

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 800/2024/DS-PT
Ngày: 12-9-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Trần Cảnh

Các Thẩm phán:

Bà Mai Thị Mỹ Tiên;

Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Lý - Kiểm sát viên.

Vào ngày 12 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 622/2023/TLPT-DS ngày 01/12/2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 502/2023/DS-ST ngày 04/10/2023, của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 3128/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Quang T, sinh năm 1979 (có mặt); Địa chỉ: Số C đường D, KNO Việt Nam, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Lê M, sinh năm 1998 (có đơn xin xét xử vắng mặt); địa chỉ: Khu phố B, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận; hoặc bà Trần Thanh H, sinh năm 1995 (có đơn xin xét xử vắng mặt); Địa chỉ: Thôn C, xã Q, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Theo Giấy ủy quyền ngày 11/7/2023)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung H1, sinh năm 1986, Luật sư Công ty L, Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt); Địa chỉ: Số I N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Vũ Minh T1, sinh năm 1984; địa chỉ thường trú: Số I B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh - Hiện đang tạm giam tại Trại tạm giam K35, Quận khu G;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Tấn H2, sinh năm 1989 (có mặt); Địa chỉ: A Chung cư C phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền ngày 01/11/2022).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1/ Công ty TNHH Một thành viên H8; trụ sở: Số I đường L, phường C, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Duy P (vắng mặt); địa chỉ: Số I B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 218/UQ-GD ngày 14/4/2023)

2/ Bà Võ Thị Huỳnh T2, sinh năm 1982; địa chỉ: Số C đường K, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền: Bà Phạm Lê M, sinh năm 1998 (có đơn xin xét xử vắng mặt); Địa chỉ: Khu phố B, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (Theo Giấy ủy quyền ngày 11/10/2022)

3/ Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T3, Thành phố Hồ Chí Minh; trụ sở: Số D N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị T3, chức vụ: Trưởng Văn phòng (vắng mặt)

4/ Ông Phan Trọng H3, sinh năm 1979 (vắng mặt); Địa chỉ: Số A V, khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Bà Nguyễn Thị Linh A, sinh năm 1998 (vắng mặt); Địa chỉ: Số I B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Bà Vũ Thanh H4, sinh năm 1996 (vắng mặt); Địa chỉ: Tổ E, khu phố A, Phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

7/ Bà Khúc Hồng H5, sinh năm 1986 (có mặt); địa chỉ: CP V, Vinhomes C, số G, Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Minh H6**, sinh năm 1983 (có mặt);
Địa chỉ: **Số D đường số D, phường H, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh**
(Theo Giấy ủy quyền ngày 27/9/2023).

Người kháng cáo: Bị đơn ông **Vũ Minh T1** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Khúc Hồng H5**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/8/2022, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông **Huỳnh Quang T** và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ông **T** là chủ sử dụng, sở hữu đối với thửa đất số 720, tờ bản đồ số 53, **phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH760854 do **Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H** cấp ngày 04/7/2017, đăng ký biến động ngày 24/9/2018.

Do kẹt tiền kinh doanh nên ông **T** có liên hệ ông **Vũ Minh T1** để vay tiền nhưng trước khi cho vay, ông **T1** yêu cầu ông **T** lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông **T1** và giao bản chính giấy chứng nhận cho ông **T1** để làm tin cho khoản vay, khi nào trả hết nợ gốc và lãi thì ông **T1** sẽ trả giấy chứng nhận trên cho ông.

Ngày 26/10/2018, ông **T** và ông **T1** đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên tại Văn phòng Công chứng **Nguyễn Thị T3**, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng.

Ngày 27/10/2018, ông **T1** và ông **T** ký hợp đồng vay vốn với số tiền 7.068.000.000 đồng (Hợp đồng thể hiện bên cho vay là **Công ty TNHH MTV H8 – Chi nhánh Thành phố H** do chính ông **T1** là người đại diện). Trong hợp đồng vay vốn, các bên ghi nhận thửa đất nêu trên là tài sản bảo đảm cho khoản vay này.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay vốn, ông **T** luôn thực hiện nghĩa vụ đóng tiền lãi và thanh toán tiền gốc cho ông **T1**. Tổng số tiền ông **T** đã trả cho ông **T1** là 4.041.112.720 đồng. Sau đó ông **T** có yêu cầu được tất toán khoản vay và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng ông **T1** từ chối.

Do đó, ông **T** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

+ Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/10/2018, đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng **Nguyễn Thị T3**, số công chứng

019843, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Huỳnh Quang T và ông Vũ Minh T1 là vô hiệu.

+ Hủy cập nhật biên động về quyền sử dụng đất ngày 27/12/2019 và cập nhật đăng ký thay đổi thông tin ngày 20/7/2020 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH760854 nêu trên.

+ Buộc ông Vũ Minh T1 trả lại bản chính giấy chứng nhận số CH760854 nêu trên.

+ Trường hợp ông T1 không giao lại bản chính giấy chứng nhận số CH760854 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông T được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền để thực hiện việc xác lập quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 720, tờ bản đồ số 53, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn ông Vũ Minh T1 vắng mặt, không có lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Linh A vắng mặt, không có lời khai tại Tòa án.

2. Bà Võ Thị Huỳnh T2 có người đại diện hợp pháp trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông Huỳnh Quang T.

3. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T3 trình bày: Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 019843/HĐ-CNQSĐĐ, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2018, các đương sự có đủ năng lực hành vi dân sự và đã đọc toàn bộ hợp đồng, tự nguyện ký tên vào hợp đồng. Do đó hợp đồng trên được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T3 thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

4. Công ty TNHH MTV H8 trình bày: Công ty không biết về hợp đồng vay vốn ngày 27/10/2018 ký tại Văn phòng công ty H8 – PKD4 giữa ông T và ông T1. Mẫu dấu đóng trên hợp đồng này không phải là mẫu dấu của Chi nhánh Công ty H8 tại Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Vũ Thanh H4 trình bày: Bà có biết ông Vũ Minh T1 do năm 2018 bà là nhân viên của ông T1 nhưng đến năm 2019 bà đã nghỉ việc. Bà không biết gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông T1. Bà xác định không liên quan gì đến tranh chấp giữa ông T và ông T1, yêu cầu Tòa án không xác định tư cách tố tụng đối với bà.

6. Ông **Phan Trọng H3** trình bày: Ông và ông **T** có hợp tác kinh doanh từ năm 2012, vào tháng 09/2018, ông và ông **T** cùng góp tiền để mua thửa đất số 720, tờ bản đồ số 53, diện tích 3.024,5 m² tại **phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**. Để mua thửa đất này, ông và ông **T** có vay thêm bên ngoài và cùng nhau trả dần. Sau khi mua đất, đến tháng 10/2018, do không thể xoay kịp tiền thanh toán cho bên ngoài, ông và ông **T** buộc phải đem miếng đất này đi vay để trả tiền nợ. Qua giới thiệu của một số người, ông thống nhất để ông **T** đại diện đi vay tiền của ông **Vũ Minh T1** với số tiền vay là 7.068.000.000 đồng để trả nợ (theo Hợp đồng vay ngày 27/10/2018). Tuy nhiên, ông và ông **T** không ngờ đã rơi vào đường dây cho vay nặng lãi chuyên nghiệp và tinh vi của ông **T1**, tất cả được thể hiện như sau: Ông **T1** yêu cầu ông và ông **T** phải ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin cho khoản vay. Ông **T1** cam kết không sang tên đổi chủ thửa đất trên và khi nào trả hết gốc và lãi, ông **T1** sẽ trả lại giấy chứng nhận cho ông **T**. Hợp đồng vay không thể hiện lãi suất cho vay nhằm che giấu hành vi cho vay bất hợp pháp của bên ông **T1**. Trên thực tế, ông **T1** đã ép ông và ông **T** trả lãi vay như hợp đồng cho vay tín chấp. Việc giải ngân tiền vay và thanh toán không minh bạch. Tiền cho vay ông **T** nhận được không phải do ông **T1** chuyển. Ông **T1** cũng yêu cầu khi trả tiền ông **T** phải thông qua tài khoản của người khác và chuyển đến tài khoản nhận tiền của người khác. Mọi thông tin, trao đổi chỉ được thực hiện qua điện thoại mà không được gặp trực tiếp nên ông **T** đã đưa cho ông số tiền mặt là 2.891.112.720 đồng để ông chuyển thay ông **T** vào tài khoản cá nhân tên **Vũ Thanh H4** trả tiền vay cho ông **T1**. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là điều kiện giao dịch ông **T1** đặt ra để ông **T** được vay tiền và để che giấu hành vi cho vay tiền, chiếm dụng tài sản bất hợp pháp miếng đất của ông và ông **T**, cụ thể: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 đồng trong khi tại thời điểm chuyển nhượng giá trị thửa đất lớn hơn nhiều. Mặt khác, ông **T** không hề được thanh toán 300.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất. Ý chí của ông và ông **T** là đưa đất cho ông **T1** để đảm bảo cho khoản vay, chứ không phải chuyển nhượng cho ông **T1** và ông **T1** cũng cam kết như vậy. Điều này được thể hiện rõ ràng là ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2018, ông **T1** đã ký Hợp đồng vay và chuyển tiền cho ông **T** ngày 27/10/2018. Đến hiện tại, ông hoàn toàn không quen biết cũng như không có mối quan hệ nào với người tên **Vũ Thanh H4**. Bản thân ông cũng không có bất kỳ hợp đồng, cam kết hay thỏa thuận riêng nào với ông **T1**. Để trả nợ lãi, gốc cho Hợp đồng vay vốn

nói trên, ông T1 yêu cầu chuyển vào tài khoản của cá nhân tên Vũ Thanh H4, số tài khoản là 1287047 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á (A1), cụ thể ông đã chuyển 11 lần, với tổng số tiền nợ đã trả là 2.891.112.720 đồng.

TT	Thời gian	Nội dung chuyển khoản	Số tiền (VNĐ)
01	29/11/2018	Phan Trọng Hiếu chuyển khoản	218.060.000
02	30/01/2019	Phan Trọng Hiếu ck trả lãi vay cho Tâm	318.060.000
03	08/03/2019	PTH thanh toán lãi vay tháng 2/2019	321.400.000
04	09/03/2019	PTH thanh toán lãi vay tháng 3/2019	85.292.720
05	08/04/2019	PTH chuyển lãi vay tháng 4/2019	218.060.000
06	08/04/2019	PTH chuyển lãi vay tháng 4/2019 (lần 2)	100.000.000
07	16/05/2019	PTH chuyển lãi vay tháng 5/2019	148.060.000
08	02/08/2019	PTH chuyển lãi vay tháng 6/2019	318.060.000
09	05/08/2019	Phan Trọng Hiếu chuyển tiền	268.000.000
10	21/08/2019	Phan Trọng Hiếu chuyển tiền	578.060.000
11	13/09/2019	Phan Trọng Hiếu chuyển tiền	318.060.000
TỔNG CỘNG			2.891.112.720

Khi ông T liên hệ ông T1 để tắt toán khoản vay và yêu cầu nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T được biết ông T1 đã thực hiện thủ tục cập nhật chuyển quyền sở hữu sang cho ông T1, ông T1 không đồng ý trả lại thửa đất, cố ý chiếm dụng tài sản của các ông. Do thửa đất này đứng tên ông T, ông T ký vay tiền nên ông đã thống nhất để ông T khởi kiện việc chiếm đoạt tài sản này và làm đơn khởi kiện nộp đến Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết.

Ông khẳng định toàn bộ số tiền 2.891.112.720 đồng là số tiền ông T đưa ông chuyển trả tiền vay cho ông T1 thông qua tài khoản cá nhân sau:

Tên tài khoản: Vũ Thanh H4

Số tài khoản: 1287047

Tại: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á (A1)

Trong vụ án này ông không có tranh chấp hay bất cứ yêu cầu gì đối với số tiền đã chuyển nêu trên thay ông **T** cho ông **T1**, và cũng không có tranh chấp gì với ông **T**, ông **T1** và bà **H4**.

7. Bà **Khúc Hồng H5** có đại diện hợp pháp trình bày: Bà **H5** là vợ của ông **Vũ Minh T1**. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2018 là hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đại diện của bà **H5** đề nghị Hội đồng xét xử cho tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ là giấy ủy quyền của ông **T** cho ông **T1** đi làm thủ tục cập nhật biến động đối với thửa đất số 720 và xác định chữ ký trong Hợp đồng cho vay ngày 27/10/2018 có phải là chữ ký của ông **T1** không vì bà **H5** không chắc chắn là chữ ký của ông **T1**. Bà **H5** xác định không biết ông **T1** đang bị giam ở đâu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 502/2023/DS-ST ngày 04/10/2023 của Tòa án nhân dân Quận 12 đã quyết định:

*“Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Huỳnh Quang T**.*

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất), số công chứng 019843, Quyết số 10 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26/10/2018 tại **Văn phòng C**, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông **Huỳnh Quang T**, bà **Võ Thị Huỳnh T2** và ông **Vũ Minh T1** vô hiệu do giả tạo.

2. Hủy cập nhật biến động quyền sử dụng đất sang tên cho ông **Vũ Minh T1** ngày 27/12/2019 và ngày 20/7/2020 của Chi nhánh **Văn phòng Đ**, Thành phố Hồ Chí Minh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH760854, số vào sổ cấp GCN: CS09078 do **Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H** cấp ngày 04/7/2017, đã cập nhật biến động cho ông **Huỳnh Quang T** ngày 24/9/2018.

3. Buộc ông **Vũ Minh T1** phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH760854, số vào sổ cấp GCN: CS09078 nêu trên cho ông **Huỳnh Quang T** ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông **Vũ Minh T1** không trả lại bản chính giấy chứng nhận nêu trên, ông **Huỳnh Quang T** được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận nêu trên và cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 720, tờ bản đồ số 53, **phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** cho ông **Huỳnh Quang T**”.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về phần chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 20/10/2023, Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông **Vũ Minh T1** qua hình thức bưu chính với nội dung kháng cáo toàn bộ nội dung bản án.

Ngày 19/10/2023, Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh nhận trực tiếp đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Khúc Hồng H5** với nội dung kháng cáo toàn bộ nội dung bản án.

*Trong quá trình Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết, đã lấy lời khai của bị đơn ông **Vũ Minh T1**:*

Khoảng tháng 10/2018, ông **T** có gặp ông **T1** đề nghị vay số tiền khoảng 7 tỷ đồng và đề nghị lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 720, tọa lạc tại **phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay với thời hạn 06 tháng. Các bên cùng thỏa thuận, ông **T1** được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn quyền đối với quyền sử dụng đất trong thời gian cho vay, nếu hết thời hạn vay mà bên vay không trả tiền thì ông **T1** có quyền thanh lý để thu hồi khoản vay. Sau thời gian vay thì ông **T** liên hệ ông **T1** đề nghị ông **T1** mua lại quyền sử dụng đất trên, tuy nhiên ông **T1** không đồng ý vì mục đích sử dụng đất là đất nông nghiệp và đang có quy hoạch. Sau nhiều lần thuyết phục thì ông **T1** đồng ý mua lại quyền sử dụng đất nêu trên với giá chuyển nhượng bao gồm số tiền ông **T1** đã cho ông **T** vay và ông **T1** sẽ trả thêm cho ông **T** số tiền 6.500.000.000 đồng.

Các hoạt động giao dịch giữa ông và ông **T** có thông qua một số nhân viên của ông tại **Công ty TNHH MTV H8 – Chi nhánh Thành phố H** mà ông **T1** làm Trưởng phòng, những nhân viên này không liên quan đến giao dịch giữa ông và ông **T**.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông **T**, ông **T1** yêu cầu ông **T** trả số tiền gốc và lãi theo thỏa thuận; trường hợp ông **T** không trả tiền thì đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho ông theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo bà **Khúc Hồng H5** trình này: Bà là vợ của ông **T**, cả hai có đăng ký kết hôn và hiện tại chưa ly hôn. Việc ông **T** và ông **T1** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2018 tại **Văn phòng C**, Thành phố

Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng và ký hợp đồng vay vốn với Công ty TNHH MTV H8 – Chi nhánh Thành phố H ngày 27/10/2018 với số tiền vay 7.068.000.000 đồng thì bà không biết rõ cụ thể. Hiện nay, ông T1 đang tạm giam tại Trại tạm giam K35, Quận khu G để xét xử vụ án hình sự; tại phiên tòa sơ thẩm và sau phiên tòa (ông T1 là bị cáo) thì bà đã được thăm gặp, theo đó ông T1 cho biết lúc đầu hợp đồng được lập giữa ông T1 và ông T là hợp đồng vay vốn giữa 02 người nhưng do ông T không trả tiền vay đúng hạn nên đã thỏa thuận và chuyển khoản thêm tiền để mua luôn quyền sử dụng đất. Ngoài số tiền chuyển cho ông T như ông T thừa nhận thì ông T1 đã thanh toán thêm số tiền 4.297.940.000 đồng vào tài khoản số 0600-8410-3317 mở tại Ngân hàng TMCP S (S1) – Chi nhánh G1, chủ tài khoản là ông Huỳnh Quang T vào ngày 11/6/2019 với nội dung: “VU MINH TÂM THANH TOAN TIEN DAT CHO ANH HUYNH QUANG THUAN” nên bà yêu cầu nếu hai bên hòa giải thì phải thanh toán luôn số tiền này cho ông T1. Hiện tại bà đang trực tiếp cầm giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH760854, số vào sổ cấp GCN: CS09078 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 04/7/2017, đã cập nhật biến động cho ông Huỳnh Quang T ngày 24/9/2018. Bà xác nhận là hiện nay quyền sử dụng đất nêu trên không chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp, cho thuê vì thực tế là từ khi mua đến nay bà không biết diện tích đất trên tọa lạc chính xác ở vị trí nào. Nay, tại phiên tòa phúc thẩm bà đồng ý nếu hai bên thiện chí hòa giải thì xác định chấm dứt tất cả các giao dịch trình bày ở trên giữa ông T1 và ông T và yêu cầu phía ông T phải trả cho ông T1 số tiền 8.900.000.000 đồng (tám tỷ chín trăm triệu đồng). Hiện nay ông T1 vẫn ủy quyền cho ông Nguyễn Tấn H2 giải quyết mọi vấn đề liên quan đến giải quyết tranh chấp theo Giấy ủy quyền ngày 01/11/2022.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Vũ Minh T1 là ông Nguyễn Tấn H2 trình bày: Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay vốn giữa hai bên thì ông không nắm rõ chính xác diễn biến vì mọi việc ông T1 làm việc với bà H5, ông H6. Tại phiên tòa này ông được đại diện ông T1 quyết định mọi vấn đề tranh chấp liên quan đến vụ án, ông thống nhất để các bên hòa giải như ý kiến của bà H5 vợ ông T1.

- Nguyên đơn ông Huỳnh Quang T trình bày: Đối với số tiền 4.297.940.000 đồng chuyển vào tài khoản số 0600-8410-3317 mở tại Ngân hàng TMCP S (S1) – Chi nhánh G1 là ông T1 chuyển do ông vay vốn thêm để ông có nguồn vốn giải quyết các công việc, khoản tiền này chỉ được ông và ông Vũ Minh T1 thỏa thuận miệng và cũng không liên quan đến thửa đất 720 TĐĐ 53, phường A, hai

người cũng không có ký bất kỳ hợp đồng hay thoả thuận bằng văn bản nào để ghi nhận các nội dung cơ bản của khoản vay này bao gồm vốn, lãi suất và thời hạn thanh toán... Đồng thời, khi phía bị đơn gửi tiền cho phía nguyên đơn cho việc thực hiện hợp đồng vay ngày 27/10/2018, ghi rất rõ nội dung là “*VMT chuyen tien thua dat so 720 – TBD so 53 tai phuong An Phu Dong Quan 12 TP H*” hoặc ghi nhận tiền mặt thì ghi “*Lý do nộp: Thu tiền CPSDV thửa đất số 720, TBD 53, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh*”; không giống như nội dung chuyển tiền ngày 11/6/2019 vào tài khoản số 0600-8410-3317 mở tại Ngân hàng TMCP S (S1) – Chi nhánh G1. Việc giao dịch vay mượn tiền giữa ông và ông T1 được thực hiện thông qua tiền mặt hoặc chuyển khoản với các cá nhân mà ông T1 chỉ định như bà Nguyễn Thị Linh A, bà Vũ Thanh H4 (ông T1 cho biết đó là nhân viên trong Công ty TNHH MTV H8 – Chi nhánh Thành phố H mà ông T1 làm Trưởng phòng). Giữa ông T và bà Linh A, bà Thanh H4 không có bất kỳ quan hệ giao dịch dân sự nào. Hiện nay, ông và bà Võ Thị Huỳnh T2 vẫn là vợ chồng hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

- Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất), số công chứng 019843, Quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26/10/2018 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Huỳnh Quang T, bà Võ Thị Huỳnh T2 và ông Vũ Minh T1 là vô hiệu.

- Các đương sự thống nhất hủy cập nhật biến động quyền sử dụng đất sang tên cho ông Vũ Minh T1 ngày 27/12/2019 và nội dung đăng ký thay đổi thông tin theo hồ sơ 0089091.DT.004 ngày 20/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng D, Thành phố Hồ Chí Minh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH760854, số vào sổ cấp GCN: CS09078 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 04/7/2017 đã cập nhật biến động cho ông Huỳnh Quang T ngày 24/9/2018.

- Chấm dứt Hợp đồng vay vốn lập ngày 27/10/2018 giữa Phòng kinh doanh số 4 – Công ty TNHH MTV H8, Bộ Q và ông Huỳnh Quang T; chấm dứt giao dịch chuyển số tiền 4.297.940.000 đồng vào tài khoản số 0600-8410-3317 mở tại Ngân hàng TMCP S (S1) – Chi nhánh G1, chủ tài khoản là ông Huỳnh Quang T vào ngày 11/6/2019, với nội dung: “VU MINH TÂM THANH TOAN TIEN DAT CHO ANH HUYNH QUANG THUAN”.

- Ông **Huỳnh Quang T** có trách nhiệm trả số tiền 8.900.000.000đ (tám tỷ chín trăm triệu đồng) cho ông **Vũ Minh T1**, trả 01 lần, trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, hạn cuối là ngày 13/12/2024.

- Ông **Vũ Minh T1**, bà **Khúc Hồng H5** có trách nhiệm trả lại cho ông **Huỳnh Quang T** bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH760854, số vào sổ cấp GCN: CS09078 do **Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H** cấp ngày 04/7/2017, đã cập nhật biến động cho ông **Huỳnh Quang T** ngày 24/9/2018.

- Việc giao nhận số tiền 8.900.000.000 đồng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH760854, số vào sổ cấp GCN: CS09078 **Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H** cấp ngày 04/7/2017, đã cập nhật biến động cho ông **Huỳnh Quang T** ngày 24/9/2018 được thực hiện đồng thời cùng một lúc.

- Nguyên đơn tự nguyện chịu các chi phí tố tụng cụ thể: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ (năm triệu đồng), chi phí định giá là 6.000.000đ (sáu triệu đồng) và chi phí đo vẽ là 16.451.875đ (mười sáu triệu bốn trăm năm mươi một nghìn tám trăm bảy mươi lăm đồng), tổng chi phí tố tụng là 27.451.875đ (hai mươi bảy triệu bốn trăm năm mươi một nghìn tám trăm bảy mươi lăm đồng).

- Ông **Huỳnh Quang T** và ông **Vũ Minh T1**, mỗi bên sẽ chịu 50% án phí dân sự sơ thẩm.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có Luật sư **Nguyễn Trung HI** trình bày:* Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án đã thực hiện đúng về thời hạn chuẩn bị xét xử. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đã chấp hành theo đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa hôm nay nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án: Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, việc thỏa thuận của các đương sự là tự

nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà **Khúc Hồng H5** trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[1.2] Đơn kháng cáo ngày 19/10/2023 của ông **Vũ Minh T1** được gửi qua đường bưu chính đến Tòa án nhân dân Quận 12 ngày 31/8/2020, kháng cáo bản án số 502/2023/DSST ngày 04/10/2023 (bị đơn – ông **Vũ Minh T1** vắng mặt tại phiên tòa). Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/3/2024, ông **Vũ Minh T1** xác định chữ ký trên đơn kháng cáo là của ông nhưng nội dung không phải do ông **T1** viết và ông không biết nội dung kháng cáo, không phải là người đi nộp tạm ứng phí vì thời điểm đó ông đang bị tạm giam, tuy nhiên tại thời điểm Tòa án cấp phúc thẩm làm việc thì ông đồng ý với nội dung kháng cáo. Nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Tòa án tiến hành xem xét đơn kháng cáo của ông **Vũ Minh T1** theo quy định của pháp luật.

[1.3] Nguyên đơn tranh chấp với bị đơn về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký. Đối tượng tranh chấp trong vụ án là quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại **Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**. Tòa án nhân dân Quận 12 xác định đúng quan hệ pháp luật, xác định đúng người tham gia tố tụng, đúng thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do có kháng cáo của bị đơn ông **Vũ Minh T1**, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Khúc Hồng H5** nên căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm.

Căn cứ Giấy ủy quyền số công chứng 001740, Quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 01/11/2022 tại **Văn phòng C1**, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông **Vũ Minh T1** ủy quyền cho ông **Trần Minh H6** hoặc ông **Nguyễn Tấn H2**

tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm. Trong quá trình giải quyết vụ án đến phiên họp công khai chứng cứ, Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập cả ông H6 và ông H2 tham gia tố tụng. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 06/9/2023, ông H6 trình bày xác định chấm dứt việc đại diện theo ủy quyền cho ông T1 và xác định chỉ còn đại diện theo ủy quyền cho bà Khúc Hồng H5. Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập ông H6 tham gia tố tụng với tư cách đại diện ủy quyền của người có quyền, nghĩa vụ liên quan là bà Khúc Hồng H5 là phù hợp với quy định của pháp luật. Trong vụ án này bà Khúc Hồng H5 là vợ của ông Vũ Minh T1 đã tham gia tố tụng trong vụ án từ đầu sau đó bà H5 có kháng cáo vụ án do đó quyền và lợi ích hợp pháp của bà H5 và ông T1 là gắn liền với nhau, không tách rời. Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập ông H2 tham gia tố tụng với tư cách đại diện ủy quyền của bị đơn tại phiên tòa sơ thẩm là có thiếu sót nhưng không thay đổi bản chất của vụ án, không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[1.4] Về sự vắng mặt của đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T3, ông Phan Trọng H3, bà Vũ Thanh H4, người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Huỳnh T4 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bà Nguyễn Thị Linh A, Công ty TNHH MTV H8 được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xem xét kháng cáo và nội dung vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Xét thấy tại phiên tòa các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

- Các đương sự thống nhất xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất), số công chứng 019843, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26/10/2018 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Huỳnh Quang T, bà Võ Thị Huỳnh T2 và ông Vũ Minh T1 là vô hiệu.

- Các đương sự thống nhất hủy cập nhật biến động quyền sử dụng đất sang tên cho ông Vũ Minh T1 ngày 27/12/2019 và nội dung đăng kí thay đổi thông tin theo hồ sơ 0089091.DT.004 ngày 20/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

và tài sản khác gắn liền với đất số CH760854, số vào sổ cấp GCN: CS09078 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 04/7/2017 đã cập nhật biến động cho ông Huỳnh Quang T ngày 24/9/2018.

- Các đương sự thống nhất chấm dứt Hợp đồng vay vốn lập ngày 27/10/2018 giữa Phòng kinh doanh số 4 – Công ty TNHH MTV H8, Bộ Q với ông Huỳnh Quang T và giao dịch chuyển số tiền 4.297.940.000 đồng vào tài khoản số 0600-8410-3317 mở tại Ngân hàng TMCP S (S1) – Chi nhánh G1, chủ tài khoản là ông Huỳnh Quang T vào ngày 11/6/2019, với nội dung: “VU MINH TÂM THANH TOAN TIEN DAT CHO ANH HUYNH QUANG THUAN”.

- Ông Huỳnh Quang T có trách nhiệm trả số tiền 8.900.000.000đ (tám tỷ chín trăm triệu đồng) cho ông Vũ Minh T1, trả 01 lần, trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, hạn chót là ngày 13/12/2024.

- Ông Vũ Minh T1, bà Khúc Hồng H5 có trách nhiệm trả lại cho ông Huỳnh Quang T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH760854, số vào sổ cấp GCN: CS09078 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 04/7/2017, đã cập nhật biến động cho ông Huỳnh Quang T ngày 24/9/2018.

- Việc giao nhận số tiền 8.900.000.000đ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH760854, số vào sổ cấp GCN: CS09078 Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 04/7/2017, đã cập nhật biến động cho ông Huỳnh Quang T ngày 24/9/2018 được thực hiện đồng thời cùng một lúc.

- Ông Huỳnh Quang T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục hủy cập nhật biến động quyền sử dụng đất sang tên cho ông Vũ Minh T1 ngày 27/12/2019 và nội dung đăng kí thay đổi thông tin theo hồ sơ 0089091.DT.004 ngày 20/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH760854, số vào sổ cấp GCN: CS09078 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 04/7/2017, đã cập nhật biến động cho ông Huỳnh Quang T ngày 24/9/2018.

- Trường hợp ông Vũ Minh T1, bà Khúc Hồng H5 không trả lại bản chính giấy chứng nhận nêu trên thì ông Huỳnh Quang T được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận nêu trên và cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 720, tờ

bản đồ số 53, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Huỳnh Quang T.

- Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu các chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá và chi phí đo vẽ) nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Nội dung thỏa thuận của các đương sự có mặt tại phiên tòa là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của đương sự vắng mặt nên cần được ghi nhận. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Về biện pháp khẩn cấp tạm thời: Hội đồng xét xử xét thấy cần tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 10/2022/QĐ-BPKCTT ngày 21/10/2022 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh về cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng:

[4.1] Về án phí phúc thẩm: Ông Vũ Minh T1, bà Khúc Thị Hồng H7 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016.

[4.2] Về án phí sơ thẩm: ông Huỳnh Quang T và ông Vũ Minh T1 thỏa thuận mỗi bên sẽ chịu 50% án phí dân sự sơ thẩm.

[4.3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 5, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 124, Điều 131, Điều 422, Điều 465, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 502/2023/DS-ST ngày 04/10/2023 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất), số công chứng 019843, Quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26/10/2018 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Huỳnh Quang T, bà Võ Thị Huỳnh T2 và ông Vũ Minh T1 là vô hiệu.

1.2. Hủy cập nhật biến động quyền sử dụng đất sang tên cho ông Vũ Minh T1 ngày 27/12/2019 và nội dung đăng kí thay đổi thông tin theo hồ sơ 0089091.DT.004 ngày 20/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH760854, số vào sổ cấp GCN: CS09078 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 04/7/2017 đã cập nhật biến động cho ông Huỳnh Quang T ngày 24/9/2018.

1.3. Chấm dứt Hợp đồng vay vốn lập ngày 27/10/2018 giữa Phòng kinh doanh số 4 - Công ty TNHH MTV H8, Bộ Q với ông Huỳnh Quang T và giao dịch chuyển số tiền 4.297.940.000 đồng vào tài khoản số 0600-8410-3317 mở tại Ngân hàng TMCP S (S1) – Chi nhánh G1, chủ tài khoản là ông Huỳnh Quang T vào ngày 11/6/2019, với nội dung: “VU MINH TÂM THANH TOAN TIEN DAT CHO ANH HUYNH QUANG THUAN”.

1.4. Ông Huỳnh Quang T có trách nhiệm trả số tiền 8.900.000.000đ (tám tỷ chín trăm triệu đồng) cho ông Vũ Minh T1, trả 01 lần, trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, hạn chót vào ngày 13/12/2024 phải trả xong. Ông Vũ Minh T1, bà Khúc Hồng H7 phải trả lại ngay bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH760854, số vào sổ cấp GCN: CS09078 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 04/7/2017, đã cập nhật biến động cho ông Huỳnh Quang T ngày 24/9/2018 cho ông Huỳnh Quang T.

Việc giao nhận số tiền 8.900.000.000đ (tám tỷ chín trăm triệu đồng) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH760854, số vào sổ cấp GCN: CS09078 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 04/7/2017, đã cập nhật biến động cho ông Huỳnh Quang T ngày 24/9/2018 được thực hiện đồng thời cùng một lúc.

Trường hợp ông Vũ Minh T1, bà Khúc Hồng H7 không trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH760854, số vào sổ cấp GCN: CS09078 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 04/7/2017, đã cập nhật biến động cho ông

Huỳnh Quang T ngày 24/9/2018 thì ông **Huỳnh Quang T** được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận nêu trên và cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 720, tờ bản đồ số 53, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông **Huỳnh Quang T**.

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 án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 10/2022/QĐ-BPKCTT ngày 21/10/2022 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh về cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp.

3. Về án phí, chi phí tố tụng

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm

Ông **Vũ Minh T1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 58.450.000đ (Năm mươi tám triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Tổng cộng, ông **Vũ Minh T1** phải đóng án phí là 58.750.000đ (Năm mươi tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Ông **Huỳnh Quang T** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 58.450.000đ (Năm mươi tám triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông **Huỳnh Quang T** đã nộp là 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA/2021/0023867 ngày 19/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông **Huỳnh Quang T** còn phải thi hành số tiền 57.850.000đ (Năm mươi bảy triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm

Ông **Vũ Minh T1** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được cản trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA/2023/0030898 ngày 25/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông **Vũ Minh T1** đã nộp đủ án phí

phúc thẩm.

Bà **Khúc Hồng H7** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được cản trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA/2023/0030827 ngày 19/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà **Khúc Hồng H7** đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

3.3 Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ (năm triệu đồng), chi phí định giá là 6.000.000đ (sáu triệu đồng) và chi phí đo vẽ là 16.451.875đ (mười sáu triệu bốn trăm năm mươi một nghìn tám trăm bảy mươi lăm đồng), tổng chi phí tố tụng là 27.451.875đ (hai mươi bảy triệu bốn trăm năm mươi một nghìn tám trăm bảy mươi lăm đồng), nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp đủ chi phí tố tụng.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. HCM;
- Cục Thi hành án dân sự Tp. HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12;
- Tòa án nhân dân Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Mai Trần Cảnh