

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

Bản án số: 544/2020/DS-PT.

Ngày: 19/6/2020.

Về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thương.

- Các Thẩm phán Ông Phạm Ngọc Duy;
Ông Hoàng Bích Sơn.

Thư ký phiên tòa: Ông Danh Đồi – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Đỗ Văn Hiếu
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 và ngày 19 tháng 6 năm 2020, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 86/2020/TLPT-DS ngày 13/01/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1083/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2291/2020/QĐ-PT ngày 05/5/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4860/2020/QĐ-PT ngày 26/5/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thanh S**, sinh năm 1965, (vắng mặt).

Địa chỉ: 40A đường Nhiêu Tâm, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Hà Tú Anh, sinh năm 1968; địa chỉ: 10/33/26/4 Đường số 8, Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

+ Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Khắc Toàn - Luật sư của Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn BKT, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ trụ sở: Phòng B.02, Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, số 52 đường Đông Du, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt ngày 16/6/2020, vắng mặt ngày 19/6/2020).

- Bị đơn:

Ông **Lê Văn Ph**, sinh năm 1960, (vắng mặt);

Bà **Lê Thị Kim D**, sinh năm 1967, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 4/2 ấp Bắc Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Người đại diện theo ủy quyền của bà Dung: Ông Lê Văn Ph, sinh năm 1960; địa chỉ: 4/2 ấp Bắc Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

+ Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Thái Văn Chung, sinh năm 1979; địa chỉ: 70/1E1 Đường 109, Khu phố 5, phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1968, (vắng mặt).

Địa chỉ: 40A đường Nhiêu Tâm, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Người đại diện theo ủy quyền của bà Bầu: Bà Hà Tú Anh, sinh năm 1968; địa chỉ: 10/33/26/4 Đường số 8, Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

2. Bà Lê Thị Cẩm Giang, (yêu cầu vắng mặt);

3. Ông Mai Văn Sơn, (yêu cầu vắng mặt);

4. Ông Lê Văn Tường An, (yêu cầu vắng mặt);

5. Bà Nguyễn Thị Kiều Khanh, (yêu cầu vắng mặt);

6. Ông Dương Thanh Phúc, (yêu cầu vắng mặt);

7. Bà Hồ Thị Kim Thu, (yêu cầu vắng mặt);

8. Ông Hồ Văn Phó, (yêu cầu vắng mặt);

9. Bà Nguyễn Thị Vân, (yêu cầu vắng mặt);

10. Ông Nguyễn Văn Hòa, (yêu cầu vắng mặt);

11. Ông Võ Văn Mỹ, (yêu cầu vắng mặt);
12. Bà Nguyễn Thị Yên, (yêu cầu vắng mặt);
13. Ông Võ Hồng Tuấn Vũ, (yêu cầu vắng mặt);
14. Ông Lê Văn Huyện, (yêu cầu vắng mặt);
15. Ông Nguyễn Kim Điền, (yêu cầu vắng mặt);
16. Ông Mai Văn Nhi, (yêu cầu vắng mặt);
17. Bà Nguyễn Kim Hồng, (yêu cầu vắng mặt);
18. Ông Nguyễn Xung Phong, (yêu cầu vắng mặt);
19. Bà Võ Thị Dung, (yêu cầu vắng mặt);
20. Ông Huỳnh Văn Thức, (yêu cầu vắng mặt);
21. Ông Trần Văn Ton, (yêu cầu vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 4/2 ấp Bắc Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

22. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại Tân Tạo Thế Kỷ.

Địa chỉ trụ sở: 400 đường Nguyễn Duy, Phường 9, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phi Hùng, (vắng mặt).

Địa chỉ: TK5/64 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Kho, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

23. Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ trụ sở: 94 - 96 đường Ngô Quyền, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Mai Trang, sinh năm 1978, (yêu cầu vắng mặt).

- *Người làm chứng*: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Định, (vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: 188 đường Nguyễn Xí, Phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Ông Lê Văn Ph, bà Lê Thị Kim D – Bị đơn.

- *Cơ quan kháng nghị*: Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S - có người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị Kim Ngân trình bày: Ngày 24/7/2009, giữa ông Nguyễn Thanh S và bị đơn ông Lê Văn Ph, bà Lê Thị Kim D có giao kết các hợp đồng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 029175 và số công chứng 029176 đều do Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 24/7/2009 đối với phần đất diện tích 2.004,9m², thuộc thửa 150, 73, Tờ bản đồ số 1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ đăng ký: 170/2002QSDĐ/03 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp cho ông Phước ngày 20/8/2002, thay đổi ngày 01/9/2008 và phần đất diện tích 250m², thuộc thửa 417, Tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ đăng ký: H01048 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp cho ông Phước ngày 07/02/2007. Tổng số tiền giá trị 02 hợp đồng nêu trên là 6.000.000.000 đồng.

Trước đó ông Phước, bà Dung đã dùng là tài sản trên đảm bảo để thế chấp cho Công ty TNHH SX và TM Tân Tạo Thế Kỷ (sau đây gọi là Công ty Tân Tạo Thế Kỷ) vay tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Định (sau đây gọi là Ngân hàng). Sau khi bàn bạc, thỏa thuận giá cả giữa ông Sơn với ông Phước, bà Dung xong thì ông Sơn đã chuyển khoản 13.000.000.000 đồng cho Ngân hàng vào ngày 29/6/2009, người thụ hưởng là Công ty Tân Tạo Thế Kỷ. Sau đó Ngân hàng giải ngân. Sau đó đến ngày 24/7/2009 ông Sơn, ông Phước, bà Dung ra ký các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Sở dĩ giá chuyển nhượng 02 hợp đồng nêu trên 6.000.000.000 đồng nhưng ông Sơn chuyển khoản 13.000.000.000 đồng là vì ngoài 02 tài sản nêu trên thì ông Sơn còn thỏa thuận mua bán thêm 02 tài sản khác cũng đang dùng làm tài sản đảm bảo cho Công ty Tân Tạo Thế Kỷ vay tiền tại Ngân hàng. Sau khi ông Sơn chuyển tiền và ký kết hợp đồng chuyển nhượng nêu trên xong thì ông Phước, bà Dung không chịu giao đất đúng như thỏa thuận. Do đó, ông Phước khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông Phước, bà Dung tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký nêu trên; buộc ông Phước, bà Dung giao cho ông Sơn toàn bộ phần đất diện tích 2.004,9m², thuộc thửa 150, 73, Tờ bản đồ số 1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ đăng ký: 170/2002QSDĐ/03 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp cho ông Phước ngày 20/8/2002, thay đổi ngày 01/9/2008 và phần đất diện tích 250m², thuộc thửa 417, Tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ đăng ký:

H01048 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp cho ông Phước ngày 07/02/2007 ngay khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Đồng thời, nguyên đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông Lê Văn Ph, bà Lê Thị Kim D trình bày: Ông Phước, bà Dung không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Sơn bởi vì ông Phước, bà Dung chỉ vay mượn tiền của ông Sơn nhưng ông Sơn không giao tiền cho vợ chồng ông. Hai hợp đồng chuyển nhượng được ký kết tại Phòng Công chứng số 2 là Hợp đồng giả cách, nhằm che giấu việc vay tiền, không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên.

Ông Phước, bà Dung có yêu cầu phản tố: Yêu cầu Tòa án xem xét tuyên hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng số 2 nêu trên vô hiệu do giả tọa, lừa dối; buộc ông Sơn phải trả lại cho ông Phước, bà Dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ đăng ký: 170/2002QSDĐ/03 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 20/8/2002, thay đổi ngày 01/9/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ đăng ký: H01048 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 07/02/2007.

- *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị B, có người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị Kim Ngân trình bày:* Bà Bâu thống nhất với yêu cầu khởi kiện và ý kiến trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S; không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh, có người đại diện theo ủy quyền là bà Phan Thị Mai Trang trình bày:* Tại thời điểm công chứng 02 hợp đồng số 029175 và hợp đồng số 029176 ngày 24/7/2009 đều thỏa mãn các quy định của pháp luật về công chứng. Do đó, việc công chứng 02 hợp đồng nêu trên là phù hợp quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng, Phòng Công chứng số 2 không có ý kiến gì. Trường hợp phát sinh tình tiết mới thì đề nghị quý Tòa xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật, đồng thời Phòng Công chứng số 2 có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà: Lê Thị Cẩm Giang; Mai Văn Sơn; Lê Văn Trường An; Nguyễn Thị Kiều Khanh; Dương Thanh Phúc; Hồ Thị Kim Thu; Hồ*

Văn Phở; Nguyễn Thị Vân; Nguyễn Văn Hòa; Võ Văn Mỹ; Nguyễn Thị Yến; Võ Hồng Tuấn Vũ; Lê Văn Huyền; Nguyễn Kim Điền; Mai Văn Nhi; Nguyễn Kim Hồng; Nguyễn Xung Phong; Võ Thị Dung; Huỳnh Văn Thức; Trần Văn Ton cùng thống nhất trình bày: Các ông, bà chỉ là những người thuê ở trọ nhà của ông Phước, bà Dung. Các ông, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ kiện, đồng thời có yêu cầu xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại Tân Tạo Thế Kỷ - do ông Nguyễn Phi Hùng là người đại diện theo pháp luật đã được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành giải quyết và xét xử vắng mặt.

- Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người làm chứng - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Định có Văn bản số 536/BIDV.GĐ-QLRR ngày 26/4/2019 trình bày: Ngày 13/8/2008, Ngân hàng đã ký Hợp đồng tín dụng số 135/2008/0000521 với Công ty Tân Tạo Thế Kỷ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 150 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ đăng ký 170/2002QSDĐ/03 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 20/8/2002 và quyền sử dụng thửa đất số 417 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ đăng ký: H01048 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 07/02/2007, cùng thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn Ph và bà Lê Thị Kim D. Ngày 29/6/2009, ông Nguyễn Thanh S đã thực hiện chuyển tiền từ tài khoản cá nhân cho Công ty Tân tạo Thế Kỷ, số tiền 13.000.000.000 đồng với nội dung “NGUYEN THANH SON CHUYEN TIEN”. Ngày 30/6/2009, Công ty Tân Tạo Thế Kỷ đã tắt toán khoản vay và hoàn tất nghĩa vụ tín dụng, Ngân hàng đã thực hiện giải chấp tài sản và bàn giao giấy tờ tài sản thế chấp cho bên thế chấp là ông Lê Văn Ph và bà Lê Thị Kim D theo đúng quy định. Đồng thời, Ngân hàng xin vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 1083/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thanh S. Buộc ông Lê Văn Ph, bà Lê Thị Kim D tiếp tục thực hiện 02 hợp đồng số công chứng 029175 và số công chứng 029176, quyển số 7 TP/CC-SCC/HĐGD đều do Phòng công chứng số 2 chứng nhận ngày 24/7/2009 và buộc ông Phước, bà Dung giao phần đất có diện tích 2004,9m² thuộc thửa 150, 73, Tờ bản đồ số 1, theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số vào sổ đăng ký 170/2002QSDĐ/03 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Phước ngày 20/8/2002, thay đổi ngày 01/9/2008; phần đất diện tích 250m² thuộc thửa 417, Tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ đăng ký H01048 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp cho ông Phước ngày 07/02/2007. Cụ thể, các phần đất trên diện tích 2.554,8m², trừ đi các phần đất không tranh chấp có diện tích 316,4 m² theo các mục 32, 34, 35, 36, 37, 38, 17, 18, 19, 20, 33 (Theo hiện trạng) nhằm (Xem bản chỉ dẫn diện tích), Tờ bản đồ số 12, Bộ địa chính xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn (Theo tài liệu năm 2005); nhằm (Xem bản chỉ dẫn diện tích), Tờ bản đồ thứ 01, Bộ địa chính xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn (Theo tài liệu năm 1998). Nay thuộc xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn theo Bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh số 104966/TTĐ ĐBĐ-CNHM ngày 23/5/2019 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập cho ông Nguyễn Thanh S ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp ông Phước, bà Dung không chịu thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định thì phía ông Sơn được quyền liên hệ cơ quan chức năng để được xem xét đăng ký thủ tục sang tên quyền sử dụng hợp pháp đối với các phần đất nêu trên theo quy định.

Đồng thời buộc ông Phước, bà Dung tự tháo dỡ 22 căn nhà trọ xây dựng không phép đang tồn tại trên phần đất đang tranh chấp.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn Ph, bà Lê Thị Kim D về việc: Yêu cầu Tòa án xem xét tuyên hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng số 2 nêu trên vô hiệu do giả tạo, lừa dối; buộc ông Sơn phải trả lại cho ông Phước, bà Dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ đăng ký: 170/2002QSDĐ/03 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 20/8/2002, thay đổi ngày 01/9/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ đăng ký: H01048 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 07/02/2007.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và thời hạn kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/12/2019, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 26/12/2019, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án sơ thẩm theo Quyết định số 671/QĐKNPT-VKS-DS.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Phước, bà Dung tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 029175 và số công chứng 029176 đều do Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 24/7/2009; yêu cầu ông Phước, bà Dung giao cho ông Sơn toàn bộ phần đất diện tích 2.004,9m², thuộc thửa 150, 73, Tờ bản đồ số 1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ đăng ký 170/2002QSĐĐ/03 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp cho ông Phước ngày 20/8/2002, thay đổi ngày 01/9/2008 và phần đất diện tích 250m², thuộc thửa 417, Tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ đăng ký H01048 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp cho ông Phước ngày 07/02/2007 ngay khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và không chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, nguyên đơn đồng ý tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng là chi phí để bị đơn tháo dỡ 22 căn nhà trọ trên đất.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:* Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều sai sót về tố tụng cũng như về nội dung và áp dụng pháp luật, cụ thể: Trong vụ án này, nguyên đơn - ông Sơn thừa nhận đã chuyển tiền cho Công ty Tân Tạo Thế Kỷ do ông Hùng là người đại diện theo pháp luật, không chuyển tiền cho ông Phước, bà Dung và số tiền ông Sơn chuyển này là tiền gì thì chưa được làm rõ, Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện đối chất giữa ông Hùng, ông Sơn, ông Phước, bà Dung là chưa làm rõ bản chất của sự việc; ông Sơn khai rằng việc chuyển tiền và mua bán tài sản đã có sự bàn bạc giữa bốn bên là ông Sơn, Công ty Tân Tạo Thế Kỷ, Ngân hàng và ông Phước, bà Dung; ông Sơn khai mua tài sản trên là thông qua Ngân hàng. Phía bị đơn ông Phước, bà Dung trình bày ông Phước có liên hệ ông Hùng (Giám đốc Công ty Tân Tạo Thế Kỷ) để vay số tiền 6.000.000.000 đồng. Sau đó, ông Hùng có yêu cầu ông Phước, bà Dung đi ký Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Sơn để hợp thức hóa việc vay tiền. Tuy nhiên, sau khi ký công chứng xong, giao hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Sơn nhưng đến nay ông Hùng vẫn chưa giao số tiền 6.000.000.000 đồng. Do tài sản của ông Phước, bà Dung đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng ông Sơn cho rằng mua tài sản này là thông qua Ngân hàng, do đó Tòa án cần xác định Ngân hàng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, không phải là Người làm chứng; ông Hùng chính là người biết rõ và giữ vai trò

quan trọng trong vụ việc này, do đó Tòa án cần phải triệu tập ông Hùng tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Phần quyết định của bản án tuyên buộc ông Phước, bà Dung tháo dỡ 22 căn nhà trọ xây dựng không phép đang tồn tại trên đất tranh chấp, đây là nội dung giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu này được nguyên đơn trình bày tại phiên tòa sơ thẩm, Tòa án chưa thụ lý và thực hiện các thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật; trên thửa đất tranh chấp còn có một căn nhà cấp 4 tồn tại từ rất lâu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến tài sản này. Ngoài ra, về nội dung bản án sơ thẩm đã nhận định một cách chủ quan khi cho rằng đã có sự bàn bạc bốn bên giữa ông Sơn, Công ty Tân Tạo Thế Kỷ, Ngân hàng và ông Phước, bà Dung trong khi suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho việc các bên có thỏa thuận, việc ông Phước, bà Dung có bàn bạc đến việc bán tài sản cho ông Sơn cũng như việc giao nhận tiền, bàn giao đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Tuyên hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 029175 và số công chứng 029176 do Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 24/7/2009 vô hiệu do giả tạo, lừa dối; buộc ông Sơn phải trả lại cho ông Phước, bà Dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ đăng ký: 170/2002QSDĐ/03 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 20/8/2002, thay đổi ngày 01/9/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ đăng ký: H01048 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 07/02/2007.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày nội dung kháng nghị:* Vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 671/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/12/2019.

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Thông qua người môi giới (không nhớ họ tên), ông Sơn biết được Công ty Tân Tạo Thế Kỷ và ông Phước, bà Dung đang có khoản vay tại Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Gia Định, cần thanh lý tài sản thế chấp. Do đó, ông Sơn liên hệ Ngân hàng và Công ty Tân Tạo Thế Kỷ, ông Phước, bà Dung đề hỏi mua tài sản này. Sau khi có sự thống nhất thỏa thuận giữa bốn bên thì ông Sơn đồng ý chuyển số tiền 13.000.000.000 đồng vào tài khoản của Công ty Tân Tạo Thế Kỷ để tất toán khoản vay tại Ngân hàng. Sau đó, Ngân hàng thực hiện tất toán khoản vay, giải chấp tài sản, xóa thế

chấp và Ngân hàng tiến hành bàn giao tài sản là hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phước, bà Dung. Ngày hôm sau, ông Phước, bà Dung và ông Sơn tiến hành ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Mặc dù các bên không có lập biên bản ghi nhận sự thỏa thuận nhưng theo tính logic của sự việc diễn ra, đủ cơ sở chứng minh rằng ông Sơn có chuyển số tiền 13.000.000.000 đồng trước để Công ty Tân Tạo Thế Kỷ giải chấp tài sản của ông Phước, bà Dung từ Ngân hàng để rồi hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng sau. Nếu không có sự bàn bạc về việc mua bán chuyển nhượng thì tại sao ông Sơn lại chuyển tiền vào tài khoản của Công ty Tân Tạo Thế Kỷ để giải chấp tài sản của ông Phước, bà Dung và sau đó hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ông Phước cho rằng hai hợp đồng chuyển nhượng trên là hợp đồng giả cách để che giấu việc ông Sơn cho ông Phước, bà Dung vay tiền nhưng ông Phước hoàn toàn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo và yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, việc ông Sơn chuyển số tiền 13.000.000.000 đồng không có văn bản, tài liệu thể hiện rõ đó là tiền mua đất của ông Phước, bà Dung nhưng sâu chuỗi các sự kiện diễn ra đã chứng minh và khẳng định ông Sơn có chuyển tiền và tiền đó là tiền thanh toán việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phước, bà Dung. Hợp đồng chuyển nhượng có nội dung thể hiện phương thức thanh toán là bằng tiền mặt và thanh toán sau khi ký công chứng, đó là câu thỏa thuận có sẵn trong các mẫu hợp đồng mua bán, chuyển nhượng của các phòng công chứng chứ thực tế số tiền thanh toán chuyển nhượng theo hai hợp đồng là 6.000.000.000 đồng đã được ông Sơn chuyển trong số tiền 13.000.000.000 đồng trước đây vào tài khoản của Công ty Tân Tạo Thế Kỷ. Viện kiểm sát cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm phải căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 khi xem xét giải quyết đối với 22 căn phòng trọ trên đất là không đúng. Nghị định 43/2014/NĐ-CP là áp dụng đối với trường hợp Nhà nước xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với cá nhân mà đất ở chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và nhà ở được xây dựng không có giấy phép trước ngày 01/7/2014. Còn trong trường hợp này, Tòa án xem xét xử lý đối với 22 căn nhà trọ xây không có giấy phép trên thửa đất đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Nghị định 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 để xử lý buộc tháo dỡ 22 căn nhà trọ này là đúng quy định. Đối với án

phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn ngoài việc yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì còn có yêu cầu buộc bị đơn bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu này có giá ngạch là đúng quy định. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

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

+ Về tố tụng: Trong suốt quá trình từ thụ lý đến khi mở phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định.

+ Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định có sự bàn bạc thỏa thuận bốn bên là ông Sơn, Công ty Tân Tạo Thế Kỷ (có ông Hùng là người đại diện), Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Gia Định (có Trưởng phòng Tín dụng đại diện) và ông Phước, bà Dung, từ đó nguyên đơn mới chuyển số tiền 13.000.000.000 đồng cho Công ty Tân Tạo Thế Kỷ là tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất của ông Phước, bà Dung. Ông Phước khai, mâu chốt của việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Sơn là từ việc ông liên hệ ông Hùng vay số tiền 6.000.000.000 đồng, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng chỉ là giả cách chứ không có việc mua bán thực tế. Do đó, để làm rõ các nội dung nêu trên, Tòa án cần triệu tập cá nhân ông Hùng, đại diện Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Gia Định (Trưởng phòng tín dụng) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tòa án xác định Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Gia Định là người làm chứng là không đúng quy định pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc nguyên đơn chuyển số tiền 13.000.000.000 đồng vào tài khoản của Công ty Tân Tạo Thế Kỷ là tiền thanh toán nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ mà nhận định cho rằng số tiền trên là tiền nguyên đơn thanh toán tiền mua bán đất với bị đơn là không có cơ sở. Theo Điều 2 của mỗi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định về giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán có ghi: “*Bên B thanh toán một lần cho bên A bằng đồng Việt Nam, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh*”, nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc có giao tiền mua bán nêu trên cho bị đơn, phía bị đơn thì

không thừa nhận việc có mua bán và nhận tiền. Đồng thời, bị đơn khai rằng bị đơn chỉ vay tiền của nguyên đơn số tiền 6.000.000.000 đồng, nguyên đơn yêu cầu ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đến nay nguyên đơn vẫn chưa giao số tiền trên. Mặt khác, theo tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện có một số phòng trọ của bị đơn được xây dựng trên thửa đất tranh chấp trước thời điểm các bên ký kết hai hợp đồng nêu trên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ khi ký hợp đồng chuyển nhượng các bên có thỏa thuận các tài sản trên đất chưa để xác định hợp đồng có vô hiệu hay không mà không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở. Đối với 22 căn nhà trọ, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định của Nghị định 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 xác định 22 căn nhà trọ này không được tồn tại và tuyên buộc tháo dỡ là không có cơ sở. Đồng thời, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn là liên quan đến việc xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu hay không nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định án phí vụ án là án phí có giá ngạch là không đúng quy định của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Do đó, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Bị đơn nộp đơn kháng cáo, Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn quy định. Do đó, việc kháng cáo còn trong thời hạn luật định và đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

Vụ án được xét xử sơ thẩm ngày 29/11/2019, đến ngày 26/12/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 671/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với bản án nêu trên. Do đó, việc kháng nghị còn trong thời hạn luật định và đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại Tân Tạo Thế Kỷ (có ông Nguyễn

Phi Hùng là người đại diện theo pháp luật) mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, do đó Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn Ph, bà Lê Thị Kim D và nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Theo tài liệu trong hồ sơ vụ án và lời khai của nguyên đơn thể hiện, việc nguyên đơn thực hiện chuyển số tiền 13.000.000.000 đồng vào tài khoản của Công ty Tân Tạo Thế Kỷ là trên cơ sở kết quả thỏa thuận 04 bên giữa nguyên đơn, Công ty Tân Tạo Thế Kỷ, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Định và bị đơn. Trong số tiền này, có khoản tiền 6.000.000.000 đồng là số tiền thanh toán việc nhận chuyển nhượng hai quyền sử dụng đất của bị đơn, thời điểm đó đang là tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty Tân Tạo Thế Kỷ tại Ngân hàng, nguyên đơn nhận chuyển nhượng hai quyền sử dụng đất của bị đơn là thông qua Ngân hàng. Phía bị đơn khai rằng, ông Nguyễn Phi Hùng (Giám đốc Công ty Tân Tạo Thế Kỷ) là người mượn giấy tờ nhà đất để công ty ông Hùng làm thủ tục vay tiền cho bị đơn số tiền 6.000.000.000 đồng, sau đó lại giới thiệu vay tiền của nguyên đơn, bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn chỉ là nhằm hợp thức hóa việc vay tiền chứ không phải mua bán; bị đơn hoàn toàn không có thỏa thuận nào với nguyên đơn, Công ty Tân Tạo Thế Kỷ, Ngân hàng như nguyên đơn đã trình bày; việc nguyên đơn chuyển số tiền 13.000.000.000 đồng vào tài khoản Công ty Tân Tạo Thế Kỷ không liên quan gì đến bị đơn. Như vậy, trong vụ việc này, ông Nguyễn Phi Hùng vừa có liên quan với tư cách là người đại diện pháp luật của Công ty Tân Tạo Thế Kỷ, vừa có liên quan với tư cách cá nhân, do đó để làm rõ bản chất của sự việc, cần phải đưa ông Nguyễn Phi Hùng vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Nguyên đơn khai việc biết và mua tài sản của bị đơn là thông qua Ngân hàng do thời điểm đó tài sản trên đang là tài sản thế chấp tại Ngân hàng; ngược lại, ý kiến của bị đơn là đưa tài sản trên để Công ty Tân Tạo Thế Kỷ vay tiền, thời hạn vay là 01 năm, nhưng bị đơn không biết tại sao Ngân hàng lại tất toán khoản vay trên và giải chấp tài sản đảm bảo khi chưa đến hạn cũng như liên hệ với nguyên đơn để bán tài sản của bị đơn; nguyên đơn khai đã có sự thỏa thuận 4 bên về việc mua bán nhưng bị đơn hoàn toàn không biết và không tham gia thỏa thuận đó. Như vậy, để làm rõ việc Ngân hàng tất toán khoản vay trên theo yêu cầu của ai, việc tất

toán khoản vay, việc giải chấp tài sản đảm bảo có đúng quy định không, nếu không thì trách nhiệm, nghĩa vụ như thế nào; ai là người đại diện cho Ngân hàng tham gia thỏa thuận 4 bên, liên hệ với nguyên đơn để bán tài sản đảm bảo như nguyên đơn trình bày thì cần phải xác định Ngân hàng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Phi Hùng vào tham gia tố tụng là thiếu sót và xác định Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Định là người làm chứng trong vụ án là không đúng tư cách tố tụng. Đồng thời, việc xác định một tổ chức, pháp nhân (Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Định) là người làm chứng cũng không đúng quy định tại Điều 77 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3.2] Tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện, hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 029175 và 029176 do Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 24/7/2009 đều là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, tài liệu trong hồ sơ thể hiện có tài sản (07 căn phòng trọ) cũng như bị đơn trình bày có một căn nhà cấp 4 hiện bị đơn đang sử dụng đã hình thành trước thời điểm hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ khi chuyển nhượng các bên có thỏa thuận đến những tài sản này không. Mặt khác, đối với các tài sản khác (15 căn phòng trọ xây dựng sau thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng), Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành định giá xác định giá trị để làm căn cứ bồi thường thiệt hại (nếu có) là chưa thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng.

[3.3] Hội đồng xét xử Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên tòa xét xử vụ án và tuyên án vào ngày 29/11/2019, tuy nhiên Biên bản phiên tòa sơ thẩm thể hiện phiên tòa khai mạc vào lúc 09 giờ 00 phút, ngày 29/11/2018 là có sai sót.

Đối với nội dung kháng nghị về án phí sơ thẩm, xét thấy tại Đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao tài sản, bị đơn phản tố yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác định án phí của vụ án là án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là đúng quy định pháp luật. Do đó, nội dung kháng nghị nêu trên không được chấp nhận.

Với những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có những sai sót về tố tụng như đưa thiếu người tham gia tố tụng, xác định không đúng tư cách của người tham gia tố tụng trong vụ án, thực hiện chưa đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng cũng như một số nội dung chưa được làm rõ. Những thiếu sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm tại phiên tòa phúc thẩm không thể khắc phục, xét ý kiến trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố là có cơ sở, do đó Hội đồng xét xử xét thấy nội dung kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở chấp nhận, cần hủy Bản án sơ thẩm số 1083/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh để Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

- Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với ý kiến phân tích của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố và nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án dân sự sơ thẩm bị hủy, nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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,

Chấp nhận một phần nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn Ph và bà Lê Thị Kim D.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 1083/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Thanh S**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: 40A đường Nhiêu Tâm, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Ông **Lê Văn Ph**, sinh năm 1960; bà **Lê Thị Kim D**, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: 4/2 ấp Bắc Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. **Án phí dân sự phúc thẩm**: Bị đơn ông Lê Văn Ph, bà Lê Thị Kim D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại cho ông Lê Văn Ph, bà Lê Thị Kim D 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông Phước, bà Dung đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0074158 ngày 13/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND huyện Hóc Môn, Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- VKSND huyện Hóc Môn, Tp.HCM;
- Cục THADS Tp.HCM;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn, TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án, (Đời-Th). 20

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

Trần Thị Thương

