

Bản án số: 515/2019/DS-PT

Ngày: 4/6/2019

Về việc “Tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà ở và hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Ông Vũ Bảo Nguyên

Các Thẩm phán :

Ông Nguyễn Hồ Thanh Bạch

Ông Trần Đức Nam

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Thái Ngọc Huyền-Cán bộ
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn
Thị Mộng Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08, 28 tháng 05 và 04 tháng 6 năm 2019 tại phòng xử án
của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự
phúc thẩm thụ lý số: 78/DSPT ngày 14 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp
hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 642/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm
2018 của Tòa án nhân dân quận T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1107/2019/QĐ-PT ngày 13
tháng 3 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2173/2019/QĐ-PT ngày
09/4/2019, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Kim T, sinh năm 1962

Địa chỉ: 04, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thanh T1

Địa chỉ: 463/9 phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản
ủy quyền ngày 22/3/2017)

(Bà T1 có mặt)

2. Bị đơn: Ông Trần Hùng V, sinh năm 1967

Địa chỉ: 17/5, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên lạc: 1089/12B phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí
Minh.

(Ông V có mặt)

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

1. Bà Phan Thị T1, sinh năm 1966

2. Ông Mã P, sinh năm 1966
3. Ông Mã Anh T3, sinh năm 1997
Cùng địa chỉ: 609/12/1 phường U, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh
(Bà T1, ông P, ông T3 vắng mặt)
4. Ông Trần Văn L, sinh năm 1972
5. Bà Nguyễn Thị Liễu H, sinh năm 1968
6. Bà Trần Ngọc D, sinh năm 1995
Cùng địa chỉ: 609/12 phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh
(Ông L, bà D vắng mặt; bà H có mặt)
7. Bà Lê Thị Kim M, sinh năm 1973
Địa chỉ: 609/14 phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp ông Lê Mã L1 sinh năm: 1977
Địa chỉ: K, Đ (văn bản ủy quyền ngày 17/11/2018)
(Ông L1 có mặt)
8. Ông Trần Văn L2, sinh năm 1997
Cùng địa chỉ: 609/14, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh
(Ông Trần Văn L2 vắng mặt)
11. Bà Lê Thị Kim H1, sinh năm 1977
Địa chỉ: 609/1/6 phường P quận T, Thành phố Hồ Chí Minh
(Bà Kim H1 vắng mặt)
12. Bà Lương Thị T1
Địa chỉ: 30 tô 9, huyện A, tỉnh D
(Bà T1 có mặt)
13. Ông Trương Quốc H2, sinh năm 1966
14. Bà Nguyễn Thị Mỹ D1, sinh năm 1974
Ông H2, bà D1 ủy quyền cho Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1976.
Địa chỉ: Lầu 7, phường H, quận B. (văn bản ủy quyền ngày 14/7/2016)
Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Mỹ D1: Luật
sư Nguyễn Văn C, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh
(Ông S, ông C có mặt)
15. Bà Lê Thị Mộng T2, sinh năm: 1984
Địa chỉ: 609/14, phường P, quận T.
Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Kim M, sinh năm 1973.
Địa chỉ: 609/14, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản
ủy quyền ngày 26/11/2018)
(Bà M có mặt).
16. Ủy ban nhân dân quận T
Địa chỉ: 43 phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền là: Bà Lê Kim O, sinh năm 1978
(Bà O vắng mặt)
17. Nguyễn Văn T3, sinh năm: 1965
18. Lê Thị Đ sinh năm: 1967
19. Lê Nguyễn Tấn H3, sinh năm: 1994
20. Nguyễn Lê Mỹ D1, sinh năm: 2000

Địa chỉ: 609/12/1 phường P, quận T.

(Ông T3 có mặt; bà Đ, ông H3, bà D1 vắng mặt)

21. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1962

Địa chỉ: 50/25 phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Trần L2 (giấy ủy quyền ngày 16/12/2015)

(Ông Phạm Trần L2 có mặt)

4. *Người kháng cáo:*

- Ông Trương Quốc H2, sinh năm 1966

- Bà Nguyễn Thị Mỹ D1, sinh năm 1974

Ông H2, bà D1 ủy quyền cho Ông Nguyễn Ngọc S đại diện.

(Ông S có mặt)

NHẬN THẤY:

Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim T có bà Nguyễn Thanh T1 đại diện trình bày:

Giữa bà T và ông V có quan hệ vay mượn với nhau, năm 2010 bà T cho ông V vay 400.000.000 đồng. Để làm tin, bà Tyêu cầu ông V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số 2400 do Phòng công chứng số A lập ngày 02/02/2010 về việc bán căn nhà 609/14 phường P, quận T và thỏa thuận nếu ông V trả được tiền vay thì hai bên hủy hợp đồng. Do ông V không trả được tiền vay nên bà T có trả thêm cho ông V 200.000.000 đồng là giá trị thực tế của căn nhà và nộp hồ sơ đăng bộ nhà đất, được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB683328 ngày 19/5/2010. Sau đó, do chưa có nhu cầu sử dụng nhà trên nên bà vẫn để cho gia đình ông V ở tại căn nhà này. Tháng 3/2011 do có nhu cầu sử dụng nên bà đã thông báo cho ông V biết để sắp xếp T1 dọn chuyển đi nơi khác nhưng cho đến nay ông V vẫn không giao nhà cho bà T. Bà T khởi kiện yêu cầu ông V thực hiện đúng hợp đồng, ông và những người đang cư trú trong căn nhà nêu trên phải giao nhà và đất cho bà. Đối với việc bà D1 yêu cầu bà T phải giao nhà, bà đại diện cho bà T không chấp nhận, vì thực tế hợp đồng mua bán nhà giữa bà D1 và bà T cũng chỉ để vay tiền không có lãi, nhưng cam kết sẽ giao cho bà D1 căn nhà này nếu lấy được nhà, hoặc sẽ trả lại tiền cho bà D1. Bà T đồng ý trả lại cho bà D1 số tiền đã nhận là 1.700.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Trần Hùng V trình bày: Căn nhà số 609/14 Quốc lộ 13 khu phố 3, phường P, quận T do ông được phân chia thừa kế từ ông bà ngoại là ông Phan Văn Mốc bà Võ Thị Giờ. Ngày 02/2/2010 ông có vay của bà Huỳnh Thị Kim T số tiền 400.000.000 đồng, trả trước tiền lãi 8 %/tháng là 32.000.000 đồng, bà T chỉ giao cho ông 368.000.000 đồng và yêu cầu ông phải ra phòng công chứng số A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà số 609/14 Quốc lộ 13 khu phố 3, phường P, quận T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00157 ngày 08/01/2007 do Ủy ban nhân dân quận T cấp, sau 03 tháng ông trả được

tiền thì sẽ hủy hợp đồng. Mặc dù thỏa thuận mua bán căn nhà số 609/14 Quốc lộ 13, phường P, quận T diện tích đất theo Giấy chứng nhận là 342m², nhưng trong đó tài sản của ông chỉ là căn nhà có diện tích khoảng hơn 80m², còn lại 01 căn là của bà Phan Thị T1 và 01 căn của ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị Liễu H mỗi căn có diện tích khoảng hơn 50m², đều có sổ nhà và hộ khẩu riêng. Phần đất trống 50m² đã được bà G và các anh em bán cho bà Lê Thị Kim H1. Ông có vay tiếp của bà T 200.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng, khi vay không nói thời hạn mà chỉ nói trả lãi hàng tháng là 8 %. Do ông không trả được tiền nên bà T đã đăng bộ chủ quyền nhà, nay lại yêu cầu ông giao nhà đất theo hợp đồng công chứng là không đúng với thỏa thuận trong thực tế nên ông không chấp nhận, ông đồng ý trả lại cho bà Tiền gốc 600.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định. Đối với yêu cầu của bà Lê Thị Kim H1 ông đồng ý trả lại tiền cho bà H1 vì đất không làm được giấy tờ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T1 vắng mặt nhưng có lời khai: Ông Phan Văn M bà Võ Thị G là ông bà ngoại của bà, ông bà có 1 người con là Phan Thị C (chết năm 2005). Nguồn gốc đất mà bà T đang tranh chấp đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất năm 2007 đứng tên bà Võ Thị G. Khi được cấp giấy trên đó có 3 căn nhà: Căn 609/12 do Trần Văn L đang ở có diện tích khoảng 40m², căn 609/14 trước đây do bà Võ Thị G và Trần Văn B ở diện tích ngang 4m dài mười mấy mét là của ông V, nhà 609/12/1 của gia đình bà diện tích 55 m², còn phần đất trống diện tích 50m² đã bán cho bà Lê Thị Kim H1. Việc ông V bán toàn bộ nhà đất số 609/14 diện tích 112 m², khuôn viên đất 342 m² bán cho bà T gia đình bà không biết và cũng không đồng ý giao nhà đất cho bà T. Nhà 609/12/1 hiện nay bà đã bán, ông T3 đang sử dụng căn nhà này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mã P vắng mặt nhưng có lời khai: Ông là chồng của bà T1, thống nhất với ý kiến của bà T1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L vắng mặt nhưng có lời khai: Năm 1989, bà ngoại là Võ Thị G có cho vợ chồng ông căn nhà, vợ chồng ông đã đăng ký kê khai nhà đất năm 1999, ngày 16/7/2004 đã được UBND cấp sổ nhà 609/12. Năm 2010, anh ông là Trần Hùng V và em là Trần Văn B đến phòng công chứng để ký tên vào giấy tờ phân chia di sản cho V và B được hưởng căn nhà thờ số 609/14, ông và gia đình cũng đến ký tên. Vợ chồng ông đã đăng ký kê khai nhà đất năm 1999, được cấp sổ nhà năm 2004, đã có hộ khẩu. Vì vậy đề nghị Tòa án cứu xét vì gia đình ông 4 người không còn nơi ở nào khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Liễu H trình bày: Bà là vợ của ông Trần Văn L, thống nhất với ý kiến của ông L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc D vắng mặt nhưng có lời khai: Bà là con của ông Trần Văn L, bà thống nhất ý kiến của ông L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Lê Thị Kim M có ông Lê Mã L1 đại diện trình bày: Bà M yêu cầu được tiếp tục ở tại căn nhà số 609/14 Quốc lộ 13.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L2 vắng mặt nhưng có lời khai: Ông L2 thống nhất với lời khai của bà M.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim H1 vắng mặt nhưng có lời khai: Ngày 25/2/2006 bà có mua của bà Võ Thị G một phần đất ở phía sau nhà số 609/14 Quốc lộ 13, khu phố 3, phường P, quận T có chiều ngang 5m, dài 10m với lối đi bên hông là lối đi chung với giá là 100.000.000 đồng. Khi đó bà G và tất cả các người cháu của bà gồm Trần Hùng V, Phan Thị T1, Trần Văn L, Trần Văn B đều Thuận tình ký tên và bán miếng đất đó cho bà. Bà đã giao đủ tiền. Hiện nay ông Trần Hùng V là người được thừa kế quyền sở hữu và sử dụng đất mà bà G để lại, trong đó có miếng đất của bà mua, nên bà yêu cầu ông V phải trả lại toàn bộ số tiền cho bà, đồng thời phải bồi thường thiệt hại cho bà, hoặc công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mộng T2 có bà Lê Thị Kim M đại diện trình bày: Bà T2 là em ruột của bà H1 và bà, ở tại địa chỉ 609/14 Quốc lộ 13, khu phố A, phường P để trông coi phần đất bà H1 mua của bà G. Tại đây bà H1 có xây 01 căn nhà không phép, bà T2 thống nhất với ý kiến của bà H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Nguyễn Thị Mỹ D1 có ông Nguyễn Ngọc S đại diện trình bày: Ngày 27/9/2012 bà Huỳnh Thị Kim T có bán cho bà Nguyễn Thị Mỹ D1 căn nhà số 609/14 Quốc lộ 13, khu phố 3, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 029620 do Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận với giá 1.700.000.000 đồng. Bà D1 đã trả đủ tiền cho bà T. Nay bà D1 yêu cầu công nhận căn nhà số 609/14 Quốc lộ 13, khu phố 3, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà D1, ông V và những người đang ở trong căn nhà phải bàn giao nguyên hiện trạng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB683328 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 19/5/2010 cho T để bà T giao cho bà D1, đồng thời yêu cầu hủy Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 405/QĐ-CCTHA ngày 09/3/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Quốc H2 có ông Nguyễn Ngọc S đại diện trình bày: Ông H2 là chồng của bà D1, ông H2 thống nhất với ý kiến của bà D1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 trình bày: Ông là người mua lại căn nhà số 609/12/1 của bà T1 từ bà H3 với giá 1.200.000.000 đồng, trước đó bà H3 mua lại từ bà H4, bà H4 mua lại của bà T1. Ông không có ý kiến gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ vắng mặt nhưng có lời khai: Bà là vợ của ông T3, bà thống nhất với ý kiến của ông T3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Nguyễn Tấn H3, bà Nguyễn Lê Mỹ D1 vắng mặt nhưng có lời khai: Ông bà là con của ông Nguyễn Văn T3 xin thống nhất với ý kiến của ông T3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị T1 trình bày: Bà và ông Trần Hùng V trước đây là vợ chồng, đã ly hôn theo quyết định số 98/2018/QĐHNGĐ-ST ngày 29/01/2018 của Tòa án nhân dân quận T. Khoản vay nợ của ông V với bà Tbà không biết và không chịu trách nhiệm. Bà không chấp nhận yêu cầu của bà T đối với ông V vì căn nhà số 609/14 Quốc lộ 13, khu phố 3, phường P, quận T có diện tích khoảng hơn 80 m² là của chung vợ chồng, nhưng ông V phải tự chịu trách nhiệm trả tiền cho bà T bằng tài sản riêng của mình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M có ông Phạm Trần L2 đại diện trình bày: Bà M là người cho bà Huỳnh Thị Kim T vay tiền, đã được giải quyết tại Quyết định số 362/2015/QĐDS-ST ngày 04/9/2015 của Tòa án nhân dân quận T. Chi cục thi hành án quận T đã có quyết định ngăn chặn chuyển dịch quyền sở hữu tài sản là căn nhà số 609/14 Quốc lộ 13 khu phố 3, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Tranh chấp giữa các bên bà M không có ý kiến.

Ủy ban nhân dân quận T có bà Lê Kim Oanh đại diện vắng mặt nhưng có lời khai: Quan hệ tranh chấp hợp đồng mua bán nhà giữa các bên là tranh chấp dân sự, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Luật sư Nguyễn Văn C bảo vệ cho bà D1 trình bày: Giao dịch mua bán nhà giữa các bên là giao dịch hợp pháp, được các cơ quan công chứng chứng nhận do đó phải được pháp luật bảo vệ. Việc ông V, bà T1 đại diện bà T cho rằng hợp đồng mua bán nhà với bà T thực chất là quan hệ vay mượn, hợp đồng của bà T với bà D1 cũng là vay mượn là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà D1. Đề nghị đưa phòng công chứng số 2 và số 3 vào tham gia với tư cách là người làm chứng cho 02 hợp đồng mua bán nhà, đồng thời đưa Chi cục thi hành án dân sự vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại bản án sơ thẩm số: 642/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh:

“1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim T đối với bị đơn ông Trần Hùng V về việc:

- Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 2400 ngày 02/02/2010 đối với nhà và đất số 609/14 Quốc lộ 13, khu phố 3, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc ông Trần Hùng V và những người đang cư trú trong khu nhà và đất số 609/14 Quốc lộ 13, khu phố 3, phường P, quận T thành phố Hồ Chí Minh phải bàn giao nhà và đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB683328 số vào sổ

cấp giấy chứng nhận số CH 00368 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 19/5/2010.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2004 do Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 02/02/2010 giữa bà Huỳnh Thị Kim T và ông Trần Hùng V là vô hiệu, ông V phải trả lại cho bà T số tiền vốn gốc đã nhận là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) và tiền lãi là 462.900.000 đồng (bốn trăm sáu mươi hai triệu chín trăm ngàn đồng), tổng cộng là 1.062.900.000 đồng (một tỷ không trăm sáu mươi hai triệu chín trăm ngàn đồng).

Bà Huỳnh Thị Kim T phải trả lại cho ông Trần Hùng V giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB683328 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00368 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 19/5/2010 ngay sau khi ông V trả toàn bộ khoản tiền nêu trên cho bà T.

2. Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 029620 ngày 27/9/2012 do phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D1 và bà Huỳnh Thị Kim T về việc mua bán nhà đất có số 609/14 Quốc lộ 13, khu phố 3, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 029620 do phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 27/9/2012 giữa bà Huỳnh Thị Kim T và bà Nguyễn Thị Mỹ D1 là vô hiệu. Bà Huỳnh Thị Kim T phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ D1 số tiền 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng). Bà D1 phải trả lại cho bà Huỳnh Thị Kim T để bà T trả lại cho ông Trần Hùng V Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB683328, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00368 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 19/5/2010 ngay sau khi nhận đủ số tiền nêu trên.

3. Không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim H1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất 50m2 theo giấy chuyển nhượng ngày 25/02/2006 giữa bà Võ Thị G, ông Trần Hùng V, bà Phạm (Trần) Thị T1, ông Trần Văn L và ông Trần Văn B. Ông Trần Hùng V nhận lại phần đất và có trách nhiệm trả lại cho bà H1 số tiền 433.620.366 đồng (bốn trăm ba mươi ba triệu sáu trăm hai mươi ngàn ba trăm sáu mươi sáu đồng).

Kể từ ngày những người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền phải thực hiện thì còn phải chịu thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tại thời Đ trả nợ.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB683328, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00368 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 19/5/2010 cho bà Huỳnh Thị Kim T.

Trường hợp ông Trần Hùng V đã trả đủ tiền cho bà Huỳnh Thị Kim T mà bà T, bà D1 chưa trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB683328 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00368 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 19/5/2010, thì ông Trần Hùng V được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 837145 do Ủy ban Dân quận T cấp cho bà Võ Thị G Phan Văn M ngày 08/01/2007 được cập nhật cho ông Trần Hùng V ngày 09/12/2009.

Bà Huỳnh Thị Kim T phải chịu chi phí đo vẽ hiện trạng nhà đất mà bà T đã tạm ứng.

Bà Nguyễn Thị Mỹ D1 phải chịu chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ mà bà D1 đã tạm ứng.”

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

- Ngày 05/12/2018 bà Nguyễn Thị Mỹ D1 và ông Trương Quốc H2 kháng cáo bản án số 642/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo: Bà D1 và ông H2 có ông S đại diện trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, công nhận hợp đồng mua bán nhà số 609/14 Quốc lộ 13 giữa bà T với bà D1 theo Hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 029620 ngày 27/9/2012 do Phòng công chứng số H lập, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, buộc bà T và những người trong nhà số 609/14 phải giao nhà; bà T phải trả cho bà D1 khoản tiền chi phí tổ tụng khác đã nộp là 13.800.000 đồng. Đồng ý hỗ trợ phần giá trị xây dựng nhà cho bà T1, ông L (chỉ tính phần diện tích coi nói) theo Biên bản định giá ngày 26/10/2018).

- Không đồng ý việc hủy Hợp đồng mua bán nhà 609/14 giữa ông V – bà T.

- Đề nghị Tòa án triệu tập ông Trần Văn L và bà Phan Thị T1 đến Tòa án để đối chất làm rõ về thời điểm tạo lập tài sản trên đất, đề nghị được tự xác minh ở các cơ quan chức năng về việc tài sản tạo lập thêm ngoài tài sản mô tả trên Giấy chứng nhận có được công nhận quyền sở hữu không, đề nghị hoãn phiên tòa cho đến khi nào đủ chứng cứ thì xử tiếp.

Nguyên đơn: Bà T trình bày:

Bà T thừa nhận giao dịch giữa bà T với ông V là giao dịch vay tiền, hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất số 609/14 Quốc lộ 13 là giả tạo, hợp đồng này được lập chỉ nhằm mục đích đảm bảo cho hợp đồng vay tiền. Việc bà T đăng bộ, sang tên và xin cấp lại Giấy chứng quyền sử dụng đất chỉ là để tạo áp lực buộc ông V trả nợ.

Giao dịch giữa bà T với bà D1, ông H2 là giao dịch vay tài sản, giao dịch mua bán nhà số 609/14 Quốc 13 là giả tạo. Bà T đồng ý trả lại cho bà D1, ông H2 số tiền 1.700.000.000 đồng (vay không lãi vì là chỗ quen biết).

Yêu cầu y án sơ thẩm.

Bị đơn: Ông V trình bày:

Ông chỉ vay tiền của bà T, mua bán nhà là giả tạo, yêu cầu y án sơ thẩm.

Người có quyền nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ D1, ông Trương Quốc H2 vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác vẫn giữ nguyên ý kiến.

Các đương sự không thỏa Thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội Dung: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 642/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận T. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Quốc H2, bà Nguyễn Thị Mỹ D1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Trương Quốc H2, bà Nguyễn Thị Mỹ D1 nộp trong hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí đúng thời hạn theo quy định tại Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp Thuận giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt (bà Phan Thị T1, ông Mã P, ông Mã Anh T3, ông Trần Văn L, bà Trần Ngọc D, bà Lê Kim O, bà Lê Thị Đ, ông Lê Nguyễn Tấn H3, bà Nguyễn Lê Mỹ D1), được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 (ông Trần Văn L2, bà Lê Thị Kim H1) nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Đối với đề nghị của ông S – đại diện hợp pháp của người kháng cáo và luật sư C về việc đề nghị Tòa án triệu tập ông Trần Văn L và bà Phan Thị T1 đến Tòa án để đối chất làm rõ về thời điểm tạo lập tài sản trên đất, xác minh ở các cơ quan chức năng về việc tài sản tạo lập thêm ngoài tài sản ghi trên Giấy chứng nhận có được công nhận quyền sở hữu không, đề nghị hoãn phiên tòa cho đến khi đương sự T1 thập đủ chứng cứ. Hội đồng xét xử nhận thấy ông L, bà T1 đã có lời khai và đã thu thập đủ tài liệu chứng cứ nên việc vắng mặt của đương sự không làm ảnh hưởng đến việc xét xử. Việc người kháng cáo và luật sư C đề nghị hoãn phiên tòa cho đến khi đương sự thấy thu thập đủ chứng cứ là cố ý kéo dài vụ án, xâm phạm đến quyền, lợi ích của đương sự khác nên không có cơ sở chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Quốc H2, bà Nguyễn Thị Mỹ D1.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông S đại diện bà D1, ông H2 xác định yêu cầu kháng cáo:

-Tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 029620 ngày 27/9/2012 do Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giữa bà D1 và bà T về việc mua bán nhà đất có số 609/14 Quốc lộ 13, khu phố 3, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu ông V và những người đang sống trong căn nhà phải giao nhà theo hiện trạng Giấy chứng nhận QSD đất, QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất số BB683328 do UBND quận T cấp ngày 19/5/2010 cho bà T để bà T giao nhà cho bà D1. Đồng ý hỗ trợ phần giá trị xây dựng nhà cho bà T1, ông L (phần diện tích coi nói) theo Biên bản định giá ngày 26/10/2018). Trả lại cho bà D1 khoản tiền chi phí tố tụng khác là 13.800.000 đồng.

Nội dung này Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ xem xét theo quy định của pháp luật.

-Đối với nội dung kháng cáo yêu cầu hủy Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 405/QĐ-CCCTHA ngày 09/3/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận T, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Khoản 1 Điều 3 Luật tố tụng hành chính xác định không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là đúng pháp luật.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2400 ngày 02/02/2010 giữa ông V và bà T.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số 2400 do Phòng công chứng số A lập ngày 02/02/2010 về việc bán căn nhà 609/14 Quốc lộ 13 khu phố 3, phường P, quận T giữa ông V với T là giả tạo che giấu việc vay mượn tiền do đó tuyên hợp đồng vô hiệu và tuyên buộc ông V phải trả bà T 600.000.000 đồng cùng tiền lãi.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn là bà T1 và ông V đều thống nhất thừa nhận xuất phát từ hợp đồng vay tiền 400.000.000 đồng ngày 02/2/2010 giữa ông V và bà T, sau đó bà T cho ông V vay thêm 200.000.000 đồng nữa, nên hai bên mới đến phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, hợp đồng chuyển nhượng này chỉ là hình thức đảm bảo cho hợp đồng vay tiền, tháng 5/2010 thì bà T đi đăng bộ sang tên chủ quyền nhà đất là do ông V chậm trả nợ và mục đích chỉ để làm áp lực buộc ông V trả nợ.

Phía bà D1, ông H2 và Luật sư C phủ nhận việc này nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh.

Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số 2400 do Phòng công chứng số A lập ngày 02/02/2010 về việc bán căn nhà 609/14 Quốc lộ 13 khu phố 3, phường

P, quận T giữa ông V với Tlà giả tạo, bị vô hiệu và buộc ông V phải trả bà T600.000.000 đồng cùng tiền lãi là có căn cứ.

Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số 2400, bà Tđã thực hiện thủ tục đăng bộ và xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB683328 ngày 19/5/2010, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hủy Giấy chứng nhận này là chưa đúng.

Tại khoản 2, Phần II của văn bản số 64/TANDTC-PC ngày 03/3/2019 của Tòa án nhân dân Tối Cao hướng dẫn:

...“N như vậy, theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội D biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội D biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.”

Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không tuyên hủy Giấy chứng nhận nói trên. Việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB683328 ngày 19/5/2010 do UBND quận T thực hiện theo hướng dẫn tại khoản 2, Phần II của văn bản số 64/TANDTC-PC ngày 03/3/2019 của Tòa án nhân dân Tối Cao nói trên.

[2.3] Xét hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 029620 do Phòng công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 27/9/2012 giữa bà Tvới bà D1, ông H2.

Theo phân tích tại mục [2.2] giao dịch giữa bà Tvới ông V bị vô hiệu, đương nhiên việc giao dịch tiếp theo giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D1 và bà Huỳnh Thị Kim Tlà hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 029620 ngày 27/9/2012 do Phòng công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận về việc mua bán nhà đất có số 609/14 Quốc lộ 13, khu phố 3, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu theo Điều 411 Bộ Luật dân sự 2005. Vì vậy, cấp sơ thẩm đã nhận định là có cơ sở.

- Xét về lỗi.

Xét thấy từ ngày giao dịch mua bán nhà ngày 27/9/2012 đến lúc tranh chấp bà D1 vẫn không thực hiện việc đăng ký sang tên chủ quyền cho mình,

bên cạnh đó bà D1 cũng thừa nhận khi thực hiện giao dịch mua bán nhà cũng không xem xét kiểm tra rõ ràng tài sản mua bán và chính bản thân bà D1 cũng biết căn nhà bà T bán cho bà không phải nhà bà T đang quản lý sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm phía bà D1, ông H2 và luật sư C cũng chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao tài sản mà không có bất kỳ yêu cầu nào khác dù đã được Hội đồng xét xử đã giải thích về yêu cầu bồi thường hợp đồng trong trường hợp yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định đây lỗi hỗn hợp của cả hai bên nên không bên nào phải bồi thường bên nào, mà hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ.

Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB683328, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00368 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 19/5/2010 phải được thu hồi, hủy bỏ theo nhận định tại [2.2] nên bà D1 phải nộp lại Giấy chứng nhận cho UBND quận T.

Bà T phải trả lại cho bà D1 số tiền đã nhận là 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng.

[2.4]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà D1 ông H2 không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ mới. Yêu cầu kháng cáo của bà D1, ông H2 không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3]. Những phần khác của án sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

[4]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm. Như đã phân tích trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí chưa chính xác nên cần tính lại án phí sơ thẩm đương sự phải nộp. Cụ thể:

-Bà T phải chịu án phí:

+Án phí không giá ngạch đối với hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng.

+Án phí có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ trả cho bà D1 số tiền 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng là: 63.000.000 (sáu mươi ba triệu) đồng.

Tổng cộng là 63.200.000 (sáu mươi ba triệu hai trăm ngàn) đồng.

-Bà D1 phải chịu án phí không giá ngạch đối với hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng.

-Bà H1 phải chịu án phí không giá ngạch đối với hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng.

-Ông V phải chịu án phí:

+Án phí có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ trả cho bà Tsố tiền 1.062.900.000 (một tỷ không trăm sáu mươi hai triệu chín trăm ngàn) đồng là 43.887.000 (bốn mươi ba triệu tám trăm tám mươi bảy ngàn) đồng.

+Án phí có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ trả cho bà H số tiền 433.620.366 (bốn trăm ba mươi ba triệu sáu trăm hai mươi ngàn ba trăm sáu mươi sáu) đồng là: 21.344.800 (hai mươi một triệu ba trăm bốn mươi bốn ngàn tám trăm) đồng.

Tổng cộng là 65.231.800 (sáu mươi lăm triệu hai trăm ba mươi một ngàn tám trăm) đồng.

Chi phí định giá và đo vẽ hiện trạng nhà đất lần 1 năm 2012: Do yêu cầu của bà Tkhông được chấp nhận nên bà Tphải chịu và bà Tđã ứng trước chi phí này.

Chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ do yêu cầu của bà D1 không được chấp nhận nên bà D1 phải chịu, bà D1 đã ứng trước các chi phí này.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà D1, ông H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ các Điều 148, Điều 308 và 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

-Căn cứ khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án;

-Căn cứ Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức T1, miễn giảm, T1, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Sửa bản án sơ thẩm số 642/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim Tđổi với bị đơn ông Trần Hùng V về việc:

- Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 2400 ngày 02/02/2010 đối với nhà và đất số 609/14 Quốc lộ 13, khu phố 3, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc ông Trần Hùng V và những người đang cư trú trong khu nhà và đất số 609/14 Quốc lộ 13, khu phố 3, phường P, quận T Thành phố Hồ Chí Minh phải bàn giao nhà và đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB683328 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 00368) do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 19/5/2010.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2400 do Phòng công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 02/02/2010 giữa bà Huỳnh Thị Kim Tvà ông Trần Hùng V là vô hiệu. Ông V phải trả lại cho bà Tsố tiền vốn gốc đã nhận là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng và tiền lãi

là 462.900.000 (bốn trăm sáu mươi hai triệu chín trăm ngàn) đồng, tổng cộng là 1.062.900.000 (một tỷ không trăm sáu mươi hai triệu chín trăm ngàn) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 029620 ngày 27/9/2012 do Phòng công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D1 và bà Huỳnh Thị Kim T về việc mua bán nhà đất có số 609/14 Quốc lộ 13, khu phố 3, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 029620 do Phòng công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 27/9/2012 giữa bà Huỳnh Thị Kim T và bà Nguyễn Thị Mỹ D1 là vô hiệu.

Bà Huỳnh Thị Kim T phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ D1 số tiền 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng.

Bà D1 phải nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB683328 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 00368) do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 19/5/2010 cho bà Huỳnh Thị Kim T cho Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Kim H1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất 50m² theo giấy chuyển nhượng ngày 25/02/2006 giữa bà Võ Thị G, ông Trần Hùng V, bà Phan Thị T1, ông Trần Văn L và ông Trần Văn B.

Ông Trần Hùng V nhận lại phần đất và có trách nhiệm trả lại cho bà H1 số tiền 433.620.366 (bốn trăm ba mươi ba triệu sáu trăm hai mươi ngàn ba trăm sáu mươi sáu) đồng.

4. Các bên thi hành việc trả tiền và giao nhận tài sản ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày những người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền phải thực hiện thì còn phải chịu thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tại thời Đ trả nợ.

5. Ngay sau khi ông Trần Hùng V trả đủ tiền cho bà Huỳnh Thị Kim T, ông V được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung được thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số AH 837145 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho bà Võ Thị G, ông Phan Văn M ngày 08/01/2007 được cập nhật cho ông Trần Hùng V ngày 09/12/2009.

6. Ủy ban nhân dân quận T, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T căn cứ vào bản án của Tòa án để thực hiện điều chỉnh biên động, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V theo nội dung trên; đồng thời thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số BB683328 ngày 19/5/2010 đã cấp cho bà Huỳnh Thị Kim T.

Quá thời hạn 30 ngày, kể từ ngày Ủy ban nhân dân quận T yêu cầu bà D1 nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB683328 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00368) do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 19/5/2010 cho bà Huỳnh Thị Kim T mà bà D1 không thực hiện thì Ủy ban nhân dân quận T căn cứ vào các quy định của pháp luật đất đai làm thủ tục hủy bỏ Giấy chứng nhận trên.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

-Bà T phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 63.200.000 (sáu mươi ba triệu hai trăm ngàn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp là 10.000.000 (mười triệu) đồng theo biên lai thu số 08294 ngày 10/10/2011 do Chi cục thi hành án dân sự quận T lập, bà T còn phải nộp thêm số tiền là 53.200.000 (năm mươi ba triệu hai trăm ngàn) đồng.

-Bà D1 phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 200.000 (hai trăm ngàn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà D1 đã nộp là 31.500.000 (ba mươi một triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0013828 ngày 24/8/2016 do Chi cục thi hành án quận T, bà D1 được hoàn trả 31.300.000 (ba mươi một triệu ba trăm ngàn) đồng

-Bà H1 phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 200.000 (hai trăm ngàn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 (bảy triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 09006 ngày 08/01/2013 do Chi cục thi hành án dân sự quận T lập, trả lại cho bà H1 số tiền chênh lệch còn lại là 7.300.000 (bảy triệu ba trăm ngàn) đồng.

-Ông V phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 65.231.800 (sáu mươi lăm triệu hai trăm ba mươi một ngàn tám trăm) đồng.

Bà Huỳnh Thị Kim T phải chịu chi phí đo vẽ hiện trạng nhà đất mà bà T đã tạm ứng.

Bà Nguyễn Thị Mỹ D1 phải chịu chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ mà bà D1 đã tạm ứng.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà D1, ông H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Hoàn trả cho bà D1 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số AA/2018/0022964 ngày 05/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho ông H2 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số AA/2018/0022965 ngày 05/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 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, 7, 7a, 7b và 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).

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận T;
- Chi cục THADS quận T, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN HỢP**

Vũ Bảo Nguyên