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

Bản án số: 651/2018/DS-PT
Ngày: 03/7/2018
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, 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 Nguyễn Minh Quang
Các Thẩm phán: Ông Trịnh Đắc Phú
Ông Lưu Trường Sanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Thuận – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*** Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 6 và ngày 03 tháng 7 năm 2018 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 68/2018/DS-PT ngày 12 tháng 02 năm 2018 về "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 394 /2017/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2017 của Toà án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2120/2018/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Hợp T, sinh năm 1948; địa chỉ: 142/3 (số mới 516) L, phường T, Quận x, Tp. HCM. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Hợp T: Bà Trần Mỹ T – Luật sư Văn phòng Luật sư Trần Mỹ T, thuộc Đoàn Luật sư Tp. HCM; (Có mặt)

Bị đơn: Ông Lê Hữu L, sinh năm 1976; địa chỉ: 37/5B T, phường T, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty Cổ phần L(Tên cũ là công ty TNHH B được sáp nhập vào Công ty TNHH MTV L theo Quyết định số 204/QĐ-HĐTV ngày 31/12/2013 của Tổng công ty lương thực miền Nam); Trụ sở: 1610 V,Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho công ty Cổ phần L: Ông Nguyễn Văn T, Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn T, thuộc Đoàn Luật sư Tp. HCM. (Có mặt)

2. Ông Lê Chia V, sinh năm 1949; địa chỉ: 37/5B T, phường T, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh (Hiện đang thi hành án phạt tù tại trại giam K1 Xuân Lộc, Đồng Nai). (Vắng mặt)

3. Ông Trần Văn T, sinh năm 1935.

4. Bà Trần Thị C, sinh năm 1937.

Cùng địa chỉ: 45/20, khu phố x, phường T, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt)

5. Ông Trần Hợp Đ, sinh năm 1947; địa chỉ: 48 N, phường P, quận H, Thành phố Hà Nội. (Có mặt)

6. Bà Trần Hợp H, sinh năm 1943; địa chỉ: số 2/1 L, phường T, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt)

7. Bà Trần Hợp H2, sinh năm 1956; địa chỉ: Ngõ 6 B, Phường N, H, Thành phố Hà Nội; tạm trú: 516 L, phường T, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

8. Bà Trần Hợp H3, sinh năm 1957; địa chỉ:lô 1, chung cư Đ, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

9. Uỷ ban nhân dân Quận x – Thành phố Hồ Chí Minh; trụ sở: số 07 đường T, phường T, Quận x, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp cho UBND Quận x: Ông Đinh Quang Anh L, bà Bùi Thị Kim C– là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 2221/GUQ-UBND ngày 27/7/2015). (Xin vắng mặt)

10. Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; trụ sở: 372A Nguyễn Văn Lượng, Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 19/07/2002 nguyên đơn ông Trần Hợp T trình bày:

Ngày 30/3/2001, ông T và ông L có ký kết "Hợp đồng mua bán nhà, đất" có tổng diện tích 2921,9 m^2 (hai ngàn chín trăm hai mươi mốt phẩy chín) với giá 3.317.900.000 (ba tỷ ba trăm mười bảy triệu chín trăm ngàn) đồng.

Sau khi ký hợp đồng, phía ông L đã thanh toán tiền mua nhà, đất làm nhiều đợt với tổng số 2.867.900.000 (hai tỷ tám trăm sau mươi bảy triệu chín trăm ngàn) đồng, còn thiếu lại số tiền 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng.

Khi mua bán nhà, ông V có ký kết trong hợp đồng mua bán, sang nhượng nhà đất "đồng ý bảo lãnh cho con ruột (Lê Hữu L) thanh toán tiền mua nhà cho bên bán, trong trường hợp đến hạn trả tiền, như đã thỏa thuận mà bên mua không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán tiền mua nhà cho bên bán".

Do ông L, ông V không có khả năng thanh toán tiếp số tiền còn lại nên ngày 23/01/2002 tại Công ty TNHH B, ông V xác nhận còn nợ ông số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng), ông V sẽ bán cho Công ty TNHH B một số nhà đất trong đó có diện tích nhà, đất số 2/1 L, phường T, Quận x, thành phố Hồ Chí Minh, phía Công ty TNHH B đồng ý thanh toán các khoản nợ của ông V trong đó có số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) của ông nhưng sau đó Công ty TNHH B đã có thông báo ngày 07/6/2002 cho ông biết do ông V không thực hiện các nội dung cam kết nên Công ty TNHH B chưa thanh toán số tiền trên cho ông.

Trước đây, ông có yêu cầu ông L, ông V trả số tiền mua nhà còn thiếu là 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng và tiền lãi tính từ tháng 01/2002 đến tháng 12/2009 với lãi suất 1%/tháng + tiền nợ kinh doanh 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng; nếu bị đơn không có khả năng thanh toán, ông yêu cầu được lấy lại 1/6 diện tích đất mặt tiền, cụ thể ngang 16,5m x dài 30m = 495m^2 (bốn trăm chín mươi lăm mét vuông) ngay sau khi án có hiệu lực nhưng nay do căn nhà, đất trên đã bị kê biên theo bản án hình sự phúc thẩm số 16/2007/HSPT ngày 16/01/2007 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh đồng thời tài sản trên là tiền do các anh chị em ông hùn lại mua và để cho ông đứng tên trên giấy tờ chủ quyền, nay anh chị em ông biết được nhà đất trên đang có tranh chấp nên ông yêu cầu Tòa giải quyết cho hủy hợp đồng mua bán sang nhượng nhà, đất ký ngày 30/3/2001 với ông L, phía ông trả lại ông L số tiền đã nhận là 2.867.900.000 (hai tỷ tám trăm sáu mươi bảy triệu chín trăm ngàn) đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại các bản tự khai ngày 11/03/2010, ngày 04/05/2010, ngày 06/06/2013, ngày 21/05/2015 ông T trình bày:

Do vấn đề làm ăn của ông gặp khó khăn dẫn đến thua lỗ, nên ông đã giấu anh chị em việc bán phần nhà đất trên cho ông Lê Hữu L. Trong việc mua bán nhà đất này, ông T đã hoàn thành nghĩa vụ của mình, làm xong toàn bộ giấy tờ và giao cho ông L. Số tiền ông L còn nợ lại ông T đã yêu cầu nhiều lần nhưng ông L cố tình lẩn tránh. Do vậy, gia đình ông vẫn tiếp tục quản lý và sử dụng phần nhà đất đó cho đến nay. Ông đã gửi đơn đến UBND phường Tân Phong về việc thực hiện hợp đồng mua bán này. Ủy ban nhân dân phường Tân Phong cũng đã nhiều lần mời ông L đến để tiến hành hòa giải, nhưng ông L đều không đến (Biên bản hòa giải ngày 21/06/2002 của UBND phường Tân Phong).

Ông Ông V(cha ông L) trong quá trình làm ăn đã chiếm đoạt hàng hóa của Công ty TNHH B nên đã bị Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử và tuyên án tù chung thân (bản án hình sự phúc thẩm số 16/2007/HSPT ngày 16/01/2007). Ông T cho rằng, việc mua bán nhà đất này chưa hoàn thành đã phát sinh tranh chấp, Tòa án nhân dân Quận 7 đã thụ lý trước khi Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử ông Lê Chia V; việc nhà đất số 2/1 L, phường T, Quận x bị kê biên để thực hiện nghĩa vụ dân sự trong bản án hình sự đối với ông Ông Vlà không hợp lý.

Ngày 21/05/2015 tại Tòa án nhân dân Quận 7, ông T và ông L đã thống nhất yêu cầu cần 01 tháng để thương lượng về việc hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà đất nêu trên và việc thanh toán, hoàn trả lại số tiền đã nhận cho ông L.

Ý kiến của bị đơn:

Ngày 30/3/2001, ông L ký hợp đồng mua bán, sang nhượng căn nhà số 2/1 Hương lộ 34, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 2/1 L, phường T, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh) với ông Trần Hợp T.

Ông L và ông T đã hoàn tất thủ tục pháp lý theo hợp đồng công chứng số 39269/HĐ-MBN ngày 04/05/2001. Ông T đã sang tên cho ông theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1316/18. Ông T cũng đã bàn giao nhà, đất theo như hợp đồng mua bán. Hai bên cũng đã thỏa thuận để ông L san lấp mặt bằng và sửa chữa nhà để đưa vào sử dụng.

Ngày 23/10/2002, ông T khởi kiện ông tại Tòa án nhân dân Quận 7 về việc ông T cho rằng ông còn nợ ông T 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Ông khẳng định ông T không đòi tiền ông mà muốn hủy hợp đồng mua bán nhà đất hai bên đã ký kết.

Ông L cho rằng hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông và ông T đã hoàn tất. Số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, ông còn nợ ông T, ông Ông Vphải có trách nhiệm thanh toán theo thỏa thuận được ký giữa ông L, ông T và Ông V.

Trường hợp ông V có thỏa thuận khác về việc thanh toán số tiền nợ, ông L yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 7 làm rõ trách nhiệm của các bên liên quan (Ông T, ông V, Công ty TNHH B).

Ông L còn có yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 7 làm rõ số tiền ông V còn nợ ông T. Trong trường hợp ông V không thể thanh toán số tiền nợ, ông L sẽ thay ông V hoàn thành nghĩa vụ thanh toán với ông T; đồng thời, ông T phải trả lại cho ông phần nhà, đất số 2/1 L, phường T, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 21/05/2015 tại Tòa án nhân dân Quận 7 ông T và ông L đã thống nhất yêu cầu cần 01 tháng để thương lượng về việc hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà đất nêu trên và việc thanh toán, hoàn trả lại số tiền đã nhận cho ông L.

Tại biên bản tự khai ngày 25/11/2002, tờ tường trình ngày 25/11/2002, các biên bản lấy lời khai ngày 24/4/2003, bản tự khai ngày 24/3/2008, ông Lê Chia V trình bày:

Được sự ủy quyền của con (Lê Hữu L) ông xác định ông không quen ông T, chỉ biết qua việc mua bán nhà.

Ngày 30/3/2001 con ông có ký kết 01 (một) hợp đồng mua bán, sang nhượng lại nhà đất tại số 2/1 L, phường T, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh với ông T, nhà – đất có tổng trị giá là 3.317.900.000 (ba tỷ ba trăm mười bảy triệu chín trăm ngàn) đồng, nhà có diện tích 97,5 m^2 (chín mươi bảy phẩy năm) trên khuôn viên đất 2921,9 m^2 (hai ngàn chín trăm hai mươi mốt phẩy chín), cũng tại hợp đồng này ông có ký xác nhận bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán nếu con ông không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình.

Sau khi ký hợp đồng, con ông đã thanh toán tiền tính đến tháng 01/2002 còn thiếu bên bán 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và con ông đã được chuyển quyền sở hữu. Để giải quyết dứt điểm vấn đề còn tồn đọng, tại phiên họp ngày 23/01/2002, Công ty TNHH B bảo lãnh thanh toán nợ cho ông cụ thể trả cho ông T số tiền 500.000.00 (năm trăm triệu) đồng, để thanh lý khoản nợ giữa ông và ông T.

Nay thủ tục mua bán nhà giữa ông và ông T đã hoàn tất, số tiền Công ty TNHH B bảo lãnh theo ông thì Công ty TNHH B phải thanh toán cho ông T, nay ông T kiện con ông và ông là hoàn toàn vô lý nên ông không thể chấp nhận được yêu cầu của ông T.

Ông chỉ xác nhận có thiếu nợ của Công ty TNHH B mà thôi. Còn việc giữa ông và Công ty TNHH B giải quyết khoản nợ đó như thế nào, đó là vụ án khác, giữa ông và ông T không còn nghĩa vụ gì với nhau nữa vì hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà đất giữa hai bên coi như đã tự thanh lý.

Trước mắt ông có yêu cầu các cơ quan chức năng buộc ông T phải hoàn trả tài sản lại cho con ông quản lý theo quy định của pháp luật.

Ông không tham gia phiên tòa và các thủ tục khác của vụ án này, ông yêu cầu được vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/12/2002, bản tự khai ngày 02/4/2009, biên bản lấy lời khai ngày 07/5/2009 đại diện Công ty TNHH B , ông Hà Thanh H trình bày:

Công ty TNHH B được sáp nhập vào Công ty TNHH MTV L theo Quyết định số 204/QĐ-HĐTV ngày 31/12/2013 của Tổng công ty lương thực miền Nam, sau đó được cổ phần hóa lấy tên mới là công ty Cổ phần L.

Ông V là đối tác làm ăn với Công ty trước đây.

Trong quá trình làm ăn với Công ty, ông V tự động bán một số phân bón của Công ty ông, để giải quyết khoản tiền này, gia đình ông V có bàn với Công ty bán

đứt 4 tài sản trong đó có căn nhà và đất đang tranh chấp mang số 2/1 L, phường T, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh, bên Công ty sẽ thanh toán các khoản nợ cho ông V trong đó có số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, ông V còn nợ ông T.

Do ông V không thực hiện lời hứa bán thêm căn nhà 37/5B T, phường T, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh nên Công ty không thể trả tiền cho ông T và các đương sự khác theo thỏa thuận.

Trước đây với yêu cầu của ông T, bên Công ty ông không có ý kiến gì, ông L, ông V nợ ông T thì hai ông tự trả, bên ông không có trách nhiệm trả nợ thay. Nhà và đất trên đang được kê biên để đảm bảo thi hành án (án số 16/2007/HSPT ngày 16/01/2007 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh).

Nay phía ông T khai thêm nhà, đất đang tranh chấp là tài sản chung của ông và các ông Đ, ông H2, ông H3 và bà H, đại diện Công ty TNHH B ông không có ý kiến gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/5/2008, ông Trần Văn T và bà Trần Thị C trình bày:

Nguồn gốc miếng đất số 2/1 L, phường T, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông bà. Năm 1998 ông bà có nhu cầu bán miếng đất trên và đã bán cho 5 (năm) anh chị em của ông T với giá 92 lượng vàng 24K (chín mươi hai lượng vàng hai mươi bốn) nhưng do ông T có hộ khẩu ở thành phố Hồ Chí Minh nên mọi giao dịch mua bán để cho ông T đứng tên.

Việc mua bán được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, sau đó ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông bà không có tranh chấp cũng như không có ý kiến gì về việc mua bán đất với ông T trước đây.

Nay có sự tranh chấp giữa ông T và ông L, phía ông bà không có ý kiến gì và xin được vắng mặt tại các buổi hòa giải và xét xử.

Tại các bản tự khai ngày 02/4/2008 của ông Trần Hợp Đ, ông Trần Hợp H2, và các bản tự khai ngày 07/4/2008 của bà Trần Hợp H, ông Trần Hợp H3, các đương sự đã trình bày:

Căn nhà mang số 2/1 L, phường T, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh hiện đang tranh chấp với ông L không phải là tài sản của một mình ông T mà là tài sản chung của các anh, chị em ông bà gồm có: Bà H (chị ông T); Ông Đ (anh ông T); Ông T;Ông H2 (em ông T); Ông H3.

Nguồn gốc nhà – đất do mua lại của ông Trần Văn T và bà Trần Thị Chính với giá 92 (chín mươi hai) lượng vàng 24K, số tiền ngày được trả làm nhiều lần.

Do ở thời điểm này, các ông bà không có hộ khẩu thường trú tại Thành phố Hồ Chí Minh vì vậy anh chị em trong gia đình đã thống nhất để cho ông T đứng tên quyền sở hữu nhà đất.

Ngày 30/3/2001 ông T làm thủ tục bán căn nhà trên cho ông L, các ông bà hoàn toàn không biết, mãi đến khi Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh đến kê biên định đo vẽ nhà đất thì lúc đó các ông bà mới biết và hoàn toàn không chấp nhận đo vẽ định giá vì tài sản này liên quan đến quyền lợi hợp pháp của 4 (bốn) anh chị em các ông bà.

Nay được biết ông T khởi kiện ông L tranh chấp căn nhà trên, các ông bà đề nghị Tòa giải quyết:

- Hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà – đất trên giữa ông T và ông L.

- Đối với số tiền ông T đã nhận của ông L thì ông T phải có trách nhiệm hoàn trả vì các ông bà không có liên quan.

Tòa đã hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án số 17/2009/DS-ST ngày 09/6/2009, Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

- Hủy bỏ hợp đồng mua bán, sang nhượng nhà đất ký ngày 30/3/2001 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số 39269/HĐ-MBN (nhà số 2/1 hương lộ 34, phường T, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh nay là 2/1 L, phường T, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh) ký ngày 04/5/2001 giữa ông Trần Hợp T và ông Lê Hữu L;

- Buộc ông T phải có trách nhiệm trả cho ông L tổng số tiền mua bán nhà đã nhận theo thời giá là 7.407.048.800 (bảy tỷ bốn trăm lẻ bảy triệu không trăm bốn mươi tám ngàn tám trăm) đồng.

Sau đó, ông L, Công ty TNHH B và Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại bản án số 2324/2009/DSPT ngày 08/12/2009 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

- Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 17/2009/DS-ST ngày 09/6/2009 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Lý do cấp phúc thẩm xử hủy án sơ thẩm nêu trên:

- "… không triệu tập cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự".

- "…Tòa án nhân dân quận 7 không định giá nhà đất tranh chấp mà lấy giá gạo làm vật ngang giá để giải quyết vụ án là không đúng".

Tại bản tự khai ngày 19/8/2014, đại diện Công ty TNHH B, ông Võ Thành S trình bày:

Sau khi xem đơn đề nghị Giám đốc thẩm ngày 25/05/2014 của ông T và gia đình, đối chiếu với bản án hình sự phúc thẩm số 16/2007/HSPT ngày 16/01/2007 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và văn bản số 744/TA.HS ngày 28/8/2007 của Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trả lời đơn của ông T. Ông S nhận thấy ông T và gia đình không có cơ sở pháp lý để đề nghị giám đốc thẩm vụ kiện. Lý do là đã hết thời hiệu đề nghị giám đốc thẩm.

Công ty TNHH Lương thực Thành phố Hồ Chí Minh đã gửi văn bản số 1458/CT-TCHC ngày 21/7/2014 đề nghị đình chỉ vụ án.

Tại văn bản số 2417/THA ngày 21/01/2011; văn bản số 9573/CTHA ngày 02/6/2015; văn bản 4046/CTHA ngày 15/01/2016 và văn bản số 9682/CTHA ngày 08/8/2017 của Cục thi hành án Tp. HCM có ý kiến như sau:

* Về việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn Cục thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến như sau:

Ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông T và ông L đối với nhà đất 2/1 L, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tài sản tranh chấp trên đã bị Bộ Công an kê biên và Bản án phúc thẩm số 16/HSPT ngày 16/01/2007 của Tòa phúc thẩm, Tòa án nhân dân tối cao tại Tp. HCM quyết định duy trì Quyết định kê biên của Bộ Công an để đảm bảo thi hành án.

Ngày 31/01/2007 Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định thi hành án số 76/THA-YC thi thành phần dân sự bản án trên

Ngày 17/5/2007 Cục thi hành án đã phối hợp các cơ quan để tiến hành đo vẽ phần nhà đất tranh chấp trên

Ngày 22/5/2007 Cục thi hành án nhận được đơn của ông Trần Hợp T đề nghị chưa xử lý tài sản kê biên của ông Ông V trong bản án hình sự đối với phần diện tích đất tại 2/1 L, phường T, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh do ông T đã khởi kiện ông Lê Hữu L tại tòa án Quận 7 đối với phần nhà đất này

Hiện Cục thi hành án đã tạm dừng việc đo vẽ và xử lý tài sản để chờ kết quả giải quyết vụ việc của Tòa án nhân dân Quận 7.

* Về việc tòa án nhân dân Quận 7 có văn bản đề nghị Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Cục Thi hành dân sự Thành phố Hồ Chí Minh là cơ quan được giao tổ chức thi hành án bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật. Căn cứ bản án phúc thẩm số 16/HSPT ngày 16/01/2007 của Tòa phúc thẩm, Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thì toàn bộ tài sản của ông Lê Chia V , trong đó có phần diện tích đất tọa lạc tại 2/1 L, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là tài

sản do ông Ông Vphạm tội mà có, nên tại bản án trên thì tòa án tiếp tục duy trì kê biên tài sản của Bộ Công an đối với nhà đất trên. Do vậy, đây không phải là tài sản do cơ quan thi hành án phát hiện được trong quá trình tổ chức thi hành án.

Quá trình thi hành án, Cục thi hành án đang tiến hành các thủ tục thi hành án thì phát sinh vụ việc tranh chấp giữa ông Trần Hợp T và ông Lê Hữu L, nên Cục thi hành án phải tạm dừng việc thi hành án để chờ kết quả xử lý của Tòa án Quận 7.

Căn cứ vào Điều 56 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 định nghĩa về người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là người tuy không khởi kiện, không bị kiện, nhưng việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ, nên họ tự mình đề nghị hoặc đương sự khác đề nghị và được tòa án chấp nhận đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Do vậy, việc Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh có tham gia hay không tham gia với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án không làm ảnh hưởng đến kết quả xét xử của tòa án, đề nghị Tòa án Quận 7 xét xử vụ kiện theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm số: 394 /2017/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2017 của Toà án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán diện tích 2.721,9m^2 đất ký ngày 30/03/2001 giữa ông Trần Hợp T và ông Lê Hữu L là vô hiệu.

2. Ông Lê Hữu L phải trả ông Trần Hợp T số tiền 5.944.500.000 (năm tỷ chín trăm bốn mươi bốn triệu năm trăm ngàn) đồng.

Trong trường hợp ông Lê Hữu L chậm thi hành khoản tiền trên thì ông Lê Hữu L còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Ông Trần Hợp T có nghĩa vụ giao trả lại toàn bộ diện tích nhà đất tại số 2/1 L, phường T, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Hữu L để thi hành Bản án hình sự phúc thẩm số 16/2007/HSPT ngày 16/01/2007 của Tòa phúc thẩm, Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

4. Việc giao trả đất và trả tiền thực hiện cùng một lúc.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 01/12/2017 bị đơn ông Lê Hữu L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 04/12/2017 ông Trần Hợp T, Trần Hợp Đoàn, Trông Hợp Hiếu, Trần Hợp H2, Trần Hợp H3 kháng cáo.

Ngày 06/12/2017 Công ty Cổ phần L kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Hợp T vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn ông Lê Hữu L có yêu cầu rút kháng cáo.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Hợp Đ, bà Trần Hợp H, bà Trần Hợp H2, bà Trần Hợp H3 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến hết quá trình xét xử phúc thẩm. Các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Đơn kháng cáo của bị đơn được thực hiện trong thời hạn luật định nên được chấp nhận về mặt hình thức.

Về nội dung:

Nguyên đơn ông T cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Đ, ông Hợp, ông H3 và bà H kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm vì:

- Bản án sơ thẩm không công nhận quyền sở hữu chung của các anh chị em ông là những người trong gia đình có hùn hạp tiền và vàng để mua nhà và đất tại 2/1 L, phường T, Quận X là không đảm bảo quyền lợi của anh chị em ông.

- Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu thì tiền và tài sản của ai người đó nhận về nên phải tuyên buộc ông L trả lại đất cho các anh chị em ông và các anh chị em ông trả lại tiền cho ông L nhưng Tòa án lại tuyên ông L được giữ lại diện tích đất và trả tiền là không hợp lý.

- Lệnh kê biên tài sản tại 2/1 L của Bộ Công án là không đúng quy định pháp luật nhưng bản án vẫn tiếp tục duy trì Lệnh kê biên này là làm thiệt thòi cho quyền lợi của các anh chị em ông.

Các ông bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm:

- Công nhận căn nhà tại số 2/1 L thuộc quyền sở hữu chung của tất cả anh chị em các ông bà.

- Hủy hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông T và ông L ký tay ngày 30/3/2001, hợp đồng công chứng ngày 04/5/2001 tại Phòng công chứng số 1, ông L có nghĩa vụ trả lại đất và các ông bà sẽ trả lại tiền đã nhận cộng với lãi suất tính từ thời điểm nhận tiền cho đến nay theo lãi suất Ngân hàng quy định.

- Xem xét lại tính pháp lý của Lệnh kê biên số 29-C16/P3-C3 ngày 18/7/2002 của Bộ Công an để hủy bỏ Lệnh này.

Bị đơn ông L kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên vì cho rằng Tòa án sơ thẩm xét xử không khách quan, không đúng với tình tiết, chứng cứ có trong vụ án, không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và công nhận hợp đồng mua bán, chuyển nhượng QSDĐ ngày 30/3/2001 giữa ông T với ông là có hiệu lực.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bổ sung yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần quyết định "Việc giao trả đất và tiền thực hiện cùng một lúc" của bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty CP L Tp. Hồ Chí Minh kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn kiện cho nguyên đơn vì việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất đã được giải quyết bằng bản án hình sự phúc thẩm số 16/2007/HSPT ngày 16/01/2007 của Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại Tp. Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật; Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bị đơn, công nhận hợp đồng mua bán, sang nhượng nhà đất ngày 30/3/2001 và chấp nhận trả số tiền còn thiếu 450.000.000đ thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm, tuyên buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền mua nhà đất còn nợ, tương đương 13,56% trị giá nhà đất khi phát mãi và buộc nguyên đơn bàn giao toàn bộ diện tích nhà đất cho Cục Thi hành án dân sự Tp.HCM để phát mãi thi hành án, số tiền phát mãi thu được, cơ quan thi hành án trích 13,56% trả cho nguyên đơn, số tiền còn lại để thi hành bản án hình sự số 16/2007/HSPT.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty CP L Tp. Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng mua bán, sang nhượng nhà đất ngày 30/3/2001; buộc nguyên đơn bàn giao toàn bộ diện tích nhà đất cho Công ty để thi hành án và xem xét lại phần quyết định "Việc giao trả đất và tiền thực hiện cùng một lúc" của bản án sơ thẩm.

Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án, đơn kháng cáo và trình bày của đương sự tại phiên tòa nhận thấy:

Về kháng cáo của nguyên đơn ông T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ, ông Hợp, bà H và ông H3:

Về yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và đất tại số 2/1 L là của các anh chị em ông T: Như bản án sơ thẩm nhận định, các chứng cứ mà ông T, ông Đ, ông Hợp, bà H và ông H3 cung cấp không đủ căn cứ pháp lý để xác định tài sản này thuộc sở hữu chung của các ông bà. Mặt khác, tại cấp sơ thẩm, các đương sự không có yêu cầu công nhận quyền sở hữu chung, không đóng tạm ứng án phí nên yêu cầu kháng cáo này là vượt quá yêu cầu khởi kiện, cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

Về yêu cầu hủy hợp đồng giấy tay mua bán nhà đất ngày 30/3/2001, hợp đồng công chứng số 39269 ngày 04/5/2001 tại Phòng công chứng số 1:

- Đối với hợp đồng công chứng số 39269 ngày 04/5/2001 tại Phòng công chứng số 1 về việc mua bán nhà đất có diện tích 200m^2 tại số 2/1 L, phường T, Quận X: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đây là hợp đồng có giá trị pháp lý là có căn cứ vì hợp đồng này đã được ký kết với hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, ông L cũng đã được sang tên chủ quyền nhà hợp pháp. Hợp

đồng này có giá trị ràng buộc các bên thực hiện nên yêu cầu được hủy hợp đồng này của nguyên đơn ông T và các anh chị em của ông là không có cơ sở.

- Đối với hợp đồng giấy tay ngày 30/3/2001 về việc mua bán nhà đất có diện tích 2.921,9m^2 tại số 2/1 L (bao gồm 200m^2 diện tích nhà đất đã có giấy chứng nhận và 2.721,9m^2 diện tích đất chưa được công nhận): Về hình thức, hợp đồng này do các bên ký với nhau nhưng không được công chứng, chứng thực hợp pháp theo quy định tại khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993; về nội dung thì ngoài phần diện tích nhà đất 200m^2 đã được Nhà nước công nhận (các bên đã lập hợp đồng công chứng nêu trên) thì phần diện tích đất 2.721,9m^2 chưa được Nhà nước công nhận, không được phép giao dịch theo quy định tại Điều 30 Luật đất đai năm 1993. Do vậy, hợp đồng này bị vô hiệu đối với phần giao dịch về diện tích đất 2.721,9m^2 nên yêu cầu hủy hợp đồng này của ông T cùng các anh chị em là có cơ sở.

Do hợp đồng này bị vô hiệu nên áp dụng quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 1995 để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Về mặt pháp lý, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ông T phải hoàn trả cho ông L số tiền bán nhà đất đã nhận, ông L có nghĩa vụ bàn giao nhà đất lại cho ông T. Tuy nhiên, về mặt thực tiễn, trong vụ án này nhà đất mà ông L có nghĩa vụ bàn giao lại cho ông T đã bị Bộ Công an ban hành Lệnh kê biên để thi hành bản án hình sự phúc thẩm số 16/2007/HSPT ngày 16/01/2007 của Tòa phúc thẩm – Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh, bản án này đã nhận định số tiền mua nhà đất tại số 2/1 L là số tiền do ông V (cha của ông L) phạm tội mà có và bản án phúc thẩm này đã có hiệu lực pháp luật, có giá trị bắt buộc thi hành nên ông L không thể bàn giao nhà đất lại cho ông T theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông L có nghĩa vụ hoàn trả nốt số tiền mua bán nhà đất còn thiếu cho ông T tương ứng với 396,3m^2 – tương đương 5.944.500.000đ theo biên bản định giá đất ngày 29/12/2015 để ông T bàn giao lại toàn bộ diện tích nhà đất tại 2/1 L cho ông L để thi hành bản án hình sự phúc thẩm số 16 là có cơ sở.

Về yêu cầu hủy Lệnh kê biên tài sản số 29-C16/P3-C3 ngày 18/7/2002 vì cho rằng bản án tiếp tục duy trì Lệnh kê biên này là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T và các anh chị em: Xét Lệnh kê biên này là của Bộ Công an để thi hành bản án hình sự phúc thẩm đã có hiệu lực của Tòa phúc thẩm – Tòa án nhân dân tối cao thành phố Hồ Chí Minh nên không thuộc thẩm quyền xem xét giải quyết của Tòa án và bản án sơ thẩm cũng không quyết định tiếp tục duy trì Lệnh kê biên này nên Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở để xem xét, giải quyết.

Về kháng cáo của bị đơn ông L yêu cầu được công nhận hợp đồng mua bán nhà đất ngày 30/3/2001 giữa ông và ông T:

Như trên đã phân tích, hợp đồng ngày 30/3/2001 giữa ông T và ông L có hình thức không tuân thủ quy định của pháp luật và nội dung cũng vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu. Do vậy, yêu cầu được công nhận hợp đồng ngày 30/3/2001 của bị đơn ông L là không có cơ sở.

Về yêu cầu kháng cáo của Công ty CP L Tp. Hồ Chí Minh:

Về yêu cầu Tòa án phải đình chỉ giải quyết vụ án vì cho rằng việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất tại số 2/1 L đã được giải quyết bằng bản án hình sự phúc thẩm đã có hiệu lực pháp luật số 16/2017/HSPT: Yêu cầu này là không có cơ sở vì bản án hình sự phúc thẩm số 16 chỉ giải quyết về hành vi phạm tội của ông V, trong đó có liên quan đến tiền mua nhà đất tại số 2/1 L và bản án hình sự đã tuyên tiếp tục duy trì Lệnh kê biên tài sản của Bộ Công an đối với tài sản là nhà đất tại số 2/1 L chứ không giải quyết các tranh chấp dân sự về hợp đồng mua bán nhà đất tại số 2/1 L giữa ông T và ông L và hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng. Do vậy, yêu cầu này của Công ty CP L Tp. Hồ Chí Minh là không có căn cứ.

Về yêu cầu nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bị đơn, công nhận hợp đồng mua bán nhà đất ngày 30/3/2001 và buộc nguyên đơn bàn giao toàn bộ diện tích nhà đất cho Công ty để thi hành án: Do không có cơ sở để công nhận hợp đồng ngày 30/3/2001 giữa ông T và ông L nên yêu cầu kháng cáo này không có cơ sở xem xét.

Về yêu cầu xem xét lại phần quyết định "Việc giao trả đất và tiền thực hiện cùng một lúc" của bản án sơ thẩm của ông L và Công ty CP L Tp. Hồ Chí Minh:

Tại phần quyết định của bản án đã ghi nhận "Việc giao trả đất và tiền thực hiện cùng một lúc", xét thấy đây là 2 nghĩa vụ khác nhau mà các đương sự phải thực hiện, nếu tuyên phải thực hiện cùng một lúc sẽ gây khó khăn cho thi hành án khi một trong hai đương sự không thực hiện nghĩa vụ. Do vậy, cần sửa án sơ thẩm về phần này, tuyên "Việc giao trả đất và tiền được thực hiện tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền" để dành quyền chủ động cho cơ quan thi hành án.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Hợp T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Hợp Đ, bà Trần Hợp H, bà Trần Hợp H2 và bà Trần Hợp H3;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Hữu L;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty CP L Tp. Hồ Chí Minh;

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật TTDS 2015 tuyên Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 394/2017/DSST ngày 23/11/2017 của Tòa án nhân dân quận 7 như đã phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về nguồn gốc nhà, đất: Các ông Đ, T, H2, H3 và bà H mua của ông T và bà C năm 1998 bằng giấy tay.

Căn cứ vào Hợp đồng công chứng số 39269/HĐ-MBN ngày 04/05/2001, ông T đã sang tên cho ông L theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1316/18. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng, ông T và ông L có đủ năng lực pháp luật dân sự. Đối tượng giao kết của Hợp đồng là căn nhà số 2/1 L, phường T, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng mua bán nhà, sang nhượng nhà đất ngày 30/03/2001, được UBND phường Tân Phong chứng thực ngày 10/07/2001 với nội dung: "Ngày 09/04/2001 đương sự Trần Hợp T và Lê Hữu L có lập Hợp đồng mua bán hợp pháp miếng đất thuộc chủ quyền sở hữu số 1316 ngày 14/01/1998 là đúng"

Về mặt pháp lý:

[1] Hợp đồng mua bán nhà, đất diện tích 200m2 đã được công chứng, chứng thực, đã được ông L đứng tên chủ quyền. Hợp đồng này có giá trị pháp lý. Hợp đồng mua bán đất diện tích 2.721,9m2 là hợp đồng không có công chứng, chứng thực, UBND phường Tân Phong, Quận 7 chỉ xác nhận: "Ngày 09/04/2001 đương sự Trần Hợp T và Lê Hữu L có lập Hợp đồng mua bán hợp pháp miếng đất thuộc chủ quyền sở hữu số 1316 ngày 14/01/1998 là đúng". Nên, các hợp đồng này không tuân thủ theo qui định của Luật Đất Đai 1993, Bộ luật dân sự 1995.

[2] Bên cạnh đó nhà, đất tại 2/1 L, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh đã bị kê biên tại Bản án hình sự phúc thẩm số 16/2007/HSPT ngày 16/01/2007 của Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, phía ông T đã thực hiện quyền khiếu nại giám đốc thẩm nhưng không được chấp nhận.

Từ [1] và [2] nên nguyên đơn yêu cầu hủy 02 (hai) hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại 2/1 L, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, là không có căn cứ để chấp nhận. Việc tòa án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng mua bán đất diện tích 2.721,9m2 là vô hiệu khi các đương sự không có yêu cầu là vượt quá yêu cầu của các đương sự.

Xét yêu cầu buộc ông L trả lại số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, trong đó của ông L là 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng, của ông Ông Vlà 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Ông L phải trả lại số tiền 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng – tương ứng với phần diện tích đất tại thời điểm giao dịch và giá trị đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 29/12/2015 giá trị là 15.000.000đ/m2 (mười lăm triệu trên một mét vuông). Diện tích 2.721,9m2 tương đương 40.828.500.000đ (bốn mươi tỷ tám trăm hai mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng) tại thời điểm định giá. Tuy nhiên, ông L đã thanh toán 2.867.900.000đ (hai tỷ tám trăm sáu mươi bảy triệu chín trăm ngàn) đồng – tương ứng với 2.525,6m2. Số tiền ông L chưa thanh toán là 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng – tương ứng với 396,3m2. Nên, ông L phải thanh toán số tiền còn lại theo giá trị nhà, đất tại thời điểm định giá

29/12/2015, cụ thể: 15.000.000đ x 396,3m2 = 5.944.500.000 (năm tỷ chín trăm bốn mươi bốn triệu năm trăm ngàn) đồng.

Dành quyền khởi kiện cho ông T đối với số tiền 50.000.000 đồng mà ông Ông Vnợ ông Trần Hợp T.

Đối với các hộ đang thuê mướn để kinh doanh tại nhà đất tranh chấp. Ông T cam kết rằng, việc cho các hộ này kinh doanh là thỏa thuận miệng, sau này có xử lý thì họ sẽ tự dời đi. Trường hợp các hộ này có tranh chấp với ông T, sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác.

Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần L:

Công ty Cổ phần Lkháng cáo cho rằng Tòa án nhân dân Quận 7 thụ lý giải quyết vụ án với quan hệ tranh chấp là " Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" là sai, lẽ ra Tòa án phải đình chỉ trả lại đơn cho ông T và hướng dẫn ông T khởi kiện đòi lại 450.000.000 đồng theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử nhận định đơn khởi kiện và yêu cầu "Hợp đồng mua bán nhà, đất" của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 7 – Thành phố Hồ Chí Minh, được quy định tại Khoản 3 Điều 26 và Điểm a Khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Tòa án nhân dân Quận 7 thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền. Do đó yêu cầu kháng cáo này không được chấp nhận.

Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Hữu L và của Công ty Cổ phần Lvề việc giao đất, trả tiền không thể nào được thực hiện cùng lúc Tòa sơ thẩm tuyên như vậy bản án sẽ không thể thi hành được nếu ông L không giao tiền cho ông T. Hội dồng xét xử nhận thấy việc mua bán đã được hai bên thực hiện hoàn tất, bị đơn còn nợ lại nguyên đơn 450.000.000 đồng. Hơn nữa nhà và đất tranh chấp đã bị kê biên tại Bản án hình sự phúc thẩm số 16/2007/HSPT ngày 16/01/2007 của Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Nên khi bản án có hiệu lực pháp luật thì ông T phải có trách nhiệm giao trả nhà đất này cho cho ông Lê Hữu L để thi hành phần liên quan đến ông L tại Bản án hình sự phúc thẩm số 16/2007/HSPT ngày 16/01/2007 của Tòa phúc thẩm, Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Việc giao trả nhà đất và giao trả tiền được thực hiện sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Kháng cáo của Công ty Cổ phần L là có cơ sở chấp nhận.

Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Hợp Đ, bà Trần Hợp H, bà Trần Hợp H2, bà Trần Hợp H3 yêu cầu công nhận căn nhà 2/1 L, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu chung của các anh em hội đồng xét xử nhận định: Việc ông T , ông Đ, bà H, ông H2, ông H3 mua bán nhà đất bằng giấy tay với vợ chồng ông Chính, bà Thà và sau đó ủy quyền cho ông T đứng tên trong các giấy tờ mua bán. Việc này chưa đủ căn cứ chứng minh nhà đất tại số 2/1 L, phường T, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của các ông, bà và ông T. Sau này, các ông bà này có tranh chấp với ông T

sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác. Do đó yêu cầu kháng cáo này không được chấp nhận.

Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Hợp Đ, bà Trần Hợp H, bà Trần Hợp H2, bà Trần Hợp H3 yêu cầu hủy bỏ 2 hợp đồng mua bán nhà – đất trên giữa ông T và ông L. Ông T có trách nhiệm trả cho ông L 2.817.900.000 đồng cộng với lãi suất ngân hàng Hội đồng xét xử nhận định: Như nhận định ở mục [1] và [2] nên ông Đ, bà H,ông H2, ông H3 yêu cầu hủy 02 (hai) hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại 2/1 L, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, là không có căn cứ. Do đó yêu cầu kháng cáo này không được chấp nhận.

Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Hợp Đ, bà Trần Hợp H, bà Trần Hợp H2, bà Trần Hợp H3 yêu cầu hủy bỏ lệnh kê biên 29/C16-C3 ngày 23/7/2002 của Bộ Công an. Hội đồng xét xử nhận định do ở Tòa án cấp sơ thẩm các ông bà không có yêu cầu này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét yêu yêu này.

Từ những căn cứ nêu trên cho thấy kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Hợp Đ, bà Trần Hợp H, bà Trần Hợp H2, bà Trần Hợp H3 là không có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông L và Công ty Cổ phần Lvề việc giao trả nhà đất và giao trả tiền được thực hiện sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Hợp T, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Hợp Đ, bà Trần Hợp H, bà Trần Hợp H2, bà Trần Hợp H3.

Chấp nhận 1 phần kháng cáo của bị đơn ông Lê Hữu L, chấp nhận 1 phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần L(Tên cũ là công ty TNHH B ình Tây).

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Khoản 1 Điều 31 Luật Đất đai 1993;

- Căn cứ các Điều 131, 691, 707 Bộ Luật dân sự 1995;

- Căn cứ Nghị định 70-CP năm 1997 về án phí, lệ phí tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu miễn giảm thu nộp quản lý sử

dụng án phí lệ phí Tòa án.

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Sửa án sơ thẩm như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Hợp T về việc hủy hai hợp đồng mua bán nhà và đất tại 2/1 L, khu phố 1, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận 1 phần yêu cầu của ông Trần Hợp T buộc ông Lê Hữu L phải trả ông Trần Hợp T số tiền 5.944.500.000 (năm tỷ chín trăm bốn mươi bốn triệu năm trăm ngàn) đồng.

Trong trường hợp ông Lê Hữu L chậm thi hành khoản tiền trên thì ông Lê Hữu L còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Ông Trần Hợp T có nghĩa vụ giao trả lại toàn bộ diện tích nhà đất tại số 2/1 L, phường T, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Hữu L để thi hành phần liên quan đến ông Lê Hữu L tại Bản án hình sự phúc thẩm số 16/2007/HSPT ngày 16/01/2007 của Tòa phúc thẩm, Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

4. Việc giao trả đất và trả tiền thực hiện tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Hữu L phải chịu 32.944.500 (ba mươi hai triệu chín trăm bốn mươi bốn ngàn năm trăm) đồng.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 4.500.000 (bốn triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 036452 ngày 23/10/2002 của Đội Thi hành án Quận 7 (nay là Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7), Tp. HCM cho ông Trần Hợp T.

Ông Lê Hữu L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Hợp T số tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản mà ông Trần Hợp T đã nộp là 500.000 (năm trăm ngàn) đồng theo phiếu thu số 03 ngày 22/12/2010 của Tòa án nhân dân Quận 7, Tp. HCM.

Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Trần Hợp T, ông Trần Hợp Đ, bà Trần Hợp H2, bà Trần Hợp H3, bà Trần Hợp H không phải chịu, hoàn trả cho ông Trần Hợp T, ông Trần Hợp Đ, bà Trần Hợp H2, bà Trần Hợp H3, bà Trần Hợp H số tiền tạm ứng án phí 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai số 0024742 ngày 11/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Lê Hữu L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho ông L số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã đóng theo biên lai số

0024741 ngày 11/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công ty Cổ phần L(Tên cũ là công ty TNHH B) không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) Công ty Cổ phần L đã đóng theo biên lai số 0024762 ngày 12/12/2017 của chi cục thi hành án Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 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.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 7;
- TAND Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu (T15).

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚCTHẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Minh Quang