

**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: 180/2022/DS-PT

Ngày 28 – 3 – 2022

V/v tranh chấp đòi lại quyền
sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố văn
bản công chứng vô hiệu và hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất.

**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 Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán:

Ông Võ Văn Khoa

Ông Đặng Văn Ý

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đỗ Hồng Quân – 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 Vũ Thanh Sơn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24, 28 tháng 3 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 dân sự phúc thẩm thụ lý số: 283/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2021 về tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1687/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 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: 194/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2022; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Ngọc Q, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 36 Đường số 26, Tổ 15, ấp Th., xã TTH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt);

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Vũ Anh T – Luật sư Văn phòng Luật sư Huỳnh Thanh Th, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Ngô Văn U, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 82 Đường số 19, Tổ 3, ấp TL, xã TTH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt);

+ *Người đại diện theo ủy quyền của ông U* (theo Giấy ủy quyền ngày 09/11/2021): Ông Lê Văn Kh, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 168 ấp TC, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*;

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông U*: Ông Phan Thanh H – Luật sư làm việc tại Văn phòng Luật sư VL Lawyers, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Trương Kim L, sinh năm 1965, *(vắng mặt)*;

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bà L* (theo Giấy ủy quyền ngày 21/6/2020): Ông Ngô Văn U, sinh năm 1958; cùng địa chỉ: Số 82 Đường số 19, Tổ 3, ấp TL, xã TTH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*.

2. Bà Lê Thị Cẩm L1, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 05 đường TTB, ấp TT, xã TTH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt)*.

3. Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 36 Đường số 26, Tổ 15, ấp Th., xã TTH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*;

4. Bà Ngô Trương Ngọc Tr, sinh năm 1989, *(vắng mặt)*;

5. Ông Ngô Công T1, sinh năm 1991, *(vắng mặt)*;

6. Ông Ngô Công T2, sinh năm 1997, *(vắng mặt)*;

Cùng địa chỉ: Số 82 Đường số 19, Tổ 3, ấp TL, xã TTH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

+ *Người đại diện theo ủy quyền* (theo Giấy ủy quyền ngày 17/9/2018): Ông Phan Thanh T3 – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CC; địa chỉ Chi nhánh: Số 77 Tỉnh lộ 8, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, *(xin vắng mặt)*;

8. Văn phòng Công chứng CC (nay là Văn phòng Công chứng DTH).

+ *Người đại diện theo pháp luật*: Ông Dương Thái H1 – Trưởng Văn phòng, *(xin vắng mặt)*.

Địa chỉ: 124A Tỉnh lộ 8, Khu phố 2, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Ngô Văn U.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 10/10/2017 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc Q và người đại diện theo ủy quyền của bà Q là ông Đỗ Tấn Đ1 trình bày:

Do nhu cầu về nhà ở, bà Trần Thị Ngọc Q nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Cẩm L1 thửa đất 508, tờ bản đồ số 11, diện tích 142,7m², trên đất có căn nhà cấp 4, tọa lạc tại xã TTH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là thửa đất số 508), theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 019469, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng CC, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 02/6/2017. Sau khi ký hợp đồng tại Văn phòng Công chứng, bà Q đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà L1 và hai bên đã bàn giao nhà đất. Bà Trần Thị Ngọc Q đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI838065, số vào sổ cấp GCN: CS08519, ngày 25/9/2017.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Q đến khu đất thì phát hiện ông Ngô Văn U đã tự động bẻ khóa cửa nhà và ở trong căn nhà trên đất. Bà Q yêu cầu ông U ra khỏi nhà, trả lại nhà đất cho bà sửa chữa sử dụng nhưng ông U không di dời.

Bà Trần Thị Ngọc Q khởi kiện bị đơn ông Ngô Văn U yêu cầu ông U và những người đang thực tế cư trú tại phần đất có diện tích 142,7m² thuộc thửa đất số 508, tờ bản đồ số 11 tại xã TTH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: Số 82 Đường số 19, Tổ 3, ấp TL, xã TTH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả lại cho bà Q nguyên trạng nhà và đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI838065, số vào sổ cấp GCN: CS08519, ngày 25/9/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn ông Ngô Văn U có Đơn phản tố đề ngày 19/4/2018, nộp tại Tòa án ngày 24/4/2018, và trong quá trình tham gia tố tụng ông U trình bày:

Phần đất bà Trần Thị Ngọc Q tranh chấp có nguồn gốc do ông U và vợ là bà Trương Kim L mua của ông Trương Văn B vào năm 2016 (hiện nay ông B đã chết), nhưng do chiều ngang thửa đất có 03m nên không tách thửa được. Vì vậy, ông B làm thủ tục tặng cho để bà Trương Kim L đứng tên quyền sử dụng đất.

Năm 2014, bà L có vay tiền của bà Lê Thị Cẩm L1 và thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho bà L1 nhưng ông không biết. Sau đó, bà L không có khả năng trả nợ nên bà L1 đã làm thủ tục sang tên cho bà L1 đứng tên quyền sử dụng đất và phát sinh tranh chấp.

Năm 2015, bà L1 đến đòi thửa đất số 508 nhưng ông không đồng ý. Tại Biên bản hòa giải ngày 08/4/2016 của Ủy ban nhân dân (UBND) xã TTH, huyện

CC, ông và bà L1 đã thỏa thuận: Ông có trách nhiệm trả cho bà L1 số tiền 5.000.000 đồng/tháng (nộp cho bộ phận Tư pháp xã) cho đến khi hết số tiền 550.000.000 đồng. Sau khi ông U thực hiện xong việc thanh toán số tiền 550.000.000 đồng, bà L1 có trách nhiệm sang lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông đứng tên. Ông thực hiện nghĩa vụ khoảng hơn một năm thì Cán bộ Tư pháp xã trả lại tiền của 02 tháng cuối do bà L1 không đến nhận tiền và bà L1 đã trốn khỏi địa phương.

Nay ông U không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Q về việc buộc ông và gia đình cùng những người đang thực tế cư trú tại phần đất có diện tích 142,7m² thuộc thửa đất số 508, tờ bản đồ số 11 tại xã TTH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: Số 82 Đường số 19, Tổ 3, ấp TL, xã TTH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả lại cho bà Q nguyên trạng nhà và đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI838065, số vào sổ cấp GCN: CS08519, ngày 25/9/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Ngô Văn U có yêu cầu phản tố như sau:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 019469, Quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 02/6/2017 tại Văn phòng Công chứng CC đối với thửa đất số 508 giữa bà Lê Thị Cẩm L1 và bà Trần Thị Ngọc Q;

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI838065, số vào sổ cấp GCN: CS08519, ngày 25/9/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, cấp cho bà Trần Thị Ngọc Q.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Kim L và các con là bà Ngô Trương Ngọc Tr và ông Ngô Công T1, có người đại diện theo ủy quyền ông Ngô Văn U trình bày: Bà Trương Kim L, bà Ngô Trương Ngọc Tr và ông Ngô Công T1 thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông U.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Cẩm L1: Bà L1 đã bỏ đi khỏi địa phương không để lại địa chỉ nơi đến. Trong suốt quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ, xét xử vụ án, Tòa án đã thực hiện việc niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án và giấy triệu tập để bà L1 đến Tòa án trình bày ý kiến, xác định yêu cầu, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa xét xử vụ án. Tuy nhiên, bà Lê Thị Cẩm L1 đều vắng mặt không lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Đ và người đại diện theo ủy quyền của Ông Đ là ông Đỗ Tấn Đ1 trình bày: Ông Đ không có

yêu cầu độc lập; ông thống nhất với ý kiến và yêu cầu của vợ ông là bà Trần Thị Ngọc Q.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Công T2:* Trong suốt quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ, xét xử vụ án, Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án và giấy triệu tập để ông T2 đến Tòa án trình bày ý kiến, xác định yêu cầu, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa xét xử vụ án. Tuy nhiên, ông Ngô Công T2 đều vắng mặt không lý do.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh do ông Phan Thanh T3 là đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền. Ông T3 có Đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp và trình bày tại Bản tự khai ngày 23/9/2019 như sau:*

Nguyên bà Trương Kim L được UBND huyện CC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0023/15 ngày 16/3/2006, với diện tích 142,7m², thuộc thửa đất số 508, tờ bản đồ số 11, bộ địa chính xã TTH, huyện CC, nguồn gốc sử dụng đất: *Nhận quyền sử dụng đất do tặng cho quyền sử dụng đất.*

Năm 2014, bà L chuyển nhượng thửa đất này cho bà Lê Thị Cẩm L1 theo Hợp đồng công chứng số 026581, Quyền số 04 do Văn phòng Công chứng CC lập ngày 06/12/2014; được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CC cập nhật biến động Trang 4, ngày 26/10/2015 cho bà Lê Thị Cẩm L1, theo hồ sơ số 009159.CN.001.

Năm 2017, bà L1 tiếp tục chuyển nhượng phần đất này cho bà Trần Thị Ngọc Q theo Hợp đồng công chứng số 019469, Quyền số 02 do Văn phòng Công chứng CC lập ngày 02/6/2017; được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CC cập nhật biến động Trang 4, ngày 16/6/2017 cho bà Trần Thị Ngọc Q, theo hồ sơ số 009159.CN.002.

Ngày 25/9/2017, bà Trần Thị Ngọc Q được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI838065, số vào sổ cấp GCN: CS08519 đối với phần đất này.

Nay bà Q khởi kiện tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất với ông U, căn cứ khoản 5 và khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhân dân các cấp giải quyết vụ việc trên theo đúng quy định pháp luật. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CC không có ý kiến gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng CC, Thành phố Hồ Chí Minh có ông Dương Thái H1 là người đại diện theo pháp luật có Đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 31/8/2018 và trình bày tại Bản tự khai*

đề ngày 31/8/2018 như sau: Tại thời điểm công chứng, bà Lê Thị Cẩm L1 và bà Trần Thị Ngọc Q 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 trước sự chứng kiến của Công chứng viên Văn phòng Công chứng CC đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo đúng trình tự thủ tục luật định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1687/2020/DS-ST ngày 29/9/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc Q.

1.1. Buộc ông Ngô Văn U, bà Trương Kim L, bà Ngô Trương Ngọc Tr, ông Ngô Công T1, ông Ngô Công T2 phải giao trả cho vợ chồng bà Trần Thị Ngọc Q và ông Nguyễn Tấn Đ quyền sử dụng đất thửa số 508, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất tại xã TTH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích thửa đất 142,7m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 838065, số vào sổ cấp GCN: CS08519 ngày 25/9/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho người sử dụng đất là bà Trần Thị Ngọc Q.

1.2. Buộc ông Ngô Văn U, bà Trương Kim L, bà Ngô Trương Ngọc Tr, ông Ngô Công T1, ông Ngô Công T2 phải giao cho vợ chồng bà Trần Thị Ngọc Q và ông Nguyễn Tấn Đ nguyên trạng căn nhà số 82 Đường 19, tổ 3 ấp TL xã TTH huyện CC, nhà này xây dựng không phép trên thửa đất số 508, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất tại xã TTH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung Tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 01/10/2019, đính kèm theo bản án).

1.3. Bà Trần Thị Ngọc Q, ông Nguyễn Tấn Đ chịu trách nhiệm liên đới trả giá trị căn nhà đã qua sử dụng tại địa chỉ: số 82 Đường 19, Tổ 3, ấp TL, xã TTH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Ngô Văn U, bà Trương Kim L theo giá trị được thẩm định là 142.253.407 (một trăm bốn mươi hai triệu, hai trăm năm mươi ba nghìn, bốn trăm lẻ bảy) đồng.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó 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 xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.4. Thi hành việc giao trả quyền sử dụng đất; giao nhà trên đất; giao trả giá trị nhà trên đất được tiến hành cùng lúc trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, dưới sự chứng kiến của Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Văn U về việc:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) xác lập giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Thị Cẩm L1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Ngọc Q đối với quyền sử dụng đất thửa số 508, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất tại xã TTH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích thửa đất 142,7m² (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Công chứng CC Công chứng ngày 02/6/2017, số công chứng 019469, quyền số 2TP/CC – SCC/HĐGD).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 838065, số vào sổ cấp GCN: CS08519 ngày 25/9/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho người sử dụng đất là bà Trần Thị Ngọc Q được sử dụng thửa đất số 508, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất tại xã TTH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích thửa đất 142,7m².

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 02/10/2020, bị đơn ông Ngô Văn U có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại vụ án theo quy định pháp luật với lý do Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không công minh, không khách quan với bản chất vụ việc, gây bất lợi cho ông Ngô Văn U và gia đình ông U.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Ngô Văn U vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư Phan Thanh H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Ngô Văn U trình bày:

Bà Trương Kim L được UBND huyện CC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0023/15 ngày 16/3/2006 đối với diện tích 142,7m², thuộc thửa đất số 508, tờ bản đồ số 11, xã TTH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng đây là tài sản chung vợ chồng giữa bà L và ông Ngô Văn U. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà Lê Thị Cẩm L1 đối với thửa đất số 508 không có ý kiến của ông U và là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác là giao dịch vay tài sản giữa bà L1 với bà L. Mặt khác, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà Lê Thị Cẩm L1 và

giữa bà L1 với bà Trần Thị Ngọc Q đối với thửa đất số 508 đều ghi rõ là “không có tài sản gắn liền với đất” nhưng thực tế trên thửa đất này đã có căn nhà 01 trệt, 01 lầu của vợ chồng ông U, bà L và gia đình ông U đã và đang sinh sống tại căn nhà này. Vì vậy, vợ chồng ông U, bà L không có nghĩa vụ phải giao trả nhà đất thuộc thửa 508 cho bà Q. Tòa án cấp sơ thẩm xác định, bà Q là người thứ ba ngay tình trong việc xác lập, thực hiện hợp đồng nhận quyền sử dụng đất của bà L1, là không có căn cứ. Kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn U là có cơ sở, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông U sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Q, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông U.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tiến hành tổ tụng giải quyết vụ án đúng theo quy định pháp luật; các đương sự tham gia phiên tòa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn U:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Trần Thị Ngọc Q là người thứ ba ngay tình trong việc xác lập, thực hiện hợp đồng nhận quyền sử dụng đất của bà L1, là có cơ sở. Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc Q và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Văn U là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án, có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn U là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông U, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn U nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và Văn phòng Công chứng CC (nay là Văn phòng Công chứng DTH) có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Lê Thị Cẩm L1 vắng mặt không có lý do; bà Ngô Trương Ngọc Tr, ông Ngô Công T1 và ông Ngô Công T2 có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng không hợp lệ; nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc Q là Luật sư Vũ Anh T vắng mặt không có lý do; Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu hoãn phiên tòa phúc thẩm của bà Q với lý do vắng mặt Luật sư Vũ Anh T.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày và tranh tụng tại phiên tòa của các đương sự và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; sau khi nghe ý kiến, quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] *Về tố tụng*: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn U, Hội đồng xét xử xét thấy*:

[2.1] Bà Trần Thị Ngọc Q được Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI838065, số vào sổ cấp GCN: CS08519, ngày 25/9/2017 đối với thửa đất số 508, tờ bản đồ số 11, diện tích đất 142,7m², tại xã TTH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, là trên cơ sở hồ sơ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) lập ngày 02/6/2017 tại Văn phòng Công chứng CC, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 019469, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Thị Cẩm L1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Ngọc Q. Theo Hợp đồng này thì bà Lê Thị Cẩm L1 là người có quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) thửa đất số 508, tờ bản đồ số 11, xã TTH, huyện CC, căn cứ theo các chứng từ sở hữu đã được cơ quan có thẩm quyền cấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AĐ424411, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00230/15, do UBND huyện CC cấp ngày 16/3/2006 đứng tên bà Trương Kim L, đăng ký thay đổi ngày 26/10/2015 do chuyển nhượng cho bà L1. Ngày 26/10/2015, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CC cập nhật sang tên bà Lê Thị Cẩm L1 đối với thửa đất số 508, tờ bản đồ số 11, diện tích đất 142,7m², tại xã TTH, huyện CC tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AĐ424411, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00230/15 ngày 16/3/2006 là trên cơ sở hồ sơ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) lập ngày 06/12/2014 tại Văn phòng Công chứng CC, số công chứng 026581, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bên chuyển nhượng là bà Trương Kim L và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị Cẩm L1 đối với thửa đất nêu trên.

[2.2] Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Ngô Văn U, ông U đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Kim L, trình bày cho rằng quyền sử dụng đất thửa số 508 là do vợ chồng ông U, bà L nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn B vào năm 2006 (hiện nay ông B đã chết). Do chiều ngang thửa đất có 3m không tách thửa được nên phải làm thủ tục tặng cho bà Trương Kim L đứng tên quyền sử dụng đất nêu trên. Sau đó, ông U làm có tiền và xây dựng nhà trên đất không có xin phép cơ quan chức năng và không đăng ký quyền sở hữu căn nhà trên đất.

Năm 2014, bà L vay tiền của bà Lê Thị Cẩm L1 nên đã thế chấp quyền sử dụng đất cho bà L1 nhưng ông U không biết. Sau đó, vợ chồng ông U, bà L không có tiền trả cho bà L1 nên bà L1 đã làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên phát sinh tranh chấp.

Tại Biên bản hòa giải ngày 08/4/2016 của UBND xã TTH, huyện CC, ông Ngô Văn U và bà Lê Thị Cẩm L1 đã thỏa thuận ông U trả cho bà L1 mỗi tháng 5.000.000 (năm triệu) đồng nộp cho Cán bộ Tư pháp xã cho đến khi nào trả xong số nợ 550.000.000 đồng, bà L1 có trách nhiệm sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông U.

Từ tháng 5/2016 đến tháng 3/2017, ông U đã thực hiện trả cho bà L1 tổng cộng được 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến tháng 4/2017, tại UBND xã TTH, Cán bộ tư pháp, hộ tịch xã đã lập biên bản trả lại cho ông U số tiền 10.000.000 đồng của tháng 01 và tháng 02 năm 2017 với lý do hiện nay bà L1 không đến Ủy ban nhân dân xã nhận số tiền nêu trên và bà L1 đã trốn khỏi địa phương.

Xét lời trình bày của ông Ngô Văn U như trên phù hợp với nội dung lời trình bày của bà Lê Thị Cẩm L1 tại Biên bản hòa giải ngày 08/4/2016 của UBND xã TTH, huyện CC, bà L1 thừa nhận cho bà Trương Kim L vay số tiền 500.000.000 đồng và bà L đã thế chấp quyền sử dụng đất cho bà L1. Sau đó, bà L trả lãi được 30.000.000 đồng theo mức lãi suất 4%/tháng. Khoảng nửa tháng sau, bà L vay thêm số tiền 50.000.000 đồng có làm giấy tay rồi từ đó bà L không trả lãi và vốn cho bà L1. Bà L1 có đến nhà tìm bà L nhưng chồng bà L báo bà L đã đi khỏi nhà không biết đi đâu. Bà có báo cho chồng bà L biết là sẽ sang tên quyền sử dụng đất nhưng vẫn không thấy bà L trả nợ nên tháng 10/2015 bà L1 đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Với những tài liệu, chứng cứ nêu trên đủ cơ sở xác định việc bà Trương Kim L và bà Lê Thị Cẩm L1 xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực chất chỉ là thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho số nợ vay. Việc chuyển nhượng đất giữa bà L với bà L1 là giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác là giao dịch vay tài sản và giao dịch vay tài sản giữa các bên vẫn chưa giải quyết xong. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất lập ngày 06/12/2014 tại Văn phòng Công chứng CC, giữa bà Trương Kim L và bà Lê Thị Cẩm L1, đối với thửa đất số 508, là thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005. Trên cơ sở hồ sơ Hợp đồng này, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CC cập nhật sang tên bà L1 đối với thửa đất này tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AĐ 424411 ngày 16/3/2006, là không hợp pháp.

[2.3] Qua đó nhận thấy, do bà Lê Thị Cẩm L1 không phải là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 508, tờ bản đồ số 11, tại xã TTH, huyện CC. Nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) lập ngày 02/6/2017 tại Văn phòng Công chứng CC, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 019469, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Thị Cẩm L1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Ngọc Q, đối với thửa đất số 508, là thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 122, 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo đó, Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 25/9/2017 cho bà Trần Thị Ngọc Q đối với thửa đất số 508, cũng là không hợp pháp.

[2.4] Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Trần Thị Ngọc Q là người thứ ba ngay tình trong việc xác lập, thực hiện hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Cẩm L1, là không có căn cứ; vì các lẽ sau:

Trong quá trình tham gia tố tụng, bà Trần Thị Ngọc Q cho rằng, sau khi ký hợp đồng với bà L1 tại Văn phòng Công chứng, hai bên đã bàn giao nhà đất; sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Q đến khu đất thì phát hiện ông Ngô Văn U đã tự động bẻ khóa cửa nhà và ở trong căn nhà trên đất, nhưng bà Q không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh.

Hơn nữa, Hồ sơ vụ án thể hiện, trước khi bà L và bà L1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 508 thì trên thửa đất này đã có căn nhà 01 trệt, 01 lầu do vợ chồng ông U, bà L xây dựng từ trước và gia đình họ vẫn đang sinh sống tại đây. Đồng thời, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện bà L1 đã được vợ chồng bà L, ông U bàn giao thửa đất số 508 hoặc/và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất này. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/6/2017 tại Văn phòng Công chứng CC, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 019469, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bên chuyển nhượng là bà L1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Q đối với thửa đất số 508 lại ghi chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất), là không đúng với thực tế, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông U, bà L.

Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên đủ cơ sở xác định, sau khi bà Q và bà L1 ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 508, hai bên không có việc bàn giao nhà đất như lời trình bày của bà Q nêu trên.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/6/2017 giữa bên chuyển nhượng là bà L1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Q không có nội dung điều khoản nào quy định ông U và những người đang thực tế cư ngụ tại thửa đất số 508 phải có trách nhiệm giao trả thửa đất này cho bà Q. Trong khi đó, tại Điều 3 của Hợp đồng nêu trên có quy định bên chuyển nhượng là bà L1 phải có trách nhiệm giao quyền sử dụng thửa đất số 508 cho bà Q. Qua đó nhận thấy, việc bà Q khởi kiện yêu cầu ông U và những người đang thực tế cư ngụ tại thửa đất số 508 phải có trách nhiệm giao trả thửa đất này cho bà Q, là không đúng đối tượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/6/2017 giữa bên chuyển nhượng là bà L1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Q.

Từ những nhận định nêu trên xét thấy, bà Q không phải là người thứ ba ngay tình trong việc xác lập, thực hiện hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 508 của bà L1; Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 bảo vệ người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự bị vô hiệu đối với bà Q trong vụ án này, là không đúng.

[2.5] Kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn U là có cơ sở được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc Q; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Văn U.

[3] Việc giải quyết hậu quả vô hiệu của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Thị Cẩm L1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Ngọc Q đối với quyền sử dụng đất thửa số 508, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất tại xã TTH, huyện CC, được Văn phòng Công chứng CC Công chứng ngày 02/6/2017, số công chứng 019469, quyền số 2TP/CC – SCC/HĐGD, sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác theo quy định pháp luật nếu các đương sự có liên quan có đơn khởi kiện yêu cầu.

[4] Những ý kiến, quan điểm của Luật sư trình bày tại phiên tòa phúc thẩm để bảo vệ quyền và lợi ích cho người kháng cáo ông Ngô Văn U là phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên được chấp nhận.

[5] Những ý kiến, quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn U, giữ nguyên bản án sơ thẩm, do không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên không được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự:

[6.1] Do sửa bản án sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, như sau:

+ Nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối theo phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Văn U được Tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1, 3, 5 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

+ Bị đơn ông Ngô Văn U không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Ngô Văn U, theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] 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 theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn U; sửa Bản án sơ thẩm số: 1687/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ vào các Điều 26, 37, 147, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 122, 127, 129, 688, 698, 699, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 117, 122, 123, 131, 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm d khoản 2 và khoản 3 Điều 106, Điều 166 của Luật Đất đai 2013;

Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc Q;

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc Q về việc buộc ông Ngô Văn U, bà Trương Kim L, bà Ngô Trương Ngọc Tr, ông Ngô Công T1 và ông Ngô Công T2 phải giao trả cho vợ chồng bà Trần Thị Ngọc Q và ông Nguyễn Tấn Đ quyền sử dụng đất thửa số 508, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất tại xã TTH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích thửa đất 142,7m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI838065, số vào sổ cấp GCN: CS08519 ngày 25/9/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho người sử dụng đất là bà Trần Thị Ngọc Q.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc Q về việc buộc ông Ngô Văn U, bà Trương Kim L, bà Ngô Trương Ngọc Tr, ông Ngô Công T1 và ông Ngô Công T2 phải giao cho vợ chồng bà Trần Thị Ngọc Q và ông Nguyễn Tấn Đ nguyên trạng căn nhà số 82 Đường 19, tổ 3 ấp TL xã TTH huyện CC, nhà này xây dựng trên thửa đất số 508, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất tại xã TTH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Văn U:

2.1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) xác lập giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Thị Cẩm L1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Ngọc Q đối với quyền sử dụng đất thửa số 508, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất tại xã TTH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích thửa đất 142,7m² (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Công chứng CC Công chứng ngày 02/6/2017, số công chứng 019469, quyển số 2TP/CC – SCC/HĐGD).

2.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI838065, số vào sổ cấp GCN: CS08519 ngày 25/9/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho người sử dụng đất là bà Trần Thị Ngọc Q được sử dụng thửa đất số 508, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất tại xã TTH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích thửa đất 142,7m².

3. Về chi phí đo vẽ và thẩm định giá tài sản tranh chấp là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) theo Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá tài sản số 3006-5/2020/HĐKT-MHD ngày 30/6/2020, nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc Q tự nguyện chịu và đã nộp đủ cho cơ quan chức năng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc Q phải nộp là 7.712.670 (bảy triệu, bảy trăm mười hai nghìn, sáu trăm bảy mươi) đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí bà Q đã nộp theo Biên lai thu số 0007882 ngày 27/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC, Thành

phố Hồ Chí Minh; bà Q còn phải nộp 7.412.670 (bảy triệu, bốn trăm mười hai nghìn, sáu trăm bảy mươi) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Bị đơn ông Ngô Văn U không phải nộp.

Hoàn trả cho ông Ngô Văn U số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0032357 ngày 24/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

2- Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Ngô Văn U không phải nộp.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 28 tháng 3 năm 2022./.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đường sự;
- Lưu: HS, HQ (18b).

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

Đỗ Đình Thanh