

**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: 537/2021/DS-PT
Ngày: 17/6/2021
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà và chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, bồi thường thiệt hại.

**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 Lê Thị Ngọc Hương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Bà Mai Thị Mỹ Tiên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Vũ Khắc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Hà Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 24/05/2021, ngày 31/05/2021 và ngày 17/6/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 549/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án sơ thẩm số 487/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1970/2021/QĐPT-DS ngày 05/5/2021; Thông báo về việc hoãn tuyên án phúc thẩm ngày 31/5/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Võ Ánh L, sinh năm 1993.

Địa chỉ: 261 Bàu Cát, phường K, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quang Ph, sinh năm 1971.

Địa chỉ: 29/7A đường B3, phường M, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.
(văn bản ủy quyền ngày 21/9/2020) (có mặt và có đơn đề nghị vắng mặt tuyên án phúc thẩm)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Kim Ron T, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: 200/9 Nguyễn Hữu Tiến, phường M, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Bà Lê Thị Thùy Tr, sinh năm 1975.

Địa chỉ: 15 Lê Thận, phường L, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Lý Quang Ph, sinh năm 1978.

Địa chỉ: 807 Lô A, 44 Đặng Văn Ngữ, phường Y, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 30/5/2014) (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Võ H, sinh năm 1962.

2. Bà Phùng Thị Bích Ng, sinh năm: 1964.

Cùng địa chỉ: 261 Bàu Cát, phường K, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H và Bà Ng: Ông Lê Quang Ph, sinh năm: 1971; Địa chỉ: 29/7A đường B3, phường M, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 21/9/2020) (có mặt và có đơn đề nghị vắng mặt tuyên án phúc thẩm).

3. Bà Võ Thị H, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 19 TTN14. Tổ 57A, Khu phố 4, phường N, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà H: Ông Huỳnh Khắc Tr, sinh năm: 1988; Địa chỉ: 31/12 TTN02, Khu phố 6, phường N, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 26/8/2020) (có mặt và có đơn đề nghị vắng mặt tuyên án phúc thẩm).

4. Ông Lưu Hùng Q, sinh năm 1960 (vắng mặt)

5. Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm: 1978 (vắng mặt)

6. Ông Tạ Văn T, sinh năm: 1985 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 19 TTN14, Tổ 57A, Khu phố 4, phường N, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Lâm Mỹ Q, sinh năm 1971.

Địa chỉ: 18 Gò Xoài, Khu phố 11, phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

8. Phòng công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 25/5 Hoàng Việt, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng: Bà Trần Thị Lệ Th, sinh năm: 1963.

Địa chỉ: 37 Huỳnh Văn Một (số cũ 409/35A Lũy Bán Bích), phường L, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Về nội dung, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trình bày như sau:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày như sau:

Do cần tiền kinh doanh, cha mẹ của nguyên đơn - bà Võ Ánh L là ông Võ Hoá và bà Phùng Thị Bích Ng nhờ bà Lâm Mỹ Q tìm người cho vay tiền. Bà Qu đã giới thiệu bà Lê Thị Thùy Tr cho ông H, Bà Ng. Hai bên thỏa thuận số tiền vay là 800.000.000 đồng. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ông H và Bà Ng đã nhờ nguyên đơn lấy tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của nguyên đơn là nhà đất tọa lạc tại số 19 đường TTN14, phường N, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 7424 do Ủy ban nhân dân Quận J cấp ngày 22/7/2004, đã đăng ký thay đổi chủ sở hữu, sử dụng tên Võ Ánh L theo hồ sơ số 26791.007943.CN.VP ngày 29.03.2013) (sau đây gọi là nhà đất số 19) để thế chấp cho bà Lê Thị Thùy Tr. Tuy nhiên, các bên không làm hợp đồng thế chấp mà Bà Tr buộc nguyên đơn phải ký Hợp đồng mua bán nhà đất cho Bà Tr. Các bên cũng không lập hợp đồng vay tiền như thỏa thuận. Do khó khăn, nguyên đơn chấp nhận yêu cầu của bị đơn. Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng đất ở được Phòng công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 028280, Quyền số 7 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/7/2013 là thực hiện ngoài giờ làm việc và ngoài trụ sở Phòng Công chứng. Theo yêu cầu của Bà Tr, sau khi công chứng hợp đồng, nguyên đơn đã bàn giao toàn bộ giấy tờ nhà bản chính và nhà đất cho Bà Tr.

Tuy nhiên, đến nay nguyên đơn và cha mẹ của nguyên đơn là ông H, Bà Ng chưa nhận được tiền vay 800.000.000 đồng và không thể liên hệ được với Bà Tr. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nói trên vô hiệu do giả tạo và đề nghị bị đơn trả lại nhà, hủy cập nhật biến động đứng tên bà Lê Thị Thùy Tr do Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận J chứng nhận ngày 19/08/2013. Nhà đất đang tranh chấp nhưng bị đơn chuyển nhượng là vi phạm quy định của pháp luật nên nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa, nguyên đơn còn trình bày: Nếu bị đơn trả nhà, nguyên đơn sẽ bồi thường giá trị phần xây dựng thêm cho Bà H 200.000.000 đồng.

Về ý kiến, yêu cầu đề nghị của bị đơn trình bày như sau:

Tại đơn phản tố ngày 15 tháng 6 năm 2018 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn trình bày:

Giữa hai bên không có quan hệ vay mượn như nguyên đơn trình bày mà chỉ có quan hệ chuyển nhượng nhà đất. Việc chuyển nhượng là đúng thủ tục. Bà Lê Thị Thùy Tr đã đăng bộ sang tên nhà đất sau khi trả đủ tiền cho Bà L thông qua bà Lâm Mỹ Q vì nhà đất nêu trên Bà L đã bán cho bà Qu. Do vậy, bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Do đây là nhà đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của Bà Tr nên ngày 07/6/2018, Bà Tr có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất này cho ông Huỳnh Văn Đ với giá 4.600.000.000 đồng. Bà Tr đã nhận 2.000.000.000 đồng tiền cọc. Ngày 13/6/2018, Bà Tr nhận được quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu nhà và sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản nên không thể tiếp tục thực hiện việc mua bán chuyển nhượng. Bà Tr đã phải trả cọc và bồi thường 2.000.000.000 đồng tiền cọc cho ông Đ. Vì vậy, Bà Tr phản tố yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường số tiền 2.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố đối với số tiền yêu cầu nguyên đơn bồi thường từ 2.000.000.000 đồng thành 200.000.000 đồng (Rút yêu cầu bồi thường số tiền 1.800.000.000 đồng). Bổ sung yêu cầu nguyên đơn bồi thường chi phí đi lại, tham gia tố tụng của Bà Tr trong vụ án này là 200.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Võ Thị H, bị đơn có ý kiến như sau: Hợp đồng cho thuê nhà giữa bị đơn và Bà H đã hết hạn ngày 31/12/2016. Tại Điều 6 của hợp đồng cũng quy định bên thuê không được xây dựng, sửa chữa. Do đó, yêu cầu bồi thường của Bà H là không thể chấp nhận. Đề nghị Bà H phải tháo dỡ toàn bộ phần xây dựng không phép và trả lại nguyên hiện trạng nhà đất theo giấy chứng nhận cho Bà Tr. Bổ sung yêu cầu Bà H bồi thường do nhà bị hư hỏng.

Trong đơn yêu cầu độc lập ngày 07 tháng 7 năm 2017 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị H trình bày:

Vào khoảng năm 2011, bà có thuê 02 căn nhà liền kề số 17 và 19 đường TTN14, Tổ 57A, Khu phố 4, phường N, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh của 02 chị em ruột là Ngô Thị Kiều Trang và Ngô Quang Thành để mở quán bán thức ăn chay nhưng không thành công. Đến năm 2012, Bà H sửa chữa và đầu tư cải tạo lại toàn bộ khu nhà hiện trạng và một phần đất trống phía trước để xây dựng thành các phòng trọ vừa cho người nhà ở, vừa cho người ngoài thuê. Bà đầu tư sửa chữa vì chủ nhà cho thuê lúc đó có thiện chí cho bà thuê dài hạn.

Hiện trạng 02 căn nhà bà thuê ban đầu có diện tích nhà là chiều dài 10m, ngang 8.4m, nhà cấp 4 dịch về phía sau, phía trước là sân trống, nhà thấp hơn so với mặt đường là 01m. Bà H đã đổ đất, nâng nền, dỡ mái, nâng mái, thay toàn bộ tôn mới, làm toàn bộ hệ thống vệ sinh, điện nước cả hai căn nhà cũ. Đồng thời, bà xây mới hoàn toàn phần đất trống phía trước, chiều ngang 8.4m, chiều dài 20m, chia thành nhiều phòng trọ, có lối đi chung giữa hai nhà số 17 và 19, tổng cộng mỗi bên là 08 phòng. Đến cuối năm 2012, ông Thành chuyển nhượng căn nhà số 19 cho bà Lê Thị Thùy Tr và Bà Tr đã tiếp tục cho bà thuê nhà.

Bà H yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bên nào thắng kiện phải trả lại cho bà 200.000.000 đồng chi phí đầu tư, sửa chữa và nâng cấp căn nhà số 19, Tổ 57A, Khu phố 4, phường N, Quận J.

Tại bản tự khai ngày 18 tháng 3 năm 2014 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ H và bà Phùng Thị Bích Ng trình bày:

Thông qua bà Lâm Mỹ Q, ông bà được biết bà Lê Thị Thùy Tr cho vay tiền. Hai bên thỏa thuận bằng lời nói Bà Tr cho ông bà vay số tiền 800.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay là 03 tháng. Bà Tr không lập hợp đồng vay mà lập hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 14/7/2013, ông bà và con gái là Võ Ánh L đến nhà số 37 Huỳnh Văn Một, phường L, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh ký hợp đồng công chứng mua bán nhà với Bà Tr. Tại thời điểm này, Bà Tr chưa giao tiền cho ông bà mà yêu cầu

giao toàn bộ hồ sơ nhà đất bản chính và bàn giao nhà mới giao tiền vay. Ông bà đã thực hiện theo yêu cầu của Bà Tr nhưng sau đó, Bà Tr đã không thực hiện việc giao tiền vay. Tại phiên tòa, ông bà khẳng định, các bên không đến Phòng công chứng X để chứng nhận hợp đồng mà chỉ ký hợp đồng tại nhà bà Thúy và bà Thúy tự nhận là công chứng viên. Ông bà đã liên hệ nhiều lần với Bà Tr để nhận tiền nhưng không được. Khi ông bà tìm đến nhà số 37 Huỳnh Văn Một để hỏi thì mới biết Bà Tr đã đăng bộ sang tên Bà Tr đối với căn nhà đứng tên chủ sở hữu là Ánh Linh con ông bà. Nay, ông bà yêu cầu Tòa án hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 028280 do Phòng công chứng X công chứng ngày 15/7/2013 do đây là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy việc vay tiền có thể chấp tài sản.

ông H và Bà Ng không làm đơn yêu cầu độc lập mà chỉ trình bày tại bản tự khai về việc yêu cầu Tòa án hủy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà Ủy ban nhân dân Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp cho bà Lê Thị Thùy Tr. Buộc Bà Tr phải trả lại toàn bộ nhà đất cho con gái ông bà là Võ Ánh L.

Về ý kiến, đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lâm Mỹ Q:

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Qu không cử đại diện đến tòa cũng không gửi văn bản trả lời về nội dung đơn kiện mặc dù đã được Tòa án nhân dân Quận J tổng đạt thông báo thụ lý và triệu tập đến tòa để giải quyết vụ kiện.

Tại văn bản số 116/CC4 ngày 26 tháng 4 năm 2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng X trình bày:

Phòng công chứng X nhận thấy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở do các bên ký kết ngày 13/7/2013 được công chứng số 028280 do Công chứng viên thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục luật định. Nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và hợp đồng được giao kết dựa trên cơ sở tự nguyện của các bên. Vì vậy, theo quy định của pháp luật, các bên có trách nhiệm thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ của mình đã được ghi nhận trong hợp đồng. Tuy nhiên, ngoài những nội dung thỏa thuận được ghi nhận trong hợp đồng nêu trên thì việc giữa các bên có thỏa thuận nào khác hay không, công chứng viên hoàn toàn không biết. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Phòng công chứng X không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong vụ án để xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo đúng quy định của pháp luật. Trong trường hợp có căn cứ cho rằng, hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở là giao dịch dân sự giả tạo nên vô hiệu thì đề nghị Tòa án xác định Công chứng viên Phòng công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh không có lỗi trong việc hợp đồng bị vô hiệu.

Phòng công chứng X cũng có văn bản số 117/CC4 ngày 26/4/2019 xin được vắng mặt khi Tòa án nhân dân Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành thu thập, chứng cứ, đối chất, tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử sơ thẩm vụ án nêu trên.

Tại bản tự khai ngày 04 tháng 9 năm 2020 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người làm chứng là bà Trần Thị Lệ Th trình bày:

Bà Trần Thị Lệ Th và bà Lê Thị Thùy Tr có quan hệ láng giềng. Bà Tr nhờ làm chứng việc mua nhà nên bà đồng ý. Bà có chứng kiến toàn bộ quá trình mua bán căn nhà và đất nêu trên giữa Bà Tr với ông H, Bà Ng và Bà L. Bà cũng nghe bà Qu xác định đã trả tiền xong cho ông H, Bà Ng, giờ chỉ nhờ ông H, Bà Ng ra công chứng sang tên cho Bà Tr cho xong. Đồng thời, bà cũng chứng kiến việc Bà Tr đã giao đủ số tiền cho bà Qu tại Phòng công chứng X. Bà đã hỏi và ông H trả lời "Đã nhận tiền của bà Qu" và "Vợ sai đâu đánh đó".

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Kim Ron T có gửi bản luận cứ bảo vệ như sau:

Bà Võ Ánh L không bán nhà đất số 19 cho bà Lê Thị Thùy Tr, không nhận tiền, không giao nhà. Giá trị nhà đất thực tế cao hơn giá trị ghi trong hợp đồng mua bán. Hợp đồng ký kết ngoài trụ sở phòng công chứng, ngoài giờ làm việc. Hồ sơ công chứng không phù hợp với quy định pháp luật do giấy xác nhận độc thân của Bà L cung cấp sau khi đóng dấu công chứng, không có hợp đồng bản thảo công chứng như quy định tại Điều 35, 39 Luật Công chứng năm 2006. Bà L và cha mẹ bà không có ủy quyền cho bà Lâm Mỹ Q giao dịch mua bán nhà đất nên Bà Tr giao tiền cho bà Qu thì tự chịu trách nhiệm về hành vi sai trái của mình. Giấy mua bán nhà ngày 13 tháng 7 năm 2013 do Bà Tr cung cấp cho Tòa mâu thuẫn với lời khai của Bà Tr và bà Thúy. Cụ thể: Giấy mua bán nhà thể hiện Bà Tr giao tiền cho bà Qu hai lần: ngày 13 tháng 7 năm 2013 giao 20.000.000 đồng, ngày 15 tháng 7 năm 2013, giao 780.000.000 đồng. Mâu thuẫn với bản tự khai ngày 29 tháng 8 năm 2014 của Bà Tr là giao tiền cho Bà L 01 lần sau khi công chứng và giao cho bà Qu tiền hoa hồng là 30.000.000 đồng (Tiền hoa hồng chỉ có người bán phải chịu). Bà Thúy khai tại trang 1 dòng 1, 2, 3 từ dưới lên bản tự khai ngày 04/9/2020 "...ngay sau khi ký lần tay vào hợp đồng, tôi có hỏi ông Võ H và cô Võ Ánh L đã nhận tiền mua bán nhà chưa, ông H trả lời đã nhận...". Tại trang 2 dòng thứ 3 của bản tự khai nói trên "...ngay lúc đó cô Trang giao tiền cho bà Qu là người môi giới cho cô Trang mua căn nhà trên và cũng là người nhận tiền mua bán nhà vì bà Qu nói với cô Trang trước mặt ông Võ H và cô Ánh Linh là căn nhà trên bà mua đã trả tiền xong cho vợ chồng ông H, giờ chỉ nhờ ra công chứng sang tên là xong...". Trong khi tài sản này của Bà L không phải của ông H, Bà Ng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu vì Bà Tr cố tình bán tài sản đang tranh chấp là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở 2014, điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013. Tài liệu giao nhận tiền mà Bà Tr cung cấp cho Tòa án không có giá trị pháp lý. Tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận như sau: Chậm nhất là ngày 06/07/2018 các bên ký kết hợp đồng mua bán tại Phòng công chứng nhưng đến ngày 30/07/2018 hai bên mới ra công chứng mua bán. Như vậy, thỏa thuận các bên đã không còn hiệu lực; Trường hợp do khách quan, Nhà nước không cho bán, nhà bị qui hoạch, hỏa hoạn thì sẽ trả lại tiền cọc. Như vậy, cho thấy rằng

việc giao nhận tiền giữa Bà Tr với ông Đ là hành vi cấu kết để gây hại cho bà Anh Linh.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Võ Thị H: Bà Võ Ánh L đồng ý trả giá trị tài sản trên đất còn lại cho bà Võ Thị H với số tiền 200.000.000 đồng khi án có hiệu lực.

Do đó, yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 và hủy cập nhật biến động đứng tên bà Lê Thị Thùy Tr do Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận J chứng nhận ngày 19/08/2013.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Nguyễn Văn Trận có ý kiến:

Đối với yêu cầu của nguyên đơn: Nguyên đơn cho rằng hợp đồng mua bán nhà đất là hợp đồng giả cách nhằm che đậy quan hệ vay tài sản nhưng nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh có thỏa thuận vay tiền thế chấp nhà. Hợp đồng còn quy định các bên minh mẫn, sáng suốt khi ký hợp đồng và đây là hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng đất, không phải vay theo Điều 1 của Hợp đồng. Tại Điều 6 của Hợp đồng quy định, bên A hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Tại Điều 7 của Hợp đồng quy định, hai bên hiểu quyền và nghĩa vụ khi giao kết hợp đồng, ký tên trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Bà L là giáo viên, có năng lực hành vi dân sự, đã đọc và đồng ý ký tên nên không thể là giả tạo. Bà L đóng thuế thu nhập cá nhân, giao giấy tờ nhà cho bên mua đi đăng ký, để ông Thành đứng tên cho Bà H thuê nhà cho đến tháng 9 năm 2013 mới thanh lý hợp đồng để ký hợp đồng thuê với Bà Tr. Bà L không ký hợp đồng thuê nhà với Bà H, Bà H không trả tiền thuê cho Bà L mà trả tiền thuê cho Bà Tr. Do đó, không thể là hợp đồng giả cách. Bà Tr đã trả đủ tiền mua nhà thì Bà L mới ký giấy tờ để Bà Tr đi làm thủ tục sang tên. Bà Tr không có nghĩa vụ trả tiền lần 2. Yêu cầu của nguyên đơn là vô lý nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu này.

Về yêu cầu phản tố bồi thường thiệt hại: Bị đơn mua nhà năm 2013, năm 2014 bị đơn phải vướng vào vụ kiện. Do cần tiền kinh doanh, bị đơn cần bán nhà. Bà H trả giá quá rẻ nên Bà Tr bán cho ông Đ. Hợp đồng đặt cọc giữa Bà Tr và ông Đ được công chứng hợp pháp nhưng bị Tòa án ngăn chặn theo yêu cầu của nguyên đơn, do đó Bà Tr phải trả tiền cọc và bồi thường 2.000.000.000 đồng nên Bà Tr nộp đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn bồi thường 2.000.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận được với ông Đ, Bà Tr chỉ trả cọc và bồi thường 200.000.000 đồng nên Bà Tr thiệt hại 200.000.000 đồng là có thật. Đề nghị nguyên đơn phải bồi thường số tiền này cho Bà Tr.

Về yêu cầu trả 200.000.000 đồng tiền xây dựng thêm của Bà H: Bà H thuê nhà để kinh doanh, hợp đồng thuê nhà giữa Bà H và Bà Tr không có quy định người thuê được sửa chữa, xây dựng thêm nên đề nghị Bà H tháo dỡ phần xây dựng thêm, trả lại nhà đất theo hiện trạng trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Đề nghị bác yêu cầu của Bà H. Nếu yêu cầu bồi thường không được Tòa án chấp nhận xem xét giải quyết trong cùng vụ kiện này, phía bị đơn sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Bản án sơ thẩm số 487/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Võ Thị H, về việc yêu cầu bồi thường chi phí sửa chữa, xây dựng thêm là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, bà Lê Thị Thùy Tr, đối với nguyên đơn, bà Võ Ánh L, về số tiền bồi thường 1.800.000.000 (Một tỷ tám trăm triệu) đồng. Bị đơn không phải chịu án phí đối với một phần yêu cầu bị đình chỉ này.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc “Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng đất ở số 028280 do Phòng công chứng X chứng nhận ngày 15/7/2013 vô hiệu do giả tạo theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015” để đòi lại nhà đất số 19 đường TTN14, phường N, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 7424 do Ủy ban nhân dân Quận J cấp ngày 22/7/2004) (Sau đây gọi tắt là nhà đất số 19); Buộc bà Lê Thị Thùy Tr phải thanh toán cho bà Võ Ánh L 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng tiền nhận chuyển nhượng nhà đất số 19 và tiền lãi chậm trả tính đến ngày 23/9/2020 là 575.780.816 (Năm trăm bảy mươi lăm triệu bảy trăm tám mươi nghìn tám trăm mười sáu) đồng, tổng cộng là 1.375.780.816 (Một tỷ ba trăm bảy mươi lăm triệu bảy trăm tám mươi nghìn tám trăm mười sáu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nói trên, hàng tháng bà Lê Thị Thùy Tr còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Bác yêu cầu phản tố đòi bồi thường 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng của bà Lê Thị Thùy Tr đối với bà Võ Ánh L.

5. Chấp nhận yêu cầu đòi nhà đất cho thuê của bà Lê Thị Thùy Tr, không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Thùy Tr về việc buộc bà Võ Thị H tháo dỡ phần công trình xây dựng thêm trên đất. Buộc bà Võ Thị H giao trả nguyên hiện trạng đang sử dụng nhà đất số 19 cho bà Lê Thị Thùy Tr. Buộc bà Lê Thị Thùy Tr thanh toán cho bà Võ Thị H chi phí tu sửa và làm tăng giá trị tài sản thuê, số tiền là 72.982.800 (Bảy mươi hai triệu chín trăm tám mươi hai nghìn tám trăm) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nói trên, hàng tháng bà Lê Thị Thùy Tr còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Thùy Tr phải chịu tổng cộng án phí là 66.922.564 (Sáu mươi sáu triệu chín trăm hai mươi hai nghìn năm trăm sáu mươi bốn) đồng. Khấu trừ với 36.000.000 (Ba mươi sáu triệu) đồng tiền tạm ứng án phí bà Lê Thị Thùy Tr đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0002258 ngày 16 tháng 8 năm 2018 của Chi

cục Thi hành án dân sự Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh, Bà Tr phải nộp thêm 30.922.564 (Ba mươi triệu chín trăm hai mươi hai nghìn năm trăm sáu mươi bốn) đồng.

Sung vào công quỹ 5.000.000 (Năm triệu) đồng tiền tạm ứng án phí bà Võ Thị H đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0024993 ngày 21 tháng 7 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho bà Võ Ánh L 18.000.000 (Mười tám triệu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2012/01050 ngày 13 tháng 01 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 05/10/2020, Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận J có bản kháng nghị số 01/ QĐKNPT - VKS - DS đối với bản án dân sự sơ thẩm số 487/2020/DS - ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận J.

Ngày 01/10/2020, nguyên đơn bà Võ Ánh L kháng cáo; ngày 05/10/2020 bị đơn bà Lê Thị Thùy Tr có người đại diện theo ủy quyền Lê Lý Quang Ph kháng cáo; ngày 07/10/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ H, bà Phùng Thị Bích Ng, bà Võ Thị H và ông Huỳnh Khắc Tr là đại diện theo ủy quyền của Bà H cùng kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 487/2020/DS - ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM tại phiên tòa giữ nguyên kháng nghị số 01/QĐKNPT - VKS - DS ngày 05/10/2020 của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận J.

- Nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền không rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo.

- Bị đơn có người đại diện theo ủy quyền có Đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình xét xử tại cấp phúc thẩm, không nộp bổ sung tài liệu chứng cứ cho yêu cầu kháng cáo và cam kết không khiếu nại, thắc mắc về sau.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có người đại diện theo ủy quyền không rút đơn kháng cáo và giữ nguyên các ý kiến đã trình bày.

- Tại cấp phúc thẩm các đương sự đều không nộp thêm các chứng cứ nào khác ngoài các chứng cứ đã giao nộp tại cấp sơ thẩm. Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn là Luật sư Kim Ron T phát biểu quan điểm: Bản án sơ thẩm đã không xem xét các chứng cứ toàn diện, đánh giá chứng cứ không khách quan dẫn đến ban hành bản án xâm hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Võ Ánh L. Lời trình bày của bị đơn, bà Trần Thị Lệ Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án mâu thuẫn mới nhau, bị đơn cũng như đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng bị đơn đã trả đủ tiền cho Bà L thông qua bà Lâm Mỹ Q vì nhà nêu trên Bà L đã bán cho bà Qu. Nhưng bị đơn không cung cấp chứng cứ nào cho thấy bà Qu đã nhận chuyển nhượng nhà đất từ Bà L và không có giấy tờ chứng minh bà Qu được quyền

nhận tiền chuyển nhượng theo như lời trình bày của bị đơn. Theo Giấy mua bán nhà viết tay ngày 13/7/2020, bà Lâm Mỹ Q nhận cọc 20.000.000 của Bà Tr để bán căn nhà tranh chấp với giá 800.000.000 đồng. Ngày 15/7/2020 bà Qu xác nhận đã nhận đủ số 780.000.000 đồng. Việc nhận cọc và nhận tiền chuyển nhượng có xác nhận của người làm chứng Trần Thị Lệ Th, việc bị đơn đưa tiền cho bà Qu vì bất cứ lý do gì thì bị đơn tự liên hệ bà Qu giải quyết và tự chịu trách nhiệm. Kính đề nghị Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát Quận J, sửa Bản án sơ thẩm số: 487/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh nhận xét việc Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng được qui định tại BLTTDS.

- Về nội dung, đề nghị HĐXX chấp nhận một phần kháng nghị của VKSND Quận J. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Thùy Tr (bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án). Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Ánh L, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ H, bà Huỳnh Thị Bích Nga và bà Võ Thị H. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm số: 487/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, 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] Xét, quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận J - TP.HCM và các đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, kháng nghị do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận J - TP.HCM kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm về các vấn đề áp dụng luật, án lệ, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền nghĩa vụ liên quan và nghĩa vụ chịu án phí của nguyên đơn;

[3] Nguyên đơn Bà L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông H Bà Ng kháng cáo toàn bộ bản án vì cho rằng cấp sơ thẩm chưa đánh giá khách quan toàn diện chứng cứ; Bị đơn Bà Tr kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng cấp sơ thẩm ra bản án không đúng sự thật khách quan; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà H có đại diện là ông Trung kháng cáo một phần bản án sơ thẩm vì cho rằng cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu của bà là chưa đúng dẫn đến ra bản án làm thiệt hại đến quyền lợi của bà.

[4] Xét kháng nghị của Viện trưởng VKSND Quận J, các kháng cáo của các đương sự, HĐXX cấp phúc thẩm nhận thấy:

Về áp dụng các quy định tại Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 để giải quyết vụ án, nhận thấy: Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 028280 được xác lập vào ngày 13/7/2013 là thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực thi hành. Tại điểm c khoản 1 điều 668 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: **“Điều 688. Điều khoản chuyển tiếp. 1. Đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật này có hiệu lực thì việc áp dụng pháp luật được quy định như sau:**

....

c) Giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày Bộ luật này có hiệu lực mà có tranh chấp thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 để giải quyết;”

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 487/2020/DS - ST ngày 23/9/2020 cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết tranh chấp là không phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 điều 668 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó kháng nghị của Viện trưởng VKSND Quận J - TP.HCM về vấn đề này là có căn cứ.

Về áp dụng án lệ số 05/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Bản án sơ thẩm nhận định: *"Yêu cầu về tuyên bố hợp đồng nhà đất vô hiệu do giả tạo, lấy lại nhà là lớn hơn yêu cầu về đòi tiền chuyển nhượng nhà đất nên Hội đồng xét xử phải xem xét giải quyết mặc dù nguyên đơn không có yêu cầu cụ thể đối với số tiền chuyển nhượng nhà đất. Áp dụng tương tự Án lệ số 05/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao tuyên buộc bà Lê Thị Thùy Tr phải thanh toán cho bà Võ Ánh L 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng tiền nhận chuyển nhượng nhà đất số 19 và tiền lãi chậm trả đến ngày 23/9/2020 là 575.780.816 (Năm trăm bảy mươi lăm triệu bảy trăm tám mươi nghìn tám trăm mười sáu) đồng"*. Nhận thấy, án lệ số 05/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao có nội dung: *"Trong vụ án tranh chấp di sản thừa kế, có đương sự thuộc diện được hưởng một phần di sản thừa kế và có công sức đóng góp vào việc quản lý, tôn tạo di sản thừa kế nhưng không Đ ý việc chia thừa kế (vì cho rằng đã hết thời hiệu khởi kiện về thừa kế) không có yêu cầu cụ thể về việc xem xét công sức đóng góp của họ vào việc quản lý, tôn tạo di sản thừa kế; nếu Tòa án quyết định việc chia thừa kế cho các thừa kế thì phải xem xét về công sức đóng góp của họ vì yêu cầu không chia thừa kế đối với di sản thừa kế lớn hơn yêu cầu về xem xét về công sức."* Trong khi đó vụ án này là *"Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại"*. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 điều 8 Nghị quyết số 03/2015/NQ-HĐTP ngày 28/10/2015 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về quy trình lựa chọn, công bố và áp dụng án lệ thì: *“Khi xét xử, Thẩm phán, Hội thẩm phải nghiên cứu, áp dụng án lệ để giải quyết các vụ việc tương tự, bảo đảm những vụ việc có tình tiết, sự kiện pháp lý giống nhau phải được giải quyết*

như nhau.”. Việc cấp sơ thẩm cho rằng trong vụ kiện này có tình tiết, sự kiện pháp lý giống với nội dung án lệ số 05/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao áp dụng án lệ là chưa đúng, do đó cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong việc áp dụng án lệ.

Về việc xét xử vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhận thấy: Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn chỉ yêu cầu tuyên giao dịch vô hiệu, không yêu cầu về việc trả tiền mua nhà. Tuy nhiên khi xét xử cấp sơ thẩm lại tuyên buộc bị đơn phải trả tiền mua nhà và tiền lãi chậm trả là xét xử vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, do đó Kháng nghị của VKSND Quận J - TP.HCM về vấn đề này là có căn cứ.

Về việc cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Lê Thị Thùy Tr thanh toán cho bà Võ Thị H chi phí tu sửa và làm tăng giá trị tài sản thuê, số tiền là 72.982.800 (bảy mươi hai triệu chín trăm tám mươi hai nghìn tám trăm) đồng. Nhận thấy, tại các phiên tòa ngày 04/9/2020 và ngày 23/9/2020, Bà H và đại diện theo ủy quyền của Bà H vắng mặt không lý do nên cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Bà H. Như vậy, cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu độc lập của Bà H là đúng, nhưng vẫn tuyên buộc Bà Tr phải có trách nhiệm trả tiền cho Bà H là không đúng theo quy định tại điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó kháng nghị của VKSND Quận J - TP.HCM về vấn đề này là có căn cứ, cần phải sửa nội dung này của bản án sơ thẩm.

[5] Xét thấy tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu tòa án giải quyết: *"Hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 028280 ngày 13/7/2013 do đây là hợp đồng giả tạo"*. HĐXX nhận thấy: Ngày 13/7/2013 giữa nguyên đơn bà Võ Ánh L và bị đơn bà Lê Thị Thùy Tr đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 028280 do Phòng công chứng X chứng nhận ngày 15/7/2013 đối với nhà đất số 19 đường TTN14, Tổ 57A, Khu phố 4, phường N, Quận J. Tại điều 2 của Hợp đồng thể hiện: *"Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện"*. Tuy nhiên, nguyên đơn Bà L cho rằng đó là hợp đồng giả cách vì thực chất đây là hợp đồng vay tiền, số tiền vay là 800.000.000 đồng nhưng nguyên đơn chưa nhận được số tiền vay. Còn bị đơn Bà Tr thì cho rằng, bà mua bán nhà với Bà L chứ không có sự việc vay tiền, bà đã giao đủ một lần với số tiền 800.000.000đ tại phòng công chứng (bl 291). Trong quá trình TAND Quận J giải quyết vụ kiện, ngày 14/10/2014 đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Lý Quang Ph đã nộp cho Tòa án một văn bản là "Giấy mua bán nhà" ngày 13/07/2013 của bà Lâm Mỹ Q.

Xét, tại mặt trước của "Giấy mua bán nhà" ngày 13/07/2013, có nội dung: *"Ngày 13/7/2013 tôi tên Lâm Mỹ Q có nhận 20.000.000đ của bà Lê Thị Thùy Tr về việc nhận đặt cọc bán căn nhà số 19 TTN14 phường N Quận J TP. Hồ Chí Minh với giá 800.000.000đ số còn lại 780.000.000đ sẽ nhận tại phòng công chứng"*. Phía dưới nội dung trên, bên trái có dòng chữ *"Đã nhận đủ 20.000.000đ"*, bên phải có chữ ký, chữ viết mang tên Lâm Mỹ Q và dấu lấn tay. Dưới cùng bên trái có dòng chữ *"người làm chứng"* với chữ ký và chữ viết mang tên Trần Thị Lệ Th. Tại mặt sau của "Giấy mua bán nhà" ngày 13/07/2013 có

nội dung: *"Hôm nay ngày 15/7/2013 tôi tên Lâm Mỹ Q đã nhận đủ số tiền 780.000.000đ. Đã nhận đủ tiền"* có chữ ký, dấu lấn tay, chữ viết mang tên Lâm Mỹ Q. Bên dưới có dòng chữ "người làm chứng" có chữ viết, chữ ký mang tên Trần Thị Lệ Th (b1 số 183). Tại bản tự khai ngày 04/9/2020 bà Trần Thị Lệ Th xác nhận: *"Tôi đã làm chứng ký tên vào giấy mua bán tay"* (b1 số 300). Đồng thời tại phiên tòa sơ thẩm ngày 23/9/2020 bà Thúy xác định: *"Giấy mua bán nhà" là của Bà Tr và bà Qu*". Do đó HĐXX có căn cứ để xác định "Giấy mua bán nhà" ngày 13/07/2013 là thỏa thuận giữa bà Lê Thị Thùy Tr với bà Lâm Mỹ Q không liên quan đến Bà L và Bà L cũng không hề biết về việc giữa Bà Tr với bà Qu đã ký kết giao dịch với nhau để mua bán căn nhà do Bà L là chủ sở hữu. Tại bản tự khai ngày 29/8/2014 (b1 số 291) bị đơn Bà Tr xác định: *"Bà Lâm Mỹ Q chỉ, giới thiệu cho bà căn nhà số 19 TTN14 phường N Quận J TP. Hồ Chí Minh bán với giá 1.000.000.000đ, đắt quá nên bà trả giá 800.000.000đ. Sau đó bà Võ Ánh L đồng ý bán cho tôi căn nhà nói trên.."* Như vậy có cơ sở để xác định trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, Bà Tr đã biết chủ sở hữu căn nhà nói trên là bà Võ Ánh L, không phải là bà Lâm Mỹ Q. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 23/9/2020, đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận *"Đưa cho bà Qu lúc đặt cọc là 20.000.000đ và tại Phòng công chứng X là 780.000.000đ"*. Bà Trần Thị Lệ Th (người làm chứng) xác định: *"Bà Tr có giao tiền cho bà Qu, số tiền là 780.000.000đ. còn số tiền 20.000.000đ bà không rõ..."* (b1 số 446 - 453). Từ các lời khai này có cơ sở để xác định Bà Tr không giao tiền mua nhà cho bà Võ Ánh L theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 028280 do Phòng công chứng X chứng nhận ngày 15/7/2013 mà Bà Tr đã giao tiền cho bà Lâm Mỹ Q theo thỏa thuận tại "Giấy mua bán nhà" ngày 13/07/2013 và việc giao nhận tiền này có sự làm chứng của bà Trần Thị Lệ Th và đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận từ các lời khai trong quá trình giải quyết vụ kiện và tại phiên tòa sơ thẩm.

HĐXX nhận thấy, trong giao dịch mua bán nhà đất thì người bán mong muốn được nhận tiền, người mua mong muốn được nhận nhà đất mà mình đã trả tiền để mua. Như vậy, trong vụ tranh chấp này, nếu cho rằng có sự việc mua bán nhà như bị đơn trình bày thì theo thông lệ mua – bán nêu trên, Bà Tr là người mua thì phải thanh toán tiền cho Bà L là người bán nhà hoặc cho người đại diện theo ủy quyền của Bà L. Tuy nhiên, trong giao dịch này thì: Sau khi ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 028280 do Phòng công chứng X chứng nhận ngày 15/7/2013 thì Bà Tr đã không giao tiền cho Bà L là chủ sở hữu, mà lại giao tiền cho bà Qu, trong khi đó Bà Tr đã biết trước rằng bà Qu không phải là chủ sở hữu hợp pháp của nhà đất trên và bà Qu không có bất cứ giấy tờ chứng từ nào thể hiện bà Qu đã được Bà L ủy quyền đứng ra thay mặt Bà L giao dịch, nhận tiền chuyển nhượng từ Bà Tr. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Bà Tr trình bày: *".. giao tiền cho bà Qu do bà Qu nói là bà Qu đã mua nhà của Bà L nhưng chưa kịp sang tên"* (b1 số 450) nhưng lại không đưa ra được chứng cứ nào thể hiện Bà L đã bán nhà cho bà Qu từ đó bà Qu bán lại cho Bà Tr. Nên có cơ sở xác định việc Bà Tr giao tiền cho bà Qu là do có thỏa thuận trước đó giữa bà Qu và Bà Tr và thỏa thuận này không liên quan đến Bà L. Mặt khác,

tại Hợp đồng số 028280 hai bên ký ngày 13/7/2013 nhưng đến ngày 15/7/2013 mới công chứng hợp đồng. Điều này cũng phù hợp với lời khai của Bà L, ông H, Bà Ng là khi ký Hợp đồng ngày 13/7/2013 (tức ngày thứ 7) do thiếu giấy chứng nhận độc thân của Bà L nên đến ngày 15/7/2013 (tức thứ 2) mới công chứng hợp đồng. Bà L, ông H, Bà Ng lại khẳng định ngày 13 và ngày 15/7/2013 không có mặt tại Phòng công chứng X để công chứng hợp đồng là có căn cứ vì nếu Bà L, ông H, Bà Ng có mặt tại Phòng công chứng X thì tại sao trong giấy giao nhận tiền ngày 13 và ngày 15/7/2013 lại không có chữ ký hay xác nhận của các ông bà này.

Từ các những mâu thuẫn nêu trên cho thấy về mặt thực tế phía bị đơn đã không trung thực với nguyên đơn khi giao dịch ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà đất số 19 TTN14 phường N Quận J nên giữa nguyên đơn và bị đơn đã không xảy ra quá trình mua bán chuyển nhượng nhà đất theo trình tự mua bán thông thường. Việc Bà Tr ngày 13/7/2013 ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 028280 ngày 13/7/2013 tại Phòng công chứng X chứng nhận ngày 15/7/2013 với Bà L là nhằm để Bà Tr che dấu và hợp pháp hóa việc thực hiện thỏa thuận giữa bà Qu với Bà Tr mà Bà L hoàn toàn không biết. Mặt khác, khi không nhận được tiền, ngày 23/12/2013 Bà L đã làm đơn khởi kiện Bà Tr ra Tòa án Quận J để yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng nói trên với căn cứ đây là hợp đồng giả cách nhằm để che dấu việc vay mượn. Do đó, có căn cứ để xác định Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 028280 ký ngày 13/7/2013 tại Phòng công chứng X chứng nhận ngày 15/7/2013 giữa Bà L và Bà Tr đã bị vô hiệu theo quy định tại điều 122, điều 123, điều 127, điều 129, điều 132 BLDS năm 2005 (nay là các điều 117, điều 118, điều 122, điều 124, điều 127 BLDS năm 2015) nên kháng nghị của Viện trưởng VKSND Quận J - TPHCM, yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, kháng cáo của người có quyền nghĩa vụ liên quan ông Võ H và bà Phùng Thị Bích Ng là có căn cứ nên được chấp nhận. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là chưa phù hợp, nên cần phải cải sửa phần này của bản án sơ thẩm.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu như đã phân tích ở trên do Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 028280 ký ngày 13/7/2013 bị vô hiệu, thực tế giữa Bà Tr với Bà L không có sự giao nhận tiền, đồng thời các bên đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên HĐXX không xem xét. Nếu sau này có phát sinh thì các đương sự được quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[6] Về việc đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố, chỉ buộc nguyên đơn bồi thường số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, HĐXX nhận thấy, tại phiên tòa sơ thẩm phía đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Lê Lý Quang Ph đã tự nguyện rút một phần yêu cầu phản tố, chỉ yêu cầu nguyên đơn bồi thường 200.000.000 đồng. Căn cứ khoản 1 điều 139 BLDS năm 2015; khoản 2 điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn về số tiền bồi thường 1.800.000.000 đồng là phù hợp nên chấp nhận.

Đối với yêu cầu buộc nguyên đơn bồi thường số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, nhận thấy: Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch theo khoản 3 điều 118 Luật Nhà ở năm 2014 là “Không thuộc diện tranh chấp”. Điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo điểm b khoản 1 điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 là “Đất không có tranh chấp”.

Ngày 13/01/2014, Tòa án nhân dân Quận J thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Võ Ánh L. Ngày 07/6/2018, bị đơn Bà Tr ký "Hợp đồng đặt cọc" để chuyển nhượng nhà đất số 19 đường TTN14, Tổ 57A, Khu phố 4, phường N, Quận J cho ông Huỳnh Văn Đ (b1 số 212 - 214). Như vậy, Bà Tr đã ký "Hợp đồng đặt cọc" để bán nhà đất này trong thời gian Tòa án nhân dân Quận J đang giải quyết tranh chấp, nên việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định tại điều 121 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 đối với tài sản đang có tranh chấp là đúng quy định pháp luật. Bị đơn Bà Tr biết rõ nhà đất đang có tranh chấp nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng là vi phạm quy định của pháp luật. Bà Tr, ông Đ không thực hiện được việc chuyển nhượng, đăng bộ sang tên và bị đơn phải bồi thường (nếu có) là lỗi hoàn toàn của bị đơn, nguyên đơn không có lỗi nên không phải bồi thường số tiền này cho bị đơn theo quy định tại điều 584, điều 585 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố về bồi thường thiệt hại của bị đơn là có căn cứ, do đó kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Đối với yêu cầu bổ sung tại phiên tòa sơ thẩm của bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường chi phí đi lại, tham gia tố tụng của bị đơn trong vụ án này là 200.000.000 đồng. Tại Đơn phản tố và trước khi mở phiên tòa sơ thẩm bị đơn không có yêu cầu này, tại phiên tòa bị đơn bổ sung thêm yêu cầu này và yêu cầu này vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Do đó Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận việc bổ sung yêu cầu của bị đơn là đúng theo quy định tại khoản 1 điều 244 BLTTDS năm 2015.

[7] Về việc bị đơn yêu cầu buộc bà Võ Thị H tháo dỡ phần xây dựng thêm để giao trả nhà đất theo hiện trạng ban đầu, HĐXX nhận thấy: Năm 2011, bà Võ Thị H thuê nhà đất số 19 từ chủ cũ là ông Ngô Quang Thành, một năm sau bà sửa chữa xây dựng thêm để kinh doanh như hiện nay. Ngày 30/8/2013, bà ký hợp đồng thuê nhà với bà Lê Thị Thùy Tr, hợp đồng được Phòng công chứng X chứng nhận. Theo Hợp đồng thuê nhà này thì tại điều 2 hợp đồng quy định về thời hạn thuê là đến hết năm 2016, sau đó Bà H và Bà Tr không ký lại hợp đồng. Bà H vẫn quản lý sử dụng cho đến hiện nay. Ngoài ra Bà Tr không có bất cứ chứng cứ nào chứng minh Bà L đã bàn giao nhà cho Bà Tr. Như đã phân tích ở trên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 028280 ký ngày 13/7/2013 Phòng công chứng X chứng nhận ngày 15/7/2013 bị vô hiệu thì theo quy định tại khoản 1 điều 131 BLDS năm 2015 không làm phát sinh quyền sở hữu của bà Lê Thị Thùy Tr đối với nhà đất số 19 đường TTN14, Tổ 57A, khu phố 4, phường N, Quận J. Do đó yêu cầu của bị đơn bà Lê Thị Thùy Tr về việc buộc bà Võ Thị H tháo dỡ phần xây dựng thêm để giao trả nhà đất theo

hiện trạng ban đầu cho Bà Tr là không có căn cứ để chấp nhận, cần phải sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[8] Về việc người có quyền nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm không Đ ý về việc cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà, không xem xét tài liệu, chứng cứ khách quan dẫn đến làm thiệt hại đến quyền và lợi ích của bà, HĐXX nhận thấy như đã phân tích tại các phiên tòa sơ thẩm dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng Bà H cùng đại diện theo ủy quyền của Bà H vắng mặt không lý do nên cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Bà H là đúng quy định pháp luật. Trong quá trình Tòa án giải quyết lại vụ kiện theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay Bà H có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Khắc Tr không đưa ra được bất cứ chứng cứ nào chứng minh cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà là trái pháp luật nên kháng cáo không được chấp nhận, nếu sau này Bà H có yêu cầu thì khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[9] Về nội dung kháng nghị liên quan đến việc cấp sơ thẩm không buộc nguyên đơn Bà L chịu án phí sơ thẩm khi yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, HĐXX nhận thấy: Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 028280 do Phòng công chứng X chứng nhận ngày 15/7/2013 vô hiệu do giả tạo, nhưng không buộc Bà L phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là không phù hợp với quy định tại khoản 1 điều 27, Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên như đã phân tích do yêu cầu của nguyên đơn Bà L về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 028280 do Phòng công chứng X chứng nhận ngày 15/7/2013 vô hiệu, được chấp nhận nên Bà L không phải chịu án phí sơ thẩm, do đó không chấp nhận về nội dung kháng nghị này.

[10] Về án phí sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà Võ Ánh L không phải chịu án phí sơ thẩm.

Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận, như sau:

+ Nguyên đơn nộp đơn khởi kiện, Tòa án nhân dân Quận J thụ lý ngày 13/01/2014 và yêu cầu được chấp nhận, căn cứ vào Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng);

+ Bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) không được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000đ (Mười triệu đồng);

+ Bị đơn yêu cầu bà Võ Thị H trả lại nhà thuê không được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Buộc bà Võ Thị H tháo dỡ phần xây dựng thêm có trị giá còn lại là 72.982.800đ (Bảy mươi hai triệu chín trăm tám mươi hai nghìn tám trăm đồng) không được chấp

nhận, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 3.649.140đ (Ba triệu sáu trăm bốn mươi chín nghìn một trăm bốn mươi đồng).

Sung vào công quỹ số tiền tạm ứng án phí mà bà Võ Thị H đã nộp theo quy định tại khoản 2 điều 218 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[11] Từ các cứ như trên HĐXX nhận thấy có căn cứ để chấp nhận một phần Kháng nghị của Viện trưởng VKSND Quận J - TP.HCM; Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Ánh L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H Bà Ng; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Thùy Tr; Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị H. Cải sửa một phần Bản án sơ thẩm số 487/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

[12] Về án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn Bà L, bị đơn Bà Tr, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H, Bà Ng không phải chịu án phí phúc thẩm; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 điều 308, điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ điều 122, điều 123, điều 127, điều 129, điều 132 BLDS năm 2005 (nay là các điều 117, điều 118, điều 122, điều 124, điều 127 BLDS năm 2015).
- Căn cứ vào Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

- Chấp nhận một phần kháng nghị số 01/QĐKNPT - VKS - DS ngày 05/10/2020 của Viện trưởng VKSND Quận J - TP.HCM;
- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Ánh L.
- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Thùy Tr.
- Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ H và bà Phùng Thị Bích Ng;
- Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H.

Sửa Bản án sơ thẩm số 487/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Võ Thị H, về việc yêu cầu bồi thường chi phí sửa chữa, xây dựng thêm là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Thùy Tr đối với nguyên đơn, bà Võ Ánh L về số tiền bồi thường 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Ánh L về việc hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng đất ở số 028280 do Phòng công chứng X chứng nhận ngày 15/7/2013 đối với nhà - đất số 19 đường TTN14, phường N, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh do vô hiệu;

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố đòi bồi thường số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng của bà Lê Thị Thùy Tr đối với bà Võ Ánh L.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Thùy Tr về đòi nhà đất cho thuê; Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Thùy Tr về việc buộc bà Võ Thị H tháo dỡ phần công trình xây dựng thêm trên đất, giao trả nguyên hiện trạng đang sử dụng nhà đất số 19 đường TTN14, phường N, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Thị Thùy Tr.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Ánh L không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho Bà L 18.000.000 (mười tám triệu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2012/01050 ngày 13 tháng 01 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Lê Thị Thùy Tr phải chịu án phí sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận tổng cộng án phí là 14.149.140đ (mười bốn triệu một trăm bốn mươi chín nghìn một trăm bốn mươi đồng) cần trừ vào số tiền 36.000.000đ (ba mươi sáu triệu đồng) tiền tạm ứng án phí bà Lê Thị Thùy Tr đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0002258 ngày 16 tháng 8 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh, hoàn trả cho Bà Tr số tiền là 21.850.860đ (hai mươi một triệu tám trăm năm mươi nghìn tám trăm sáu mươi đồng).

Sung vào công quỹ 5.000.000 (năm triệu) đồng tiền tạm ứng án phí bà Võ Thị H đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0024993 ngày 21 tháng 7 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà L, Bà Tr, ông H, Bà Ng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm:

+ Hoàn trả cho bà Võ Ánh L số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2019/0105104 ngày 05/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hoàn trả cho bà Lê Thị Thùy Tr số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2019/0105137 ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hoàn trả cho bà Phùng Thị Bích Ng số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2019/0105176 ngày 09/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hoàn trả cho ông Võ H số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2019/0105175 ngày 09/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Võ Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2019/0105174 ngày 09/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Võ Thị H đã nộp đủ.

Thi hành sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận J, TPHCM;
- Chi cục THADS Quận J, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

Lê Thị Ngọc Hương