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: 239/2024/DS-PT
Ngày 25 – 4 – 2024
V/v "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận 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: Ông Nguyễn Văn Tửu

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Duyên

Ông Hà Huy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Hà - 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 Mậu Hưng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 25 tháng 4 năm 2024, 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: 850/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023, về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gọi tắt là: HĐCN.QSDĐ) và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là: GCN.QSDĐ)"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1397/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 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: 656/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 03 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lê Thị Ngọc T**, sinh năm 1975; Địa chỉ thường trú: F M, phường Đ, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: 4 C, phường A, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

***2. Bị đơn*:** Ông **Lê Thành N**, sinh năm 1974; Địa chỉ: 4, T, phường T, quận A, thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: 340/2/14 N, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Mai Thị T1, sinh năm 1943; Địa chỉ: 4 Đường T, Khu phố A, phường T, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Chùa H1, thị xã P, huyện T, Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3.2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần S; Địa chỉ: 19-21-23-25 N, phường B, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S: Ông Vương Xuân T2 - Chuyên viên khách hàng cá nhân, chi nhánh T3; Địa chỉ Hội sở: 346 - C H, phường T, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.3. Bà Phạm Thị Duy H, sinh năm 1977; Địa chỉ: 4, T, phường T, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Lê Thành N, sinh năm 1974; Địa chỉ: 4, T, phường T, quận A, thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: 340/2/14 N, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 09 tháng 11 năm 2018 và ngày 20 tháng 12 năm 2018, Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện cùng quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc T trình bày:

Vào ngày 04 tháng 7 năm 2010, bà đồng ý bán cho ông Lê Thành N 156,8m^2 đất thổ cư (thửa số 316) và 183m^2 đất nông nghiệp (thửa số 322) theo bản đồ hiện trạng vị trí đất do Trung tâm Đo đạc bản đồ kiểm định ngày 07 tháng 01 năm 2008, trong tổng số đất 1.046m^2 (thửa số 4182) của bà tại phường T, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, với tổng giá bán là 1.950.000.000 đồng (một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng) nhưng trong hợp đồng đặt cọc không ghi diện tích, không nêu rõ vị trí cụ thể hoặc theo GCN.QSDĐ nào.

Ngày 08 tháng 10 năm 2010, bà và ông N có lập Giấy xác nhận về việc bà bán cho ông N diện tích đất 183m^2, với giá 930.000.000 đồng, bà đã nhận cọc 100.000.000 đồng, số tiền còn lại ông N phải thanh toán là 830.000.000 đồng. Các đợt thanh toán tiếp theo như sau: Ngày 19 tháng 12 năm 2010, ông N đưa tiếp cho bà số tiền là 150.000.000 đồng, đến ngày 24 tháng 01 năm 2011 ông N thanh toán cho bà 300.000.000 đồng, đến ngày 22 tháng 02 năm 2011 ông N thanh toán thêm cho bà 30.000.000 đồng, ngày 05 tháng 3 năm 2011 ông N đưa thêm 50.000.000 đồng, ngày 21 tháng 3 năm 2011 ông N đưa thêm 70.000.000 đồng. Số tiền ông N còn thiếu là 230.000.000 đồng.

Do tin tưởng ông N là anh ruột, nên bà T đã giao GCN.QSDĐ số X459089, số vào sổ cấp GCN.QSDĐ số 02706/QSDĐ/Q12/2003, thửa 4182, tờ bản đồ số 10 do Ủy ban nhân dân *(gọi tắt là: UBND)* quận A cấp ngày 23 tháng 6 năm 2003 cho ông N để ông N làm giúp các thủ tục liên quan đến việc tách thửa, nhưng khi đã hoàn tất mọi thủ tục ông N không trả lại GCN nêu trên cho bà. Ông N chưa thanh toán cho bà T số tiền 230.000.000 đồng và hai bên cũng chưa thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng nhưng ông N lại được UBND quận A cấp GCN.QSDĐ đối với phần đất thuộc thửa số 595 (trước đây là thửa 322), tờ bản đồ số 12, phường T, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh khi ông chưa hoàn tất thủ tục mua bán với bà.

Nay bà phát hiện ông N đã tự ý cập nhật 3,8m^2 đất của bà vào thửa số 595, tờ bản đồ số 12, phường T, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của ông. Số đất 3,8m^2 này nằm trong số 60,5m^2 đất chênh lệch sau khi thửa 4182 của bà được tách thành 04 thửa đất thổ cư 306, 314, 315, 316 và thửa 322 diện tích 183m^2 đất nông nghiệp (sau này đổi thành thửa 595).

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy xác nhận ngày 08 tháng 10 năm 2010, giữa bà T và ông Nguyên do ông N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ông N còn thiếu bà T số tiền 230.000.000 đồng.

- Hủy Giấy mua bán đất viết tay ngày 16 tháng 9 năm 2003 và Đơn tái xác nhận bán đất ngày 08 tháng 10 năm 2010, với lý do bà xác định đây không phải chữ ký của bà.

- Hủy GCN.QSDĐ số BE 622931, số vào sổ cấp GCN: CH02572 do UBND quận A cấp cho ông N và bà Phạm Thị Duy H ngày 23 tháng 5 năm 2011 và hủy phần cập nhật sang tên ông Lê Thành N ngày 18 tháng 9 năm 2015.

- Buộc ông Lê Thành N trả lại cho bà GCN.QSDĐ số X459089 số vào sổ cấp GCN số 02706/QSDĐ/Q12/2003 do UBND quận A cấp ngày 23 tháng 6 năm 2003, đối với thửa 4182, tờ bản đồ số 10 cho bà.

Đối với các yêu cầu còn lại trong các đơn khởi kiện ngày 09 tháng 11 năm 2018 và ngày 20 tháng 12 năm 2018, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 19 tháng 10 năm 2020 bà T đã nộp, bà T xin được rút lại. Bà T xác định chỉ có các yêu cầu như đã trình bày ở trên và không có yêu cầu khác.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà đồng ý trả lại cho ông N số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn cũng không yêu cầu ông N trả cho bà số tiền ông N còn thiếu là 230.000.000 đồng.

Tại Biên bản không tiến hành hòa giải được và ghi nhận ý kiến của các đương sự ngày 03 tháng 8 năm 2022, bị đơn ông Lê Thành N trình bày:

Theo GCN.QSDĐ số X459089, số vào sổ 02706/QSDĐ/Q12/2003 do UBND quận A cấp ngày 23 tháng 6 năm 2003, thửa đất 4182, tờ bản đồ số 10 cho bà Lê Thị Ngọc T, thể hiện diện tích sau khi tách thửa của thửa đất số 595 là 186,8m^2. Ông thừa nhận chữ ký trong Hợp đồng đặt cọc ngày 04 tháng 7 năm 2010 và Giấy xác nhận ngày 08 tháng 10 năm 2010 là chữ ký của ông. Tuy nhiên, vào ngày 16 tháng 9 năm 2003, bà T và ông đã ký Giấy mua bán đất thể hiện việc bà T có bán cho ông diện tích 186,8m^2, thuộc thửa số 4182, tờ bản đồ số 10. Đồng thời, tại Đơn tái xác nhận bán đất ngày 08 tháng 10 năm 2010, bà T cũng đã xác nhận là ngày 16 tháng 9 năm 2003, bà T đã bán cho ông phần đất nói trên và đã nhận đủ số tiền mua bán đất tại thời điểm mà hai bên đã ký. Ông và vợ là bà Phạm Thị Duy H đã được UBND quận A cấp GCN.QSDĐ theo đúng quy định của pháp luật. Sau đó, bà H đã tặng cho ông và ông đã được cập nhật sang tên theo đúng quy định của pháp luật. Hiện nay, phần đất đang tranh

chấp, ông đang thế chấp GCN.QSDĐ tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S nên không đồng ý với yêu cầu hủy GCN.QSDĐ nêu trên của bà T.

Hiện nay, GCN.QSDĐ số X459089, số vào sổ số 02706/QSDĐ/Q12/2003, thửa 4182 tờ bản đồ số 10 do UBND quận A cấp ngày 23 tháng 6 năm 2003 cho bà Lê Thị Ngọc T thì ông không giữ bản chính. Đề nghị bà T liên hệ với UBND quận A để được trả lời.

Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông yêu cầu bà T trả lại cho ông tiền mua bán đất đã nhận, đồng thời bà T còn phải trả số tiền cho ông tính theo trượt giá hiện nay theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T4.

Tại Bản tự khai năm 2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị T1 trình bày:

Ngày 03 tháng 6 năm 2003, tại UBND phường T, quận A, bà đã lập HĐCN.QSDĐ để tặng cho con của bà là bà Lê Thị Ngọc T, thửa đất 4182, diện tích 1.046m^2 đất, được tách ra thửa 535, tờ bản đồ số 10.

Đến ngày 20 tháng 5 năm 2015, bà T đã bán đất này cho con trai là Lê Thành N và diện tích trên GCN.QSDĐ số 4182, chỉ còn lại 60,5m^2 nhưng đến nay ông N chưa chịu trả hết số tiền 300.000.000 đồng còn thiếu và GCN bản gốc của thửa 4182 cho bà T.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo đúng pháp luật và xin được vắng mặt các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại tất cả các cấp Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Duy H ủy quyền cho ông Lê Thành N đại diện trình bày: Bà H thống nhất với trình bày của bị đơn ông N và không có yêu cầu khác.

Tại Bản tự khai ngày 31 tháng 5 năm 2022, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (gọi tắt là: SCB) ủy quyền cho ông Nguyễn Nhạc V đại diện trình bày: Ngày 24 tháng 9 năm 2018, S1 - Chi nhánh G với ông Lê Thành N và bà Phạm Thị Duy H có ký thỏa thuận cho vay trung dài hạn số 192660012/TD-SCB-CNTD ngày 23 tháng 9 năm 2019, với nội dung cụ thể như sau: Số tiền vay 17.000.000.000 đồng, thời hạn vay vốn 300 tháng, từ ngày 26 tháng 9 năm 2018 đến ngày 25 tháng 9 năm 2043, lãi suất cho vay điều chỉnh theo từng thời kỳ, phương thức trả nợ gốc và lãi: Gốc trả đều hàng tháng, lãi theo dư nợ giảm dần. Tài sản bảo đảm khoản vay của ông N và bà H gồm 09 QSDĐ, trong đó, có QSDĐ tại phường T, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo GCN.QSDĐ số BE 622931, số vào sổ cấp GCN: CH02572 do UBND quận A cấp cho ông Lê Thành N và bà Phạm Thị Duy H ngày 23 tháng 5 năm 2011, tại thửa đất số 595, tờ bản đồ số 12, diện tích đất 186,8m^2.

Trong quá trình phát sinh quan hệ tín dụng, ông N và bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng từ ngày 19 tháng 7 năm 2021. Tạm tính đến ngày 31 tháng 5 năm 2022, tổng số tiền ông N và bà H còn nợ SCB là 16.607.368.729

đồng, trong đó nợ gốc là 14.989.288.762 đồng, lãi trong hạn 1.511.973.023 đồng, lãi quá hạn 41.573.836 đồng, phạt chậm thanh toán 64.533.198 đồng.

Việc thế chấp của ông N đối với GCN.QSDĐ số BE 622931, số vào sổ CH02572 do UBND quận A cấp cho ông Lê Thành N và bà Phạm Thị Duy H ngày 23 tháng 5 năm 2011 đã được cập nhật sang tên ông Lê Thành N ngày 18 tháng 9 năm 2015, là đúng quy định của pháp luật. Đối với hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa ông Lê Thành N với S1, S1 không có tranh chấp trong vụ án này. Nếu có yêu cầu, SCB sẽ khởi kiện vụ án khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn xin rút lại yêu cầu về việc buộc ông Lê Thành N trả lại cho bà GCN.QSDĐ số vào sổ cấp GCN số 02706/QSDĐ/Q12/2003 do UBND quận A cấp ngày 23 tháng 6 năm 2003, đối với thửa 4182, tờ bản đồ số 10. Đối với các yêu cầu khởi kiện khác nguyên đơn giữ nguyên.

Bị đơn không đồng ý đối với các yêu cầu của nguyên đơn, vì sau khi mua bán, chuyển nhượng, bị đơn đã nhận đất và được UBND quận A cấp GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Đồng thời, bị đơn đã thế chấp QSDĐ cho S1 để vay tiền. Trường hợp Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà T thì ông yêu cầu bà T trả lại cho ông số tiền 930.000.000 đồng đã nhận và tính giá trị đất trượt giá theo giá trị chứng thư thẩm định giá là 5.174.000.000 đồng.

Tại phiên tòa ngày 29 tháng 9 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan SCB ủy quyền cho ông Nguyễn Nhạc V và bà Võ Thị Tuyết N1 đại diện, yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên hủy giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa nguyên đơn với bị đơn và hủy GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cũng như hủy cập nhật thì SCB cũng không yêu cầu gì đối với ông N và các đương sự trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Duy H ủy quyền cho ông Lê Thành N đại diện thống nhất với lời trình bày của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1397/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 131, Điều 133, Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 129, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 50, Điều 106, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ; Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ; điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc T, yêu cầu ông Lê Thành N trả lại cho bà GCN.QSDĐ số vào sổ cấp GCN số 02706/QSDĐ/Q12/2003 do UBND quận A cấp ngày 23 tháng 6 năm 2003, đối với thửa 4182, tờ bản đồ số 10.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc T về các yêu cầu sau:

2.1. Yêu cầu hủy Giấy mua bán đất, giữa: bà Lê Thị Ngọc T và ông Lê Thành N ngày 16 tháng 9 năm 2003.

2.2. Yêu cầu hủy Đơn tái xác nhận bán đất của bà Lê Thị Ngọc T có chứng thực chữ ký của UBND phường T, quận A ngày 08 tháng 10 năm 2010.

2.3. Yêu cầu hủy Giấy xác nhận, giữa: bà Lê Thị Ngọc T và ông Lê Thành N ngày 08 tháng 10 năm 2010.

2.4. Yêu cầu hủy GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 622931, số vào sổ cấp GCN CH02572 do UBND quận A cấp ngày 23 tháng 5 năm 2011, cho ông Lê Thành N và bà Phạm Thị Duy H và hủy phần cập nhật sang tên ông Lê Thành N có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 18 tháng 9 năm 2015 trong GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 622931, số vào sổ cấp GCN: CH02572 do UBND quận A cấp ngày 23 tháng 5 năm 2011.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Thành N trả cho bà Lê Thị Ngọc T số tiền 118.097.106 đồng (một trăm mười tám triệu, không trăm chín mươi bảy ngàn, một trăm lẻ sáu đồng) là giá trị của 3,8m^2 đất.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và khoản tiền chậm thi hành án.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Ngọc T phải chịu chi phí giám định và thẩm định giá (đã nộp đủ).

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

Ngày 28 tháng 8 năm 2023, nguyên đơn là bà Lê Thị Ngọc T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm:

Lý do kháng cáo:

+ Khi chuyển nhượng đất năm 2010 bằng giấy tay với giá 930.000.000 đồng cho đến năm 2019 bị đơn còn nợ 230.000.000 đồng nhưng lại có yếu tố

gian dối không thừa nhận.

+ Ngày 23 tháng 6 năm 2023, bà T được mẹ ruột là bà Mai Thị Trương t cho thửa đất 4182 với diện tích 1.046m^2 và đến năm 2007 mới làm thủ tục tách thành nhiều thửa nhỏ (306, 314, 315, 316 và phần còn lại là 183m^2) thì không thể nào vào năm 2003 có diện tích chính xác là 186,8m^2 để bán cho ông N.

+ Bốn thửa đất được tách ra từ thửa 4182 nêu trên bà T và ông N đã công chứng vào ngày 18 tháng 8 năm 2010 và 14 tháng 7 năm 2015 nên năm 2003 thì bà T không thể bán cho ông N được vì chưa biết có được chuyển sang đất thổ hay không.

+ Chữ ký của bà T trên Giấy mua bán đất viết tay ngày 16 tháng 9 năm 2003 so với trên HĐCN.QSDĐ ngày 23 tháng 6 năm 2003 và Đơn cớ mất ngày 25 tháng 3 năm 2005 là hoàn toàn khác nhau.

+ Chữ viết tay cho toàn bộ nội dung Giấy mua bán này không phải của bà T hay ông N viết, vì bà T hay ông N đều có thể viết được mà không cần nhờ người khác viết giùm.

+ Giá mua bán hoàn toàn không đúng với thực tế, trên giấy mua bán không có chữ ký xác nhận bà T đã nhận tiền của ông N. Nếu ông N đã trả hết số tiền mua bán thì tại sao còn ký xác nhận trả thêm 06 lần tiền từ ngày 08 tháng 10 năm 2010 đến ngày 21 tháng 3 năm 2011 với tổng số tiền là 700.000.000 đồng. Thời gian trả tiền đã vượt quá 05 tháng như đã cam kết trên giấy xác nhận viết tay 08 tháng 10 năm 2010.

Do đó, bà T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng:

1. Hủy GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BE 622931, số vào sổ cấp GCN CH02572 do UBND quận A cấp ngày 23 tháng 5 năm 2011, cho ông Lê Thành N và bà Phạm Thị Duy H và hủy phần cập nhật sang tên ông Lê Thành N có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 18 tháng 9 năm 2015 trong GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 622931, số vào sổ cấp GCN: CH02572 do UBND quận A cấp ngày 23 tháng 5 năm 2011; Hủy Giấy mua bán đất viết tay ngày 16 tháng 9 năm 2003 giữa bà Lê Thị Ngọc T và ông Lê Thành N.

2. Trường hợp Tòa phúc thẩm giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm thì bà T yêu cầu ông N trả giá trị đất là 1.525.938.932 đồng tương đương với 49,1m^2 đất chưa thanh toán.

3. Yêu cầu ông Lê Thành N trả bà T số tiền chi phí giám định chữ ký là 8.000.000 đồng và chi phí định giá 16.200.000 đồng. Cộng chung là 24.200.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc T xin rút một phần kháng cáo, cụ thể:

1/. Rút kháng cáo: Đối với yêu cầu hủy GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BE 622931, số vào sổ cấp GCN CH02572 do UBND quận A cấp ngày 23 tháng 5 năm 2011, cho ông Lê Thành N và bà Phạm Thị Duy H và hủy phần cập nhật sang tên ông Lê Thành N có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 18 tháng 9 năm 2015 trong GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 622931, số vào sổ cấp GCN: CH02572 do UBND quận A cấp ngày 23 tháng 5 năm 2011; Hủy Giấy mua bán đất viết tay ngày 16 tháng 9 năm 2003 giữa bà Lê Thị Ngọc T và ông Lê Thành N.

2/. Rút kháng cáo: Đối với yêu cầu ông Lê Thành N trả giá trị 49,1m^2 đất chưa thanh toán tương đương số tiền 1.525.938.932 đồng do vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, bà T sẽ khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

Bà Thu g nguyên yêu cầu kháng cáo buộc ông Lê Thành N trả bà số tiền chi phí giám định chữ ký là 8.000.000 đồng và chi phí định giá 16.200.000 đồng (Tổng cộng là 24.200.000 đồng).

- Sau khi nghe lời trình bày của nguyên đơn về yêu cầu rút kháng cáo, bị đơn ông Lê Thành N trình bày: Đồng ý với yêu cầu rút kháng cáo của bà T tại phiên tòa phúc thẩm ngày hôm nay. Đối với yêu cầu kháng cáo mà bà T vẫn giữ về số tiền chi phí giám định chữ ký là 8.000.000 đồng và chi phí định giá 16.200.000 đồng (tổng cộng là 24.200.000 đồng), buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bị đơn đồng ý chịu toàn bộ chi phí này.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S là ông Vương Xuân T2, trình bày: Không có ý kiến do đây là thỏa thuận giữa bà T và ông N, không liên quan đến phía Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- *Về tố tụng:* Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm.

- *Về nội dung*: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà T xin rút kháng cáo đối với các yêu cầu cụ thể:

Thứ nhất, hủy GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BE 622931, số vào sổ cấp GCN CH02572 do UBND quận A cấp ngày 23 tháng 5 năm 2011, cho ông Lê Thành N và bà Phạm Thị Duy H và hủy phần cập nhật sang tên ông Lê Thành N có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 18 tháng 9 năm 2015 trong GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 622931, số vào sổ cấp GCN: CH02572 do UBND quận A cấp ngày 23 tháng 5 năm 2011; Hủy Giấy mua bán đất viết tay ngày 16 tháng 9 năm 2003 giữa bà Lê Thị Ngọc T và ông Lê Thành N. *Thứ hai*,

yêu cầu ông Lê Thành N trả giá trị 49,1m^2 đất chưa thanh toán tương đương số tiền 1.525.938.932 đồng do vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Đối với yêu cầu kháng cáo mà nguyên đơn vẫn giữ nguyên đối với số tiền chi phí giám định chữ ký là 8.000.000 đồng và chi phí định giá 16.200.000 đồng (tổng cộng là 24.200.000 đồng), tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, hai đương sự có sự thỏa thuận với nhau, bị đơn đồng ý chịu toàn bộ chi phí này.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với các phần yêu cầu kháng cáo mà nguyên đơn đã rút, bản án sơ thẩm liên quan đến phần kháng cáo đã rút có hiệu lực thi hành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

- Về thủ tục tố tụng:

+ Kháng cáo của bà Lê Thị Ngọc T còn trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người kháng cáo bà Lê Thị Ngọc T xin rút đối với các yêu cầu kháng cáo như sau:

Xin rút đối với yêu cầu hủy GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BE 622931, số vào sổ cấp GCN CH02572 do UBND quận A cấp ngày 23 tháng 5 năm 2011, cho ông Lê Thành N và bà Phạm Thị Duy H và hủy phần cập nhật sang tên ông Lê Thành N có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 18 tháng 9 năm 2015 trong GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 622931, số vào sổ cấp GCN: CH02572 do UBND quận A cấp ngày 23 tháng 5 năm 2011; Hủy Giấy mua bán đất viết tay ngày 16 tháng 9 năm 2003 giữa bà Lê Thị Ngọc T và ông Lê Thành N và rút kháng cáo đối với yêu cầu ông Lê Thành N trả giá trị 49,1m^2 đất chưa thanh toán tương đương số tiền 1.525.938.932 đồng do vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu bà T sẽ khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

Xét, việc rút các yêu cầu kháng cáo của bà T vừa nêu trên được ông N đồng ý và việc rút kháng cáo là tự nguyện. Theo đó, căn cứ Điều 284, Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của bà T đã rút. Bản án dân sự sơ thẩm liên quan đến phần kháng cáo đã rút có hiệu lực thi hành.

- Về nội dung:

[1] Đối với số tiền chi phí giám định chữ ký là 8.000.000 đồng và chi phí định giá 16.200.000 đồng (tổng cộng là 24.200.000 đồng) bà T yêu cầu ông N chịu toàn bộ, ông N đồng ý chịu toàn bộ số tiền này. Vì vậy, căn cứ Điều 300 Bộ

luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát, sửa án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà Lê Thị Ngọc T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0004148 ngày 02 tháng 11 năm 2023 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Quyết định khác của án sơ thẩm về án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Các Điều 148, Điều 161, Điều 165, Điều 284, khoản 3, khoản 4 Điều 289, Điều 296, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 131, Điều 133, Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 129, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 50, Điều 106, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ; Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ; Điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu hủy GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BE 622931, số vào sổ cấp GCN CH02572 do UBND quận A cấp ngày 23 tháng 5 năm 2011 cho ông Lê Thành N và bà Phạm Thị Duy H và hủy phần cập nhật sang tên ông Lê Thành N có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 18 tháng 9 năm 2015 trong GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 622931, số vào sổ cấp GCN: CH02572 do UBND quận A cấp ngày 23 tháng 5 năm 2011; Hủy Giấy mua bán đất viết tay ngày 16 tháng 9 năm 2003 giữa bà Lê Thị Ngọc T và ông Lê Thành N; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu ông Lê Thành N trả giá trị 49,1m^2 đất chưa thanh toán, tương đương số tiền 1.525.938.932 đồng.

Bản án sơ thẩm về phần liên quan đến các yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Ngọc T đã rút vừa nêu có hiệu lực thi hành, cụ thể:

1.1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc T, yêu cầu ông Lê Thành N trả lại cho bà GCN.QSDĐ số vào sổ cấp GCN số 02706/QSDĐ/Q12/2003 do UBND quận A cấp ngày 23 tháng 6 năm 2003, đối với thửa 4182, tờ bản đồ số 10.

1.2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc T về các yêu cầu sau:

1.2.1. Yêu cầu hủy Giấy mua bán đất giữa bà Lê Thị Ngọc T và ông Lê Thành N ngày 16 tháng 9 năm 2003.

1.2.2. Yêu cầu hủy Đơn tái xác nhận bán đất của bà Lê Thị Ngọc T, có chứng thực chữ ký của UBND phường T, quận A ngày 08 tháng 10 năm 2010.

1.2.3. Yêu cầu hủy Giấy xác nhận giữa bà Lê Thị Ngọc T và ông Lê Thành N ngày 08 tháng 10 năm 2010.

1.2.4. Yêu cầu hủy GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 622931, số vào sổ cấp GCN CH02572 do UBND quận A cấp ngày 23 tháng 5 năm 2011, cho ông Lê Thành N và bà Phạm Thị Duy H và hủy phần cập nhật sang tên ông Lê Thành N có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 18 tháng 9 năm 2015 trong GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 622931, số vào sổ cấp GCN: CH02572 do UBND quận A cấp ngày 23 tháng 5 năm 2011.

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Thành N trả cho bà Lê Thị Ngọc T số tiền 118.097.106 đồng (một trăm mười tám triệu, không trăm chín mươi bảy nghìn, một trăm lẻ sáu đồng) là giá trị của 3,8m^2 đất.

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Lê Thị Ngọc T và ông Lê Thành N tại phiên tòa phúc thẩm sửa một phần án sơ thẩm, cụ thể:

Ông Lê Thành N chịu toàn bộ số tiền chi phí giám định là 8.000.000 đồng và chi phí định giá là 16.200.000 đồng, tổng cộng là 24.200.000 (hai mươi bốn triệu, hai trăm nghìn) đồng. Bà Lê Thị Ngọc T đã nộp tạm ứng nên ông Lê Thành N có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Lê Thị Ngọc T 24.200.000 (hai mươi bốn triệu, hai trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và khoản tiền chậm thi hành án.

3. Quyết định khác của án sơ thẩm về án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị Ngọc T không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả cho bà Lê Thị Ngọc T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0004148 ngày 02 tháng 11 năm 2023 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có 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,

Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VT (5), HS (2), 20b, (TK-PH)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Văn Tửu