhận còn nợ của chủ 8 T1 số tiền 12 tỷ...tôi cam cam kết không nợ quá ngày 15/7/2013...tiền lãi phải tính từ 01/3/2013...*"; giấy xác nhận nợ (lần thứ 1) ngày 20/01/2014 bà T2 ghi "*...nay bằng giấy tái xác nhận này, tôi: Võ Thị T2 xác nhận lại số tiền chuyển nhượng đất còn lại chưa T2 toán hết cho gia đình ông Võ Văn T1 là 12 tỷ đồng..., và số tiền lãi mà tôi phải trả là 1%/tháng ..., thời điểm tính từ ngày 01/3/2013...*"; giấy xác nhận ngày 09/8/2015 do bà T2 ghi: "*...còn lại chưa T2 toán hết cho gia đình ông Võ Văn T1 là 12 tỷ đồng..., và số tiền lãi mà tôi tự nguyện trả là 1%/tháng ..., thời điểm tính từ ngày 01/3/2013...*" và tại các bản trình bày của bà T2 bà

T2 đều thừa nhận bà T2 còn nợ gia đình ông Võ Văn T1 số tiền chuyển nhượng đất 12 tỷ đồng và đồng ý trả lãi 1%/tháng, thời điểm tính lãi bắt đầu từ ngày 01/3/2013 nên có xác định kể từ khi chuyển nhượng đất đến nay, hộ ông T1 đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên chuyển nhượng đất. Bà Võ Thị T2 đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở tài nguyên môi trường thành phố Hồ Chí Minh cập nhật sang tên bà T2 vào ngày 03/01/2013 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 792703 ngày 23/5/2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 834260 ngày 26/01/2006 theo số biến động 27595.001759.CN.VP và bà T2 cũng đã thế chấp quyền sử dụng đất này tại Ngân hàng TMCPĐầu tư phát triển Việt Nam-Chi nhánh Phú Tài để vay tiền.[5]

Đối với bên nhận chuyển nhượng là bà Võ Thị T2 chưa thực hiện xong nghĩa vụ T2 toán số tiền còn nợ 12 tỷ đồng cho bên hộ ông T1. Nay gia đình ông T1 yêu cầu bà T2 phải trả số tiền còn nợ và tính trả lãi 1%/tháng, thời điểm tính lãi bắt đầu từ ngày 01/3/2013. Căn cứ Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 buộc bà Võ Thị T2 trả số tiền còn nợ 12 tỷ đồng cho hộ ông Võ Văn T1 và bà T2 phải chịu tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận của hai bên trên số tiền 12 tỷ đồng là 1%/tháng, thời điểm tính lãi tạm tính là kể từ ngày 01/3/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 18/3/2019, cụ thể:

Lãi tính từ ngày 01/3/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 18/3/2019 là: 06 năm 17 ngày = 72 tháng + 17 ngày.

$$[(72 \text{ tháng} + 17 \text{ ngày})] \times [1\%/\text{tháng} \times 12.000.000.000 \text{ đồng}] = 8.708.000.000 \text{ đồng.}$$

Đối với trình bày của bà T2 cho rằng giữa bà T2, hộ ông T1 và Ngân hàng TMCPĐầu tư phát triển Việt Nam-Chi nhánh Phú Tài thỏa thuận khi nào Ngân hàng giải ngân cho bà T2 thì bà T2 mới trả tiền cho hộ ông T1 là không có cơ sở vì trình bày của bà T2 không được hộ ông T1 chấp nhận và các bên đương sự cũng không xuất trình được chứng cứ nào chứng minh có sự thỏa thuận này nên không được hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những cơ sở trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Võ Thị T2 phải có nghĩa vụ T2 toán số tiền còn thiếu 12.000.000.000 đồng theo 02 hợp đồng chuyển nhượng 5063/HĐGD và số 5064/HĐGD do Văn phòng công chứng An Lạc lập ngày 24 tháng 12 năm 2012 và tiền lãi phát sinh từ ngày 01/3/2013 đến ngày 18/3/2019 là 8.708.000.000 đồng, tổng cộng tiền nợ gốc và nợ lãi là: 20.708.000.000 đồng. Trả nguyên đơn Võ Văn T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn N, bà Võ Thị Ngọc T, ông Võ Văn T, bà Lê Thị Ánh T, ông Võ Hoàng T, ông Võ Thành L, Bà Võ Ngọc H, bà Võ Thị S, ông Võ Thanh T, ông Võ Văn H; thanh toán 01 lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.[6]

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 792703 ngày 23/5/2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 834260 ngày 26/01/2006 do ủy ban huyện Bình Chánh đã cập nhật biến động sang tên cho bà Võ Thị T2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần này.[7]

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghị đề nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.[8]

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bà Võ Thị T2 phải chịu án phí dân sự đối với số tiền buộc phải trả cho nguyên đơn 20.708.000.000 đồng nên phải chịu 128.708.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Võ Văn T1 là 75.131.080 đồng theo biên lai thu tiền số 0033345 ngày 17/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. [9]

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào các Điều 26, 38, 147, 203, 227, 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn T1 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bị đơn là bà Võ Thị T2.

1. Buộc bà Võ Thị T2 có nghĩa vụ T2 toán cho nguyên đơn Võ Văn T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Võ Văn N, bà Võ Thị Ngọc T, ông Võ Văn T, bà Lê Thị Ánh T, ông Võ Hoàng T, ông Võ Thành L, Bà Võ Ngọc H, bà Võ Thị S, ông Võ Thanh T, ông Võ Văn H số tiền còn nợ của 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0005063/HĐGD và số 0005064/HĐGD do Văn phòng công chứng An Lạc lập ngày 24/12/2012 giữa bên chuyển nhượng là Hộ ông Võ Văn T1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Võ Thị T2 là 12.000.000.000đồng và tiền lãi phát sinh là 8.708.000.000 đồng, tổng cộng là 20.708.000.000đồng. T2 toán 01 lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 792703 ngày 23/5/2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 834260 ngày 26/01/2006 do ủy ban huyện Bình Chánh đã cập nhật biến động sang tên cho bà Võ Thị T2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần này.

Kể từ ngày ông Võ Văn T1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Võ Thị T2 chưa thi hành hoặc thi hành chưa đầy đủ đối với số tiền nêu trên theo quy định thì hàng tháng bà Võ Thị T2 còn phải trả cho ông Võ Văn T1 tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm T2 toán. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Thị T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 128.708.000 đồng, nộp tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Hoàn trả lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí cho ông Võ Văn T1 là 75.131.080 đồng theo biên lai thu tiền số 0033345 ngày 17/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

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 thoả 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật .

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- TAND huyện Bình Chánh;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**
(Đã ký)

Trần Thị Quỳnh Châu