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: 675/2019/DS-PT
Ngày: 30 - 12 - 2019
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt.

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 Huỳnh Thanh Duyên.

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Bà Trần Thị Huyền Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - 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*:* Ông Võ Chí Thiện - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 12 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 460/2019/TLPT-DS ngày 29 tháng 8 năm 2019 về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và hủy Quyết định cá biệt*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 791/2019/DS-ST ngày 09 tháng 7 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: 3292/2019/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn*:* Bà Nguyễn Thị C**,** chết ngày 07/02/2015.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

1. Bà Quách S, sinh năm 1954

Địa chỉ: Số 11 Đô Đốc Chấn, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Ông Quách B, sinh năm 1957

Địa chỉ: 441/32/14 Đ, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Quách Văn Đ, sinh năm 1961

Địa chỉ: 581/56 Tr, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Quách L, sinh năm 1948

Địa chỉ: 67/56 Bờ B, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Quách Văn Th, sinh năm 1960

Địa chỉ: 14949 Sutro Ave. Gardena, CA90249 - USA.

Người đại diện hợp pháp của ông Quách B, ông Quách Văn Đ, ông Quách Văn Th, bà Quách L: Bà Võ Thị Kim Th.

Địa chỉ 36C/46 đường 762 H, Phường 1, Quận 11, Tp. Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các ông (bà) Quách S, Quách L, Quách B, Quách Văn Đ, Quách Văn Th: Luật sư Lê Ngọc H - Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội (có mặt)

8. Bà Quách Kim A, sinh năm 1963

Địa chỉ liên lạc: 62/2 Tr, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

***Bị đơn**:* Bà Quách H, sinh năm 1956

Địa chỉ: 318/40 Ph, Phường 5, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Thông R, sinh năm 1973

Địa chỉ: 403 Ng, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Vân A và bà Nguyễn Thị Mai H, theo ủy quyền ngày13/8/2015 (vắng mặt)

2. Ông Phạm Đăng Gi, sinh năm 1976.

Địa chỉ: 304/11 H, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3. Bà Mạc Thái Tr, sinh năm 1978 (có mặt)

4. Bà Mạc Phương Th, sinh năm 1976 (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bà Tr và bà Th: Luật sư Nguyễn Vũ Đ - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

5. Lại Phương Kh, sinh năm 2001 (vắng mặt)

6. Lê Ngọc Thái Kh2, sinh năm 2004

Người đại diện hợp pháp: Mạc Thái Tr (mẹ ruột, có mặt) và Lê Ngọc An S (cha ruột, vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 318/40 Phạm Văn H, Phường 5, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

7. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất Nhập khẩu Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 6 tòa nhà Vincom Center. Số 72 L, Phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Minh S (có mặt)

Địa chỉ: Số 307 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Văn phòng Công chứng N

Địa chỉ: 367-367A Tr, Phường 13, T, Phường 14 quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.(vắng mặt)

9. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị Thủy T (vắng mặt)

10. Ông Đoàn Văn S, sinh năm 1987

Địa chỉ: 109/3 Đất Thánh, Phường 6, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Người kháng cáo: Những người kế quyền lợi, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Bà Quách S, ông Quách B, ông Quách Văn Đ, ông Quách L, ông Quách Văn Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/7/2011 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/9/2014 của bà Nguyễn Thị Ch yêu cầu:

- Bà Quách H trả diện tích đất 415,3m^2 thuộc thửa 332 tờ bản đồ số 62 đã được Ủy ban nhân dân quận T2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0478 ngày 28/01/2005 và 185,3m^2 thuộc thửa 330 tờ bản đồ số 62 đã được Ủy ban nhân dân quận T2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0145 ngày 28/10/2004 cho ông Phạm Đăng Gi đã cập nhật sang tên Bà Quách H ngày 06/5/2006 và diện tích đất thuộc thửa 648 liền kề đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HO8467 ngày 08/8/2007 cho ông Võ Đình Phiên và bà Nguyễn Thị Minh H.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0478 ngày 28/01/2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0145 ngày 28/10/2004 do Ủy ban nhân dân quận T2 cấp cho Bà Quách H nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 07/02/2015 bà Ch chết. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ch gồm: Bà Quách S, ông Quách Văn Th, bà Quách L, ông Quách Văn Đ, ông Quách B có yêu cầu sửa đổi bổ sung như sau:

1. Rút yêu cầu khởi kiện về việc đòi diện tích đất thuộc thửa 648 liền kề đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HO8467 ngày 08/8/2007 cho ông Võ Đình Ph và bà Nguyễn Thị Minh H.

2. Giữ nguyên yêu cầu đòi Bà Quách H trả diện tích đất 415,3m^2 thuộc thửa 332 tờ bản đồ số 62 đã được Ủy ban nhân dân quận T2 cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số 0478 ngày 28/01/2005 và 185,3m^2 thuộc thửa 330 tờ bản đồ số 62 đã được Ủy ban nhân dân quận T2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0145 ngày 28/10/2004 cho ông Phạm Đăng Gi, cập nhật sang tên Bà Quách H ngày 06/5/2006.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0478 ngày 28/01/2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0145 ngày 28/10/2004 do Ủy ban nhân dân quận T2 cấp cho Bà Quách H nêu trên.

3. Bổ sung các yêu cầu sau:

- Hủy Quyết định thu hồi và giao đất số 120/QĐ-UB ngày 07/10/2004 và Quyết định giao đất số 262/QĐ-UB ngày 17/12/2004 của Ủy ban nhân dân quận T2.

- Hủy hợp đồng tặng cho Công chứng số 001430 Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2017 tại Văn phòng Công chứng N, giữa Bà Quách H với bà Mạc Phương Th, trẻ Lại Phương Kh và trẻ Lê Ngọc Thái Kh2 đối với thửa 332 tờ bản đồ số 62 đã được Ủy ban nhân dân quận T2 cấp Giấy chứng nhận số 0478 ngày 28/01/2005 cho Bà Quách H.

- Hủy nội dung cập nhật sang tên cho bà Mạc Phương Th, trẻ Lại Phương Kh và trẻ Lê Ngọc Thái Kh2 ngày 21/02/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T2 trên Giấy chứng nhận số 0478 ngày 28/01/2005 của Ủy ban nhân dân quận T2 cấp cho Bà Quách H.

Bà Quách S, ông Quách Văn Th, bà Quách L, ông Quách Văn Đ, ông Quách B cho rằng: Diện tích đất tranh chấp do bà Nguyễn Thị Ch (là mẹ của các đương sự) được gia tộc phân chia. Sau khi được gia tộc phân chia bà Ch giao cho Bà Quách H đứng tên. Giấy chuyển nhượng đất ngày 02/02/1997 của bà Ch chuyển nhượng cho Bà Quách H 500m^2 các ông bà có ký tên nhưng không xem nội dung, vô hiệu về hình thức và nội dung không rõ ràng, Bà Quách H không thanh toán tiền mua đất cho bà Ch. Ủy ban nhân dân quận T2 căn cứ giấy mua bán đất nêu trên để ra Quyết định giao đất số 262/QĐ-UB ngày 17/12/2004 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0478 ngày 28/01/2005 cho Bà Quách H là không đúng căn cứ.

Đối với diện tích đất 185,3m^2 thuộc thửa 330 tờ bản đồ số 62 do Ủy ban nhân dân quận T2 cấp Giấy chứng nhận số 0145 ngày 28/10/2004 cho ông Phạm Đăng Gi, cũng có nguồn gốc của gia tộc được phân chia cho chi 2 và chi 10, ông Tr đại diện bán cho bà Kh và bà B. Sau đó, bán cho ông Phạm Đăng Gi.

Bà Quách Kim A cho rằng: Bà ở chung với bà Ch (mẹ) nên biết rõ việc bà Ch bán đất cho Bà Quách H theo giấy chuyển nhượng ngày 02/02/1997, có sự chứng kiến và ký tên của các con là Bà Quách S, ông Quách Văn Th, ông Quách Văn Đ, ông Quách B và Quách Kim A, diện tích chuyển nhượng khoảng 500m^2, khi bán không đo đạc cụ thể, giá 200.000 đồng/m^2. Bà H trả cho bà Ch 100.000.000 đồng để lấy tiền sửa chữa nhà vì khi đó nhà của bà Ch bị hư hỏng, ngập nước, không ở được, không có tiền sửa chữa, các con lớn của bà Ch đã lập gia đình ở riêng. Thời điểm đó đất nằm trong quy hoạch giải toả bồi thường

khoảng 30.000 đồng/m^2, bán không có ai mua, Bà H thương bà Ch (mẹ) nên chấp nhận mua. Bà Quách Kim A đồng ý với ý kiến của Bà Quách H (bị đơn), không đồng ý với yêu cầu Bà Quách S, ông Quách Văn Th, bà Quách L, ông Quách Văn Đ, ông Quách B.

Bà Quách H (bị đơn) do ông Phạm Thông R đại cho rằng: Nguồn gốc đất của gia tộc, ngày 23/08/1994 gia tộc họp tương phân, trong đó chi thứ 10 do ông Nguyễn Văn N đại diện. Ngày 12/6/1995, tại Ủy ban nhân dân Phường 14, quận T, hòa giải phân chia trong chi 10, theo đó bà Nguyễn Thị Ch được chia 560m^2 đất. Ngày 02/02/1997, bà Ch bán cho Bà Quách H khoảng 500m^2, khi bán không đo đạc cụ thể, giá 200.000 đồng/m^2, Bà H trả cho bà Ch 100.000.000 đồng để lấy tiền sửa chữa nhà. Việc mua bán có sự chứng kiến và ký tên của Bà Quách S, ông Quách Văn Th, ông Quách Văn Đ, ông Quách B và Quách Kim A. Bà H kê khai nhà, đất năm 1999. Ngày 22/6/2003, bà Ch và các anh em trong gia đình tái xác nhận có bán cho Bà H 500m^2 theo giấy mua bán đất ngày 02/02/1997.

Năm 2004, Bà Quách H lập hồ sơ xin giao đất được Ủy ban nhân dân quận T2 ra Quyết định giao đất số 262/QĐ-UB ngày 17/12/2004 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00478 ngày 28/01/2005, thuộc thửa đất số 332, tờ bản đồ số 62, phường Tân Sơn N, quận T2, diện tích 415,3m^2, đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài.

Phần đất diện tích 185,3m^2 cũng có nguồn gốc của gia tộc sau khi đã phân chia, ngày 15/12/1998 ông Nguyễn Văn Tr đại diện chi 5 bán cho bà Lê Thị Thúy Kh và bà Hà Thị B 187m^2 (5,4m x 34,68m). Ngày 22/02/1999 bà Kh và bà B bán cho Bà Quách H nhưng Bà H để ông Phạm Đăng Gi là con nuôi đứng tên có sự chứng kiến của ông Tr. Năm 2004, Ủy ban nhân dân quận T2 ra Quyết định thu hồi và giao đất số 120/QĐ-UB ngày 07/10/2004 cho ông Phạm Đăng Gi và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00145/QSDĐ/2004 ngày 28/10/2004. Năm 2006, ông Gi chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho Bà Quách H theo Hợp đồng công chứng số 000304 ngày 21/4/2006. Đã cập nhật sang tên cho Bà Quách H ngày 06/05/2006.

Năm 2006, Bà Quách H hợp thửa và xây dựng nhà trên toàn bộ diện tích đất được công nhận theo hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00145/QSDĐ/2004 ngày 28/10/2004 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0478 ngày 28/01/2005, theo Giấy phép xây dựng số 2620/GP-XD ngày 07/12/2006 của Ủy ban nhân dân quận T2, hiện nay nhà mang số 40-42 Nguyễn Cửu Đàm, phường Tân Sơn N, quận T2.

Bà Quách H không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Quách H xác nhận có vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất Nhập khẩu V, theo Hợp đồng tín dụng số 2012LAV2017 00294 ngày 15/3/2017, Hợp đồng tín dụng số 2012LAV2017 01131 ngày 13/10/2017 và các khế ước nhận nợ số 2102-LDS-201700947 ngày 24/3/2017, khế ước nhận nợ số 2102-LDS-201701328 ngày 25/4/2017, khế ước nhận nợ số 2102-LDS-201703524 ngày 13/10/2017. Được bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp 63/2017/EIB.TSN/KHCN/TC ngày 15/3/2017 và Hợp đồng thế chấp 158/2018/EIB.TSN/KHCN/TC ngày 11/4/2018 đối với quyền sử

dụng đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ cấp GCN 00145QSDĐ/2004 do UBND quận T2 cấp ngày 28/10/2004 và đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 12/4/2018 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T2.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Mạc Phương Th và bà Mạc Thái Tr có đơn yêu cầu độc lập ngày 25/7/2018, yêu cầu: Công nhận hợp đồng tặng cho Công chứng số 001430 Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2017 tại Văn phòng Công chứng N, giữa Bà Quách H với bà Mạc Phương Th, trẻ Lại Phương Kh và trẻ Lê Ngọc Thái Kh2, diện tích 415,3m^2, thửa 332 tờ bản đồ số 62, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0478 ngày 28/01/2005 do Ủy ban nhân dân quận T2 cấp cho Bà Quách H. Ngày 21/02/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T2 đã cập nhật sang tên cho bên được tặng cho. Bà Th, bà Tr không đồng ý các yêu cầu của nguyên đơn.

2. Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam do ông Lê Minh S đại diện trình bày không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi Bà Quách H trả lại đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN 00145QSDĐ/2004 do Ủy ban nhân dân quận T2 cấp này 28/10/2004.

Ngày 02/10/2018, Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam có đơn yêu cầu độc lập:

Yêu cầu Bà Quách H trả nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 2012LAV2017 00294 ngày 15/3/2017, Hợp đồng tín dụng số 2012LAV2017 01131 ngày 13/10/2017 và các khế ước nhận nợ số 2102-LDS-201700947 ngày 24/3/2017, khế ước nhận nợ số 2102-LDS-201701328 ngày 25/4/2017, khế ước nhận nợ số 2102-LDS-201703524 ngày 13/10/2017, được bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp 63/2017/EIB.TSN/KHCN/TC ngày 15/3/2017 và Hợp đồng thế chấp 158/2018/EIB.TSN/KHCN/TC ngày 11/4/2018, được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 12/4/2018 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T2. Đến ngày 09/7/2019 nợ gốc 919.550.000 đồng và lãi là 8.154.444 đồng, tổng cộng 927.704.444 đồng và lãi phát sinh từ sau ngày 01/7/2019 đến khi trả hết nợ.

Trường hợp Bà Quách H không có khả năng trả nợ sẽ phát mãi tài sản thế chấp quyền sử dụng đất 185,3m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN 00145QSDĐ/2004 do Ủy ban nhân dân quận T2 cấp này 28/10/2004 để thanh toán nợ.

3. Ủy ban nhân dân quận T2 do bà Nguyễn Thị Vân A và bà Nguyễn Thị Mai H trình bày như sau:

3.1. Diện tích 415,3m^2 thửa đất số 332, tờ bản đồ số 62 (BĐĐC), phường Tân Sơn N, quận T2:

- Nguồn gốc đất do ông Nguyễn Văn Th đứng bộ trước năm 1975. Ngày 23/08/1994, gia tộc họp tương phân cho 10 chi. Ngày 12/6/1995, tại Ủy ban nhân dân Phường 14, quận T hòa giải phân chia trong chi 10, theo đó bà Nguyễn Thị Ch được chia 560m^2 đất. Ngày 02/02/1997, bà Ch bán cho Bà Quách H

500m^2. Bà H Kê khai nhà đất năm 1999, Ngày 22/ 6/2003, bà Ch và các con trong gia đình tái xác nhận có bán đất cho Bà H theo giấy mua bán đất ngày 02/02/1997. Năm 2004, Bà Quách H lập hồ sơ xin giao đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Tân Sơn N đất không có tranh chấp. Căn cứ điều 34, 36 và Khoản 2 Điều 37 Luật Đất đai năm 2003, ngày 17/12/2004 Ủy ban nhân dân quận T2 ra Quyết định giao đất số 262/QĐ-UB diện tích 415,3m^2 đất thuộc thửa 332, tờ bản đồ 62, cho Bà Quách H sử dụng. Ngày 28/01/2005, Ủy ban nhân dân quận T2 cấp Giấy chứng nhận số H00478 cho Bà Quách H đối với diện tích đất nêu trên, là đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài.

3.2. Diện tích 185,3m^2 thửa đất số 330, tờ bản đồ số 62 (Phường 14, quận T cũ) nay thuộc phường Tân Sơn N quận T2:

Nguồn gốc của gia tộc đã phân chia, sau đó bán cho bà Lê Thị Thúy Kh và bà Hà Thị B 187m^2. Ngày 22/ 02/1999, bà Kh và bà B bán cho ông Phạm Đăng Gi. Ngày 07/10/2004, Ủy ban nhân dân quận T2 ra Quyết định thu hồi đồng thời giao đất số 120/QĐ-UB cho ông Phạm Đăng Gi sử dụng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00145/QSDĐ/2004 ngày 28/10/2004. Năm 2006, ông Gi chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho Bà Quách H theo Hợp đồng công chứng số 000304 ngày 21/4/2006. Đã cập nhận sang tên cho Bà Quách H ngày 06/05/2006.

Ủy ban nhân dân Tân Phú ban hành quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho Bà Quách H đúng theo quy định của pháp luật.

Năm 2006, Bà Quách H hợp thửa và xây dựng nhà trên toàn bộ diện tích đất được công nhận theo hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00145/QSDĐ/2004 ngày 28/10/2004 và chứng nhận quyền sử dụng đất số: 0478 ngày 28/01/2005, theo giấy phép xây dựng số: 2620/GP-XD ngày 07/12/2006 của Ủy ban nhân dân quận T2, hiện nay mang số: 40-42 Nguyễn Cửu Đàm, phường Tan Sơn Nhì, quận Tân Phú.

4. Đại diện Văn phòng Công chứng N cho rằng: Việc công chứng hợp đồng tặng cho số 001430 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2017, giữa Bà Quách H với bà Mạc Phương Th, trẻ Lại Phương Kh và trẻ Lê Ngọc Thái Kh2 đối với diện tích 415,3m^2, thửa 332 tờ bản đồ số 62; thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0478 ngày 28/01/2005 của Ủy ban nhân dân quận T2 cấp cho Bà Quách H là hợp pháp theo quy định của Luật Công chứng.

5. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố do bà Phạm Thị Thủy T đại diện trình bày: Sau khi xem xét hồ sơ cấp giấy chứng chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ tặng cho nhà đất do Bà Quách H xuất trình. Ngày 21/02/2017 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T2 đã cập nhật sang tên cho bên được tặng cho trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0478 ngày 28/01/2005 do Ủy ban nhân dân quận T2 cho Bà Quách H.

6. Ông Đoàn Văn S xác nhận có thuê nhà của Bà Quách H theo hợp đồng công chứng ngày 14/10/2016, thời hạn thuê đến năm 2023. Ông Sơn và Bà Quách H không có tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

7. Ông Phạm Đăng Gi thừa nhận có nhận chuyển nhượng đất của bà Lê Thị Thúy Kh và bà Hà Thị B ngày 22/02/1999. Ngày 07/10/2004, Ủy ban nhân dân quận T2 ra Quyết định thu hồi đồng thời giao đất số 120/QĐ-UB cho ông Phạm Đăng Gi và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00145/QSDĐ/2004 ngày 28/10/2004. Năm 2006, ông Gi chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho Bà Quách H theo Hợp đồng công chứng số 000304 ngày 21/4/2006. Hợp đồng chuyển nhượng đất đã hoàn thành, đã sang tên cho Bà Quách H ngày 06/05/2006. Ông Gi không tranh chấp và yêu cầu liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Các đương sự đồng ý giá trị nhà đất do hội đồng định giá theo biên bản ngày 15/6/2017 là 44.965.490.025 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 791/2019/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào Khoản 3, Khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điểm a Khoản 1 Điều 37; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 228; Điều 273; Điều 469 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 707, 711 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ Điều 357; Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ các điều 34, 36; Khoản 2 Điều 37; Điều 49 Luật Đất đai năm 2003;

Căn Nghị Quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, về án phí lệ phí.

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi diện tích đất 143m^2 thuộc thửa 648 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HO8467 ngày 08/8/2007 cho ông Võ Đình Ph và bà Nguyễn Thị Minh H.

2. Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của Bà Quách S, ông Quách Văn Th, ông Quách Văn Đ, ông Quách B, bà Quách L là những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Ch về việc:

- Đòi Bà Quách H trả diện tích đất 415,3m^2 thuộc thửa 332 tờ bản đồ số 62, đã được Ủy ban nhân dân quận T2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0478 ngày 28/01/2005 và 185,3m^2 thuộc thửa 330 tờ bản đồ số 62, đã được Ủy ban nhân dân quận T2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0145 ngày

28/10/2004 cho ông Phạm Đăng Gi, đã cập nhật sang tên Bà Quách H ngày 06/5/2006.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0478 ngày 28/01/2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0145 ngày 28/10/2004 của Ủy ban nhân dân quận T2 cấp cho ông Phạm Đăng Gi, đã cập nhật sang tên Bà Quách H ngày 06/5/2006.

- Hủy Quyết định thu hồi và giao đất số 120/QĐ-UB ngày 07/10/2004 và Quyết định giao đất số 262/QĐ-UB ngày 17/12/2004 của Ủy ban nhân dân quận T2.

- Hủy hợp đồng tặng cho Công chứng số 001430 Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2017 tại Văn phòng Công chứng N, giữa Bà Quách H với bà Mạc Phương Th, trẻ Lại Phương Kh và trẻ Lê Ngọc Thái Kh2, diện tích 415,3m^2, thửa 332 tờ bản đồ số 62, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0478 ngày 28/01/2005 của Ủy ban nhân dân quận T2 và hủy cập nhật sang tên ngày 21/02/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T2 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Mạc Phương Th và bà Mạc Thái Tr: Công nhận hợp đồng tặng cho Công chứng số 001430 Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2017 tại Văn phòng Công chứng N, giữa Bà Quách H với bà Mạc Phương Th, trẻ Lại Phương Kh và trẻ Lê Ngọc Thái Kh2, diện tích 415,3m^2, thửa 332 tờ bản đồ số 62, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0478 ngày 28/01/2005 do Ủy ban nhân dân quận T2 cấp cho Bà Quách H.

4. Chấp nhận yêu cầu Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam đối với Bà Quách H.

- Bà Quách H phải trả cho Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam nợ gốc và lãi của các khế ước nhận nợ số 2102-LDS-201700947 ngày 24/3/2017, khế ước nhận nợ số 2102-LDS-201701328 ngày 25/4/2017, khế ước nhận nợ số 2102-LDS-201703524 ngày 13/10/2017, nợ gốc 919.550.000 đồng và lãi là 8.154.444 đồng đến ngày 09/7/2019, tổng cộng: 927.704.444 (chín trăm hai mươi bảy triệu, bảy trăm lẻ bốn nghìn, bốn trăm bốn mươi bốn) đồng và lãi phát sinh từ sau ngày 09/7/2019 đến khi trả hết nợ theo lãi suất thoả thuận tại các khế ước nhận nợ nêu trên.

- Trường hợp Bà Quách H không có khả năng trả nợ Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp quyền sử dụng đất 185,3m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN 00145QSDĐ/2004 do Ủy ban nhân dân quận T2 cấp này 28/10/2004, để thanh toán nợ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/7/2019 những người kế quyền thừa quyền lợi, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn các ông/Bà Quách S, Quách B, Quách Văn Đ, Quách L, Quách Thạnh kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm các những người kế quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Cụ thể: yêu cầu bà Quách H trả lại 415,3 m^2 đất tại thửa 332 và 185,3 m^2 đất tại thửa 330; huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là QSDĐ) cấp cho ông Phạm Đăng Gi đã cập nhật sang tên bà Quách H; Huỷ Quyết định thu hồi đất giao và giao đất số 120/QĐ-UB và Quyết định giao đất số 262/QĐ-UB của Uỷ ban nhân dân quận T2; Huỷ hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà Quách H với bà Mạc Phương Th đã cập nhật sang tên ngày 21/02/2017 đối với diện tích 415,3m2 tại thửa 332

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên toà phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định nên kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của các ông Bà Quách S, Quách B, Quách Văn Đ, Quách L và Quách Văn Th giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe lời phát biểu của luật sư, đại diện Viện kiểm sát, đương sự.

[1] Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật tranh chấp, về thẩm quyền, về thời hiệu đã được Toà án cấp sơ thẩm nhận định theo quy định tại Điều 34; khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 là có căn cứ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về quan hệ hôn nhân và kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

Bà Ch có tất cả 7 người con gồm: các ông/ Bà Quách S, Quách B, Quách Văn Th, Quách Văn Đ, Quách L, Quách Kim A, Quách H.

Bà Quách H và ông Mạc Tô Phùng đã ly hôn theo Quyết định 307/TTLH ngày 23/8/2000 của Toà án nhân dân quận T. Ông Phùng có văn bản xác nhận đất tranh chấp trên do bà H chuyển nhượng bằng tiền của bà H, ông không tranh chấp gì.

Về nguồn gốc diện tích 415,3 m^2 đất tranh chấp tại thửa số 332, tờ bản đồ số 62 tại phường Tân Sơn N, quận T2 và diễn biến quá trình sử dụng: Do bà Ch được gia tộc phân chia vào ngày 12/6/1995. Ngày 02/02/1997 bà Ch làm giấy bán cho bà Quách H có sự chứng kiến của ông/Bà Quách S, Quách Văn Th, Quách Văn Đ, Quách B và Quách Kim A. Ngày 22/6/2003 bà Ch và các con

trong gia đình tái xác nhận có bán đất cho bà Quách H. Bà Quách H được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 28/01/2005. Năm 2006 bà Quách H xây dựng nhà. Ngày 21/01/2007 bà Quách H lập hợp đồng tặng cho QSDĐ trên cho chị Mạc Phương Th và các trẻ Lại Phương Kh, Lê Ngọc Thái Kh2.

Về nguồn gốc diện tích đất 185,3 m^2 đất tranh chấp tại thửa 330, tờ bản đồ số 62 tại phường Tân Sơn N, quận T2: do gia tộc phân chia cho ông Tr, ông Tr chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thuý Kh và bà Hà Thị B. Ngày 22/02/1999 bà Kh, bà B chuyển nhượng cho ông Phạm Đăng Gi, ông Gi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào năm 2004. Năm 2006 ông Gi chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Quách H, cùng năm 2006 bà Quách H hợp hai thửa đất trên để xây dựng nhà.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 415,3 m^2 đất tại thửa 332, thì thấy:

Những người kế thừa quyền lợi, nghĩa vụ tố tụng nguyên đơn cho rằng mẹ mình là bà Ch không có chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Quách H, cũng như không có nhận tiền chuyển nhượng đất từ bà Quách H. Xét, tại hồ sơ thể hiện ngày 02/01/1997 bà Ch có làm giấy bán đất cho bà Quách H có sự chứng kiến và ký tên của các ông/Bà Quách S, Quách Văn Th, Quách Văn Đ, Quách B và Quách Kim A. Ngày 22/6/2003 bà Ch cùng các người con trên lại tái xác nhận có bán đất cho bà H đất đối phần đất trên. Những người kế quyền của nguyên đơn không thừa nhận chữ ký trong các tờ bán đất trên là của bà Ch. Nhưng qua Kết luận giám định ngày 07/01/2015 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh và Kết luận giám định ngày 04/10/2018 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, xác định chữ ký của bà Ch và chữ ký của các người con chứng kiến trong giấy bán đất ngày 02/02/1997 là đúng với mẫu so sánh (tức là đúng chữ ký của bà Ch và các người con). Ngoài ra, những người kế quyền của nguyên đơn thừa nhận có ký vào giấy tái xác nhận ngày 22/6/2003 về việc bà Ch có bán đất cho bà Quách H, nhưng cho rằng khi ký không xem nội dung. Riêng bà Quách Kim A thì xác định bà Ch có bán đất cho bà Quách H vào năm 1997 và bà Ch và các con bà Ch có tái xác nhận bán đất cho bà Quách H vào năm 2003 để lấy tiền sửa chữa nhà, hơn nữa thời điểm bán đất cho bà H thì đất thuộc quy hoạch không bán được cho ai cả, nên bà Ch mới bán cho bà Quách H.

Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định việc các nguyên đơn cho rằng bà Ch không có bán đất cho bà Quách H là không có cơ sở.

Trên cơ sở giấy mua bán đất ngày 02/02/1997 của bà Nguyễn Thị Ch và giấy tái xác nhận ngày 22/6/2003 của bà Ch và các con. Năm 2004, bà Quách H lập hồ sơ xin giao đất có xác nhận của UBND phường Tân Sơn N đất không tranh chấp, bản vẽ hiện trạng và nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất theo luật định. Do đó, căn cứ các Điều 706, Điều 707, Điều 711 Bộ luật dân sự năm 1995; Các Điều 34, Điều 36, khoản 2 Điều 37, Điều 49 Luật Đất đai năm 2003; Điều 136 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Ngày 17/12/2004 UBND quận T2 ban hành Quyết định giao đất số 262/QĐ-UB diện

tích 415,3 m^2 thuộc thửa 332, tờ bản đồ số 62 cho bà Quách H. Ngày 28/01/2005 UBND quận T2 cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Quách H là có căn cứ đúng quy định pháp luật. Nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn về việc yêu cầu bà Quách H trả lại 415,3 m^2 đất huỷ Quyết định giao đất số 262/QĐ-UB của Uỷ ban nhân dân quận T2.

[2.3] Xét yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 185,3 m^2 đất tại thửa 330, thì thấy:

Nguồn gốc đất do gia tộc phân chia ông Tr đại diện bán cho bà Lê Thị Thuý Kh, bà Hà Thị B (Chi 2). Ngày 22/02/1999 bà Kh, bà B bán cho ông Phạm Đăng Gi. Qua các lần chuyển nhượng, các bên liên quan trong gia tộc không ai tranh chấp hay khiếu nại gì. Căn cứ vào hồ sơ giao đất, ngày 07/10/2004 UBND quận T2 ra Quyết định thu hồi đồng thời giao đất số 120/QĐ-UB cho ông Phạm Đăng Gi sử dụng và cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00145/QSDĐ/2004 ngày 28/10/2004 là đúng theo quy định tại các Điều 34, Điều 36 và khoản 2 Điều 37, Điều 49 Luật Đất đai năm 2003, Điều 136 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Năm 2006 ông Phạm Đăng Gi chuyển nhượng cho bà Quách H toàn bộ diện tích đất trên theo Hợp đồng công chứng số 000304 ngày 21/4/2006. Do đó, việc chuyển nhượng QSDĐ trên qua các lần đều hợp pháp, đúng quy định pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng, các bên liên quan không tranh chấp, đã cập nhật sang tên cho bà Quách H ngày 06/5/2006.

Xét thấy, diện tích 185,3 m^2 thuộc thửa 330, theo các đương sự (nguyên đơn) khai đó là kỷ phần thừa kế thuộc chi 2, bà Ch thuộc chi 10, không liên quan gì đến bà Ch (chi 10). Nhưng Toà án cấp sơ thẩm lại chấp nhận thụ lý giải quyết luôn phần đất này theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là không đúng vì các nguyên đơn không có quyền khởi kiện theo quy định pháp luật. Lẽ ra, toà án cấp sơ thẩm phải trả lại đơn khởi kiện đối với yêu cầu này hoặc là đình chỉ giải quyết vụ án đối với phần đất 185,3 m^2, nhưng toà án cấp sơ thẩm vẫn thụ lý giải quyết với lý do bên chi 2 chưa thanh toán số tiền 81.000.000 đồng theo "biên bản giải quyết việc đền đường" ngày 13/3/2002 cho chi 10 là không đúng (đây là một quan hệ pháp luật khác, có thể tách ra giải quyết thành vụ án khác). Tuy nhiên toà án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu của nguyên đơn. Để ổn định bản án, không cần thiết phải huỷ bản án sơ thẩm phần này. Như đã phân tích trên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn.

[2.4] Xét yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn về việc Huỷ hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà Quách H với bà Mạc Phương Th đã cập nhật sang tên ngày 21/02/2017 đối với diện tích 415,3 m^2 tại thửa 332, thì thấy:

Như đã nhận định trên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người kế quyền nghĩa vụ của nguyên đơn về việc đòi bà Quách H trả lại diện tích 415,3 m^2 thuộc thửa số 332 tờ bản đồ số 62, đã được UBND quận T2 cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 0478. Ngày 28/01/2005 và huỷ Quyết định giao đất số 262/QĐ-UB. Do đó, bà Quách H có quyền tặng cho QSDĐ của bà được cấp cho bà Mạc Phương Th và các trẻ Lại Phương Kh và Lê Ngọc Thái Kh2. Do vậy, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của các nguyên đơn.

Các Quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Quách S, ông Quách Văn Th, ông Quách Văn Đ, ông Quách B, bà Quách L được miễn án phí do thuộc diện người cao tuổi và gia đình có công với cách mạng.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông/Bà Quách S, Quách B, Quách Văn Đ, Quách L, Quách Th.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

Căn cứ vào Khoản 3, Khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điểm a Khoản 1 Điều 37; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 228; Điều 273; Điều 469 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 707, 711 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ Điều 357; Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ các điều 34, 36; Khoản 2 Điều 37; Điều 49 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, về án phí lệ phí.

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi diện tích đất 143m^2 thuộc thửa 648 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HO8467 ngày 08/8/2007 cho ông Võ Đình Phiên và bà Nguyễn Thị Minh Hiếu.

2. Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của Bà Quách S, ông Quách Văn Th, ông Quách Văn Đ, ông Quách B, bà Quách L là những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Ch về việc:

- Đòi Bà Quách H trả diện tích đất 415,3m^2 thuộc thửa 332 tờ bản đồ số 62, đã được Ủy ban nhân dân quận T2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0478 ngày 28/01/2005 và 185,3m^2 thuộc thửa 330 tờ bản đồ số 62, đã được Ủy ban nhân dân quận T2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0145 ngày 28/10/2004 cho ông Phạm Đăng Gi, đã cập nhật sang tên Bà Quách H ngày 06/5/2006.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0478 ngày 28/01/2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0145 ngày 28/10/2004 của Ủy ban nhân dân quận T2 cấp cho ông Phạm Đăng Gi, đã cập nhật sang tên Bà Quách H ngày 06/5/2006.

- Hủy Quyết định thu hồi và giao đất số 120/QĐ-UB ngày 07/10/2004 và Quyết định giao đất số 262/QĐ-UB ngày 17/12/2004 của Ủy ban nhân dân quận T2.

- Hủy hợp đồng tặng cho Công chứng số 001430 Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2017 tại Văn phòng Công chứng N, giữa Bà Quách H với bà Mạc Phương Th, trẻ Lại Phương Kh và trẻ Lê Ngọc Thái Kh2, diện tích 415,3m^2, thửa 332 tờ bản đồ số 62, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0478 ngày 28/01/2005 của Ủy ban nhân dân quận T2 và hủy cập nhật sang tên ngày 21/02/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T2 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Mạc Phương Th và bà Mạc Thái Tr: Công nhận hợp đồng tặng cho Công chứng số 001430 Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2017 tại Văn phòng Công chứng N, giữa Bà Quách H với bà Mạc Phương Th, trẻ Lại Phương Kh và trẻ Lê Ngọc Thái Kh2, diện tích 415,3m^2, thửa 332 tờ bản đồ số 62, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0478 ngày 28/01/2005 do Ủy ban nhân dân quận T2 cấp cho Bà Quách H.

4. Chấp nhận yêu cầu Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam đối với Bà Quách H.

- Bà Quách H phải trả cho Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam nợ gốc và lãi của các khế ước nhận nợ số 2102-LDS-201700947 ngày 24/3/2017, khế ước nhận nợ số 2102-LDS-201701328 ngày 25/4/2017, khế ước nhận nợ số 2102-LDS-201703524 ngày 13/10/2017, nợ gốc 919.550.000 đồng và lãi là 8.154.444 đồng đến ngày 09/7/2019, tổng cộng: 927.704.444 (chín trăm hai mươi bảy triệu, bảy trăm lẻ bốn nghìn, bốn trăm bốn mươi bốn) đồng và lãi phát sinh từ sau ngày 09/7/2019 đến khi trả hết nợ theo lãi suất thoả thuận tại các khế ước nhận nợ nêu trên.

- Trường hợp Bà Quách H không có khả năng trả nợ Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu V có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp quyền sử dụng đất 185,3m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN 00145QSDĐ/2004 do Ủy ban nhân dân quận T2 cấp này 28/10/2004, để thanh toán nợ.

5. Án phí:

- Bà Quách S, ông Quách Văn Th, ông Quách Văn Đ, ông Quách B, bà Quách L được miễn án phí do thuộc diện người cao tuổi và gia đình có công với cách mạng. Hoàn trả cho nguyên đơn tiền tạm ứng án do bà Nguyễn Thị Ch tạm nộp 10.500.000 (mười triệu, năm trăm nghìn) đồng theo Biên lai số AE/2010/06869 ngày 21/7/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T2 và 18.000.000 (Mười tám triệu) đồng theo Biên lai số AG/2010/07453 ngày 10/9/2014 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng do Bà Quách S,

ông Quách Văn Th, ông Quách Văn Đ, ông Quách B, bà Quách L theo Biên lai số AH/2017/045683 ngày 20/11/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Quách H được miễn án phí do thuộc diện người cao tuổi.

- Bà Mạc Phương Th và bà Mạc Thái Tr không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà Mạc Phương Th và bà Mạc Thái Tr 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số AA/2017/049199 ngày 26/7/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam không phải chịu án phí. Hoàn trả Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam 21.565.000 (Hai mươi mốt triệu, năm trăm sáu mươi lăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số AA/2017/049927 ngày 15/10/2018/ của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Về chi phí giám định và định giá: Bà Quách S, ông Quách Văn Th, ông Quách Văn Đ, ông Quách B, bà Quách L phải chịu chi phí giám định và định giá cụ thể: Chi phí giám định lần một là 3.060.000 đồng, Bà Quách S đã nộp đủ, chi phí giám định lần hai là 4.800.000 đồng, ông Quách Văn Th đã nộp đủ. Chi phí định giá là 3.000.000 đồng Bà Quách S đã nộp đủ.

Thi hành án tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam có đơn yêu cầu thi hành án nếu Bà Quách H chưa thi hành án trả tiền thì phải chịu tiền lãi theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án và phải chịu tiền lãi phát sinh theo thoả thuận trong hợp đồng.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Quách S, ông Quách Văn Th, ông Quách Văn Đ, ông Quách B, bà Quách L được miễn án phí.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Đương sự (12)
- Lưu VP (6). HS (25). (MTTT)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Huỳnh Thanh Duyên