

**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: 120/2021/DS-ST

Ngày: 25/01/2021

*V/v tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà ở.*

**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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Kim Anh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Nhanh
Ông Phạm Văn Hề

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo
Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Đoàn Bích Trâm - Kiểm sát viên

Trong ngày 25 tháng 01 năm 2021, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 974/2018/TLST-DS ngày 21 tháng 11 năm 2018, về việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 6356/2020/QĐST-DS ngày 16/12/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa sơ thẩm số 204/2021/QĐST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

Nguyên đơn: Bà **Đoàn Thị N**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số 3 đường T, khu phố B, phường H, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà **Văn L**, sinh năm 1963.

Địa chỉ tạm trú: Số 8C khu phố M, đường C, phường H, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Bùi Tấn L**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số 3 đường T, khu phố B, phường H, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông **Võ Hoàng D**, sinh năm 1976.

3. Bà **Bùi Thị T**, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Số 60/4 đường K, khu phố M, phường L, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số 145 đường L, phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 007523 ngày 18/12/2018, lập tại Văn phòng Công chứng P).

4. Bà **Phạm Thị Thanh T**, sinh năm 1985.

5. Ông **Phạm Văn T**, sinh năm 1986.

6. Ông **Phạm Văn H**, sinh năm 1988.

7. Ông **Phạm Văn Đ**, sinh năm 1990.

8. Bà **Phạm Thị Thanh T**, sinh năm 1992.

9. Bà **Phạm Thị Thanh N**, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: Số 8C khu phố M, đường C, phường H, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Ủy ban nhân dân thành phố Đ, (quận H cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 168 B, khu phố M, phường L, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Vũ Hoài P – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường

- Bà Nguyễn Ngọc H – Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường.

(Theo Giấy ủy quyền số 421/UBND-TNMT ngày 31/01/2019).

NHẬN THẤY:

Nguyên đơn – bà Đoàn Thị N trình bày:

Vào ngày 29/01/2015, vợ chồng nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn 03 căn nhà trọ, diện tích khoảng 30m² nằm trong thửa đất số 515, tờ bản đồ số 76 (BĐĐC năm 2003) tại địa chỉ số 306 đường N, khu phố H, phường P, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 500,000,000 đồng (năm trăm triệu đồng), có làm giấy chuyển nhượng mua bán nhà. Vợ chồng nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn, đã nhận nhà và cho thuê phòng trọ đến ngày khởi kiện. Do không đủ diện tích để tách thửa theo quy định pháp luật nên vợ chồng nguyên đơn đồng ý

để cho bị đơn đứng tên trọn thửa trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH07195 ngày 01/02/2018 do Ủy ban nhân dân quận H cấp, cập nhật biến động ngày 10/5/2018.

Đến khoảng tháng 8 năm 2018, vợ chồng nguyên đơn phát hiện bị đơn đã chuyển nhượng cho ông Võ Hoàng D và bà Bùi Thị T toàn bộ diện tích nhà đất nêu trên, trong đó có 03 căn nhà trọ đã chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn vào ngày 29/01/2015.

Do đó nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu giải quyết những vấn đề sau:

1. Buộc bà Văn L trả số tiền 700,000,000 đồng (bảy trăm triệu đồng) hoặc trả lại 03 căn phòng trọ cho vợ chồng nguyên đơn.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH07195 ngày 01/02/2018 do Ủy ban nhân dân quận H cấp cho bà Văn L, cập nhật biến động sang tên cho ông Võ Hoàng D và bà Bùi Thị T ngày 10/5/2018.

Tuy nhiên do bị đơn đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nêu trên cho ông ông Võ Hoàng D, bà Bùi Thị T và đã được cơ quan có thẩm quyền cập nhật biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận, việc yêu cầu giải quyết hợp đồng là không khả thi. Do đó, ngày 24/8/2020 nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

Yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả cho vợ chồng nguyên đơn (bà Đoàn Thị N, ông Bùi Tấn L) số tiền 700,000,000 đồng (bảy trăm triệu đồng) bao gồm 500,000,000 đồng tiền vốn và 200,000,000 đồng tiền lãi phát sinh (tạm tính từ năm 2015 đến nay); Rút Đơn khởi kiện đối với yêu cầu đòi 03 căn phòng trọ và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH07195 ngày 01/02/2018 do Ủy ban nhân dân quận H cấp cho bà Văn L, cập nhật biến động sang tên cho ông Võ Hoàng D và bà Bùi Thị T ngày 10/5/2018.

Nguyên đơn xác định bà chỉ yêu cầu bị đơn trả tiền, không yêu cầu các con của bị đơn (gồm bà Phạm Thị Thanh T, ông Phạm Văn T, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn Đ, bà Phạm Thị Thanh T, bà Phạm Thị Thanh N) cùng trả số tiền trên do chỉ có một mình bị đơn nhận tiền. Ngoài yêu cầu khởi kiện nêu trên, nguyên đơn xác định không còn yêu cầu khởi kiện nào khác.

Bị đơn – bà Văn L trình bày:

Vào năm 2013, bị đơn có bán cho nguyên đơn 03 căn nhà trọ là một phần

diện tích tại Căn nhà số 306 tổ B, khu phố H, phường P, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 500,000,000 đồng. Năm 2018, bị đơn làm ăn thua lỗ và bán toàn bộ căn nhà trên cho ông Võ Hoàng D, trong đó có cả phần đã bán cho nguyên đơn. Thời điểm này, ông Võ Hoàng D có thương lượng với nguyên đơn trả lại số tiền 300,000,000 đồng, nhưng nguyên đơn không đồng ý. Nay nguyên đơn quay lại đòi bà số tiền trên, bà không có khả năng để trả. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vì từ năm 2013 bà Văn L đã giao nhà cho bà Đoàn Thị N lấy tiền nhà trọ cho tới năm 2018, ông Võ Hoàng D là chủ sở hữu, bà cũng có nói với ông là 03 căn nhà trọ đó bà đã bán cho nguyên đơn, ông cũng để nguyên đơn lấy tiền nhà trọ. Cho đến khi nguyên đơn kêu ông Võ Hoàng D làm giấy cam kết, Võ Hoàng D không đồng ý. Nguyên đơn khởi kiện ra Tòa án thì đến giờ ông Võ Hoàng D không cho quyền lấy tiền nhà trọ nữa. Ông đã rào cửa và lấy tiền nhà trọ cho đến giờ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Võ Hoàng D và bà Bùi Thị T có ông Nguyễn Văn L đại diện ủy quyền vắng mặt nhưng tại bản khai, ông Liêm trình bày:

Ngày 10/5/2018, bị đơn đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất và nhà tại địa chỉ số 306 đường N, khu phố H, phường P, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số 515, tờ bản đồ số 76, BĐDC năm 2003) cho ông Võ Hoàng D và bà Bùi Thị T. Ngày 16/5/2018, Ủy ban nhân dân quận H đã cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng ông là chủ sở hữu hợp pháp nhà đất nêu trên. Tại thời điểm chuyển nhượng vợ chồng ông bà không biết giữa nguyên đơn và bị đơn có giao dịch đối với nhà đất nêu trên.

Việc nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH07195 ngày 01/02/2018 do Ủy ban nhân dân quận H cấp cho bị đơn, cập nhật biến động sang tên cho vợ chồng ông bà ngày 10/5/2018 là yêu cầu phi lý, vì ông bà là người mua nhà đất đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Bùi Tấn L có đơn xin vắng mặt nhưng tại bản khai ông trình bày: Ông là chồng của nguyên đơn. Số tiền 500,000,000 đồng (năm trăm triệu đồng) mà nguyên đơn đưa cho bị đơn để mua 03 căn nhà trọ là số tiền chung, là tài sản trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng ông. Ông có cùng ý kiến và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra ông xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân quận H có ông Vũ Hoài P và bà Nguyễn Ngọc H đại diện ủy quyền có đơn xin vắng mặt nhưng tại bản tự khai trình bày:

Theo nội dung Công văn số 813/YBND ngày 11/12/2017 của Ủy ban nhân dân phường P: “ – Phần đất diện tích $183,8m^2$ thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 76 (Bản đồ địa chính 2013), phường P, quận H có nguồn gốc do ông Phạm Văn O sử dụng từ trước năm 1975. Năm 1996, ông Phạm Văn O chết (không để lại di chúc) con ông là Phạm Văn Y và vợ là bà Văn L tiếp tục sử dụng. Năm 1999, ông Phạm Văn Y có kê khai đăng ký nhà đất theo Quyết định 3376/QĐ-UBND ngày 01/8/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố với diện tích khuôn viên $3.000m^2$ và diện tích xây dựng là $155m^2$. Đến năm 2006, ông Phạm Văn Y chết (không để lại di chúc), vợ là bà Văn L và gia đình tiếp tục sử dụng cho đến nay.- Nhà có nguồn gốc do ông Phạm Văn O xây dựng tạm trước năm 1996. Năm 1996 ông Phạm Văn O chết để lại cho con ông là ông Phạm Văn Y được Ủy ban nhân dân phường P cho phép sửa chữa căn nhà với diện tích $120,25m^2$, cấu trúc: Tường gạch, mái tole, gác lửng bên trong nhà $50m^2$. Ngày 20/01/2006, ông Tới tự xây dựng thêm một phần diện tích $69m^2$, bị Ủy ban nhân dân phường P ban hành Quyết định xử phạt số 07/QĐ-UBND-QLTTĐT ngày 06/02/2006 và Quyết định 216/QĐ-UBND ngày 13/8/2007 đối với phần công trình $69m^2$ nêu trên. Toàn bộ phần công trình xây dựng còn lại do gia đình bà Văn L xây dựng sau ngày 01/7/2006, trước ngày 01/5/2009, không bị xử phạt vi phạm hành chính và sử dụng đến nay.”

Ngày 25/9/2017, bà Văn L có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất diện tích $183.8m^2$ thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 76 (Bản đồ địa chính năm 2003), phường P, quận H nêu trên.

Ngày 01/02/2018, Ủy ban nhân dân quận H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất số CK 969856 (vào sổ cấp GCN số CH 07195) cho bà Văn L (là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất) đối với phần đất diện tích $183.8m^2$ thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 76 (Bản đồ địa chính năm 2003), phường P, quận H. Ngày 10/5/2018, cập nhật thay đổi với nội dung “*Để thừa kế cho bà Văn L*”. Ngày 16/5/2018, cập nhật thay đổi với nội dung “*Chuyển nhượng cho ông Võ Hoàng D và bà Bùi Thị T*”.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất số CK 969856 (vào sổ cấp GCN số CH 07195) cho bà Văn L (là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất và

cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất) đối với phần đất diện tích 183.8m² thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 76 (Bản đồ địa chính năm 2003), phường P, quận H và cập nhật thay đổi trên giấy chứng nhận như đã nêu trên là đúng theo trình tự, thủ tục quy định. Việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà giữa bà Đoàn Thị N và bà Văn L là quan hệ dân sự, Ủy ban nhân dân quận H không có ý kiến. Đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Phạm Thị Thanh T, ông Phạm Văn T, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn Đ, bà Phạm Thị Thanh T, bà Phạm Thị Thanh N đã được Tòa án triệu tập nhưng không đến Tòa nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xác định rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, gồm:

- Rút lại yêu cầu bị đơn trả lại 03 căn nhà trọ theo Giấy chuyển nhượng mua nhà ngày 29/11/2015;

- Rút lại yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất số CK 969856 (vào sổ cấp GCN số CH 07195) cho bà Văn L (là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất) đối với phần đất diện tích 183.8m² thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 76 (Bản đồ địa chính năm 2003), phường P, quận H và cập nhật thay đổi trên giấy chứng nhận ngày 10/5/2018, với nội dung “Đề thừa kế cho bà Văn L”. Ngày 16/5/2018, cập nhật thay đổi với nội dung “Chuyển nhượng cho ông Võ Hoàng D và bà Bùi Thị T”.

- Rút yêu cầu đòi 200,000,000 đồng (hai trăm triệu đồng) tiền lãi.

Nay nguyên đơn chỉ yêu cầu buộc bị đơn trả lại số tiền 500,000,000 đồng (năm trăm triệu đồng), đã nhận tại Giấy chuyển nhượng mua nhà ngày 29/11/2015, chỉ yêu cầu một mình bị đơn trả tiền, không yêu cầu các con của bị đơn cùng trả. Trả một lần sau 06 tháng kể từ ngày 25/01/2021. Đồng thời, tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng là lệ phí Tòa án đã tạm ứng trong quá trình giải quyết vụ án.

Bị đơn thừa nhận đã nhận đủ số tiền 500,000,000 đồng (năm trăm triệu đồng) theo Giấy chuyển nhượng mua nhà ngày 29/11/2015. Các con cùng ký chỉ để cho nguyên đơn yên tâm, còn tiền là do bị đơn nhận và sử dụng. Nhưng nay không đồng ý trả số tiền này theo yêu cầu của nguyên đơn với lý do không còn khả năng trả tiền.

Hai bên đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa có ý kiến như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử sơ thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong việc xác định quan hệ tranh chấp, thu thập chứng cứ, hòa giải, xét xử. Các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền của mình, phiên tòa được thực hiện đúng trình tự.

Về nội dung: Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện và không trái quy định pháp luật, cần được chấp nhận. Về số tiền 500,000,000 đồng bị đơn thừa nhận đã nhận, nay phải có nghĩa vụ trả lại là phù hợp, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào ý kiến của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về tố tụng:

[1] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại thời điểm thụ lý vụ án năm 2018 là thuộc thẩm quyền quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục hợp đồng mua bán nhà, trường hợp không thể thực hiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền đã nhận, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nếu không trả lại tài sản là số tiền đã nhận theo hợp đồng mua bán. Do đó, cần xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, hủy cập nhật giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và đòi tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Xét xử vắng mặt các đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đã được tổng đạt và niêm yết hợp lệ trong suốt quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Về nội dung:

[4] Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn xác định rút lại một phần yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng là giao 3 căn

nhà trọ, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và rút lại yêu cầu đòi 200,000,000 đồng tiền lãi tính từ ngày 29/11/2015 đến nay. Giữ yêu cầu khởi kiện đòi tài sản là số tiền 500,000,000 đồng bị đơn đã nhận. Hội đồng xét xử xét thấy: Việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện và không trái pháp luật, cần được chấp nhận như ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đình chỉ giải quyết vụ án đối với các yêu cầu này theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218 và khoản 2 Điều 219 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn phải có nghĩa vụ trả lại số tiền 500,000,000 đồng đã nhận ngày 29/11/2015. Hội đồng xét xử nhận định: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của bị đơn tại phiên tòa hôm nay có đủ căn cứ xác định bị đơn có nhận số tiền 500,000,000 đồng để chuyển nhượng 03 căn nhà trọ đúng như trình bày của nguyên đơn. Nhưng do không đủ diện tích để tách thửa, bị đơn phải chuyển nhượng toàn bộ trong đó có 03 căn nhà trọ cho ông Võ Hoàng D và có nói rõ sự việc. Thời điểm này ông Võ Hoàng D đồng ý trả lại số tiền 300,000,000 đồng, nhưng nguyên đơn không đồng ý nhận. Nay bị đơn quá khó khăn, không còn khả năng trả lại khoản tiền này, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, bị đơn thừa nhận đã nhận số tiền 500,000,000 đồng ngày 29/11/2015, để thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng 03 căn nhà trọ, tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn rút yêu cầu thực hiện Hợp đồng là đã có lợi cho bị đơn, và lý do hoàn cảnh khó khăn để không trả lại số tiền đã nhận là không thể chấp nhận. Cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần này, như ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý để bị đơn trả số tiền 500,000,000 đồng (năm trăm triệu đồng) một lần, sau 06 (sáu) tháng kể từ ngày 25/01/2021.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu do được chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 500,000,000 đồng phải trả cho nguyên đơn là $20,000,000 + [(500,000,000 - 400,000,000) \times 4\%] = 24,000,000$ đồng (hai mươi bốn triệu đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và các Điều 464; 465; 466; 468; 469; 470; 476; 479 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ thể như sau: Buộc bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng là giao 03 căn nhà trọ; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất số CK 969856 (vào sổ cấp GCN số CH 07195) cho bà Văn L (là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất) đối với phần đất diện tích 183.8m² thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 76 (Bản đồ địa chính năm 2003), phường P, quận H và cập nhật thay đổi trên giấy chứng nhận ngày 10/5/2018, với nội dung “Đề thừa kế cho bà Văn L”. Ngày 16/5/2018, cập nhật thay đổi với nội dung “Chuyển nhượng cho ông Võ Hoàng D và bà Bùi Thị T”; yêu cầu đòi 200,000,000 đồng (hai trăm triệu đồng) tiền lãi tính từ ngày 29/11/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà Văn L phải trả cho bà Đoàn Thị N và ông Bùi Tấn L số tiền 500,000,000 đồng (năm trăm triệu đồng). Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý cho bị đơn trả một lần sau 06 (sáu) tháng kể từ ngày 25/01/2021.

Các bên thi hành án tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa đầy đủ nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả, tương ứng với thời gian chậm trả.

3. Chi phí tố tụng là lệ phí Tòa án: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Được nhận lại số tiền tạm ứng đã nộp là 16,000,000 đồng (mười sáu triệu đồng) đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí lệ phí số AA/2017/0015635 ngày 25/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24,000,000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng). Nộp tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với các đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu.

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



Châu Kim Anh