

Bản án số: 690/2025/DS-PT

Ngày 18-6-2025

V/v “Tuyên bố HĐCN QSD đất và
tài sản gắn liền với đất vô hiệu; yêu cầu
hủy GCN QSH nhà ở và QSD đất ở
và tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản”

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 Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa.
Ông Dương Anh Văn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Kiên – 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 Trần Đăng Ry – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 12/6 và 18/6 năm 2025, tại trụ sở 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 306/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2025 về việc “Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 191/2024/DS-ST ngày 04/10/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2113/2025/QĐPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Ông Lê Minh T, sinh năm 1964; địa chỉ: B T, hẻm G, khóm Đ, phường M, tỉnh An Giang; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp cho ông T: Bà Lê Thị Thanh T1, sinh năm 1964 (Giấy ủy quyền ngày 10/6/2025); có mặt.

+ Bà Lê Thị Thanh T1, sinh năm 1964; địa chỉ: B T, hẻm G, khóm Đ, phường M, tỉnh An Giang; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Minh T, bà Lê Thị Thanh T1: Ông Nguyễn Thành T2, Luật sư thuộc Công ty L, Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt

- *Bị đơn: Ông Phạm Quốc G, sinh năm 1990 và bà Nguyễn Thụy Phương Q, sinh năm 1986; cùng địa chỉ: 1, khóm M, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; vắng mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Kim D, sinh năm 1963; địa chỉ: 1, khóm M, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn: Ông Nguyễn Phú Đ, Luật sư thuộc Văn phòng L1, Đoàn Luật sư tỉnh A; địa chỉ: A B, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1; trụ sở: I T, Phường A, Quận E, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn V, Phó Giám đốc Khối xử lý nợ.

Người đại diện theo ủy quyền gồm: Ông Nguyễn Thế B và bà Dương Thị Kim Y, là chuyên viên xử lý nợ; có mặt.

+ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh A; địa chỉ: H T, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang; xin vắng mặt.

+ Văn phòng C; địa chỉ: A T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; vắng mặt.

- Người kháng cáo: Ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh T1, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T1 đại diện theo ủy quyền của ông Lê Minh T, trình bày:

Bà và ông Phạm Quốc G có quen biết với nhau. Bà có nhu cầu vay tiền nhưng không vay ngân hàng được nên ông G nói muốn vay tiền thì chuyển nhượng nhà đất của bà cho ông G để ông G vay giúp, bà đồng ý. Hai bên lập “Tờ thỏa thuận” ngày 03/10/2016 để ông G, bà Q đứng tên làm hồ sơ vay của Ngân hàng 1.700.000.000 đồng, thời hạn 05 năm. Đến ngày 06/10/2016, vợ chồng bà và vợ chồng ông G, bà Q đến Văn phòng C ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là nhà và đất do hai bên đã thỏa thuận đứng tên giùm theo nội dung tại Tờ thỏa thuận nêu trên. Việc bà và chồng bà ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/10/2016 cũng là tự nguyện, không bị ai đe dọa hay ép buộc.

Sau khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà thì ông G không có đưa tiền cho bà mà ông G, bà Q lại căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/10/2016 để yêu cầu thực hiện thủ tục thay đổi chủ sở hữu, chủ sử dụng và được Văn phòng Đ chi nhánh L2 xác nhận thay đổi ngày 16/01/2017, sau đó đem thế chấp cho S2 là không phù hợp pháp luật, không đúng với thỏa thuận

đứng tên giùm trên thực tế, từ đó ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng bà. Do đó, Bà yêu cầu Tòa án giải quyết: tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/10/2016 giữa ông Lê Minh T, bà Lê Thị Thanh T1 với ông Phạm Quốc G, bà Nguyễn Thụy Phương Q (gọi tắt là Hợp đồng ngày 06/10/2016) vô hiệu do lừa dối; hủy phân cấp nhật biên động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số 01945QSDĐ/AD ngày 23/5/2001 do Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố L cấp cho bà Lê Thị Thanh T1 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 5001031344 do UBND thành phố L cấp ngày 23/5/2002 cho bà Lê Thị Thanh T1, ông Lê Minh T, xác nhận thay đổi ngày 16/01/2017 của Văn phòng Đ - Chi nhánh L2; tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 0570018-HĐTC ngày 27/02/2017 giữa bên thế chấp là ông Phạm Quốc G, bà Nguyễn Thụy Phương Q với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 (S2) vô hiệu; buộc ông Phạm Quốc G, bà Nguyễn Thụy Phương Q phải trả lại bản chính GCNQSD đất đứng tên ông Lê Minh T, bà Lê Thị Thanh T1; hủy phần nội dung của Phán quyết trọng tài số 07/2019/PQTT-HĐTT.19 ngày 28/09/2019 của Trung tâm T3 (VIFIBAR) (gọi tắt là Phán quyết Trọng tài số 07/2019) liên quan đến việc thế chấp nhà đất B T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (gọi tắt là nhà đất B T).

Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn (ông Phạm Quốc G và bà Nguyễn Thụy Phương Q) là bà Huỳnh Thị Kim D trình bày:

Do cần tiền để thanh toán nợ vay của Ngân hàng, bà T1 thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông G nhà đất 217 T, giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng (công chứng ngày 06/10/2016). Sau đó, vợ chồng ông G lập thủ tục sang tên và được Văn phòng Đ – Chi nhánh L2 xác nhận thay đổi ngày 16/01/2017. Ngày 27/02/2017, vợ chồng ông G đem tài sản này thế chấp cho S2 (chi nhánh A) để vay 1.500.000.000 đồng. Do việc chuyển nhượng giữa bà T1 với vợ chồng ông G được thực hiện đúng pháp luật và tài sản đang thế chấp Ngân hàng nên vợ chồng ông G không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng S2 do ông Nguyễn Hoàng Quốc K là người đại diện theo ủy quyền, trình bày:

Vào ngày 27/02/2017, giữa ông G, bà Q với S đã ký hợp đồng tín dụng trung dài hạn và hợp đồng thế chấp, được công chứng ngày 27/02/2017, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đ - Chi nhánh L2. SCB đã hoàn tất thủ tục công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật. Do đó, SCB không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh A vắng mặt tại các phiên họp và có Văn bản số 1737/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 11/10/2019 với nội dung:

Khu đất diện tích 91,3m², diện tích xây dựng 71,93m², tổng diện tích sử dụng 133,2m² đất ở tại đô thị do bà Lê Thị Thanh T1 và ông Lê Minh T quản lý, sử dụng theo GCNQSD đất số 01945 QSDĐ/Ad cấp ngày 23/5/2001, GCNQSH nhà ở số E cấp ngày 23/5/2002, phường M, thành phố L.

Ngày 06/10/2016, ông Lê Minh T, bà Lê Thị Thanh T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Quốc G, bà Nguyễn Thụy Phương Q, theo hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C chứng nhận cùng ngày, và nộp hồ sơ đăng ký chính lý biến động GCNQSD đất cho ông Phạm Quốc G và bà Nguyễn Thụy Phương Q. Văn phòng Đ - Chi nhánh L2 xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Phạm Quốc G và bà Nguyễn Thụy Phương Q là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Văn phòng C vắng mặt tại các phiên họp và có Văn bản số 17/CV.BC ngày 19/9/2019 với nội dung:

Ngày 06/10/2016, ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh T1 có yêu cầu công chứng Hợp đồng CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất theo GCNQSD đất số vào sổ 01945QSDĐ/Ad do UBND tỉnh A cấp ngày 23/5/2001 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở theo GCNQSH nhà ở số E, hồ sơ gốc số 13 do UBND thành phố L cấp ngày 23/5/2002, chuyển nhượng cho ông Phạm Quốc G và bà Nguyễn Thụy Phương Q, đã được Văn phòng C chứng nhận, theo số công chứng 1630, quyền số 14TP/CC-HĐGD ngày 06/10/2016. Thủ tục công chứng đúng quy định pháp luật nên yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 191/2024/DS-ST ngày 04/10/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định (tóm tắt):

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T, bà Lê Thị Thanh T1 về tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp số 057170018-HĐTC ngày 27/02/2017 giữa ông Phạm Quốc G, bà Nguyễn Thụy Phương Q với Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh T1 với ông Phạm Quốc G, bà Nguyễn Thụy Phương Q được Văn phòng C công chứng ngày 06/10/2016 do bị lừa dối.

Không chấp nhận yêu cầu hủy phân thay đổi đăng ký ở trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01945.QSDĐ/Ad ngày 23/5/2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh A và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001031344 ngày 23/5/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố L (xác nhận thay đổi ngày 16/01/2017 của Văn phòng Đ – Chi nhánh L2).

Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Phạm Quốc G, bà Nguyễn Thụy Phương Q phải trả lại bản chính GCNQSDĐ cho ông Lê Minh T, bà Lê Thị Thanh T1.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về việc thi hành án, án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo.

Ngày 18/10/2024, nguyên đơn là ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh T1 kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Tại phiên tòa, Nguyên đơn xin rút lại đơn kháng cáo và đơn khởi kiện, nhưng Bị đơn không đồng ý việc rút đơn khởi kiện nên Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn tranh luận:

Căn cứ chứng minh phía nguyên đơn bị lừa dối: Sau khi thỏa thuận, bị đơn bội tín không thực hiện các nội dung như đôi bên đã ghi nhận như trong Tờ thỏa thuận. Từ đó dẫn đến việc nguyên đơn mất toàn bộ nhà đất. Phía Ngân hàng trong quá trình thẩm định chưa tuân thủ đúng quy trình. Mặc dù chứng cứ trong hồ sơ thể hiện việc chuyển nhượng nhưng thực tế nguyên đơn vẫn tiếp tục ở trong căn nhà trên mà chưa có thủ tục giao nhận nhà nào giữa đôi bên. Vì vậy, yêu cầu HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của Bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

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

- Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với Bị đơn là có căn cứ pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo, nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh T1 làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của Nguyên đơn, thấy rằng, nhà đất 217 Trần Hưng Đ1 là tài sản của ông Lê Minh T, bà Lê Thị Thanh T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01945.QSDĐ/Ad ngày 23/5/2001 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001031344 ngày 23/5/2002. Ngày 06/10/2016, ông T, bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Phạm Quốc G, bà Nguyễn Thụy Phương Q. Hợp đồng được công chứng và đăng ký biến động GCNQSD đất, sang tên cho ông G, bà Q. Ngày 27/02/2017, ông G, bà Q ký hợp đồng tín dụng, vay của S2 1.500.000.000 đồng và thế chấp tài sản trên cho S2.

[3] Tuy nhiên trước đó, ngày 03/10/2016, giữa ông T, bà T1 với ông G, bà Q ký “Tờ thỏa thuận” với nội dung, ông T, bà T1 đồng ý sang tên nhà đất trên cho ông G, bà Q đứng tên hộ để làm hồ sơ vay ngân hàng giúp ông T, bà T1 số tiền

1.700.000.000 đồng; nếu ông T, bà T1 không trả lãi trong vòng 03 tháng thì ông G, bà Q được quyền bán tài sản trên để trả nợ cho ngân hàng.

[4] Tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn thừa nhận có biết và đồng ý việc ông G thế chấp tài sản trên cho S2 để vay tiền, nhưng do ông G không thực hiện đúng thỏa thuận nêu trên (không giao số tiền vay cho Nguyên đơn) nên Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên. Tuy nhiên, theo Quyết định giám đốc thẩm số 34/2022/DS-GĐT ngày 23-9-2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì SCB là người thứ ba ngay tình nên được pháp luật bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 .

[5] Mặt khác, tại Phán quyết trọng tài số 07/2019/PQTT-HĐTT.19 ngày 28/9/2019 của Hội đồng Trọng tài Trung tâm T3 đã phán quyết: Nếu vợ chồng ông G không thanh toán được nợ cho S2 thì SCB được yêu cầu cơ quan chức năng thực hiện phát mại tài sản bảo đảm là nhà đất 217 T để thu hồi nợ. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 057170018-HĐTC ngày 27/02/2017 giữa Bị đơn với S2 bị vô hiệu là đúng pháp luật.

[6] Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 217 T giữa Nguyên đơn với Bị đơn, thấy rằng, Bị đơn cho rằng, Bị đơn đã mua nhà đất trên của Nguyên đơn với giá 1.100.000.000 đồng, đã giao đủ tiền cho Nguyên đơn nên Tờ thỏa thuận ngày 03/10/2016 không còn giá trị, nhưng Nguyên đơn không thừa nhận có việc mua bán giữa hai bên.

[7] Xét thấy, theo thỏa thuận tại Điều 2.2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/10/2016 giữa ông T, bà T1 với ông G, bà Q, thì phương thức thanh toán là *“Thanh toán một lần bằng tiền mặt sau khi ký hợp đồng này”*, nhưng Bị đơn không chứng minh được việc giao nhận tiền giữa hai bên, đồng thời nhà đất 217 T hiện vẫn do Nguyên đơn quản lý, sử dụng mà không có việc giao nhận nhà. Mặt khác, theo Tờ thỏa thuận ngày 03/10/2016, thì Nguyên đơn nhờ Bị đơn đứng tên hộ nhà đất nêu trên để vay số tiền 1.700.000.000 đồng, nhưng theo Bị đơn thì giá chuyển nhượng nhà đất này chỉ 1.100.000.000 đồng là không hợp lý. Hơn nữa, Bị đơn cho rằng giữa hai bên thay đổi thỏa thuận từ việc đứng tên dùm để vay tiền thành chuyển nhượng nhà đất, nhưng Tờ thỏa thuận ngày 03/10/2016 không bị hủy bỏ là không phù hợp. Do đó, có cơ sở xác định Hợp đồng ngày 06/10/2016 giữa các bên là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tại quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8] Tuy nhiên, nhà đất B T hiện đang là tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 057170018-HĐTC ngày 27/02/2017 giữa Bị đơn với S2 nên sẽ bị phát mại để thu hồi nợ trong trường hợp Bị đơn không thanh toán được khoản vay của S2, do đó, số tiền còn lại sau khi trừ khoản vay (nếu có) sẽ được trả lại cho Nguyên đơn, đồng thời thiệt hại của Nguyên đơn (nếu có) sẽ do Bị đơn chịu trách nhiệm bồi thường. Nếu các bên không thỏa thuận được việc bồi thường thiệt hại, thì Nguyên đơn có quyền khởi kiện theo quy định của pháp luật. Như vậy, kháng cáo của Nguyên đơn có cơ sở để chấp nhận một phần, sửa Bản án sơ thẩm.

[9] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm là không có cơ sở để chấp nhận.

[10] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh T1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 191/2024/DS-ST ngày 04-10-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Áp dụng Điều 124, Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh T1 đối với bị đơn ông Phạm Quốc G và bà Nguyễn Thụy Phương Q.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/10/2016 giữa ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh T1 với ông Phạm Quốc G, bà Nguyễn Thụy Phương Q.

Trường hợp nhà đất 217 T không bị phát mại để thi hành án theo Phán quyết trọng tài số 07/2019/PQTT-HĐTT.19 ngày 28/9/2019 của Hội đồng Trọng tài Trung tâm T3, thì hủy phần thay đổi đăng ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01945.QSĐĐ/Ad ngày 23/5/2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh A và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001031344 ngày 23/5/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố L (xác nhận thay đổi ngày 16/01/2017 của Văn phòng Đ – Chi nhánh L2); buộc ông Phạm Quốc G và bà Nguyễn Thụy Phương Q phải trả lại bản chính các Giấy chứng nhận nêu trên cho ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh T1.

Trường hợp nhà đất 217 T bị phát mại để thi hành án theo Phán quyết trọng tài số 07/2019/PQTT-HĐTT.19 ngày 28/9/2019 của Hội đồng Trọng tài Trung tâm T3, thì sau khi trừ khoản vay, số tiền còn lại (nếu có) sẽ được trả lại cho ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh T1.

2. Án phí sơ thẩm: Ông Phạm Quốc G và bà Nguyễn Thụy Phương Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Án phí phúc thẩm: Ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh T1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án và 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSVA, NTK.

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

Trần Ngọc Tuấn