

Bản án số: 33/2022/DSPT

Ngày: 13/01/2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và quyền
sở hữu nhà ở, tranh chấp quyền sở
hữu nhà ở và đất ở, tranh chấp hợp
đồng vay tài sản, yêu cầu hủy văn bản
công chứng và hủy phần cập nhật giấy
chứng nhận”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hương

Các Thẩm phán:

Bà Đỗ Thị Hòa

Bà Lê Thị Anh Minh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – 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:* Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 12 năm 2021 và ngày 13 tháng 01 năm 2022, 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 110/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2021, về
việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu
nhà ở, tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và đất ở, tranh chấp hợp đồng vay tài sản,
yêu cầu hủy văn bản công chứng và hủy phần cập nhật giấy chứng nhận”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 628/2020/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2020
của Tòa án nhân dân Quận M bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3957/2021/QĐ-PT ngày
01 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số
10052/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lương Xuân T, sinh năm: 1968 (có mặt);

Bà Lê Thị H, sinh năm: 1972 (có mặt).

Thường trú: 56/632E đường N, Phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Tạm trú: 303/6, tổ 6, khu phố 5, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Lê Quang Đ – Luật sư thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thành A, sinh năm: 1971;

Bà Lê Thị Thu H1, sinh năm: 1975.

Cùng địa chỉ: 34/2, tổ 6, khu phố 5, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông A: Bà Lê Thị Thu H1 (xin xét xử vắng mặt).

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

3.1. Bà Nông Thị Mộng T, sinh năm: 1985.

3.2. Bà Nông Thị Vân G, sinh năm: 1977.

Cùng địa chỉ: 77/842D đường T, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền của bà T và bà G: Bà Trương Thị M; địa chỉ: 283/25/3 đường T, Phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.3. Ngân hàng N – chi nhánh G

Địa chỉ: 65 đường T, Phường 7, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn T (có mặt).

3.4. Ông Lương Lê Xuân H, sinh năm 2000; địa chỉ: 303/6, tổ 6, khu phố 5, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Xuân T; địa chỉ: 303/6, tổ 6, khu phố 5, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.5. Phòng Công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 278 đường N, Phường 7, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Dương T, chức vụ: Trưởng phòng.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thị Kim T (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.6. Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 1 đường R, phường Thới An, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Lương Xuân T – nguyên đơn, bà Nông Thị Mộng T – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải ông Lương Xuân T và bà Lê Thị H là nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Xuân T trình bày:

Ngày 13/3/2007 ông T và bà H có mua một phần nhà đất của vợ chồng ông Nguyễn Thành A và bà Lê Thị Thu H1 là đồng sở hữu theo giấy chứng nhận số 11534 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 10/11/2003. Sau khi bàn bạc thỏa thuận xong, ông T làm giấy đặt cọc, có sự chứng kiến của ông Lê Văn T. Theo giấy đặt cọc thì diện tích đất mua là 80m² (rộng 4m, dài 20m) tọa lạc tại 303/6 khu phố 1, phường T, Quận M (nay là 303/6 khu phố 5, tổ 6, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh). Trên đất có một căn nhà diện tích 38,9m², nhà cấp 4, xây kiên cố. Hai bên thỏa thuận giá mua bán là 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng. Khi ký giấy đặt cọc ông T đã giao cho ông A, bà H1 số tiền 94.000.000 (chín mươi bốn triệu) đồng. Bên bán giao hẹn sau khi nhận đặt cọc xong sẽ tiến hành thủ tục mua bán và đi ký công chứng, ông T sẽ giao tiếp cho bị đơn số tiền 106.000.000 (một trăm linh sáu triệu) đồng.

Hai bên thỏa thuận và đồng ý thời gian làm thủ tục mua bán và chuyển quyền sử dụng cho bên mua là 03 tháng kể từ ngày đặt cọc. Tuy nhiên, vì lý do khách quan hai bên mua bán tin tưởng lẫn nhau, nên ông A và bà H1 đã giao nhà và đất cho vợ chồng ông ở trước, đồng thời ông T cũng giao hết số tiền 106.000.000 (một trăm linh sáu triệu) đồng cho bị đơn vào ngày 23/3/2007, bên bị đơn hứa sẽ làm hoàn tất thủ tục sang tên cho ông T, bà H. Nhưng thực tế là đến tháng 10/2007 ông A mới thực hiện xong phần tách thửa nhà đất trên.

Tổng số tiền ông T, bà H đã giao cho ông A và bà H1 là 214.000.000 (hai trăm mười bốn triệu) đồng, những lần giao nhận tiền đều có chữ ký của bà H1. Thỏa thuận sau khi giao tiền vợ chồng bà H1 phải làm hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông T và bà H. Tháng 4 năm 2007 ông T và bà H dọn vào cư ngụ tại căn nhà trên. Tại thời điểm mua căn nhà và đất trên thì nhà và đất trên nằm chung giấy chứng nhận với phần đất khác của vợ chồng ông A, bà H1 nên cần phải làm thủ tục tách thửa mới có thể ra Phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông T được. Trong quá trình tách thửa thì vợ chồng ông A đã tách thửa đất trên giấy là 90,6m² nhưng thực tế diện tích ông T sử dụng là 80m². Ông đã yêu cầu vợ chồng ông A ra công chứng sang tên nhà đất cho ông nhưng vợ chồng ông A không ra công chứng. Sau đó ông khởi kiện ra Tòa và phát hiện ra phần đất bà H1, ông A ký hợp đồng đặt cọc bán cho ông nhưng bị đơn đã bán cho bà T.

Nay ông T, bà H yêu cầu vợ chồng ông A, bà H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất trên cho ông T và bà H trong thời gian một tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng căn nhà trên giữa vợ chồng ông A, bà H1 và bà Nông Thị Mộng T. Nếu vợ chồng ông A và bà H1 không thực hiện hợp đồng mua bán thì phải bồi thường gấp đôi số tiền cọc là 407.000.000 (bốn trăm linh bảy triệu) đồng theo giấy thỏa thuận mua bán ngày 13/3/2007 đồng thời phải trả thêm tiền sửa chữa căn nhà là 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng cho vợ chồng ông T.

2. Bị đơn là ông Nguyễn Thành A và bà Lê Thị Thu H1 trình bày:

Ngày 10/5/2019, ông bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông Lương Xuân T với ông bà. Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông bà với bà Nông Thị Vân G và bà Nông Thị Mộng T.

Ngày 11/5/2019 ông bà thay đổi yêu cầu. Ông bà đồng ý công nhận hợp đồng giữa ông bà với bà T. Đề nghị hủy hợp đồng mua bán giữa ông bà với ông T, bà H. Đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận của ông T và bà H là 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng.

Ông bà thừa nhận đã ký hợp đồng mua bán nhà với ông Lương Xuân T và bà Lê Thị H và có bàn giao nhà, nhưng ông T, bà H sau đó không mua nên ông bà mới bán cho người khác, ông bà đồng ý trả lại tiền đã nhận cho vợ chồng ông T, bà H.

3. Bà Trương Thị M đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Nông Thị Mộng T trình bày:

Bà Nông Thị Mộng T mua căn nhà số 303/6 khu phố 1 phường T, Quận M (nay là 303/6 khu phố 5, tổ 6, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông Nguyễn Thành A và bà Lê Thị Thu H1 vào tháng 6 năm 2008. Căn nhà trên đã được cấp giấy chứng nhận sang tên cho bà Nông Thị Mộng T, giá mua bán là 270.000.000 (hai trăm bảy mươi triệu) đồng, do ông A, bà H1 yêu cầu được thuê lại căn nhà trên một năm sẽ giao nhà nhưng bà T chỉ cho ông A, bà H1 ở nhờ ba tháng. Sau đó, do cần vốn làm ăn, bà Nông Thị Vân G vay vốn của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và thế chấp bằng tài sản của bà Nông Thị Mộng T là căn nhà và đất nêu trên. Sau đó bà T đến yêu cầu lấy nhà và phát hiện ra căn nhà trên ông T và bà H đang cư trú; ông T có nói nhà bị đơn đã bán cho vợ chồng ông rồi.

Bà T yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu hợp pháp căn nhà trên của bà vì bà mua bán hợp pháp với ông A, bà H1. Việc ông T và bà H sửa chữa nhà bà T, bà G không biết nên không đồng ý việc phải trả tiền sửa chữa nhà cho ông T, bà H. Bà yêu cầu ông A và bà H1 phải giao nhà cho bà, đồng thời yêu cầu ông T và bà H là những người đang cư ngụ tại căn nhà trên phải ra khỏi nhà và giao lại căn nhà trên cho bà T ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Riêng đối với yêu cầu của phía Ngân hàng bà T đồng ý trả tiền cho ngân hàng và xin ngân hàng cho thời hạn 03 (ba) tháng. Nếu sau thời hạn 03 (ba) tháng mà bà T không trả nợ thì bà T đồng ý để Ngân hàng phát mãi căn nhà trên để thu hồi nợ.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nông Thị Vân G trình bày: Thống nhất với yêu cầu của bà T.

5. Ông Đỗ Văn T - đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Gia Định trình bày:

Ngày 14/10/2008, bà Nông Thị Vân G ký hợp đồng tín dụng số 6400LAV200802575 vay số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, lãi 19,5%/năm, thời hạn vay 12 tháng, hạn trả 14/10/2009. Tài sản bảo đảm là một

phần căn nhà 303/6, khu phố 1, phường T, Quận M, (nay là 303/6, khu phố 5, tổ 6, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh) đứng tên bà Nông Thị Mộng T. Bà T đã ủy quyền cho bà G được toàn quyền quyết định đối với căn nhà trên. Do bà G vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng yêu cầu bà G trả lại cho Ngân hàng số tiền đã vay tạm tính đến ngày 27/11/2020 là 842.625.000 đồng (trong đó tiền gốc là 300.000.000 đồng) và lãi phát sinh, ngoài ra bà G còn phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi phát sinh tiếp theo cho đến ngày bà G thanh toán hết nợ. Trong trường hợp nếu bà G không trả được số nợ trên thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là một phần căn nhà 303/6 khu phố 1, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để trả nợ. Đồng thời buộc những người đang cư trú tại căn nhà trên ra khỏi nhà để cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản để thu hồi nợ.

6. Người đại diện hợp pháp của ông Lương Lê Xuân H là ông Lương Xuân T trình bày: Yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông Lương Xuân T và bà Lê Thị H.

7. Tại văn bản số 678/CV-CC5 ngày 11/12/2019 của Phòng Công chứng N có nội dung như sau:

Phòng Công chứng N có nhận được Thư mời đề ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia vụ án dân sự thụ lý số 159/2008/TLST-DS với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số công chứng 18518 lập ngày 25/6/2008 và Hợp đồng ủy quyền số 12637 ngày 18/4/2008).

Do hiện nay Công chứng viên Nguyễn Mạnh C (người trực tiếp chứng nhận hợp đồng nêu trên) đã chuyển công tác và hành nghề tại tổ chứng hành nghề công chứng khác nên Phòng Công chứng N không thể có bản tường trình của Công chứng viên về quá trình chứng nhận.

Tuy nhiên, về vấn đề liên quan đến Hợp đồng ủy quyền số 12637 ngày 18/4/2008 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 18518 ngày 25/6/2008, Phòng Công chứng N nhận thấy hồ sơ lưu thể hiện như sau:

Tại thời điểm yêu cầu công chứng các hợp đồng nêu trên, các bên đã nộp và Công chứng viên Phòng Công chứng N đã kiểm tra, thu thập đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 35, Điều 36 Luật Công chứng năm 2006 (Văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm công chứng các hợp đồng nêu trên).

Trên cơ sở ý chí của các bên và căn cứ vào giấy tờ pháp lý do cơ quan có thẩm quyền cấp, Công chứng viên đã soạn thảo, đánh máy dự thảo bản hợp đồng ủy quyền cũng như dự thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho các bên. Sau khi các bên tự đọc lại nội dung hợp đồng, đã được giải thích rõ về quyền và ý nghĩa hậu quả của hợp đồng, đã đồng ý tự nguyện giao kết hợp đồng (các bên còn tự ghi nhận sự tự nguyện này trong hợp đồng). Công chứng viên cũng đã kiểm tra năng lực hành vi, ý chí tự nguyện của các bên. Tại thời điểm công chứng, công chứng viên không có bất kỳ thông tin nào về việc tài sản bị tranh chấp, ngăn chặn hay bị hạn chế quyền bởi bên thứ ba

nên đã ký công chứng. Như vậy, trình tự, thủ tục việc công chứng các Hợp đồng nêu trên của Công chứng viên Phòng Công chứng N là phù hợp với quy định của pháp luật, có căn cứ pháp lý và dựa trên ý chí của các bên giao kết. Theo quy định của pháp luật về công chứng, các văn bản công chứng có giá trị chứng cứ và giá trị thi hành.

Ngoài ra, đối với yêu cầu của bên đặt cọc về việc hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số 12637 ngày 18/4/2008 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có số công chứng 18518 ngày 25/6/2008, Phòng Công chứng N nhận thấy như sau:

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (văn bản có hiệu lực tại thời điểm các giao dịch được thực hiện) thì: “Trong trường hợp hợp đồng dân sự được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho các bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Như vậy, theo đó việc chủ sở hữu, sử dụng cho dù có nhận đặt cọc thì vẫn không bắt buộc phải bán, chuyển nhượng cho bên đặt cọc. Bởi vì pháp luật vẫn cho phép họ từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự, nhưng khi đó họ phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc. Nói cách khác, lý do “Vì đã có thỏa thuận đặt cọc nên việc bán tài sản cho người khác vô hiệu” là không có căn cứ pháp lý.

Trên cơ sở những quy định của pháp luật và ý kiến trình bày nêu trên, Phòng Công chứng N đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Tại văn bản số 13225/UBND-TNMT ngày 26 tháng 12 năm 2019, Ủy ban nhân dân Quận M trình bày như sau:

Ủy ban nhân dân Quận M có nhận được thư mời ngày 16/12/2019 của Tòa án nhân dân Quận M liên quan đến hồ sơ dân sự thụ lý số 159/2008/TLST-DS ngày 08/7/2008 về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, giữa nguyên đơn ông Lương Xuân T, bà Lê Thị H và bị đơn ông Nguyễn Thành A, bà Lê Thị Thu H1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Ủy ban nhân dân Quận M có ý kiến như sau:

Ủy ban nhân dân Quận M xin vắng mặt trong suốt quá trình xem xét giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Ủy ban nhân dân Quận M sẽ thực hiện theo Quyết định, bản án của Tòa án nhân dân các cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 628/2020/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Xuân T và bà Lê Thị H về việc công nhận Hợp đồng mua bán nhà số 303/6, Khu phố 1, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy đặt cọc mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 13/3/2007.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lương Xuân T và bà Lê Thị H về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 18518 quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/6/2008 giữa bà Lê Thị Thu H1 và bà Nông Thị Mộng T vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lương Xuân T về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3406/2008.UB.GCN ngày 21/8/2008 của Ủy ban nhân dân Quận M cấp cho bà Nông Thị Mộng T.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Thu H1 về việc tuyên hủy tờ Giấy đặt cọc mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 13/3/2007 do bị vô hiệu.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Thu H1 về việc tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 18518 quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/6/2008.

6. Buộc ông Nguyễn Thành A , bà Lê Thị Thu H1 phải trả lại số tiền đã nhận khi ký Giấy đặt cọc mua bán nhà cho ông Lương Xuân T và bà Lê Thị H là 214.000.000 (hai trăm mười bốn triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

7. Buộc ông Nguyễn Thành A , bà Lê Thị Thu H1 phải bồi thường thiệt hại cho ông Lương Xuân T và bà Lê Thị H số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

8. Buộc ông Lương Xuân T và bà Lê Thị H phải giao trả nhà đất tại số 303/6, Khu phố 1, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Thành A và bà Lê Thị Thu H1 ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

9. Buộc Nguyễn Thành A và bà Lê Thị Thu H1 phải giao trả nhà đất tại số 303/6, Khu phố 1, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nông Thị Mộng T ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

10. Buộc bà Nông Thị Mộng T phải trả cho ông Lương Xuân T và bà Lê Thị H số tiền xây dựng trên đất tại số 303/6, Khu phố 1, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là 111.256.250 đồng (một trăm mười một triệu, hai trăm năm mươi sáu ngàn, hai trăm năm mươi đồng) ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Việc giao nhận tiền của các đương sự cho ông Lương Xuân T và bà Lê Thị H do các bên tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông A, bà H1, bà T chưa giao trả hết số tiền theo nghĩa vụ của mình nêu trên, thì ông A, bà H1, bà T

còn 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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

11. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nông Thị Mộng T.

Công nhận nhà đất tại địa chỉ 303/6, Khu phố 1, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của bà Nông Thị Mộng T theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3406/2008.UB.GCN ngày 21/8/2008 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp cho bà Nông Thị Mộng T.

12. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N – Chi nhánh G:

Buộc bà Nông Thị Vân G phải trả cho Ngân hàng N – Phòng giao dịch A toàn bộ số tiền là tiền gốc, lãi, lãi quá hạn tạm tính đến ngày 27/11/2020 là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng và lãi phát sinh là 542.625.000 (năm trăm bốn mươi hai triệu, sáu trăm hai mươi lăm ngàn) đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là: 842.625.000 (tám trăm bốn mươi hai triệu, sáu trăm hai mươi lăm ngàn) đồng.

Ngoài ra, bà G còn phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền lãi phát sinh tính từ ngày 28/11/2020 cho đến khi bà G thanh toán hết nợ cho Ngân hàng trên số tiền nợ gốc mà bà G đã vay của Ngân hàng theo như hợp đồng tín dụng mà hai bên đã thỏa thuận.

Trong trường hợp đến ngày án có hiệu lực thi hành mà bà G không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là căn nhà số 303/6, Khu phố 1, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3406/2008.UB.GCN ngày 21/8/2008 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp cho bà Nông Thị Mộng T. Khi phát mãi tài sản ưu tiên thanh toán cho Ngân hàng trước, nếu còn dư thì thứ tự thanh toán tiếp theo là nghĩa vụ của bà Nông Thị Mộng T thanh toán cho ông Lương Xuân T và bà Lê Thị H số tiền 111.256.250 (một trăm mười một triệu, hai trăm năm mươi sáu ngàn, hai trăm năm mươi) đồng mà họ đã bỏ ra xây dựng, sửa chữa căn nhà trên.

Trường hợp nếu đến ngày án có hiệu lực thi hành khi Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án mà bà G đã thanh toán hết số tiền nợ gốc, lãi, lãi phát sinh tiếp tục đến ngày thanh toán thì Ngân hàng phải trả lại toàn bộ bản chính các giấy tờ đang còn giữ cho bà Nông Thị Mộng T.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn – ông Lương Xuân T và bà Lê Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nông Thị Mộng T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15 tháng 12 năm 2020 đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 628/2020/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nông Thị Mộng T không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Viện kiểm sát không rút kháng nghị.

Người kháng cáo – ông Lương Xuân T và bà Lê Thị H trình bày: Ông và bà Lê Thị H xác định chấm dứt tư cách đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Xuân T theo văn bản gửi Tòa án ngày 29/11/2021. Ông T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 628/2020/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận M chấp nhận yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng mua bán giữa ông và ông A bà H1, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành A, bà Lê Thị Thu H1 với bà Nông Thị Mộng T, hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3406/2008 UB.GCN do UBND Quận M cấp ngày 21/8/2008 cho bà Nông Thị Mộng T với các lý do: Ông mua nhà đất của ông A bà H1 là tự nguyện thỏa thuận mua bán, thời điểm mua bán ông A bà H1 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng, sở hữu nhà đất hợp pháp, ông đã trả 217.500.000 đồng gần hết tiền mua bán nhà, số tiền 14.000.000 đồng giao bà H1 để làm thủ tục tách thửa cũng nằm trong giá mua bán nhà, ông đã nhận nhà đất và sử dụng ổn định, lâu dài từ năm 2007 đến nay.

Người kháng cáo – bà Trương Thị M đại diện cho bà Nông Thị Mộng T và bà Nông Thị Vân G trình bày: Bà T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không đồng ý trả số tiền sửa chữa nhà cho ông T, bà H là 111.256.250 đồng vì bà T hoàn toàn không chịu trách nhiệm về việc sửa chữa nhà của ông T bà H. Bà G không có ý kiến và đồng ý với bản án sơ thẩm.

Bị đơn và đại diện bị đơn – ông Nguyễn Thành A và bà Lê Thị Thu H1 có đơn xin xét xử vắng mặt (bút lục 300).

Ý kiến của Luật sư - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ các quy định pháp luật tại Điều 293, 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 129, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 106 Luật Đất đai, Điều 91 Luật Nhà ở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 628/2020/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận M như sau:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng nhà đất theo “Giấy đặt cọc mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất” ngày 13/3/2017 giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực. Nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tọa lạc tại 303/6 Khu phố 1, phường T, Quận M, thuộc một phần thửa đất số 362-1 tờ bản đồ số 13L theo Giấy chứng nhận quyền

sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 11534 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 10/11/2003.

- Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 18518 quyền số 6/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/6/2008 tại Phòng Công chứng N giữa bà Lê Thị Thu H1 với bà Nông Thị Mộng T do giả tạo và vi phạm điều cấm của pháp luật.

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

- Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự đã thực hiện thủ tục, trình tự theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 628/2020/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn – bà Lê Thị Thu H1, ông Nguyễn Thành A do bà Lê Thị Thu H1; Phòng Công chứng N và Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh có đơn xin xét xử vắng mặt; do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[1.2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định chưa chính xác người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Gia định; căn cứ khoản 1 Điều 84, khoản 1 Điều 87 Bộ luật Dân sự năm 2015 cần xác định lại và điều chỉnh tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam cho phù hợp quy định pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo sửa án sơ thẩm của nguyên đơn thấy rằng:

[2.1] Đối với hợp đồng đặt cọc và quá trình chuyển nhượng nhà đất tranh chấp, theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và trình bày của các đương sự tại phiên tòa thể hiện: Ngày 13/3/2007, ông Nguyễn Thành A và bà Lê Thị Thu H1 có chuyển nhượng cho ông Lương Xuân T và bà Lê Thị H một phần hai thửa đất 362-1, tờ bản đồ số 13L có diện tích 80m² (4x20), tọa lạc tại 303/6 Khu phố 1, phường T, Quận M (nay là 303/6 tổ 6, Khu phố 5, phường T, Quận M) trên đất có một căn nhà cấp 4 diện tích 38,9m² (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 11534 do Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Thành A và bà Lê Thị Thu H1

ngày 10/11/2003). Tại Giấy đặt cọc mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất lập ngày 13/3/2007, hai bên thỏa thuận giá nhà đất là 220.000.000 đồng, ông T bà H đã đặt cọc cho ông A bà H1 94.000.000 đồng; ngày 23/3/2007 hai bên đã giao nhận thêm 106.000.000 đồng, ngày 20/6/2007, bà H1 đã ký nhận 14.000.000 đồng để làm thủ tục tách thửa cho ông T (bút lục 302, 303); ngày 24/10/2007 ông T đã giao cho bà H1 3.500.000 đồng (bút lục 344), tổng cộng ông A bà H1 đã nhận của ông T bà H số tiền mua bán nhà đất là 217.500.000 đồng. Hai bên thỏa thuận miệng bên bán sẽ làm thủ tục tách thửa trong hạn 3 tháng, sau khi làm xong thủ tục tách thửa sẽ ký hợp đồng công chứng sang tên sở hữu cho bên mua. Trên thực tế, ngày 24/3/2007, bên bán đã giao nhà đất cho bên mua quản lý, sử dụng, quá trình sử dụng ông T bà H đã sửa chữa nhà hai lần với chi phí là 550.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật đối với giao dịch giữa ông A, bà H1 với ông T, bà H là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà là chính xác, nhưng lại cho rằng hợp đồng vô hiệu do vi phạm quy định về hình thức và giải quyết hậu quả trên cơ sở xác định lỗi để bồi thường là không đúng. Bởi lẽ, Hợp đồng ký kết giữa ông T, bà H với ông A, bà H1 là hợp đồng có điều kiện, 2 bên thỏa thuận sau khi hoàn tất thủ tục tách thửa (do chuyển nhượng một phần thửa đất) sẽ thực hiện ký hợp đồng công chứng hoàn tất thủ tục cho bên mua; điều này có cơ sở chứng minh khi bà H1 ký nhận tiền để thực hiện việc tách thửa và sự thừa nhận của hai bên mua bán. Thời điểm ký hợp đồng ông A bà H1 đã được công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hợp pháp; nhà đất không có tranh chấp, hai bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận mua bán; bên mua đã thanh toán 98,8% số tiền mua nhà; bên bán đã nhận số tiền tương ứng với 98,8% giá trị tài sản và đã tự nguyện giao tài sản (nhà, đất) cho bên mua quản lý, sử dụng. Quá trình quản lý, sử dụng bên mua đã sửa chữa, nâng cấp nhà hai lần, bên bán biết nhưng hoàn toàn không có ý kiến thắc mắc hay khiếu nại gì.

Theo Điều 134 Bộ luật Dân sự 2005 về Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ về hình thức quy định:

“Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu”

Sau khi hoàn tất thủ tục tách thửa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất đã chuyển nhượng cho ông T, bà H thì giữa hai bên có mâu thuẫn về chênh lệch diện tích đất, tuy nhiên hai bên chưa giải quyết triệt để vấn đề này thì ông A, bà H1 lại lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nông Thị Mộng T, lỗi hoàn toàn thuộc về ông A, bà H1. Tòa án không thể buộc các bên thực hiện quy định về hình thức khi tài sản tranh chấp đã chuyển nhượng cho người khác.

Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức quy định:

Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Như đã phân tích ở trên, xét hai bên đã thực hiện được 98,8% hợp đồng mua bán và đã giao nhận nhà đất; căn cứ vào điểm 1 Điều 91, Điều 92 Luật Nhà ở, khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai 2003, Điều 129, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 và hướng dẫn tại mục 2 tiểu mục 2.3 điểm b.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp này cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A, bà H1 và ông T, bà H, phần tiền còn lại chưa thanh toán xem xét tính theo giá trị nhà đất vào thời điểm xét xử để giải quyết thì mới đúng quy định pháp luật.

[2.2] Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa ông A, bà H1 với bà T số công chứng 18518, quyền số 06 TP/CC-HĐGD do Phòng Công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 25/6/2008 vô hiệu và hủy giấy chứng nhận cấp cho bà T, thấy rằng, theo các chứng cứ là Giấy cam kết ngày 14/10/2008 (bút lục 227, 261) và trình bày của bà H1 về việc vay nợ giữa bà và bà T, bà G tại các Bản tự khai (bút lục 275, 282); Biên bản lấy lời khai (bút lục 570, 571) có dấu hiệu cho thấy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông A, bà H1 với bà T là hợp đồng giả cách nhằm che dấu quan hệ vay tài sản giữa các bên. Cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, không làm rõ các chứng cứ và lời khai nhận của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm mặc dù bà Mười đại diện cho bà T, bà G có mặt tại phiên tòa. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà Mười đại diện cho bà T, bà G yêu cầu bà H1 phải cung cấp bản chính Giấy cam kết ngày 14/10/2008 để đối chiếu, do bà H1 vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể bổ sung, đối chất giữa các đương sự để làm rõ sự việc này; bên cạnh đó, nếu có căn cứ xác định hợp đồng giả cách thì cần phải giải quyết quan hệ vay tài sản che giấu sau hợp đồng mua bán và hậu quả của hợp đồng mua bán thì mới giải quyết được triệt để vụ án một cách khách quan và toàn diện.

[2.3] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, thấy rằng: theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện trước khi Ngân hàng ký kết hợp đồng nhận thế chấp tài sản (ngày 14/10/2008) thì Tòa án nhân dân Quận M đã thụ lý đơn khởi

kiện tranh chấp tài sản nói trên của ông T, bà H (ngày 08/7/2008). Như vậy, khi Ngân hàng nhận thế chấp tài sản thì tài sản này đã bị tranh chấp. Mặt khác, tại thời điểm này tài sản thế chấp là nhà, đất do ông T, bà H là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhưng khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ trình tự, thủ tục nhận thế chấp của Ngân hàng có đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật hay không. Từ đó mới có đủ cơ sở đánh giá giải quyết đúng vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Ngoài ra, theo trình bày của nguyên đơn và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thì Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 11/02/2009 chưa chính xác so với hiện trạng sử dụng nhà đất tranh chấp, cấp sơ thẩm cần thực hiện lại việc xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ để giải quyết vụ án cho phù hợp.

Do các quan hệ pháp luật đan xen và có quan hệ mật thiết với nhau, việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm để giải quyết lại toàn bộ vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nông Thị Mộng T, do bản án sơ thẩm bị hủy toàn bộ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét yêu cầu kháng cáo của bà T, yêu cầu của bà T sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Từ những lập luận trên, xét nên chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 628/2020/DS-ST ngày 01/12/2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí, do hủy án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

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

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – ông Lương Xuân T bà Lê Thị H, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 628/2020/DS-ST ngày 01/12/2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí: Ông Lương Xuân T, bà Lê Thị H và bà Nông Thị Mộng T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông T và bà H số tiền

tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2019/0105736 ngày 14/12/2020, hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2019/0105738 ngày 14/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 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.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THA DS TP.HCM;
- Chi cục THA DS Quận M;
- TAND Quận M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (T/20).

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

Vũ Thị Thu Hương