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: 812/2022/DS-PT Ngày: 21- 12 - 2022 V/v " *Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng mua bán nhà"*	

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 Hùng

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh

Ông Hoàng Minh Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Lê Quỳnh- 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 Hữu Hậu - Kiểm sát viên**.**

Ngày 21 tháng 12 năm 2022, 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: 371/2022/TLPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2022 về việc "*tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2022/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2022 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: 677/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2022; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ông Nguyễn Hoàn T**, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số A đường Số B, Phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn:

Bà Châu Thị Thảo L, sinh năm 1994, (có mặt).

Địa chỉ liên lạc: Số A đường B, Phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 13913 ngày 04/7/2018, lập tại Văn phòng Công chứng Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Luật sư Châu Văn Tiết- Văn phòng luật sư Châu Phúc, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

Luật sư Nguyễn Thị Hồng Gấm- Văn phòng luật sư Châu Phúc, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A đường B, Phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: Bà Trịnh Diễm T, sinh năm 1969, (có mặt).

Địa chỉ: Số A đường B, Phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1977, (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A Nguyễn Văn Quá, Khu phố B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền: Bà Châu Thị Thảo L, sinh năm 1994.

Địa chỉ liên lạc: Số A đường Số B, Phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

(Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 21457 ngày 31/10/2018, lập tại Văn phòng Công chứng Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1971, (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A đường Số B, Phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Châu Thị Thảo L, sinh năm 1994, (có mặt).

Địa chỉ liên lạc: Số A đường Số B, Phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 13913 ngày 04/7/2018, lập tại Văn phòng Công chứng Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Ông Nguyễn Đức L, sinh năm 1969, (có mặt).

Địa chỉ Số A đường Số B, Phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Văn phòng công chứng Tân Bình.

Địa chỉ: Số A đường Số B, Phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Thanh H, chức vụ: Trưởng Văn phòng, (vắng mặt).

5. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố.

Địa chỉ: Số A đường Số B, Phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền: Ông Trần Văn T, chức vụ Chuyên viên.

Địa chỉ liên lạc: Số A đường Số B, Phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

(Theo Giấy ủy quyền số 11907/UQ-VPĐK-HC ngày 19/9/2019).

6. Bà Trịnh Minh T, sinh năm 1965, (vắng mặt).

7. Ông Trịnh Phạm D, sinh năm 1967, (có mặt).

8. Bà Phạm Thị Vân H, sinh năm 1978, (vắng mặt).

9. Trẻ Trịnh Phan Hoàng N, sinh năm 2003, (vắng mặt).

10. Trẻ Trịnh Phan Hoàng C, sinh năm 2005, (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật của trẻ N và trẻ C:

Ông Trịnh Phạm D (cha) và bà Phạm Thị Vân H (mẹ).

11. Ông Trịnh Quốc K, sinh năm 1976, (vắng mặt).

12. Bà Nguyễn Thị Xuân L, sinh năm 1980, (vắng mặt).

13. Trẻ Trịnh Nguyễn Lan A, sinh năm 2005, (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Lan A:

Ông Trịnh Quốc K (cha) và bà Nguyễn Thị Xuân L(mẹ).

Cùng địa chỉ: Số A Khu phố B, Phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bà Trịnh Diễm T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Hoàn T có bà Châu Thị Thảo L đại diện ủy quyền trình bày và có yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngày 05/9/2012, ông Nguyễn Hoàn T cho bà Trịnh Diễm T vay tổng số tiền là 622,160,000 đồng, thời hạn vay là 01 năm tính từ ngày 05/9/2012, cả hai bên đều thống nhất lãi suất là 2.2%/tháng. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay của mình, bà Diễm T đã thế chấp Giấy chứng nhận số H01080/01 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 06/10/2006 và thỏa thuận trong trường hợp quá ngày 05/9/2013 mà bà Diễm T không thanh toán vốn và lãi thì ông T được quyền tiến hành làm thủ tục đăng bộ sang tên toàn bộ căn nhà.

Tuy nhiên, trong thời gian vay do không có khả năng thanh toán lãi cũng như trả nợ gốc, bà Diễm T đã đề nghị chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất nêu trên cho ông T với giá 1,700,000,000 đồng để trừ khoản nợ đã vay và thanh toán thêm phần giá trị chênh lệch là 1.000.000.000đ. Do đó, ngày 08/11/2012 hai bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 021349 tại Văn phòng công chứng Tân Bình để chuyển nhượng như thỏa thuận và giao bà Diễm T thêm số tiền 50,000,000 đồng ngay khi ký hợp đồng nêu trên và thỏa thuận ngày 03/6/2013, ông T sẽ thanh toán số tiền chênh lệch còn lại là 1,000,000,000 đồng, bà Diễm T có nghĩa vụ đăng bộ sang tên toàn bộ quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất nêu trên cho ông T.

Ngày 03/6/2013, ông T đã giao đủ số tiền 1,000,000,000 đồng cho bà Diễm T. Sau đó, do bận việc ở nước ngoài nên bà Diễm T đã ký Hợp đồng ủy quyền số 009537 do Văn phòng công chứng Nhà Rồng lập ngày 11/12/2013, cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng ra thay bà T hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên theo thỏa thuận cho ông T.

Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là tự nguyện, phù hợp với ý chí của các bên. Sau khi hoàn tất các thủ tục đăng bộ sang tên xong, bà Diễm T có nói rằng hiện mẹ và em trai đang gặp khó khăn về chỗ ở nên cho họ được ở nhờ cho đến khi tìm được chỗ mới. Do mối quan hệ quen biết, thân thiết từ trước nên ông T đã đồng ý. Tuy nhiên, sau đó không thấy bà Diễm T tìm chỗ ở mới để giao nhà, ông T đã nhiều lần liên lạc nhưng bà Diễm T cố tình tránh né. Thậm chí bà T đã nộp đơn khởi kiện nhiều lần rồi rút đơn và trong quá trình Tòa án thụ lý, bà Diễm T cố tình kéo dài việc giải quyết vụ án gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

Nay ông T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Trịnh Diễm T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là bàn giao nhà đất tại Số A Khu phố B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Hoàn T.

Ông T không đồng ý với phương án hòa giải của bà Diễm T đã đưa ra là bà T đồng ý trả các khoản vay gồm 1,600,000,000 đồng và 100,000,000 đồng tiền dịch vụ làm giấy tờ, tổng cộng là 1,700,000,000 đồng, để hủy hợp đồng mua bán nhà. Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại phòng công chứng là hợp pháp, bà Diễm T phải giao nhà đất nêu trên cho ông T theo đúng như hợp đồng chuyển nhượng, bản chất của sự việc này là mua bán chuyển nhượng nhà đất chứ không phải vay tài sản, ông T đã hoàn tất nghĩa vụ mua bán.

Ông T xác định hiện trạng vị trí nhà đất tranh chấp tại Số A Khu phố B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh được thể hiện qua Bản đồ hiện trạng

vị trí số 20344/VPĐK ngày 03/3/2014 do bà Trịnh Diễm T yêu cầu Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 12 đo đạc để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Đến nay nhà đất tranh chấp trên không có thay đổi về hiện trạng và kết cấu.

Thống nhất giá trị nhà đất đang tranh chấp nêu trên là 4,564,108,000 đồng (bốn tỷ năm trăm sáu mươi bốn triệu một trăm lẻ tám nghìn đồng) theo Chứng thư thẩm định giá số 1810820/CT-TV ngày 27/8/2020 của Công ty Cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng. Ông T không yêu cầu đo vẽ, định giá lại giá trị nhà đất đang tranh chấp nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trịnh Diễm T và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Trịnh Diễm T quen biết ông Nguyễn Hoàn T do trong quá trình làm ăn bà Diễm T là người đại diện pháp luật của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ du lịch may mặc Khánh Linh, còn ông T là chủ Công ty về vải thun chuyên cung cấp hàng cho bà Diễm T.

Ngày 18/5/2010, bà Diễm T vay tiền ông T để đáo hạn và lấy giấy tờ nhà đất tại Số A Khu phố B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Căn nhà), là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01080/01 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 06/10/2006 tại Ngân hàng Phương Đông.

Ngày 08/11/2012, hai bên ký Hợp đồng mua bán nhà đất trên tại Văn phòng công chứng Tân Bình để đảm bảo số tiền vay 220,000,000 triệu đồng và 110,00,000 đồng là tiền lãi, tổng cộng là 330,000,000 đồng do khi đó công chứng không chứng nhận hợp đồng vay mượn, thế chấp.

Ngày 03/6/2013, tại nhà ông T, hai bên ký Biên bản thỏa thuận, thực tế đây là biên bản đối chiếu công nợ. Số tiền thực nhận là 575,000,000 đồng (chia làm nhiều đợt), số tiền còn lại 425,000,000 đồng là tiền lãi. Bà Diễm T xác nhận toàn bộ chữ viết, chữ ký tại nội dung mặt sau của Biên bản thỏa thuận ngày 08/11/2012 do bà Diễm T giữ và cung cấp cho Tòa án là của bà Diễm T ghi để tự ghi nhớ các khoản nợ, không phải là biên nhận tiền với ông T. Do đó, không có giá trị pháp lý.

Sau đó, hai bên thỏa thuận hủy Hợp đồng mua bán nhà nêu trên và theo thỏa thuận trên thì ngày 10/12/2013, bà Diễm T ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh H (em vợ của bị đơn) theo Hợp đồng ủy quyền số 009537 ngày 10/12/2013 lập tại Văn phòng công chứng Nhà Rồng, thay mặt bà Diễm T làm tất cả các thủ tục để

được cấp đổi Giấy chứng nhận nhằm mục đích thế chấp nhà đất nêu trên tại Ngân hàng, lấy tiền trả nợ cho ông T.

Nay bà Trịnh Diễm T yêu cầu giải quyết những vấn đề sau:

1. Hủy cập nhật biến động ngày 04/8/2017 cho ông Nguyễn Hoàn T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH323740, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H01080/01 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 06/10/2006 cho bà Trịnh Diễm T.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 021349 lập ngày 08/11/2012, tại Văn phòng công chứng Tân Bình giữa ông Nguyễn Hoàn T và bà Trịnh Diễm T.

3. Hủy Biên bản thỏa thuận ngày 03/6/2013 giữa ông Nguyễn Hoàn T và bà Trịnh Diễm T.

4. Bà Trịnh Diễm T đồng ý trả tiền gốc 700,000,000 đồng và lãi suất theo quyết định của Ngân hàng Nhà nước tương ứng từng thời điểm và quy định của Bộ luật Dân sự, vì đã trả tiền gốc 300,000,000 đồng.

Bà Diễm T đồng ý trả các khoản vay cho ông Nguyễn Hoàn T gồm 1,600,000,000 đồng và 100,000,000 đồng tiền dịch vụ làm giấy tờ, tổng cộng là 1,700,000,000 đồng, để hủy hợp đồng mua bán nhà. Không đồng ý yêu cầu giao nhà đất nêu trên cho ông T vì thực tế đây là hợp đồng vay, không phải là hợp đồng mua bán nhà.

Căn nhà tranh chấp có nguồn gốc là của cha mẹ ruột bà Diễm T. Nay cha mẹ ruột bà Diễm T đã chết nên nhà đất này là của 04 anh chị em bà Diễm T gồm: ông Trịnh Phạm D, bà Trịnh Minh T, bà Trịnh Diễm T và ông Trịnh Quốc K. Do đó việc một mình bà đứng ra bán nhà là không đúng quy định.

Theo Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 02/3/2020, bà Trịnh Diễm T có trình bày về việc sẽ nộp các tài liệu chứng cứ chứng minh về việc: Nguồn gốc nhà đất tranh chấp là cha mẹ ruột tặng cho bà Diễm T năm 2006; năm 2009 cha mẹ bà Diễm T bỏ tiền xây dựng mới căn nhà nêu trên và thông báo cho mẹ và các anh chị em là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cha có tranh chấp đối với tài sản của cha mẹ cho hay không và sẽ nộp đơn trước ngày 16/3/2020. Tuy nhiên đến nay, ông Trịnh Công B (đại diện của bà T) xác định bà Diễm T không thể cung cấp các tài liệu, chứng cứ nêu trên. Đồng thời, các anh chị em là người thừa kế của cha mẹ bà Diễm T không có yêu cầu tranh chấp đối với tài sản này, nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án cụ bà Phạm Thị T mẹ của bà Diễm T đã chết vào tháng 9/2020.

Bà T xác định hiện trạng vị trí nhà đất tranh chấp tại Số A Khu phố B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh được thể hiện qua Bản đồ hiện trạng vị trí số 20344/VPĐK ngày 03/3/2014 do bà Trịnh Diễm T yêu cầu Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 12 đo đạc để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Đến nay nhà đất tranh chấp trên không có thay đổi về hiện trạng và kết cấu.

Bà Diễm T thống nhất giá trị nhà đất đang tranh chấp nêu trên là 4,564,108,000 đồng (bốn tỷ năm trăm sáu mươi bốn triệu một trăm lẻ tám nghìn đồng) theo Chứng thư thẩm định giá số 1810820/CT-TV của Công ty Cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng ngày 27/8/2020.

Hiện nay, tại nhà đất đang tranh chấp nêu trên có gia đình ông Trịnh Phạm D (anh ruột của nguyên đơn), vợ ông D – bà Phan Thị Vân H, con ông D – trẻ Trịnh Phan Hoàng N, trẻ Trịnh Phan Hoàng C, bà Trịnh Minh T (chị ruột của nguyên đơn), ông Trịnh Quốc K (em ruột của nguyên đơn), vợ ông K – bà Nguyễn Thị Xuân L, con ông K – trẻ Trịnh Nguyễn Lan A cư trú. Ngoài những người trên, không còn ai khác cư trú hoặc thuê mướn tại nhà đất tranh chấp.

Bà Trịnh Diễm T xác định bà Trịnh Minh T đang bị bệnh tâm thần. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay, bà Diễm T chỉ cung cấp cho Tòa án Biên bản họp kết luận dạng khuyết tật và mức độ khuyết tật của Ủy ban nhân dân phường Tân Thới Nhất, Quận 12 và không cung cấp bản án hoặc quyết định có hiệu lực của Tòa án về việc tuyên bố bà Trịnh Minh T mất năng lực hành vi dân sự. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ngày 21/12/2021, bà Trịnh Diễm T có "Đơn xin rút toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện". Đến ngày 07/01/2022, bà Trịnh Diễm T có "Đơn xin rút yêu cầu người đại diện" là ông Trịnh Công B theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 013079 ngày 18/6/2018 tại Văn Phòng Công chứng Sài Gòn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Thanh H, bà Nguyễn Thị V có bà Châu Thị Thảo L đại diện ủy quyền trình bày: Các bà có cùng ý kiến với bị đơn và xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Xác định hiện trạng vị trí nhà đất tranh chấp tại số A khu phố B phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh được thể hiện qua Bản đồ hiện trạng vị trí số 20344/VPĐK ngày 03/3/2014 do bà Diễm T yêu cầu Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 12 đo đạc để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Đến nay nhà đất tranh chấp trên không có thay đổi về hiện trạng và kết cấu. Thống

nhất giá trị nhà đất đang tranh chấp nêu trên là 4,564,108,000 đồng (bốn tỷ năm trăm sáu mươi bốn triệu một trăm lẻ tám nghìn đồng) theo Chứng thư thẩm định giá số 1810820/CT-TV ngày 27/8/2020 của Công ty Cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng và không yêu cầu đo vẽ, định giá lại giá trị nhà đất đang tranh chấp nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Đức L có đơn xin vắng mặt nhưng tại bản khai trình bày: Ông là chồng của bà Trịnh Diễm T, ông xác định tài sản tranh chấp là tài sản riêng của vợ và các anh chị em của vợ, ông không liên quan. Ngoài ra ông và bà Diễm T cũng không có tài sản chung nào khác. Ông thống nhất với ý kiến trình bày của ông Trịnh Công Bốn và đồng ý cùng nguyên đơn trả nợ cho ông Nguyễn Hoàn T. Không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong tất cả các buổi làm việc và phiên xử tại Tòa án các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trịnh Phạm D trình bày: Ông là anh ruột của bà Diễm T. Ông đã sống tại Căn nhà đang tranh chấp từ năm 1986 đến nay. Ông không thấy bất kỳ ai đến đặt cọc hoặc mua bán nhà đất này. Hiện nay ông chỉ có một chỗ ở duy nhất là nhà đất trên, đề nghị Tòa án xem xét. Không có yêu cầu độc lập, không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác và ông có đơn yêu cầu tòa án giải quyết vắng mặt ông trong tất cả các buổi làm việc và phiên xử tại Tòa án các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Phan Thị Vân H trình bày: Bà là chị dâu của bà Diễm T. Bà đã sống tại Căn nhà đang tranh chấp từ khi lấy chồng, năm 2003 đến nay, không thấy bất kỳ ai đến đặt cọc hoặc mua bán nhà đất này. Hiện nay chỉ có một chỗ ở duy nhất là nhà đất trên, đề nghị Tòa án xem xét. Không có yêu cầu độc lập, không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác và bà có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà trong tất cà các buổi làm việc và phiên xử tại Tòa án các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng Tân Bình có đơn xin vắng mặt nhưng tại Văn bản số 76/2018/CV-CCTB ngày 08/11/2018 trình bày: Ngày 08/11/2012 Văn phòng Công chứng Tân Bình tiếp nhận hồ sơ và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 021349/HĐ-CNQSDĐ giữa bên chuyển nhượng là bà Trịnh Diễm T (tài sản riêng) và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàn T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất tại Căn số A khu phố B phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định Luật công chứng và các văn bản pháp luật có liên quan, vào thời điểm công chứng hợp đồng nêu trên,

các bên đã nộp đầy đủ hồ sơ, Công chứng viên tiến hành kiểm tra, đối chiếu hồ sơ và các giấy tờ liên quan, kiểm tra nhân thân và năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng và xác định người tham gia giao dịch là tự nguyện, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, kiểm tra tài sản mua bán chuyển nhượng không có bất cứ thông tin ngăn chặn nào. Các bên giao kết đã đọc lại nội dung hợp đồng và đồng ý. Công chứng viên tiến hành ký công chứng hợp đồng nêu trên theo thỏa thuận của các bên đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Kính đề nghị Quý Tòa xem xét giải quyết vụ kiện theo quy định pháp luật. Đồng thời đề nghị được vắng mặt trong quá trình tố tụng, các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, xét xử tại Tòa án các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố có ông Trần Văn T đại diện ủy quyền tại bản tự khai trình bày:

1. Nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng nhà, đất:

- Vị trí thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 12 (tài liệu 2004-2005), phường Tân Thới Nhất, Quận 12: Nhà, đất đã được Ủy ban nhân dân (UBND) Quận 12 ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN) số H01080/01 ngày 06/10/2006 cho bà Trịnh Diễm T.

- Về biến động liên quan GCN số H01080/01 ngày 06/10/2006:

+ Xác nhận số 8092/TC-BL ngày 19/12/2006 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12) về việc đăng ký thế chấp.

+ Xác nhận theo hồ sơ số 26791.000416.XC.VP của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 về việc xóa đăng ký thế chấp.

+ Xác nhận theo hồ sơ số 26791.000815.TC.VP ngày 18/5/2010 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 về việc đăng ký thế chấp.

+ Xác nhận ngày 07/10/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 về việc đăng ký xóa thế chấp, theo hồ sơ số 26791.004704.XC.VP.

+ Xác nhận ngày 04/8/2017 của Chi nhánh Quận 12 về việc đăng ký thay đổi chủ sử dụng đứng tên ông (bà) Nguyễn Hoàn T theo hồ sơ gố 014859,CN.001 ngày 03/8/2017.

2. Về nội dung yêu cầu của người khởi kiện đề nghị hủy xác nhận biến động đăng ký biến động trên GCN: Căn cứ Điều 95, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi

tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; Điều 17, Điều 18 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Chi nhánh Quận 12 thực hiện đăng ký biến động trên GCN số H01080/01 ngày 06/10/2006, về việc xác nhận thay đổi chủ sử dụng đúng tên ông (bà) Nguyễn Hoàn T, theo hồ sơ số 014859.CN.001 ngày 03/8/2017 và ký xác nhận ngày 04/8/2017 là đúng theo quy định. Do đó, tôi không có ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện.

Đồng thời có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp.

Tại bản án số 39/2022/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2022 *của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

Căn cứ khoản 3, khoản 11, Điều 26; Điều 34; Điều 354; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ điểm c khoản 1; điểm b khoản 2 Điều 217; điểm b, điểm d khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ Luật Tố tụng Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015

Căn cứ khoản 3 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Diễm T, gồm các yêu cầu sau:

- Hủy cập nhật biến động ngày 04/8/2017 cho ông Nguyễn Hoàn T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH323740, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H01080/01 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 06/10/2006 cho bà Trịnh Diễm T.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 021349 lập ngày 08/11/2012, tại Văn phòng công chứng Tân Bình giữa ông Nguyễn Hoàn T và bà Trịnh Diễm T.

- Hủy Biên bản thỏa thuận ngày 03/6/2013 giữa ông Nguyễn Hoàn T và bà Trịnh Diễm T.

- Đồng ý trả các khoản vay cho ông Nguyễn Hoàn T gồm 1,600,000,000 đồng và 100,000,000 đồng tiền dịch vụ làm giấy tờ, tổng cộng là 1,700,000,000 đồng, để hủy hợp đồng mua bán nhà.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàn T; buộc bà Trịnh Diễm T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 021349 tại Văn phòng công chứng Tân Bình ngày 08/11/2012; buộc bà Trịnh Diễm T phải giao căn nhà tại địa số A khu phố B phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01080/01 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 06/10/2006, được cập nhật biến động ngày 04/8/2017 cho ông Nguyễn Hoàn T.

Buộc những người đang cư trú phải rời khỏi nhà để giao nhà trống cho ông Nguyễn Hoàn T, gồm những người có tên sau: Ông Trịnh Phạm D, bà Trịnh Minh T, ông Trịnh Quốc K, bà Phan Thị Vân H, trẻ Trịnh Phan Hoàng N, trẻ Trịnh Phan Hoàng C, bà Nguyễn Thị Xuân L và trẻ Trịnh Nguyễn Lan A.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, trong thời hạn kháng cáo, bà Trịnh Diễm T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên tòa hôm nay, bà Trịnh Diễm T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Quá trình tranh tụng tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự trình bày:

Bà Trịnh Diễm T trình bày:

Việc bà T ký nhận 01 tỷ đồng ngày 03/6/2013 là tiền cộng dồn số nợ từ trước, thực chất bà không nhận 01 tỷ đồng của ông Toàn. Bà T ủy quyền cho bà H là để làm thủ thủ tục sang tên trước bạ, hoàn công sang tên ông T để vay ngân hàng trả nợ cho ông T, bà Diễm T không bán nhà cho ông T, việc bà ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T chỉ là để đảm bảo khoản vay. Bà đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại, đồng thời để bà có thời gian thương lượng với ông T để chuộc lại nhà.

Bà Thảo L đại diện ông T trình bày: Án sơ thẩm đã đánh giá toàn diện, khách quan, bà T đã ký nhận 01 tỷ đồng ngày 03/6/2013 là tiền chênh lệch giữa số nợ và giá trị nhà nên bà T ủy quyền cho bà H làm thủ tục sang tên nhà đất cho ông T. Bà T cho rằng giữa bà T với ông T chỉ có quan hệ vay tiền, không có việc mua bán nhà nhưng thực tế bà T đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Tại cấp sơ thẩm bà T thường xuyên vắng mặt khi tòa mời làm việc nên việc bà T đề nghị có thời gian thương lượng là không có cơ sở, phiên tòa này là phiên tòa phúc thẩm lần hai. Đề nghị bác kháng cáo của bà T.

Luật sư Tiết xin gửi bài bào chữa và không trình bày tranh tụng tại phiên tòa.

Ông D trình bày: Đề nghị cho gia đình có thời gian bàn bạc để chuộc lại nhà đất.

Ông L trình bày: Ông L là chồng bà Diễm T. Thực tế không có việc bà T bán nhà cho ông T, bà T nhiều lần nói mang tiền về trả cho ông T nhưng lại không có tiền.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Cấp phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định về tố tụng.

Về nội dung kháng cáo: Căn cứ vào các biên bản thỏa thuận ngày 05/9/2012 và ngày 03/6/2013 thì các bên thỏa thuận nêu bà T không trả tiền đúng hạn thì các bên phải làm thủ tục sang tên nhà đất cho ông T. Bà T không trả được nợ, đồng thời ký nhận 01 tỷ đồng của ông T nên có căn cứ xác định bà T đã bán nhà cho ông T. Đề nghị bác kháng cáo; giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]- Bà Trịnh Diễm T là chủ sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số A khu phố B, phường C, Quận D, TP.HCM, thửa số 510, tờ bản đồ số 12 (theo tài liệu năm 2004), diện tích đất 83,1m^2, diện tích nhà: 41,9m^2, nhà đất được cấp ngày 06/10/2006 đứng tên bà Diễm T. Quá trình sử dụng bà T đã dùng tài sản này thế chấp vay ngân hàng nhưng đã được giải chấp.

Ngày 08/11/2012, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trên cho ông T tại văn phòng công chứng Tân Bình, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 330.000.000đ.

Theo ông T và người đại diện của ông T trình bày thì giá chuyển nhượng thực tế là 1,7 tỷ đồng bao gồm tiền bà T vay là 700.000.000đ, tiền chênh lệch giữa tiền vay và giá trị nhà là 01 tỷ đồng, việc ghi tiền trong hợp đồng chuyển nhượng 330.000.000đ là theo yêu cầu của bà T. Nay ông T khởi kiện yêu cầu bà T bàn giao

nhà đất cho ông theo hợp đồng ngày 08/11/2012. Hiện tại ông T đã hoàn tất thủ tục sang tên và đã đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất và tài sản trên đất.

Theo bà T thì ngày 08/11/2012 các bên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là để bảo đảm số tiền vay 220 triệu và 110 triệu đồng tiền lãi, tổng cộng là 330 triệu đồng. Đến ngày 03/6/2013, tại nhà ông T, hai bên ký biên bản thỏa thuận, thực chất đây là bản đối chiếu công nợ. Số tiền bà T thực nhận của ông T là 575 triệu đồng, tiền lãi là 425 triệu đồng. Sau đó các bên thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, bà T có ủy quyền cho bà H thay bà T làm các thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất nhằm mục đích thế chấp ngân hàng vay trả tiền cho ông T. Bà T đã có đơn khởi kiện ông T trong vụ án này nhưng sau đó bà rút đơn khởi kiện nên thay đổi tư cách tố tụng thành bị đơn. Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà T thì thấy:

[2]- Về nguồn gốc nhà đất nêu trên:

Tại biên bản đối chất ngày 02/3/2020 (BL: 452) và Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 02/3/2020 (BL: 458), bà Diễm T thừa nhận nhà đất do bà đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất tọa lại tại tại số A khu phố B, phường C, Quận D, nêu trên có nguồn gốc do cha mẹ bà tặng cho vào năm 2006 là tài sản riêng của bà Diễm T.

Tại trang bổ sung giấy chứng nhận QSD đất (BL: 163) thể hiện: Thửa đất số 255-1, tờ bản đồ 1H(SDN) vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 1278 ngày 19/3/2003 có bổ sung thay đổi chủ sử dụng: Bà Trịnh Diễm T nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 1 + 4/7/2005 của Phòng công chứng số 5, trước bạ ngày 15/7/2005.

Giấy chứng nhận QSD đất cấp ngày 06/10/2006 đứng tên bà Trịnh Diễm T.

Giấy phép xây dựng số 2371/GP-UB ngày 20/12/2006 (BL: 258) cấp cho bà T xây mới toàn bộ căn nhà nêu trên. Biên bản nghiệm thu hoàn công công trình ngày 26/4/2014 (BL: 257) thể hiện chủ đầu tư công trình tại tại số A khu phố B, phường C, Quận D, đất thuộc thửa 510, tờ bản đồ 12 là bà T, bà T ký biên bản này.

Ông Nguyễn Đức L (chồng bà Trịnh Diễm T) xác định nhà đất tranh chấp trên là tài sản riêng của bà Trình Diễm T và các anh em bà T, ông L không liên quan, không có quyền lợi gì đốivới nhà đất này.

Trên cơ sở các tài liệu trên và lời thừa nhận của bà T thì có đủ căn cứ kết luận nhà và đất tại số tại số A khu phố B, phường C, Quận D, đất thuộc thửa 510, tờ bản đồ 12 là của bà T, do bà T xây mới, đất có nguồn gốc được cha mẹ tặng cho. Các anh em của bà T không có quyền lợi gì đối với nhà đất này.

Việc bà T cho rằng nhà đất trên là của cha mẹ bà, sau khi cha mẹ bà chết nay thuộc quyền sở hữu của 4 anh em gồm: Ông Trịnh Phạm D, bà Trịnh Minh T, bà Trịnh Diễm T và ông Trịnh Quốc K là không có căn cứ. Bà T cũng không đưa ra

được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này của bà. Ông Trịnh Phạm D, bà Trịnh Minh T, bà Trịnh Diễm T, ông Trịnh Quốc K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong suốt quá trình tố tụng không có yêu cầu độc lập, không đưa ra chứng cứ chứng minh nhà đất trên là tài sản thuộc về 04 anh chị em bà Diễm T.

[3]- Về kháng cáo của bà Diễm T liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại tại số A, khu phố B, phường C, Quận D:

Bà Diễm T cho rằng việc bà và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là để bảo đảm khoản vay 220 triệu đồng và 110 triệu đồng tiền lãi, không phải là hợp đồng mua bán. Ngày 03/6/2013, tại nhà ông T hai bên ký biên bản thỏa thuận đối chiếu công nợ, bà T chỉ thực nhận tiền từ ông T là 575 triệu đồng, số tiền còn lại 425 triệu đồng là tiền lãi, tổng cộng là 01 tỷ đồng. Nay bà đồng ý trả cho ông T 1,6 tỷ đồng và 100 triệu đồng tiền dịch vụ làm giấy tờ.

Ông T cho rằng bà T nợ ông cả gốc và lãi là 700 triệu đồng, bà T đồng ý bán nhà cho ông với giá 1,7 tỷ đồng, ông T đã trả chênh lệch 01 tỷ đồng cho bà T vào ngày 03/6/2013, sau đó bà T ủy quyền cho bà H thay mặt bà T hoàn tất thủ tục sang tên nhà đất cho ông.

Xét thấy: Tại giấy thỏa thuận ngày 05/9/2012 thể hiện bà T vay ông T là 622.160.000đ, lãi thỏa thuận là 2,2%/tháng, thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày 05/9/2012. Để đảm bảo trả nợ, bà T ký hợp đồng công chứng bán nhà đất tại số A khu phố B, phường C, Quận D, diện tích đất là 83,1m^2, diện tích nhà là 41,9m^2. Trường hợp quá ngày 05/9/2013 bà T không trả được tiền gốc và lãi thì ông T được quyền làm thủ tục sang tên nhà đất trên.

Như vậy, theo giấy thỏa thuận trên thì đến thời điểm ngày 05/9/2012 bà T nợ ông T 622.160.000đ. tiền lãi của khoản tiền này tính đến ngày 03/6/2013 là: 622.160.000đ x 2,2% x 08 tháng 28 ngày = 122.275.178đ. Tổng cộng cả gốc và lãi tính đến ngày 03/6/2013 là:

622.160.000đ + 122.275.178đ = 744.435.178đ.

Tuy nhiên, tại biên bản thỏa thuận ngày 03/6/2013 bà T ký nhận tiền của ông T là 01 tỷ đồng. Như vậy số tiền 01 tỷ đồng bà T nhận ngày 03/6/2013 không phải là số tiền đối chiếu, cộng dồn công nợ của khoản vay trước như bà T trình bày. Sau đó, ngày 11/12/2013, bà Diễm T lập hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng Nhà Rồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh H thay mặt bà Diễn T làm các thủ tục về nộp hồ sơ, thực hiện nghĩa vụ thuế, chuyển nhượng nhà đất tại tại số A khu phố B, phường C, Quận D, đất thuộc thửa 510, tờ bản đồ 12 theo giấy chứng nhận QSD đất số H 01080/01 cấp ngày 06/10/2006 đứng tên bà Diễm T sang tên cho ông Nguyễn Hoàn T. Ngày 04/8/2017, ông T được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận QSD đất.

Từ các chứng cứ trên có đủ căn cứ kết luận: Ngày 05/9/2012, bà Diễm T vay ông T 622.160.000đ, lãi thỏa thuận 2,2%/tháng, trả lãi hàng tháng, thời hạn vay một năm. Bà T và ông T ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng nhà đất của bà T là nhà đất tại tại số A khu phố B, phường C, Quận D. Hai bên thỏa thuận đến ngày 05/9/2013 bà T không trả được nợ thì ông T được quyền sang tên nhà đất. Do không trả được nợ nên bà T và ông T thỏa thuận bà T chuyển nhượng nhà đất cho ông T để trừ nợ và ông T phải trả thêm cho bà T 01 tỷ đồng tiền chênh lệch giá trị nhà với tiền bà T nợ. Do vậy, ngày 03/6/2013 bà T đã ký nhận của ông T 01 tỷ đồng, sau đó bà T ủy quyền cho bà H thay mặt bà T tiến hành các thủ tục, nộp nghĩa vụ tài chính để sang tên nhà đất cho ông T. Việc và T chuyển nhượng nhà đất cho ông T là có thật, giá cả tại thời điểm chuyển nhượng là phù hợp. Các bên đã thỏa thuận giá cả và bà T đã nhận đủ tiền. Nay ông T khởi kiện buộc bà Diễm T bàn giao nhà đất theo hợp đồng là có căn cứ nên chấp nhận, buộc bà T phải giao nhà đất cho ông T.

Bà T kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ gì mới. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của bà Diễm T; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Bà Diễm T phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Trịnh Diễm T; giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1- Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Diễm T, gồm các yêu cầu sau:

- Hủy cập nhật biến động ngày 04/8/2017 cho ông Nguyễn Hoàn T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH323740, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H01080/01 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 06/10/2006 cho bà Trịnh Diễm T.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 021349 lập ngày 08/11/2012, tại Văn phòng công chứng Tân Bình giữa ông Nguyễn Hoàn T và bà Trịnh Diễm T.

- Hủy Biên bản thỏa thuận ngày 03/6/2013 giữa ông Nguyễn Hoàn T và bà Trịnh Diễm T.

- Đồng ý trả các khoản vay cho ông Nguyễn Hoàn T gồm 1,600,000,000 đồng và 100,000,000 đồng tiền dịch vụ làm giấy tờ, tổng cộng là 1,700,000,000 đồng, để hủy hợp đồng mua bán nhà.

2- Căn cứ khoản 3 điều 451 Bộ luận dân sự năm 2005.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàn T.

Buộc bà Trịnh Diễm T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 021349 tại Văn phòng công chứng Tân Bình ngày 08/11/2012. Buộc bà Trịnh Diễm T phải giao căn nhà, đất tại địa chỉ tại số A khu phố B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01080/01 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 06/10/2006, được cập nhật biến động ngày 04/8/2017 sang tên ông Nguyễn Hoàn T.

Buộc những người đang cư trú phải rời khỏi nhà tại địa chỉ tại số A khu phố B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh để giao nhà trống cho ông Nguyễn Hoàn T, gồm những người có tên sau: Ông Trịnh Phạm D, bà Trịnh Minh T, ông Trịnh Quốc K, bà Phan Thị Vân H, trẻ Trịnh Phan Hoàng N, trẻ Trịnh Phan Hoàng C, bà Nguyễn Thị Xuân L và trẻ Trịnh Nguyễn Lan A.

3- Chi phí tố tụng: Buộc và Trịnh Diễm T hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàn T 9.500.000đ về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá.

kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với từng thời gian chưa thi hành án.

4- Án phí:

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Bà Trịnh Diễm T phải chịu 300.000đ án phí sơ thẩm và 300.000đ án phí phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp gồm: 16.000.000đ + 300.000đ + 300.000đ theo các biên lai thu tiền số 44535 ngày 15/5/2018, số 44527 ngày 14/5/2018, số 1938 ngày 05/4/2022 của Cục thị hành án dân sự TP.HCM. Hoàn lại cho bà Trịnh Diễm T 16.000.000đ (mười sau triệu đồng) tiền tạm ứng án phí.

Ông Nguyễn Hoàn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông T 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 45964 ngày 07/01/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
– Tòa án nhân dân tối cao (1);
– VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh (1);
– TAND Tp. HCM (1);
– VKSND Tp. HCM (1);
– Cục THADS Tp. HCM (1);
– Các đương sự;
– Lưu: hồ sơ (1),VP(3) (07);

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa

(đã ký)

Nguyễn Văn Hùng