TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 514/2020/DS-PT
Ngày 06 - 10 - 2020
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng, hứa mua, hứa bán quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn;

Ông Phạm Công M.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 80/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 2 năm 2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng, hứa mua, hứa bán quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 470/2019/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3503/2020/QĐ - PT ngày 01 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Thành L, sinh năm 1957. (đã chết)

Địa chỉ: đường Ph, phường Ph, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Thành L:

+ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958.

+ Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1979.

+ Ông Nguyễn Phụng H, sinh năm 1985.

+ Ông Nguyễn Kim T, sinh năm 1991.

+ Bà Võ Kim T, sinh năm 1999.

Cùng địa chỉ: đường Ph, phường Ph, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Ông Huỳnh Phi H.

Địa chỉ: đường N, Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Bị đơn:*

1/. Bà Võ Thị Tuyết M, sinh năm 1975.

Địa chỉ: chung cư G, phường T, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Bà Lê Thị B, sinh năm 1961.

Địa chỉ: đường Tr, Phường 14, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2/. Bà Lê Thị B, sinh năm 1961.

Địa chỉ: đường Tr, Phường 14, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị Tuyết M, Lê Thị B: Luật sư Trịnh Hoàn Ngọc V – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3/. Ông Nguyễn H, sinh năm 1968.

Địa chỉ: đường N1, phường T3, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

1/. Ông Nguyễn Thanh L1, sinh năm 1967.

2/. Ông Võ Thanh T, sinh năm 1992.

3/. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ: đường Ph, phường Ph, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1, ông T, bà H: Ông Huỳnh Phi H.

Địa chỉ: đường N, Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

4/. Bà Võ Lệ H1 (Vo Le H1), sinh năm 1949.

Địa chỉ: K Dr F Ch VA. 22042.3628, Hoa Kỳ.

5/. Ông Trần Sỹ H1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Tổ 22, đường K, C, Thành phố N, tỉnh Nam Định.

6/. Bà Ngô Thị Hồng Nh, sinh năm 1981.

Địa chỉ: đường H, Phường 12, quận T2, Thành phố Hổ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà Nh: Ông Trần Kiều Q, sinh năm 1979.

Địa chỉ: đường L, Phường 4, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

7/. Ông Trần Kiều Q, sinh năm 1979.

Địa chỉ: đường L, Phường 4, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

8/. Ông Võ Ph, sinh năm 1959.

Địa chỉ: đường L1, Phường 11, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

9/. Ông Trần Tuấn Kh, sinh năm 1960.

Địa chỉ: đường N3, Phường 19, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

10/. Bà Đỗ Thị Kim H, sinh năm 1969. (vắng mặt)

11/. Ông Nguyễn Đăng Kh, sinh năm 1994. (vắng mặt)

12/. Ông Nguyễn Đăng Q1, sinh năm 1999. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường N4, phường T3, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Phi H, bà Võ Thị Tuyết M, bà Lê Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Võ Thành L trình bày nội dung sự việc như sau:

Cha ông là ông Võ Văn M (Chết năm 1978) và mẹ là bà Nguyễn Thị B (Chết năm 2002) có 04 người con chung là:

1/ Ông Nguyễn Thanh L1

2/ Ông Võ Thành L

3/ Ông Võ Thanh T1 (Chết năm 2008). Ông T1 có vợ là bà Nguyễn Thị Kim H và 1 người con là Võ Thanh T.

4/ Bà Võ Lệ H1.

Cha mẹ ruột của ông M bà B đã chết từ lâu, không có giấy chứng tử. Khi còn sống cha mẹ ông có nhận thừa kế lô đất hương hỏa từ ông Võ Văn T2 và bà Trần Thị Ph vào năm 1973 có diện tích 999,6m^2 thuộc thửa đất số 76 + 1P20 + 1P75n tờ bản đồ 69, phường T3, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh. Thửa đất này được ông Võ Thanh T1 xin phân chiết thành 02 thửa đất, 01 thửa được cấp Giấy chứng nhận chủ quyền có diện tích đất 768,1m^2 thuộc thửa đất 525 tờ bản đồ 69 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 618591, số vào sổ H03026 do Ủy ban nhân dân quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/5/2007 đã được cập nhật biến động ngày 04/6/2007 người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là ông Võ Văn M và bà Nguyễn Thị B do ông Võ Thanh T1 đại diện khai trình và 01 thửa đất có diện tích 274,32m^2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cha mẹ ông chết không để lại di chúc đối với khối tài sản trên. Ông L và các đồng thừa kế khác đều xác định đây là tài sản do cha mẹ để lại và chưa được chia.

Ông và các ông T1, L1 đã xác lập các giao dịch đối với khối tài sản nêu trên như sau:

Giao dịch 1: Ngày 27/12/2006, ông L, ông T1 và ông L1 ký kết giấy thỏa thuận hứa chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất có diện tích 768,1m^2 sau này được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 618591 nêu trên cho bà Võ Thị Tuyết M với giá chuyển nhượng 3.600.000 đồng/m^2, tổng giá trị chuyển nhượng là

2.585.000.000 đồng. Phía bà M đã thanh toán làm nhiều đợt, tổng cộng là 1.640.000.000 đồng. Do tin tưởng bà M nên các ông đã nhờ bà M làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà M đã nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất nói trên, số tiền còn lại đến nay bà M vẫn chưa thanh toán hết như cam kết mặc dù các ông nhiều lần yêu cầu.

Ngày 24/5/2010, ông có làm đơn yêu cầu cấp lại phó bản Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông nhưng bà M có đơn ngăn chặn cấp phó bản tại UBND phường T3, quận T1, TP. Hồ Chí Minh.

Ngày 30/11/2011, ông Võ Ph là cha của bà M thay mặt bà M cùng với ông L1 và bà Lê Thị B nhất trí chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ từ ông Võ Ph, bà Võ Thị Tuyết M sang cho bà B, bà B có nghĩa vụ thanh toán số tiền 1.500.000.000 đồng cho ông Ph, bà M theo giấy cam kết đề ngày 30/11/2011. Thực tế các ông không hề nhận được số tiền giao thêm 1.500.000.000 đồng như ghi trong giấy cam kết, tổng cộng phía bà M chỉ giao cho các ông số tiền là 1.640.000.000 đồng. Hiện nay bà M đã giao cho bà B cầm bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bên nhận chuyển nhượng vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nay ông không đồng ý tiếp tục thực hiện thỏa thuận với bên nhận chuyển nhượng nữa, lỗi thuộc về bên nhận chuyển nhượng nên các ông cũng không chấp nhận hoàn trả lại số tiền đã nhận là 1.640.000.000 đồng.

Giao dịch 2: Ngày 18/11/2007 các ông Nguyễn Thanh L1, Võ Thanh T1 ký thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất ngang 6m, dài 45,72m = 274,32m^2 thuộc thửa đất số 230 (Thửa 96) tờ bản đồ số 01 mặt tiền đường N3, phường T3, quận T1 Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn H với giá 3.600.000đ/m^2, tổng giá trị là 987.500.000 đồng, các ông đã nhận từ ông H số tiền là 830.625.000 đồng, còn lại 156.875.000 đồng đòi nhiều lần nhưng ông H vẫn không thanh toán. Hiện ông H đã xây nhà trái phép trên phần đất của các ông. Do ông H vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên các ông không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H nữa và cũng không hoàn trả lại số tiền đã nhận.

Giao dịch 3: Ngày 22 và 24/10/2016 tất cả các đồng thừa kế của ông M, bà B đã thống nhất ký hợp đồng hứa mua hứa bán toàn bộ phần đất ông M bà B để lại (Bao gồm cả phần đất đã có Giấy chứng nhận và phần đất trước đây chuyển nhượng cho ông H) có diện tích 999,6m^2 với người mua là các ông bà Trần Kiều Q, Trần Sỹ H1 và Ngô Thị Hồng Nh với giá là 11.500.000.000 đồng. Các ông đã nhận số tiền tổng cộng là 9.875.000.000 đồng.

Để bảo đảm quyền lợi cho các anh em, ông L yêu cầu Tòa án xem xét các nội dung sau:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2007 giữa ông Nguyễn H với các ông Nguyễn Thanh L1, Võ Thanh T1 là vô hiệu, công nhận quyền sử dụng đất thửa đất có diện tích 274,32m^2 trong hợp đồng nói trên là của các đồng thừa kế của ông M, bà B. Buộc ông Nguyễn H phải giao lại quyền sử dụng phần đất nói trên cho các ông.

- Tuyên bố hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2006

giữa bà Võ Thị Tuyết M với các ông Nguyễn Thanh L1, Võ Thành L, Võ Thanh T1 vô hiệu. Buộc bà Võ Thị Tuyết M, bà Lê Thị B hoàn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 618591, số vào sổ H03026 do Ủy ban nhân dân quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/5/2007.

Công nhận văn bản hứa mua hứa bán quyền sử dụng đất ở và nhà ở ngày 21/10/2016 giữa ông Võ Thành L, Nguyễn Thanh L1 với các ông bà Trần Sỹ H1, Trần Kiều Q và Ngô Thị Hồng Nh có hiệu lực pháp luật. Công nhận quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 618591, số vào sổ H03026 do Ủy ban nhân dân quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/5/2007 và thửa đất diện tích 274,34m^2 mặt tiền đường N3 nói trên thuộc quyền sử dụng của các ông bà Trần Sỹ H1, ông Trần Kiều Q, bà Ngô Thị Hồng Nh.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xác định lại như sau:

Yêu cầu chấm dứt hợp đồng hứa mua hứa bán quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất lập ngày 21/10/2016 giữa ông Võ Thành L, ông Nguyễn Thanh L1 với các ông bà Trần Sỹ H1, Trần Kiều Q, Ngô Thị Hồng Nh vì lý do hiện nay giá nhà đất đã tăng. Rút yêu cầu Công nhận hợp đồng hứa mua hứa bán với các ông bà nói trên, rút yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 618591, số vào sổ H03026 do Ủy ban nhân dân quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/5/2007 và thửa đất diện tích 274,34m^2 mặt tiền đường N3 nói trên thuộc quyền sử dụng của các ông bà Trần Sỹ H1, Trần Kiều Q và Nguyễn Thị Hồng Nhung.

Chấp nhận liên đới bồi thường ba lần toàn bộ số tiền đã nhận là 9.875.000.000 đồng. Tổng số tiền bồi thường là 29.625.000.000 đồng cho ông Q, ông H1 và bà Nh. Phía ông L, L1 và thừa kế của ông T1 tự nguyện chịu thêm chi phí thuê luật sư cho phía ông Q là 50.000.000 đồng.

Yêu cầu tuyên vô hiệu Giấy thỏa thuận hứa mua hứa bán ngày 27/12/2006 với bà M. Đồng ý hoàn lại số tiền đã nhận là 1.640.000.000 đồng cho ông Ph, bà M và bà B. Không nhất trí việc nhận thêm 1.500.000.000 đồng từ phía bà M. Buộc bà B giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho gia đình ông.

Rút toàn bộ yêu cầu đối với ông Nguyễn H về Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2007 giữa ông Nguyễn H với các ông Nguyễn Thanh L1, Võ Thanh T1 là vô hiệu, rút yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thửa đất có diện tích 274,32m^2 trong hợp đồng nói trên là của các đồng thừa kế của ông M, bà B và buộc ông Nguyễn H phải giao lại quyền sử dụng phần đất nói trên.

Bị đơn bà Võ Thị Tuyết M ủy quyền cho ông Võ Ph trình bày:

Giữa các bên đã có quá trình thỏa thuận để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất của ông M, bà B để lại tại đường N3, phường T3, quận T1 nói trên. Sau đó vào ngày 27/12/2006 giữa bà M và ông Võ Thanh T1, Nguyễn Thanh L1, Võ Thành L có Giấy thỏa thuận (về việc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Đây thực chất là thỏa thuận dân sự về việc các thừa kế của ông M, bà B

chuyển quyền thừa kế tài sản của cha mẹ để lại là quyền sử dụng thửa đất số 76, tờ bản đồ 74, Phường 17, quận T2, nay là thửa 525 tờ bản đồ số 69 diện tích 768,1m^2 cho phía bà M, tổng giá trị của hợp đồng là 2.585.000.000 đồng. Trước đây ông Ph có khai bà M ký trên giấy thỏa thuận là ký đại diện cho ba người gồm bà M, ông Võ Ph và bà Lê Thị B. Sau khi chuyển nhượng sang tên cho bà M, thì các ông bà sẽ tự phân bổ lại. Nay ông Ph xác định lại việc chuyển nhượng nói trên chỉ do cá nhân bà M thực hiện, ông chỉ là đại diện cho bà M giao dịch và giao tiền cho ông L, ông L1. Thời điểm này mảnh đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất còn có mồ mả và ranh giới, diện tích chưa rõ ràng, khi chuyển nhượng phía ông L cam kết gia đình chỉ có 3 anh em ruột, không có bà Võ Lệ H1. Sau khi ký Giấy thỏa thuận, bên hứa chuyển nhượng ủy quyền cho bà M đi làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó bà M đã mua thêm phần đất phía sau khoảng 50m^2 cho vuông đất, bốc các ngôi mộ và làm thủ tục thanh toán các chi phí để bên hứa chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 618591, số vào sổ H03026 do Ủy ban nhân dân quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/5/2007 cho ông Võ Thanh T1 làm đại diện thừa kế. Giấy chứng nhận này hiện bà M giao cho bà B giữ trong giao dịch riêng giữa nội bộ các ông bà. Sau khi hai bên ký thỏa thuận, phía bà M có giao cho bên hứa chuyển nhượng số tiền là 1.640.000.000 đồng.

Cùng ngày này, bà M và bà Lê Thị B có ký thỏa thuận hợp tác nhận chuyển nhượng mảnh đất nói trên và sau này sẽ phân bổ lại theo khả năng của hai bên. Đến ngày 15/3/2017 bà M và bà B tiếp tục ký biên bản thỏa thuận và cam kết thực hiện tại Văn phòng thừa phát lại quận T2 về việc phân chia lại mảnh đất nói trên.

Nội dung giấy cam kết đề ngày 30/11/2011 không có việc chuyển giao toàn bộ nghĩa vụ từ bà M, ông Ph sang cho bà B; ông Ph, bà B chỉ đại diện cho bà M giao dịch, số tiền 1.500.000.000 đồng ghi trong giấy thỏa thuận này là của bà M giao cho ông Ph và bà B để tiến hành thanh toán trong giao dịch ngày 27/12/2007 (ông L1 đã ký nhận đủ) đồng thời ông bà cũng đã đưa thêm cho phía ông Nguyễn Thanh L1 một ít tiền để tiến hành khai nhận di sản thừa kế và làm thủ tục chuyển nhượng cho bà M sau này, do đó mới có sự giao vượt hơn so với số tiền quy định trong hợp đồng. Khi phía ông L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Tại Tòa bên hứa chuyển nhượng cho rằng phía bà M chưa giao đủ tiền là không đúng sự thật. Do bên hứa chuyển nhượng không thực hiện đúng cam kết khi nhận đủ tiền và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử khi xem xét giải quyết tranh chấp buộc bên hứa chuyển nhượng bồi thường cho bà M và bồi hoàn lại giá trị 50m^2 đất bà M đứng ra mua thêm, đối với số tiền bà M chi phí để làm thủ tục cấp giấy chúng nhận quyền sử dụng đất cho bên hứa chuyển nhượng và di dời mồ mả, do đã quá lâu nên nguyên đơn không nhớ và không lưu giữ chứng từ, đề nghị tách ra thành một vụ án dân sự khác.

Bị đơn bà Lê Thị B trình bày: Nhất trí như ý kiến của ông Ph và có yêu cầu phản tố đề nghị thực hiện Giấy thỏa thuận ngày 27/12/2006 giữa bà M và phía nguyên đơn, yêu cầu phía bên hứa chuyển nhượng phải hoàn lại tiền đã nhận và bồi

thường theo luật định.

Bị đơn ông Nguyễn H trình bày: Trước đây vào khoảng năm 2005 ông có hợp tác cùng phía bà M, ông Ph mua diện tích đất nói trên của ông M, bà B để lại tại phường T3, quận T1, hai bên thỏa thuận mỗi người sẽ chuyển nhượng một phần diện tích đất có chiều ngang khoảng 12m kéo dài về phía sau đến hết đất, sau đó ông có thỏa thuận lại với nội dung ông sẽ chuyển nhượng 6,1m x 45,72m, tổng diện tích là khoảng 278,9m^2. Thực tế ông đã chuyển nhượng xong, thanh toán đủ tiền và nhận phần đất này xây nhà và sử dụng từ đó đến nay. Việc mua bán có thỏa thuận và giao nhận tiền làm nhiều lần sau cùng hai bên có làm lại thành hợp đồng ngày 18/11/2007 trong đó ghi nhận hai bên chuyển nhượng lô đất số 96 tờ bản đồ 01 thửa 230 tọa lạc tại mặt tiền đường N3 diện tích đất như đã mô tả trên. Trong hợp đồng có ghi giá chuyển nhượng là 987.500.000 đồng bên bán đã nhận đủ. Hợp đồng này ông T1 và ông L1 đã ký nhận.

Sau khi khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và tranh chấp quyền sử dụng đất với ông, nguyên đơn đã rút toàn bộ yêu cầu, do đó ông không có ý kiến gì về việc rút yêu cầu này.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Kim H, ông Nguyễn Đăng Kh và ông Nguyễn Đăng Q1 trình bày: Nhất trí như ý kiến ông H.

Ông Võ Thanh T, bà Nguyễn Kim Hoàng ủy quyền cho ông Huỳnh Phi H trình bày: Nhất trí với ý kiến của nguyên đơn.

Ông Trần Sỹ H1, Trần Kiều Q và bà Ngô Thị Hồng Nh có ông Trần Kiều Q đại diện trình bày:

Ngày 21/10/2016, ông H1, ông Q, bà Nh có ký hợp đồng hứa mua hứa bán quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất với các ông bà Võ Thành L, Nguyễn Thanh L1, Võ Thanh T, Nguyễn Thị Kim H và bà Võ Lệ H1 hứa mua hứa bán diện tích 999,60m^2 đất thuộc thửa số 525, tờ bản đồ số 69 tại phường T3, quận T1 trong đó phần diện tích 768,1m^2 đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 618591, số vào sổ H03026 do Ủy ban nhân dân quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/5/2007 cập nhật bổ sung ngày 04/6/2007 với giá là 11.500.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận số tiền là 9.875.000.000 đồng. Nay phía nguyên đơn không nhất trí tiếp tục thực hiện hợp đồng các ông bà đề nghị phía nguyên đơn bồi thường gấp ba số tiền đã nhận theo thỏa thuận trong hợp đồng tổng cộng tiền bồi thường là 29.625.000.000 đồng. Đối với tranh chấp giữa nguyên đơn và các bên còn lại các ông bà không có ý kiến. Các ông bà nhất trí việc bên hứa bán hỗ trợ các ông bà 50.000.000 đồng chi phí thuê luật sư.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 470/2019/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 419 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1. Đình chỉ giải quyết các nội dung sau:

Đình chỉ việc công nhận hợp đồng hứa mua hứa bán quyền sử dụng đất ở và nhà ở ngày 21/10/2016 giữa ông Võ Thành L, Nguyễn Thanh L1 với các ông bà

Trần Sỹ H1, Trần Kiều Q và Ngô Thị Hồng Nh. Đình chỉ yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho các ông bà Trần Sỹ H1, Trần Kiều Q, Ngô Thị Hồng Nh.

Đình chỉ toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn đối với ông Nguyễn H về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn H và yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp cho các ông bà Trần Sỹ H1, Trần Kiều Q, Ngô Thị Hồng Nh.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà Lê Thị B, về việc yêu cầu thực hiện thỏa thuận hứa mua hứa bán ngày 27/12/2007 giữa ông Võ Thanh T1, Nguyễn Thanh L1 và Võ Thành L với bà Võ Thị Tuyết M.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu giấy thỏa thuận (về việc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 27/12/2007 giữa ông Võ Thanh T1, Nguyễn Thanh L1 và Võ Thành L với bà Võ Thị Tuyết M.

Ông Võ Thành L, ông Nguyễn Thanh L1, bà Nguyễn Thị Kim H và ông Võ Thanh T phải bồi thường cho bà Võ Thị Tuyết M tổng số tiền là 7.475.000.000 đồng (Bảy tỷ bốn trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Chấp nhận yêu cầu của ông Võ Thành L, buộc bà Lê Thị B phải giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 618591, số vào sổ H03026 do Ủy ban nhân dân quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/5/2007 cho ông Võ Thành L, ông Nguyễn Thanh L1, bà Nguyễn Thị Kim H và ông Võ Thanh T.

Nếu bà Lê Thị B không thực hiện, ông Võ Thành L, ông Nguyễn Thanh L1, bà Nguyễn Thị Kim H và ông Võ Thanh T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Chấm dứt thực hiện văn bản hứa mua hứa bán quyền sử dụng đất ở và nhà ở ngày 21710/2016 giữa ông Võ Thành L, Nguyễn Thanh L1 với các ông bà Trần Sỹ H1, Trần Kiều Q và Ngô Thị Hồng Nh.

Ông Võ Thành L, ông Nguyễn Thanh L1, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Võ Thanh T và bà Võ Lệ H1 phải liên đới bồi thường cho các ông bà Trần Sỹ H1, Trần Kiều Q và Ngô Thị Hồng Nh số tiền là 29.625.000.000 đồng (Hai mươi chín tỷ sáu trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Thành L, ông Nguyễn Thanh L1, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Võ Thanh T hỗ trợ cho ông Trần Kiều Q số tiền 50.000.000 đồng chi phí thuê luật sư.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, nếu không có sự thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

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

Ngày 21/5/2019, bị đơn bà Võ Thị Tuyết M, bà Lê Thị B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 22/5/2019, ông Huỳnh Phi H đại diện cho ông Võ Thanh T, bà Nguyễn Thị Kim H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Thanh Long, có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý bồi thường cho bà Võ Thị Tuyết M số tiền 7.475.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Huỳnh Phi H, bà Võ Thị Tuyết M, bà Lê Thị B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông Huỳnh Phi H đại diện cho ông Võ Thanh T, bà Nguyễn Thị Kim H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Thanh Long trình bày: Việc hứa mua hứa bán cho bà M không có ý kiến của bà Võ Lệ H1 nên không có hiệu lực pháp luật; không có tài liệu chứng cứ, chứng minh việc ông Nguyễn Thanh L1 đã nhận số tiền 1.500.000.000 đồng, ngoài ra giấy cam kết cũng chỉ có ông L1 ký tên, không có ý kiến của ông L, ông T1, bà H1 nên không có cơ sở xác định bà M đã chuyển đủ số tiền 3.140.000.000 đồng cho phía nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ buộc nguyên đơn và ông L1, ông T1, bà H1 trả lại số tiền 1.640.000.000 đồng cho bà Võ Thị Tuyết M.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Võ Thị Tuyết M, bà Lê Thị B trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm thủ tục tố tụng như không thực hiện thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất tranh chấp; đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Lê Thị B không có căn cứ pháp lý; giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành L đối với các bị đơn ông Nguyễn H, bà Võ Thị Tuyết M, bà Lê Thị B trong cùng một vụ án trong khi không cùng một quan hệ pháp luật; xác định sai tư cách tố tụng của ông Trần Sỹ H1, Trần Kiều Q, bà Ngô Hồng Nhung; đưa thiếu người tham gia tố tụng là vợ của các ông Trần Quang Th, Võ Thành L, Trần Kiều Q, Nguyễn Thanh L1; chấp nhận cho ông Huỳnh Phi H tham gia làm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là không đúng quy định pháp luật. Về nội dung, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền 3.140.000.000 đồng – lớn hơn số tiền các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất; bà B đã giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ như đã thỏa thuận; việc hợp đồng chuyển nhượng không thể ký kết về hình thức là do lỗi của bên bán nên cần xác định giao dịch giữa các bên vô hiệu do lỗi của bên bán và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Việc nguyên đơn đã hứa mua, hứa bán cho bà M, bà B mà còn lập tiếp hợp đồng hứa mua, hứa bán với ông Trần Sỹ H1, Trần Kiều Q, bà Ngô Thị Hồng Nh là có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo quy định pháp luật.

Bà Lê Thị B đồng ý với ý kiến của Luật sư và bổ sung thêm: Phía nguyên đơn đã nhận dư số tiền chuyển nhượng đã thỏa thuận; việc nguyên đơn ký hợp đồng hứa chuyển nhượng cho ông Trần Sỹ H1, Trần Kiều Q, bà Ngô Thị Hồng Nh để nhằm mục đích tẩu tán tài sản, xâm phạm đến quyền lợi của bà B và bà M. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Tuyết M, bà Lê Thị B là có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm để xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét kháng cáo của các bên đương sự như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của các đương sự:

[2.1] Nguyên đơn ông Võ Thành L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2007 giữa ông Nguyễn H với ông Nguyễn Thanh L1, Võ Thanh T1 và hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2006 giữa bà Võ Thị Tuyết M với các ông Nguyễn Thanh L1, Võ Thành L, Võ Thanh T1 là vô hiệu; buộc bà Võ Thị Tuyết M trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 618591, số vào sổ H03026 do UBND quận T1 cấp ngày 30/5/2007; yêu cầu công nhận hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2016 giữa ông Trần Sỹ H1, ông Trần Kiều Q, bà Ngô Thị Hồng Nh với ông Võ Thành L, ông Nguyễn Thanh L1 có hiệu lực.

[2.2] Về thủ tục tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Võ Thành L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2006 giữa bà Võ Thị Tuyết M với các ông Nguyễn Thanh L1, Võ Thành L, Võ Thanh T1 vô hiệu. Đối tượng tranh chấp trong vụ án là thửa đất số 525, tờ bản đồ số 69 và thửa đất số 230, tờ bản đồ số 1. Sau khi hứa chuyển nhượng cho bà M thì phía nguyên đơn chuyển nhượng cho ông Nguyễn H 274,32m^2 đất nằm trong phần diện tích đã chuyển nhượng cho bà M và các bên có tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng này. Do các yêu cầu khởi kiện có chung một đối tượng tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết trong cùng một vụ án là phù hợp với quy định pháp luật.

Về tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án: Ngoài 02 giao dịch trên thì nguyên đơn còn hứa chuyển nhượng 02 thửa đất trên với ông Trần Sỹ H1, ông Trần Kiều Q, bà Ngô Thị Hồng Nh và có yêu cầu được công nhận giao dịch với ông H1, ông Q, bà Nh là hợp pháp; hủy bỏ các giao dịch trước đó với bà M, ông H1. Như vậy, phía nguyên đơn không có yêu cầu buộc ông H1, ông Q bà Nh phải thực hiện nghĩa vụ nhất định, không có quyền lợi đối lập với những người này. Cấp sơ thẩm xác định ông H1, ông Q bà Nh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng quy định pháp luật. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M, bà B cho rằng cần xác định ông H1, ông Q bà Nh là bị đơn trong vụ án là không có

cơ sở. Đối với tư cách tham gia tố tụng của ông Huỳnh Phi H, quá trình xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ủy quyền cho ông Trần Quang Th tham gia tố tụng; ông Th ủy quyền lại cho ông Huỳnh Phi H, được nguyên đơn đồng ý. Ông Trần Quang Th không phải đương sự trong vụ án, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M, bà B cho rằng ông Th có quyền lợi đối lập với nguyên đơn nên việc nguyên đơn ủy quyền cho ông Th không hợp lệ, dẫn đến việc ông Th ủy quyền lại cho ông H không hợp lệ là không có cơ sở. Về yêu cầu phải đưa vợ các ông Trần Quang Th, Võ Thành L, Trần Kiều Q, Nguyễn Thanh L1 vào tham gia tố tụng thấy rằng ông Th không phải đương sự trong vụ án; đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quan hệ giao dịch giữa các bên chỉ là hứa chuyển nhượng nên việc đưa vợ con của những người có tên nêu trên vào tham gia tố tụng là không cần thiết.

Đối với việc xem xét, thẩm định tại chỗ: Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M, bà B cho rằng cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ là vi phạm tố tụng, không xác định được giá trị của 50m^2 đất mà bà M mua thêm làm tăng giá trị quyền sử dụng cả thửa đất như thế nào. Xét thấy, biện pháp xem xét, thẩm định tại chỗ là một trong những biện pháp thu thập chứng cứ Thẩm phán có thể áp dụng nếu thấy cần thiết. Đây không phải yêu cầu bắt buộc nên việc không thực hiện biện pháp này không phải là vi phạm thủ tục tố tụng. Hơn nữa, trong vụ án này, các bên tranh chấp đã xác định rõ diện tích, vị trí, đặc điểm của tài sản tranh chấp, giá trị tài sản đã được định giá, các bên thống nhất giá trị định giá, không khiếu nại hay có ý kiến khác và ký tên xác nhận vào biên bản định giá. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M, bà B cho rằng không xác định được giá trị của 50m^2 đất mua thêm là không có căn cứ.

Đối với việc đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà Lê Thị B: Bà Lê Thị B có yêu cầu thực hiện thỏa thuận hứa mua hứa bán ngày 27/12/2007 giữa ông Nguyễn Thanh L1, ông Võ Thành L, ông Võ Thanh T1 với bà Võ Thị Tuyết M. Xét thấy, bà B không tham gia giao dịch ngày 27/12/2007; quá trình xét xử sơ thẩm bà B có lời khai xác định bà không tham gia giao dịch với nguyên đơn mà chỉ đại diện cho bà M. Do đó, việc giải quyết tranh chấp liên quan đến giao dịch hứa mua, hứa bán ngày 27/12/2007 không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà B; bà B không có quyền khởi kiện đối với giao dịch hứa mua, hứa bán ngày 27/12/2007. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bà B là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Bị đơn bà Võ Thị Tuyết M, bà Lê Thị B kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút lại yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2007 với ông Nguyễn H; đồng thời thỏa thuận được với ông Trần Sỹ H1, ông Trần Kiều Q, bà Ngô Thị Hồng Nh về việc chấm dứt hợp đồng hứa chuyển nhượng ngày 21/10/2016. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn ông Nguyễn H, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc chấm dứt hợp đồng hứa chuyển nhượng ngày 21/10/2016 là đúng quy định pháp luật. Nội dung này các bên

đương sự đều không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét.

[2.4] Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2006 vô hiệu; buộc bà Võ Thị Tuyết M trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần đất có diện tích 768,1m^2, thuộc thửa đất số 525, tờ bản đồ số 69, tọa lạc tại phường T3, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của ông Võ Văn M, bà Nguyễn Thị B (cha mẹ nguyên đơn) để lại. Ông M, bà B có 04 người con thuộc hàng thừa kế thứ nhất gồm ông Võ Thanh T1, ông Nguyễn Thanh L1, ông Võ Thành L và bà Võ Lệ H1. Ngày 27/12/2006, ông Nguyễn Thanh L1, ông Võ Thành L và Võ Thanh T1 ký giấy cam kết hứa chuyển nhượng cho bà M. Theo nội dung Giấy thỏa thuận ngày 27/12/2006, ông T1, ông L, ông L1 hứa chuyển nhượng cho bà M diện tích đất ngang theo mặt đường 18m, chiều dài hết thửa đất với giá 3.600.000 đồng/m^2; nếu không thực hiện thì bên chuyển nhượng phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận; giá trị quyền sử dụng đất được xác định là 2.585.000.000 đồng. Đây là hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất; không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Để thực hiện cam kết hứa mua, hứa bán, bà M đã trực tiếp và thông qua bà Lê Thị B chuyển cho gia đình nguyên đơn 3.140.000.000 đồng. Ông L, ông T1 và ông L1 xác nhận chỉ nhận số tiền 1.640.000.000 đồng; không thừa nhận việc ông L1 thay mặt các anh em nhận số tiền 1.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, nội dung Giấy cam kết ngày 30/11/2011 thể hiện ông Nguyễn Thanh L1 đại diện cho ông Võ Thanh T1, Võ Thanh T1, Võ Lệ H1 nhận của bà Lê Thị B số tiền 1.500.000.000 đồng để chuyển nhượng đất cho bà B, số tiền này ông Ph chuyển cho bà B. Bà B xác định bà B, ông Ph chỉ đại diện cho bà M để thực hiện giao dịch và đã giao số tiền 1.500.000.000 đồng trên cho ông L1. Như vậy, có cơ sở xác định tổng số tiền bà M đã đưa cho phía nguyên đơn là 3.140.000.000 đồng; trong đó có 2.585.000.000 đồng giá trị hợp đồng, 555.000.000 đồng là chi phí kê khai thừa kế, làm thủ tục chuyển nhượng, bên hứa bán cam kết sẽ hoàn trả lại cho bà M.

Ngoài ra, sau khi ký giấy cam kết hứa chuyển nhượng, bà Võ Thị Tuyết M còn mua thêm 50m^2 đất liền kề với phần đất tranh chấp để vuông đất. Hiện nay phần diện tích 50m^2 đất này đã được nhà nước công nhận thuộc quyền sử dụng của cho ông Võ Thành L, Nguyễn Thanh L1, Nguyễn Thị Kim H, Võ Thanh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 618591, số vào sổ H03026 do UBND quận T1 cấp ngày 30/5/2007. Giá trị 50m^2 đất nêu trên được Tòa án cấp sơ thẩm định giá là 1.750.000.000 đồng. Các bên đương sự đồng ý với giá đã định và không có yêu cầu định giá lại.

Mặc dù ông L, ông T1, ông L1 lập hợp đồng hứa mua, hứa bán như trên nhưng tại thời điểm các bên hứa mua, hứa bán thì diện tích đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của ông Võ Văn M và bà Nguyễn Thị B; bà Võ Lệ H1 là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông M, bà B nhưng không tham gia giao dịch. Các lý do trên dẫn đến việc

hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là do lỗi của bên hứa chuyển nhượng.

Theo nội dung các bên đã thỏa thuận tại giấy cam kết hứa chuyển nhượng thì *"Bên chuyển nhượng cam kết sau khi đứng tên sổ đỏ phải ký sang tên cho bên được chuyển nhượng nếu không phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận và các khoản tiền mà bên được chuyển nhượng bỏ ra".*

Bên hứa chuyển nhượng đã nhận của bà M số tiền 2.585.000.000 đồng để thực hiện hợp đồng. Nay bên hứa chuyển nhượng không thực hiện đúng cam kết nên phải bồi thường cho bà M gấp đôi số tiền đã nhận tức 5.170.000.000 đồng; đồng thời phải hoàn trả cho bà M các khoản chi phí bà M đã bỏ ra gồm 555.000.000 đồng chi phí kê khai thừa kế, làm thủ tục chuyển nhượng và 1.750.000.000 đồng giá trị 50m^2 đất nhận chuyển nhượng thêm.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông L, ông L1, bà H, ông T1 là những người hiện được công nhận quyền sử dụng đất phải trả lại cho bà M 5.170.000.000 đồng tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng hứa chuyển nhượng, 1.750.000.000 đồng giá trị 50m^2 đất mua thêm, 555.000.000 đồng là chi phí kê khai thừa kế, làm thủ tục, giấy tờ, tổng cộng các khoản 7.475.000.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Võ Thành L, ông Nguyễn Thanh L1, ông Võ Thanh T, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Võ Thị Tuyết M và bà Lê Thị B; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Võ Thành L, ông Nguyễn Thanh L1, ông Võ Thanh T, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Võ Thị Tuyết M và bà Lê Thị B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Thành L, ông Nguyễn Thanh L1, ông Võ Thanh T, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Võ Thị Tuyết M và bà Lê Thị B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 470/2019/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

Căn cứ Điều 419 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1/. Đình chỉ giải quyết các nội dung sau:

Đình chỉ việc công nhận hợp đồng hứa mua hứa bán quyền sử dụng đất ở và nhà ở ngày 21/10/2016 giữa ông Võ Thành L, Nguyễn Thanh L1 với các ông bà Trần Sỹ H1, Trần Kiều Q và Ngô Thị Hồng Nh. Đình chỉ yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho các ông bà Trần Sỹ H1, Trần Kiều Q, Ngô Thị Hồng Nh.

Đình chỉ toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn đối với ông Nguyễn H về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn H và yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp cho các ông bà Trần Sỹ H1, Trần Kiều Q, Ngô Thị Hồng Nh.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà Lê Thị B, về việc yêu cầu thực hiện thỏa thuận hứa mua hứa bán ngày 27/12/2007 giữa ông Võ Thanh T1, Nguyễn Thanh L1 và Võ Thành L với bà Võ Thị Tuyết M.

2/. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu giấy thỏa thuận (về việc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 27/12/2007 giữa ông Võ Thanh T1, Nguyễn Thanh L1 và Võ Thành L với bà Võ Thị Tuyết M.

Ông Võ Thành L, ông Nguyễn Thanh L1, bà Nguyễn Thị Kim H và ông Võ Thanh T phải bồi thường cho bà Võ Thị Tuyết M tổng số tiền là 7.475.000.000 đồng (Bảy tỷ bốn trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Chấp nhận yêu cầu của ông Võ Thành L, buộc bà Lê Thị B phải giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 618591, số vào sổ H03026 do Ủy ban nhân dân quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/5/2007 cho ông Võ Thành L, ông Nguyễn Thanh L1, bà Nguyễn Thị Kim H và ông Võ Thanh T.

Nếu bà Lê Thị B không thực hiện, ông Võ Thành L, ông Nguyễn Thanh L1, bà Nguyễn Thị Kim H và ông Võ Thanh T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Chấm dứt thực hiện văn bản hứa mua hứa bán quyền sử dụng đất ở và nhà ở ngày 21710/2016 giữa ông Võ Thành L, Nguyễn Thanh L1 với các ông bà Trần Sỹ H1, Trần Kiều Q và Ngô Thị Hồng Nh.

Ông Võ Thành L, ông Nguyễn Thanh L1, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Võ Thanh T và bà Võ Lệ H1 phải liên đới bồi thường cho các ông bà Trần Sỹ H1, Trần Kiều Q và Ngô Thị Hồng Nh số tiền là 29.625.000.000 đồng (Hai mươi chín tỷ sáu trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Thành L, ông Nguyễn Thanh L1, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Võ Thanh T hỗ trợ cho ông Trần Kiều Q số tiền 50.000.000 đồng chi phí thuê luật sư.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, nếu không có sự thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

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

4/. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Thành L, ông Nguyễn Thanh L1, ông Võ Thanh T, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Võ Thị Tuyết M, bà Lê Thị B mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm; được khấu trừ mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0025827 (ông L) ngày 03/6/2019, biên lai thu số 0025792 (bà M) và 0025793 (bà B) cùng ngày 30/5/2019, biên lai thu số 0045371 (ông L1), 0045370 (ông T1), 0045369 (bà H) cùng ngày 02/01/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Các đương sự đã thực hiện xong.

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

6/. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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 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 THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Công M **Lê Thành Văn** **Trần Thị Thu Thủy**