

**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:541/2023/DS-PT

Ngày:08/5/2023

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 Phạm Thị Kim

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Ngọc Hương

Bà Nguyễn Thị Lan Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyện – 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 Kim Tiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 tháng 4, ngày 04 và ngày 08 tháng 5 năm 2023, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 558/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 456/2022/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 511/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2316/2023/QĐ-PT ngày 06/3/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Hữu C, sinh năm: 1958.(vắng mặt)

Địa chỉ: đường BSS, tổ BN, ấp ML, xã TAH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Bà Võ Thị T, sinh năm: 1961.(vắng mặt)

Địa chỉ: đường BSS, tổ BN, ấp ML, xã TAH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông C, bà T: Bà Nguyễn Thị Phương K (có mặt, tuyên án vắng mặt).

Địa chỉ: Lầu HA, LVS, Phường MB, Quận BA, TP. Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Võ Thị TR, sinh năm: 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: đường BHH, tổ M, ấp R, xã TLT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà TR: Ông Đỗ Thanh B, sinh năm: 1997(Có mặt)

Bà Đinh Thị TI, sinh năm: 1997.(có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: NTS, khu phố BA, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn (Văn bản uỷ quyền ngày 13 tháng 4 năm 2021).

2.2. Ông Nguyễn Văn ĐU, sinh năm: 1961. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường BHH, tổ M, ấp R, xã TLT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm: 1982. (Vắng mặt)

3.2. Ông Nguyễn Minh TA, sinh năm: 1985. (Vắng mặt)

3.3. Bà Nguyễn Thị Kiều TE, sinh năm: 1986. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường BHH, tổ M, ấp R, xã TLT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Nguyễn Văn TS, sinh năm: 1972. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường BHH, tổ M, ấp R, xã TLT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Văn phòng Công chứng DTH.(trước đây là Văn phòng công chứng CC).(Vắng mặt)

Địa chỉ: Tỉnh lộ TA, khu phố H, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông DTH. Địa chỉ: Tỉnh lộ TA, khu phố H, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, lời trình bày của các đương sự cùng các chứng cứ thể hiện như sau:

* Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/8/2018, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung đề ngày 14/11/2018, các lời khai tại bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu C trình bày như sau:

Ngày 12/02/2015, ông Nguyễn Hữu C và vợ là bà Võ Thị T có nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị TR và ông Nguyễn Văn ĐU phần nhà đất diện tích 1945m² thuộc thửa đất số 591-1, 591-2 và 591-3, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp R, xã TLT, huyện CC theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 689231 ngày 21/3/2003 của Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho ông Nguyễn Văn ĐU với giá chuyển nhượng là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng). Hai bên đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003244/HĐ-CNQSĐĐ ngày 12/02/2015 được công chứng tại Văn phòng Công chứng CC (nay là Văn phòng Công chứng DTH). Thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003244/HĐ-CNQSĐĐ ngày 12/02/2015, ông C đã giao cho bà TR số tiền chuyển nhượng là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng). Việc giao nhận tiền có lập Giấy nhận tiền ngày 12/02/2015 do bà TR ký tên, ghi họ tên và lấn tay điểm chỉ. Giấy nhận tiền ngày 12/02/2015 còn ghi nhận thỏa thuận giữa hai bên là: Bà TR, ông ĐU chịu mọi chi phí thuế và phí đăng bộ; bà TR, ông ĐU chuyển nhượng là chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản gắn liền trên phần đất diện tích 1945m² vì phần tài sản này chưa được công nhận trong Giấy chứng nhận nên không ghi được trong Hợp đồng công chứng; ông C, bà T tạo điều kiện cho bà TR, ông ĐU giao nhà đất khi làm xong giấy tờ và được quyền mua lại nếu có nhu cầu.

Sau đó, bà Võ Thị TR và ông Nguyễn Văn ĐU không thực hiện đóng thuế và phí trước bạ để làm giấy tờ sang tên cho ông C, bà T theo cam kết. Ông C, bà T nhiều lần yêu cầu thực hiện nhưng không được. Đến đầu tháng 11/2015, bà Võ Thị TR và ông Nguyễn Văn ĐU có đề nghị ông C, bà T hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003244/HĐ-CNQSĐĐ ngày 12/02/2015 và ký kết lại Hợp đồng mới với giá trị chuyển nhượng là 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng) để bà TR, ông ĐU có khả năng đóng thuế phí và sang tên đất cho ông C, bà T. Vì thương tình bà TR, ông ĐU khó khăn và để thuận lợi thủ tục sang tên đất nên ông C, bà T cùng bà TR, ông ĐU thống nhất ký kết Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2015 số công chứng 024259 tại Văn phòng Công chứng CC và ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 024260/HĐ-CNQSĐĐ ngày 17/11/2015 được công chứng tại Văn phòng Công chứng CC. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 024260/HĐ-CNQSĐĐ ngày 17/11/2015 có giá trị chuyển nhượng là 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Thực hiện cam kết, bà TR, ông ĐU thực hiện đóng thuế phí và làm thủ tục sang tên cho ông C, bà T. Ông C, bà T được cập nhật sang tên ngày 07/12/2015 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 689231 ngày 21/3/2003 của Ủy ban nhân dân huyện CC cấp. Ngày 12/12/2015, khi nhận được Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất do bà TR giao thì ông C có đề nghị người làm chứng ghi nhận sự thỏa thuận giữa các bên vào Giấy nhận tiền ngày 12/02/2015.

Do có thỏa thuận cho bà TR, ông ĐU mua lại nhà đất đã bán nếu có nhu cầu nên khi ông C, bà T yêu cầu giao nhà đất đã bán thì bà TR, ông ĐU đưa ra nhiều lí do: thỏa thuận giá mua chưa được, đợi bán vườn cao su ở Tây Ninh, bán đất ruộng để có tiền mua lại,... tuy nhiên đều không đúng sự thật. Nhận thấy bà TR, ông ĐU không muốn thực hiện giao nhà đất đã bán nên ông C, bà T có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã hòa giải nhưng bà TR, ông ĐU không đến. Sau đó, ông C, bà T nộp đơn khởi kiện tại Tòa án.

Tại đơn khởi kiện ngày đề ngày 24/8/2018, ông C yêu cầu bà TR, ông ĐU tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003244/HĐ-CNQSDĐ ngày 12/02/2015 công chứng tại Văn phòng Công chứng CC và yêu cầu bị đơn bàn giao toàn bộ phần đất diện tích 1945m² thuộc thửa 591-1, 591-2, 591-3, tờ bản đồ số 7 (TL 02/CT-UB) tọa lạc xã TLT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 689231 ngày 21/3/2003 của Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho ông Nguyễn Văn ĐU.

Tại đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung đề ngày 14/11/2018 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông C yêu cầu bà TR, ông ĐU tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 024260/HĐ-CNQSDĐ ngày 17/11/2015 công chứng tại Văn phòng Công chứng CC số 024260, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD và yêu cầu bị đơn bàn giao toàn bộ phần đất diện tích 1945m² (sau khi đo vẽ thực tế là 1779m²) thuộc thửa 591-1, 591-2, 591-3, tờ bản đồ số 7 (TL 02/CT-UB) tọa lạc xã TLT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 02/01/2020 của Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị TR thì ông C không đồng ý.

Ông C thống nhất với hiện trạng phần đất tranh chấp theo Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 02/01/2020 của Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/12/2019. Ông C thống nhất với giá trị tài sản tranh chấp theo Biên bản định giá tài sản ngày 09/9/2020.

Toàn bộ chi phí tố tụng ông C tự nguyện chịu. Ngoài phần đất và căn nhà bà TR, ông ĐU đã bán theo thỏa thuận thì các tài sản còn lại trên đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/12/2019 phía nguyên đơn sẽ hỗ trợ cho bị đơn số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

* Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/8/2018, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung đề ngày 14/11/2018, các lời khai tại bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Thị T là ông Nguyễn Hữu C trình bày như sau:

Bà T thống nhất với ý kiến, yêu cầu của ông Nguyễn Hữu C.

Tại đơn khởi kiện ngày đề ngày 24/8/2018, bà T yêu cầu bà TR, ông ĐU tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003244/HĐ-CNQSĐĐ ngày 12/02/2015 công chứng tại Văn phòng Công chứng CC và yêu cầu bị đơn bàn giao toàn bộ phần đất diện tích 1945m² thuộc thửa 591-1, 591-2, 591-3, tờ bản đồ số 7 (TL 02/CT-UB) tọa lạc xã TLT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 689231 ngày 21/3/2003 của Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho ông Nguyễn Văn ĐU.

Tại đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung đề ngày 14/11/2018 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà T yêu cầu bà TR, ông ĐU tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 024260/HĐ-CNQSĐĐ ngày 17/11/2015 công chứng tại Văn phòng Công chứng CC số 024260, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD và yêu cầu bị đơn bàn giao toàn bộ phần đất diện tích 1945m² (sau khi đo vẽ thực tế là 1779m²) thuộc thửa 591-1, 591-2, 591-3, tờ bản đồ số 7 (TL 02/CT-UB) tọa lạc xã TLT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 02/01/2020 của Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị TR thì bà T không đồng ý.

Bà T thống nhất với hiện trạng phần đất tranh chấp theo Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 02/01/2020 của Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/12/2019. Bà T thống nhất với giá trị tài sản tranh chấp theo Biên bản định giá tài sản ngày 09/9/2020.

Toàn bộ chi phí tố tụng bà T tự nguyện chịu. Ngoài phần đất và căn nhà bà TR, ông ĐU đã bán theo thỏa thuận thì các tài sản còn lại trên đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/12/2019 phía nguyên đơn sẽ hỗ trợ cho bị đơn số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

* Tại đơn phản tố đề ngày 13/01/2020, đơn sửa đổi bổ sung đơn phản tố đề ngày 05/02/2020, các lời khai tại bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Võ Thị TR là ông Đỗ Thanh B và bà Định Thị Thi thống nhất trình bày như sau:

Năm 2012, bà Võ Thị TR có vay của ông Nguyễn Hữu C số tiền 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) trả lãi 4.000.000đ (Bốn triệu đồng)/tháng. Ông Nguyễn Hữu C chỉ giao cho bà TR số tiền 32.000.000đ (Ba mươi hai triệu đồng) còn lại số tiền 8.000.000đ (Tám triệu đồng) ông Nguyễn Hữu C thu tiền lãi. Sau đó, bà Võ Thị TR không thể trả lãi nổi nên không trả tiền cho ông Nguyễn Hữu C. Năm 2013, ông Nguyễn Hữu C có thừa bà Võ Thị TR ra ban nhân dân ấp để giải quyết nợ vay sau đó rút đơn kiện. Sự việc được Ban nhân dân ấp R xác nhận.

Ông Nguyễn Hữu C nhiều lần đe dọa, cho người khủng bố gia đình bà Võ Thị TR, đưa nhiều giấy tờ ép bà Võ Thị TR ký tên mà bà TR không biết nội dung. Qua xác minh các giấy tờ bị ép ký gồm: Hợp đồng vay tiền số 024262,

quyền 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015 tại Văn phòng công chứng CC, số tiền vay 1.115.000.000 đồng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất công chứng số 024260, quyền 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015 tại Văn phòng công chứng CC với quyền sử dụng đất số W 689231, số vào sổ cấp GCN QSDĐ số 22 QSDĐ/HTH do UBND huyện CC cấp ngày 21/3/2003 cho ông Nguyễn Văn ĐU, giữa ông Nguyễn Văn ĐU, bà Võ Thị TR với ông Nguyễn Hữu C, bà Võ Thị T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 027190 ngày 17/12/2015 do Văn phòng công chứng CC lập với bên nhận chuyển nhượng là bà Vương Thị Mai đối với diện tích 4.872m² đất lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 155077, số vào sổ cấp GCN số 52/QSDĐ do UBND huyện CC cấp cho ông Nguyễn Văn ĐU ngày 28/10/2002; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất công chứng số 003244, quyền 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/02/2014 (2015) tại Văn phòng công chứng CC với quyền sử dụng đất số W 689231, số vào sổ cấp GCN QSDĐ số 22 QSDĐ/HTH do UBND huyện CC cấp ngày 21/3/2003 cho ông Nguyễn Văn ĐU, giữa ông Nguyễn Văn ĐU, bà Võ Thị TR với ông Nguyễn Hữu C, bà Võ Thị T. Ngoài ra còn có nhiều văn bản viết tay khác mà bà TR không được giữ.

Việc người của ông C nhiều lần đến gia đình bà TR đòi nợ đã kéo dài hơn 09 năm nay, chính quyền địa phương và bà con nhân dân sống lân cận xung quanh đều biết sự việc này, cùng ký tên làm chứng cho gia đình bà TR. Đơn xác nhận bị xã hội đen đến nhà đòi nợ ngày 23/3/2020 có ông Trịnh Văn Sao, nguyên trưởng ban nhân dân ấp R xác nhận vào năm 2013. Tất cả sự việc đều bắt nguồn từ khoản vay 40.000.000 đồng với lãi suất 4.000.000 đồng/tháng rồi sau đó phải ký tên vào văn bản công chứng vay nợ số tiền 1.115.000.000 đồng là hoàn toàn vô lý. Do bị ép buộc bằng vũ lực đe dọa đến bước đường cùng nên bà TR buộc phải ký những văn bản công chứng trên. Đặc biệt, là cùng ngày 17/11/2015 tại cùng Văn phòng công chứng CC, giữa Nguyên đơn ông C và bị đơn bà TR ông ĐU đã lập đồng thời hai văn bản công chứng: Một là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 024260, hai là hợp đồng vay tài sản số 024262 có thời hạn cho vay từ ngày 17/11/2012 đến ngày 06/12/2015, nên có cơ sở cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông ĐU bà TR chỉ là giả cách thể chấp cho hợp đồng vay công chứng cùng ngày.

Bà TR yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 024260/HĐ-CNQSDĐ ngày 17/11/2015 công chứng tại Văn phòng Công chứng CC số 024260, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu do giả tạo, trái quy định pháp luật và tuyên hủy phần cập nhật ngày 07/12/2015 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 689231 của Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho ông Nguyễn Văn ĐU ngày 21/3/2003 (cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu C và bà Võ Thị T ngày 07/12/2015).

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà TR không đồng ý.

Phía bà TR thống nhất với hiện trạng phần đất tranh chấp theo Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 02/01/2020 của Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc

bản đồ Hoàng Thịnh và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/12/2019. Phía bà TR thống nhất với giá trị tài sản tranh chấp theo Biên bản định giá tài sản ngày 09/9/2020.

Ngoài ra, đề nghị Tòa án cho nhập vụ án theo Đơn yêu cầu ngày 22/11/2021, ngày 02/8/2022.

* Bị đơn ông Nguyễn Văn ĐU vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Đ vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh TA vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều TE vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn TS vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Tại bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng DTH là ông DTH trình bày như sau:

Ngày 17/11/2015, bà Võ Thị TR, ông Nguyễn Văn ĐU, ông Nguyễn Hữu C và bà Võ Thị T đã đến trụ sở Văn phòng Công chứng DTH yêu cầu Công chứng viên của Văn phòng Công chứng DTH chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 1945m² thuộc thửa 591-1, 591-2, 591-3, tờ bản đồ số 7 tọa lạc xã TLT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 024260.

Tại thời điểm công chứng, bà Võ Thị TR, ông Nguyễn Văn ĐU, ông Nguyễn Hữu C và bà Võ Thị T đã xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý liên quan, đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tinh thần hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt. Các bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận và giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Công chứng viên đã chứng nhận Hợp đồng nêu trên theo đúng trình tự thủ tục luật định.

Do các đương sự không thỏa thuận được với nhau nên vụ án đã được đưa ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 456/2022/ST-DS ngày 05/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị TR
2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu C và bà Võ Thị T.

Buộc ông Nguyễn Văn ĐU và bà Võ Thị TR tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 024260/HĐ-CNQSDĐ ngày 17/11/2015 công chứng tại Văn phòng Công chứng CC số 024260, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc ông Nguyễn Văn ĐU, bà Võ Thị TR, ông Nguyễn Minh Đ, ông Nguyễn Minh TA và bà Nguyễn Thị Kiều TE giao cho ông Nguyễn Hữu C và bà Võ Thị T toàn bộ phần đất diện tích 1945m² (sau khi đo vẽ thực tế là 1779m² theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 02/01/2020 của Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh) thuộc thửa 591-1, 591-2, 591-3, tờ bản đồ số 7 (TL 02/CT-UB) tọa lạc xã TLT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, trên đất có hiện trạng:

+ Phần đất thuộc thửa 591-1 và 591-2 có diện tích 769,1m² có hiện trạng: 01 căn nhà cấp 4 kết cấu tường gạch mái tôn, li kèo sắt, nền gạch bông; 01 phần sân kết cấu nền gạch tàu; hàng rào trụ xi măng đổ sẵn, lưới B40 có xây chân; 03 trụ xi măng; 01 hồ đựng phân bón kết cấu tường gạch; 10 bụi chuối; 01 cây dâu; 01 cây măng cầu; 01 cây me; 08 cây mít; 01 cây mai; 01 cây quýt; còn lại là đất trống theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện CC.

+ Phần đất thuộc thửa 591-3 có diện tích 1009,9m² có hiện trạng: Hàng rào trụ xi măng đổ sẵn, lưới kẽm gai; 11 cây mít; 15 cây cam; 25 bụi chuối; còn lại là đất trống theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện CC.

Giao ngay khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Hữu C và bà Võ Thị T có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn ĐU và bà Võ Thị TR số tiền là 150.000.000đ, thanh toán ngay một lần khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn ĐU, bà Võ Thị TR có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Hữu C và bà Võ Thị T chậm trả tiền thì ông Nguyễn Hữu C và bà Võ Thị T phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn ĐU và bà Võ Thị TR phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 28.000.000đ (Hai mươi tám triệu đồng).

- Ông Nguyễn Hữu C và bà Võ Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 14.000.000đ (Mười bốn triệu đồng) ông Nguyễn Hữu C và bà Võ Thị T đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2017/0033342 ngày 13/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC. Hoàn lại cho ông Nguyễn Hữu C và bà Võ Thị T số tiền là 6.500.000đ (Sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho bà Võ Thị TR số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2019/0083417 ngày 05/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

-Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Võ Thị TR kháng cáo bản án sơ thẩm.

-Ngày 16 tháng 9 năm 2022 Viện kiểm sát nhân dân huyện CC ban hành Quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Bị đơn bà Võ Thị TR kháng cáo: Người đại diện cho bà TR trình bày, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, để giải quyết lại vụ án cần xem xét toàn bộ quá trình giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn được thể hiện tại các hợp đồng mà hai bên đã ký kết, cụ thể:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất công chứng số 024260, quyền 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015 tại Văn phòng công chứng CC với quyền sử dụng đất số W 689231, sổ vào sổ cấp GCN QSDĐ số 22 QSDĐ/HTH do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp ngày 21/3/2003 cho ông Nguyễn Văn ĐU, hợp đồng ký giữa ông Nguyễn Văn ĐU, bà Võ Thị TR với ông Nguyễn Hữu C, bà Võ Thị T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 027190 ngày 17/12/2015 do Văn phòng công chứng CC lập với bên nhận chuyển nhượng là bà Vương Thị Mai đối với diện tích 4.872m² đất lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 155077, sổ vào sổ cấp GCN số 52/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho ông Nguyễn Văn ĐU ngày 28/10/2002; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất số công chứng 003244, quyền 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/02/2014 (2015) tại Văn phòng công chứng CC với quyền sử dụng đất số W 689231, sổ vào sổ cấp GCN QSDĐ số 22 QSDĐ/HTH do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp ngày 21/3/2003 cho ông Nguyễn Văn ĐU, hợp đồng ký giữa ông Nguyễn Văn ĐU, bà Võ Thị TR với ông Nguyễn Hữu C, bà Võ Thị T. Ngoài ra còn có nhiều văn bản viết tay khác mà bà TR không được giữ.

Toàn bộ các hợp đồng này đang thụ lý bằng các vụ án mà Tòa án nhân dân huyện CC đang thụ lý gồm:

Vụ án thụ lý số 422/2017/TLST-DS ngày 30/10/2017 giữa Nguyễn Hữu Chuẩn và Võ Thị TR đã xét xử phúc thẩm bằng bản án số 457/2021/DS-PT ngày 29/6/2021 nội dung hủy bản án sơ thẩm, từ khi thụ lý lại đến nay chưa được giải quyết.

Vụ án thụ lý số 453/2018/DS-ST thụ lý ngày 13/9/2018 giải quyết bằng bản án sơ thẩm số 456/2022/ST-DS ngày 05/9/2022 (là vụ án này) đang kháng cáo.

Vụ án thụ lý số 264/2020/TLST- DS ngày 13/7/2020 giữa nguyên đơn Võ Thị TR, bị đơn Vương Thị M của Tòa án nhân dân huyện CC.

Tất cả các vụ án này đều có liên quan đến các hợp đồng ký kết giữa các đương sự như đã nêu trên.

-Nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền thừa nhận ông C, bà T với bà TR, ông ĐU đang là đương sự trong các vụ án nêu trên. Các vụ án này vẫn đang được Tòa án nhân dân huyện CC đang thụ lý giải quyết, chưa có kết quả.

-Vụ án này, các đương sự không đồng ý thỏa thuận với nhau tại phiên tòa phúc thẩm.

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

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các đương sự trong vụ án đã chấp hành quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung:

- Đề nghị giữ nguyên kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 hủy bản án dân sự sơ thẩm số 456/2022/DS-ST ngày 05/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện CC giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của Bị đơn bà Nguyễn Thị TR được nộp và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp thuận giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2]. Về sự có mặt, vắng mặt của người tham gia tố tụng:

-Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa, vắng mặt tại thời điểm tuyên án. Bị đơn kháng cáo có mặt.

-Các đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên giải quyết vắng mặt theo Điều 227, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

Sau khi xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án, các yêu cầu kháng cáo và lời trình bày cũng như đối chất của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của Viện kiểm sát, xét thấy:

[2.1].Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị TR.

[2.1.1].Qua xem xét về các hợp đồng ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn:

-Theo hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn và đại diện nguyên đơn cùng thừa nhận: Giữa nguyên đơn và bị đơn ký nhiều hợp đồng thỏa thuận với nhau, có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 689231, số vào sổ cấp GCN QSDĐ số 22 QSDĐ/HTH do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp ngày 21/3/2003 cho ông Nguyễn Văn ĐU, cụ thể:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất công chứng số 024260, quyền 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015 tại Văn phòng công chứng CC (nay là Văn phòng công chứng DTH) với quyền sử dụng đất số W 689231, số vào sổ cấp GCN QSDĐ số 22 QSDĐ/HTH do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp ngày 21/3/2003 cho ông Nguyễn Văn ĐU, ký giữa ông Nguyễn Văn ĐU, bà Võ Thị TR với ông Nguyễn Hữu C, bà Võ Thị T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất công chứng số 003244, quyền 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/02/2014 (2015) tại Văn phòng công chứng CC với quyền sử dụng đất số W 689231, số vào sổ cấp GCN QSDĐ số 22 QSDĐ/HTH do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp ngày 21/3/2003 cho ông Nguyễn Văn ĐU, giữa ông Nguyễn Văn ĐU, bà Võ Thị TR với ông Nguyễn Hữu C, bà Võ Thị T; Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hủy bỏ hợp đồng số 003244 ngày 12/02/2015), số công chứng 024259 tại Văn phòng công chứng CC. Ngoài ra, liên quan đến thửa đất này, nguyên đơn và bị đơn còn có các hợp đồng khác như Hợp đồng vay tiền số 024262, quyền số 04.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015 tại Văn Phòng công chứng CC, số tiền vay 1.115.000.000 đồng và nhiều văn bản viết tay khác; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 027190 ngày 17/12/2015 do Văn phòng công chứng CC lập với bên nhận chuyển nhượng là bà Vương Thị Mai đối với diện tích 4.872m² đất lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 155077, số vào sổ cấp GCN số 52/QSDĐ do UBND huyện CC cấp cho ông Nguyễn Văn ĐU ngày 28/10/2002, có liên quan đến số tiền vay giữa ông C và bà TR.

[2.1.2].Tại phiên tòa, đại diện bị đơn cho rằng toàn bộ nội dung việc tranh chấp của các hợp đồng này là ông C bà T vừa đòi số tiền 1.115.000.000 đồng của Hợp đồng vay tiền số 024262, quyền số 04.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015 chứng nhận tại Văn Phòng công chứng CC với số tiền vay 1.115.000.000 đồng lại vừa khởi kiện đòi thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất công chứng số 024260, quyền 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015 tại Văn phòng công chứng CC (nay là Văn phòng công chứng DTH) với quyền sử dụng đất số W 689231, số vào sổ cấp GCN QSDĐ số 22 QSDĐ/HTH do UBND huyện CC cấp ngày

21/3/2003 cho ông Nguyễn Văn ĐU, ký giữa ông Nguyễn Văn ĐU, bà Võ Thị TR với ông Nguyễn Hữu C, bà Võ Thị T. Nghĩa là ông C, bà T vừa lấy tiền, vừa lấy đất, nhà của bà TR, ông ĐU. Như vậy, là không đúng với thực tế, vi phạm pháp luật làm ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà TR. Bởi số tiền mà bà TR thực sự vay của ông C, bà T bắt đầu từ năm 2012 với số tiền vay ban đầu chỉ là 40.000.000 đồng để nhằm điều trị bệnh cho ông ĐU. Việc vay mượn này có nhiều hộ dân xung quanh lân cận đều biết do ông C cho người đến đòi số nợ khi bà TR không trả được nợ. Đặc biệt, cùng thời điểm ngày 17/11/2015 tại cùng Văn phòng công chứng CC, giữa nguyên đơn ông C và bị đơn bà TR, ông ĐU đã lập đồng thời cùng lúc hai văn bản công chứng: Một là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 024260, hai là hợp đồng vay tài sản số 024262 có thời hạn cho vay từ ngày 17/11/2012 đến ngày 06/12/2015, nên có cơ sở cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông ĐU, bà TR chỉ là giả cách nhằm mục đích đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản xuất phát từ số tiền vay 40.000.000 nêu trên. Do ông C, bà T muốn chiếm đoạt tài sản của bà TR, ông ĐU nên đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện CC với các vụ án riêng biệt bằng các hợp đồng như đã trình bày. Hiện các hợp đồng này đã được Tòa án nhân dân huyện CC thụ lý bằng 03 vụ án khác nhau gồm: Vụ án thụ lý số 453/2018/DS-ST thụ lý ngày 13/9/2018, vụ án thụ lý số 422/2017/TLST-DS ngày 30/10/2017 đã giải quyết bằng Bản án phúc thẩm số 457/2021/DS-PT ngày 29/6/2021, nội dung bản án phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nhằm để xem xét lại số nợ vay, đến nay chưa có kết quả giải quyết lại. Vụ án thụ lý số 264/2020/TLST-DS ngày 13/7/2020, các vụ án có liên quan mật thiết với nhau vì đều xuất phát từ hợp đồng vay, và quyền sử dụng đất số W 689231, sổ vào sổ cấp GCN QSDĐ số 22 QSDĐ/HTH của ông Đức, Bà TR mà chưa được cấp sơ thẩm làm rõ. Dù bị đơn đã rất nhiều lần đề nghị cho nhập vụ án hoặc đối chất làm rõ, nhưng không được xem xét. Do đó, đại diện bị đơn kháng cáo đề nghị cần hủy bản án sơ thẩm để nhằm đảm bảo giải quyết một cách toàn diện triệt để các tranh chấp thì cần phải nhập các vụ án với nhau, cũng là đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

[2.1.3].Đại diện nguyên đơn thừa nhận về tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn đang được giải quyết bằng những vụ án đã nêu trên, tuy nhiên việc các vụ án có liên quan với nhau hay không do người đại diện theo ủy quyền của vụ án này không được ủy quyền tham gia vào các vụ án khác trên nên không rõ, tuy nhiên chần chừ các vụ án không liên quan với nhau nên Tòa án cấp sơ thẩm mới không nhập vào cùng một vụ án để giải quyết. Đồng thời không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[2.1.4].Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, toàn bộ quá trình giao dịch giữa các đương sự thực hiện từ năm 2012. Thời điểm này với bắt đầu từ số tiền 40.000.000 đồng mà bản án phúc thẩm số 457/2021/DS-PT ngày 29/6/2021 đã hủy bản án để làm rõ. Từ đó đến nay phát sinh thêm các hợp đồng khác từ hợp đồng vay đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng chưa được làm rõ có mối liên hệ với nhau như thế nào để giải quyết đúng bản chất của sự việc. Hiện nay, do vụ án về hợp đồng

vay tài sản từ vụ án thụ lý số 422/2017/TLST-DS ngày 30/10/2017 giữa Nguyễn Hữu Chuẩn và Võ Thị TR chưa được giải quyết nên cũng chưa đủ cơ sở để đánh giá toàn bộ các chứng cứ có liên quan về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang giải quyết trong vụ án này, cũng như hợp đồng vay tiền số 024262, quyền 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015 tại Văn phòng công chứng CC, số tiền vay 1.115.000.000 đồng. Bị đơn thì khẳng định không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ là hình thức nhằm đảm bảo đối với số tiền vay tài sản, vì trên đất còn có nhà, hơn nữa hai bên còn ký nhiều hợp đồng mà chưa rõ ràng về số tiền thanh toán giữa các bên mới dẫn đến việc tranh chấp.

-Tại phiên tòa đại diện bị đơn có cung cấp các thông báo thụ lý của các vụ án, các chứng cứ của các vụ án này có liên quan với nhau để Tòa án cấp phúc thẩm xem xét. Đại diện nguyên đơn thừa nhận những tài liệu, chứng cứ đó. Do các bên đương sự có lời trình bày và những tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án này chưa thật sự đầy đủ về các nội dung mà đương sự đã nêu ra, nên chưa đủ cơ sở giải quyết vụ án được. Vì các lẽ đó, cần phải hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Trong quá trình giải quyết lại vụ án nếu cần thiết phải nhập vụ án nhằm làm rõ bản chất sự việc để giải quyết một cách toàn diện triệt để vụ án đảm bảo quyền và lợi ích của các đương sự.

Từ những cơ sở đó, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy bản án sơ thẩm.

[2.2].Đề nghị của Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, xét thấy kháng nghị là có cơ sở và đồng quan điểm với Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

3.Án phí dân sự phúc thẩm: Vì hủy bản án nên Bà TR kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại bà TR số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, Điều 313,148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh tại Quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 16 tháng 9 năm 2022.

2.Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị TR.

- Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 456/2022/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Giao toàn bộ hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 558/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” về Tòa án nhân dân huyện CC giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3.Về án phí dân sự:

-Án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

-Án phí dân sự phúc thẩm: Bà TR không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho Bà TR 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 045294 ngày 16/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC.

4.Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối Cao;
- Tòa án nhân dân Cấp Cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp Cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS huyện CC;
- Tòa án nhân dân huyện CC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Kim