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: 434/2020/DS-PT
Ngày: 29-5-2020
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc, mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản

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 Vũ Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Tường

Bà Đỗ Thị Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm Hoàng Lâm – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 20, 25 và 29 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 240/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2020, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1916/2019/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1781/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Đặng Xuân S, sinh năm: 1959; địa chỉ: 222/3 đường B, phường N, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Thái L – Văn phòng Luật sư T và Cộng sự – Thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 145 đường G, Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị X, sinh năm: 1959; địa chỉ: 184/23 đường Q, Phường E, quận W, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn V, sinh năm 1976; địa chỉ: 109/23 đường R, Phường N, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền số 015281, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/9/2016), (có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Ngọc A; địa chỉ: H102 chung cư Th, xã I, huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

3.2. Ông Ngô Tùng C; địa chỉ: 184/23 đường Q, Phường E, quận W, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

3.3. Phòng Công chứng Y, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Huỳnh Phương K

Trụ sở: 94 - 96 đường J, Phường T1, Quận G1, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Lê Trí H; địa chỉ: 40A đường Tr, Phường E1, Quận F1, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

4.2. Ông Nguyễn Hùng D; địa chỉ: 86 đường Ng, Phường N1, Quận U1, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Ông Đặng Xuân S – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/01/2010, các biên bản làm việc tại Tòa án, ông Đặng Xuân S trình bày: Ngày 14/12/2009, giữa ông và bà Phạm Thị X thông qua môi giới có ký hợp đồng mua bán nhà, đất số 222/3 đường B, Phường N, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh (dưới đây viết tắt là nhà đất số 222/3 B) với giá là 7.500.000.000 đồng tại Phòng Công chứng Y, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng chưa tiến hành công chứng việc mua bán nhà, đất được do ông chưa có giấy xác nhận độc thân và nhà đất chưa được giải chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ph cũng như giải tỏa ngăn chặn của cơ quan thi hành án. Ngày 15/12/2009, ông và bà X ký thêm hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất số 222/3 B với giá là 7.500.000.000 đồng; theo đó, bà X đặt cọc trước cho ông S số tiền là 5.500.000.000 đồng, số tiền 2.000.000.000 đồng còn lại bà X có nghĩa vụ thanh toán cho ông khi công chứng chứng thực hợp đồng mua bán nhà đất mà hai bên đã ký ngày 14/12/2009 và giao giấy tờ nhà bản chính. Sau khi nhận số tiền cọc 5.500.000.000 đồng của bà X, ông tiến hành giải chấp căn nhà, đất trên tại Ngân hàng Ph, cũng như giải tỏa ngăn chặn chuyển dịch. Hai bên đến Phòng Công chứng Y, bà X nộp giấy tờ chủ quyền nhà đất và công chứng viên đã chứng thực hợp đồng mua bán mà hai bên đã ký ngày 14/12/2009, sau đó bà X cầm toàn bộ hợp đồng mua bán và chủ quyền nhà đất mà

không thực hiện giao tiếp số tiền 2.000.000.000 đồng còn lại. Do vậy, ông khởi kiện cho rằng hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nhà đất số 222/3 B ký ngày 14/12/2009 được chứng thực ngày 15/12/2009 tại Phòng Công chứng Y là không đúng về trình tự thủ tục công chứng theo Luật Công chứng nên ông yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, yêu cầu bà X phải trả lại giấy chủ quyền nhà đất và tờ khai lệ phí trước bạ. Đối với số tiền 5.500.000.000 đồng là tiền cọc ông đã nhận của bà X thì ông cho rằng tại điều 3 của hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2009 hai bên thỏa thuận cụ thể "Nếu sau khi có 02 chứng từ của Ngân hàng, Phòng thi hành án nêu trên trong vòng 24 giờ bên A không được vì lý do gì (chủ quan hay khách quan) không đến phòng công chứng việc mua bán thì bên A tự nguyện chấp nhận đền gấp đôi số tiền bên B đã đặt cọc là 11.000.000.000 đồng (mười một tỷ đồng) và ngược lại, bên B không đến công chứng để bổ túc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 42321/2003 để đóng dấu công chứng đồng thời giao 2.000.000.000 đồng còn lại thì bên B tự nguyện chấp nhận mất số tiền đặt cọc là 5.500.000.000 đồng và căn nhà vẫn thuộc chủ quyền bên A". Do bà X không giao hết số tiền 2.000.000.000 đồng còn lại như hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2009 mà hai bên đã thỏa thuận nên phải chịu mất cọc.

Theo ông Phạm Văn V là đại diện theo ủy quyền của Bà Phạm Thị X trình bày: Xác nhận bà X và ông S có ký hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 222/3 B ngày 14/12/2009 được công chứng chứng thực ngày 15/12/2009 tại Phòng Công chứng Y, cũng như ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở ngày 15/12/2009. Tuy nhiên, bà X cho rằng việc ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất trên chỉ là hợp đồng giả cách nhằm che dấu cho hợp đồng vay tiền giữa bà X và ông S vì căn nhà của ông S đang thế chấp tại Ngân hàng và ông S vay tiền là để giải chấp lấy lại nhà đất. Sau khi giao số tiền cọc là 5.500.000.000 đồng tại Ngân hàng thì ông S và ông D đến cơ quan thi hành án để lấy công văn giải tỏa. Cùng ngày, khoảng 13 giờ 30 phút, bà X và ông S có mặt tại Phòng Công chứng Y để tiếp tục làm thủ tục mua bán, tại đây bà X đã giao 2.000.000.000 đồng cho ông S và ông S đưa công văn giải tỏa ngăn chặn của cơ quan thi hành án, giấy tờ chủ quyền nhà đất, các giấy tờ khác và hai bên đều đồng ý mua bán thì công chứng viên mới ký tên và đóng dấu. Do tin tưởng và chủ quan nên bà X đưa số tiền còn lại cho ông S mà không làm giấy tờ để lưu lại làm bằng chứng. Nhưng việc giao hết số tiền trên tại phòng công chứng có sự chứng kiến của ông D và ông H, hai ông đều xác nhận bà X có giao tiền cho ông S. Do đó, việc ông S cho rằng bà X chưa giao số tiền 2.000.000.000 đồng là không có cơ sở nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S buộc bà X phải mất số tiền cọc là 5.500.000.000 đồng. Ngoài ra, bà X có đơn phản tố cũng yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 048809/HĐ-MBCN ngày 15/12/2009 và hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán ngày 15/12/2009 đối với nhà đất số 222/3 B giữa hai bên vì thực chất việc mua bán chỉ là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho khoản vay, với mức lãi suất thỏa

thuận ngoài là 3%/ 1 tháng. Buộc ông S trả lại cho bà X số nợ gốc là 7.500.000.000 đồng và tiền lãi, tiền lãi quá hạn theo quy định tính từ ngày 15/12/2009 cho đến khi Tòa án xét xử.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc A trình bày:* Bà là công chứng viên của Phòng Công chứng Y, Thành phố Hồ Chí Minh có công chứng Hợp đồng mua bán số 048809/HĐ-MBCN ngày 14/12/2009 đóng dấu ngày 15/12/2009 giữa ông Đặng Xuân S và bà Phạm Thị X về việc mua bán nhà đất số 222/3 B. Bà xác định ngày 14/12/2009, ông S và bà X có lên gặp bà nộp hồ sơ để công chứng hợp đồng mua bán và kèm theo 3 bản dự thảo hợp đồng mua bán nhà đất trên, quá trình xem xét hợp đồng bà xác định ông S và bà X có đủ năng lực hành vi dân sự nhưng phát hiện tài sản đang bị ngăn chặn, ông S chưa có giấy xác nhận tình trạng hôn nhân nên bà ngưng không cho các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng và ký công chứng. Bà đã giữ lại hợp đồng mà hai bên đã ký và yêu cầu các bên nếu muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng phải bổ túc hồ sơ đầy đủ theo quy định. Ngày 15/12/2009, hai bên có đến gặp bà, đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 14/12/2009 và nộp toàn bộ hồ sơ có liên quan đến việc giải tỏa ngăn chặn, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông S, giấy chủ quyền nhà đất. Sau đó, bà yêu cầu thư ký làm tờ trình đề xuất giải tỏa ngăn chặn tại Phòng công chứng, trình trưởng phòng, sau khi trưởng phòng duyệt việc giải tỏa nhà đất, bà đã hỏi ông S và bà X có đồng ý thực hiện hợp đồng không, các bên có đồng ý mua bán không thì đôi bên đã đồng ý thực hiện hợp đồng nên bà tiến hành kiểm tra đối chiếu giấy tờ bản chính chủ quyền và các giấy tờ về nhân thân của cả hai bên, cho lăn tay để đối chiếu dấu vân tay của ông S vào hợp đồng mua bán và đóng dấu chữ ký công chứng là ngày 15/12/2009 theo đúng quy định.

- *Phòng Công chứng Y, Thành phố Hồ Chí Minh, có người đại diện theo ủy quyền ông Lê Huỳnh Phương K trình bày:* Hợp đồng mua bán căn nhà và đất tại số 222/3 B được công chứng số 048809/HĐ-MBCN ngày 14/12/2009 đóng dấu chứng thực ngày 15/12/2009 giữa ông Đặng Xuân S và bà Phạm Thị X vào thời điểm công chứng, công chứng viên đã dựa trên sự tự nguyện, yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ nhân thân, tài sản của người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện công chứng phù hợp với quy định của pháp luật.

- *Ông Ngô Tùng C tại bản tự khai và các biên bản làm việc tại Tòa trình bày:* Ông và bà Phạm Thị X là vợ chồng hợp pháp; quá trình chung sống bà X có dùng tiền riêng để mua của ông S nhà đất số 222/3 B. Đối với tài sản này ông C xác định không có đóng góp, tạo lập liên quan đến khoản tiền mà bà X dùng để mua nhà đất với ông S. Ông C xác định không có tranh chấp gì về khoản tiền và việc mua bán nhà đất của bà X đối với ông S, ông không có bất cứ quyền lợi và nghĩa vụ gì trong vụ án này.

- Người làm chứng - ông Lê Trí H trình bày: Ông là nhân viên Phòng Công chứng Y, thông qua người bạn tên Nguyễn Hùng D, ngày 14/12/2009 ông D dẫn bà X đến Phòng Công chứng Y để ký hợp đồng mua bán nhà đất số 222/3 B với ông Đặng Xuân S. Ông S và bà X đã ký hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 048809/HĐ-MBCN ngày 14/12/2009 nhưng không chứng thực được do phía ông S không có bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nêu trên, do vậy công chứng viên yêu cầu ông S bổ túc hồ sơ, ông S hẹn ngày 15/12/2009 sẽ bổ túc hồ sơ. Chiều ngày 15/12/2009, ông D cùng ông S và bà X đến Phòng Công chứng Y để bổ túc hồ sơ, sau khi công chứng viên đối chiếu thủ tục và ký hợp đồng, ông cầm hồ sơ đến quầy đóng tiền và nộp tiền, trong thời gian chờ nộp tiền ông có nhìn thấy ông D đưa nhiều cục tiền cho ông S tại trước quầy thu ngân và trả hồ sơ, bà X là người ngồi kế bên không đưa trực tiếp, số tiền đưa bao nhiêu ông không biết, ông cam kết đã khai đúng sự thật.

- Người làm chứng - ông Nguyễn Hùng D tại các bản tự khai và biên bản làm việc tại Tòa trình bày: Ông Nguyễn Hùng D xác định trước đây có làm thủ tục công chứng nên quen biết ông Lê Trí H là nhân viên Phòng Công chứng Y, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông D được biết ông S là chủ sở hữu căn nhà số 222/3 B vì đang nợ ngân hàng và bị cơ quan thi hành án phát mãi nên cần bán nhà đất trên. Do đó, ông D đã giới thiệu cho bà X gặp ông S bàn về việc giải chấp, ngày 15/12/2009 ông là người có mặt tại Ngân hàng Ph cùng ông S và bà X, tại đây bà X giao tiền cho ông S để ông S giải chấp tài sản, tiếp theo ông cùng ông S và bà X đến Cơ quan thi hành án để lấy giấy tờ giải tỏa ngăn chặn. Sau khi được cơ quan thi hành án giải tỏa, ông S là người cầm giấy giải tỏa ngăn chặn cùng ông và bà X đến Phòng Công chứng Y để tiến hành giao tiền và giao giấy giải tỏa ngăn chặn cho công chứng viên. Tại Phòng Công chứng Y, ông S đã nhận 2.000.000.000 đồng của bà X, việc giao nhận tiền ông trực tiếp nhìn thấy vì ông cùng ông S và bà X ngồi trên một hàng ghế, ông ngồi giữa, ông S và bà X ngồi hai bên, khi bà X giao tiền cho ông S đã giao trước mặt ông, khi đó bà X còn đưa tiền cho ông để đưa cho ông S, ông S đã nhận đủ tiền nên mới giao giấy giải chấp cho bà X.

Ông xác định việc ký hợp đồng mua bán nhà đất cùng với việc ký hợp đồng đặt cọc mà các bên đã thực hiện có phải là quan hệ mua bán hay cầm cố vay mượn như thế nào ông không biết vì đây là việc riêng của ông S và bà X, ông cam kết lời khai là đúng sự thật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1916/2019/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn:

1.1. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 048809/HĐ-MBCC về việc mua bán nhà đất số 222/3 B, Phường N, quận Z ngày 14/12/2009 được chứng thực ngày

15/12/2009 tại Phòng Công chứng Y, thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đặng Xuân S và bà Phạm Thị X.

1.2. Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất số 222/3 B, Phường N, quận Z ngày 15/12/2009 giữa ông Đặng Xuân S và bà Phạm Thị X.

1.3 Buộc bà Phạm Thị X phải trả lại cho ông Đặng Xuân S bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 4232/2003 đối với căn nhà 222/3 B, Phường N, quận Z do Ủy ban nhân dân quận Z cấp cho ông Đặng Xuân S ngày 15/10/2003 và bản chính tờ khai lệ phí trước bạ ngày 23/11/2003.

1.4. Buộc ông Đặng Xuân S phải trả cho bà Phạm Thị X số tiền tổng cộng là 14.150.625.000 đồng (trong đó tiền nợ gốc là 7.500.000.000 đồng, tiền lãi 6.650.652.000 đồng), thời hạn trả sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà X có đơn yêu cầu thi hành án, ông S chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng ông S còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán, lãi suất phát sinh do chậm thanh toán số tiền nêu trên theo quy định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

1.5. Hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 35/QĐ-ADBPKCTT ngày 30/3/2010 của Tòa án nhân dân quận Z về việc "Tạm ngưng việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và cấp giấy chứng nhận các giao dịch dân sự liên quan đến nhà và đất số 222/3 B, Phường N, quận Z cho đến khi có quyết định giải tỏa".

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 11/11/2019, Tòa án nhân dân quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Đơn kháng cáo của nguyên đơn, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người kháng cáo – ông Đặng Xuân S trình bày: Yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng đặt cọc; bà X phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và tờ khai trước bạ cho ông, trường hợp bà X không trả yêu cầu được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền xin cấp lại giấy tờ về nhà đất. Do bà X vi phạm nghĩa vụ trả tiền mua nhà nên phải chịu mất số tiền cọc 5.500.000.000.000 đồng. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về nợ gốc và lãi do bà X chưa trả số tiền 2.000.000.000 đồng thì không thể tính nợ 7.500.000.000 đồng và lãi, không có chứng cứ về việc vay nợ, suốt quá trình giải quyết vụ án không phản tố chỉ xác định là hợp đồng mua bán và yêu cầu tiếp tục hợp đồng, chỉ khi đưa vụ án ra xét xử mới

có yêu cầu phản tố vay tài sản; do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Ý kiến của đại diện bị đơn: Đề nghị y án sơ thẩm. Trường hợp phải giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng đề nghị thẩm định giá lại tài sản để giải quyết vụ kiện.

Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Ông Đặng Xuân S và bà Phạm Thị X ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất cùng ngày 15/12/2009 đối với nhà đất tọa lạc tại 222/3 đường B, Phường N, quận Z; căn cứ vào Điều 358, Điều 405 và Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 91 và Điều 92 Luật Nhà ở năm 2005, hai hợp đồng này phù hợp quy định pháp luật và có hiệu lực kể từ ngày ký kết. Hai bên đã thực hiện giao nhận số tiền đặt cọc 5.500.000.000 đồng, hai bên có tranh chấp về việc giao số tiền 2.000.000.000 đồng, theo các chứng cứ trong hồ sơ ông S không thừa nhận đã nhận tiền và không ký nhận số tiền trên, các lời khai của bà X và những người làm chứng mâu thuẫn với nhau nên không có cơ sở xác định bà X đã giao cho ông S số tiền 2.000.000.000 đồng; theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 3 Hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2009, bà X có lỗi khi không thực hiện việc giao tiếp cho ông S số tiền 2.000.000.000 đồng nên phải chịu mất tiền cọc như đã thỏa thuận.

Về yêu cầu phản tố công nhận hợp đồng vay tài sản, hợp đồng mua bán nhà đất chỉ là hợp đồng giả cách và tính lãi trên số tiền 7.500.000.000 đồng của bà X, ông S và bà X tự nguyện ký kết hợp đồng mua bán nhà đất và hợp đồng đặt cọc, hai hợp đồng nói trên đã có hiệu lực. Trong suốt quá trình giải quyết từ năm 2009, bà X yêu cầu tiếp tục hợp đồng mua bán, chỉ đến khi có quyết định xét xử mới nêu yêu cầu phản tố về việc vay tiền. Ông S không thỏa thuận vay số tiền 7.500.000.000 đồng với lãi suất 3% của bà X; do đó, ông S không có trách nhiệm trả số tiền vay vốn gốc và lãi là 14.150.625.000 đồng cho bà X như án sơ thẩm đã tuyên. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện như ông S đã trình bày ở trên.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến khi Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 358, Điều 425 và Điều 462 Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1916/2019/DS- ST ngày 28/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0448809/HĐ – MBCC ngày 14/12/2009 tại Phòng Công chứng Y đối với nhà đất số 222/3 đường B, yêu cầu bà X trả lại giấy chủ quyền nhà đất và tờ khai lệ phí trước bạ cho ông S; đồng thời buộc ông S phải hoàn trả cho bà X 5.500.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn

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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Ngọc A, ông Ngô Tùng C và Phòng Công chứng Y – Thành phố Hồ Chí Minh có đơn xin xét xử vắng mặt; Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Xét sự vắng mặt của những người làm chứng – ông Lê Trí H và ông Nguyễn Hùng D và ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn về việc cần thiết phải triệu tập ông H và D làm chứng tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, ông D và ông H có đơn xin xét xử vắng mặt và đã có lời khai trực tiếp với Tòa án, căn cứ khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người làm chứng.

Về yêu cầu thẩm định giá lại tài sản tranh chấp để giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng mua bán nhà của đại diện bị đơn, xét thấy, tại hai cấp xét xử hai bên đương sự đã thống nhất hủy bỏ hợp đồng, phía bị đơn xác định hợp đồng mua bán nhà là hợp đồng giả cách nhằm che dấu giao dịch thực sự là vay tài sản và yêu cầu tính lãi nên không cần thiết phải định giá lại tài sản tranh chấp theo yêu cầu của đại diện bị đơn.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn – kháng cáo toàn bộ phần nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên đương sự xác định thống nhất hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 048809/HĐ-MBCC ngày 14/12/2009 được chứng thực ngày 15/12/2009 tại Phòng Công chứng Y, thành phố Hồ Chí Minh và hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 15/12/2009 đối với nhà đất tọa lạc tại số 222/3 đường B, Phường N, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đặng Xuân S và bà Phạm Thị X; do đó, cần giữ nguyên phần quyết định này của bản án sơ thẩm.

Căn cứ tài liệu chứng cứ và lời khai của các đương sự thể hiện, ngày 14/12/2009, giữa ông Đặng Xuân S và bà Phạm Thị X có thỏa thuận mua bán nhà

đất số 222/3 B với giá là 7.500.000.000 đồng. Để thực hiện sự thỏa thuận hai bên đã đến Phòng Công chứng Y, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành thủ tục mua bán; sau khi kiểm tra giấy tờ thì công chứng viên không chứng nhận được, vì ông S chưa có giấy chứng nhận độc thân, đặc biệt đối tượng mua bán (nhà đất số 222/3 B) trước đó ông S đã thế chấp cho Ngân hàng, chưa được giải chấp và đang bị cơ quan thi hành án thực hiện biện pháp ngăn chặn. Vì lẽ đó, sáng ngày 15/12/2009 ông S và bà X ký một hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất trên cũng với giá 7.500.000.000 đồng, trong hợp đồng đặt cọc này hai bên thỏa thuận bên mua đặt cọc cho bên bán 5.500.000.000 đồng; số tiền còn lại sau khi nhận được công văn giải chấp của ngân hàng và công văn giải tỏa việc ngăn chặn… thì hai bên đến Phòng Công chứng Y để đóng dấu công chứng và bên mua giao tiếp cho bên bán 2.000.000.000 đồng còn lại.

Sau khi nhận số tiền 5.500.000.000 đồng, ông S đã thực hiện nghĩa vụ thi hành án nên cùng ngày 15/12/2009 Chi cục thi hành án Quận Z đã có Công văn số 252/THA hủy bỏ biện pháp ngăn chặn và Ngân hàng cũng có công văn giải chấp tài sản nói trên. Đến chiều cùng ngày 15/12/2009, hai bên đến Phòng Công chứng Y nộp giấy tờ chủ quyền nhà đất cùng các tài liệu nói trên để thực hiện sự thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký và công chứng đã chứng thực Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 048809/HĐ-MBCC mua bán nhà đất số 222/3 B. Diễn biến thời gian việc mua bán hoàn toàn phù hợp lời khai của các bên và phù hợp với lời khai của công chứng viên Nguyễn Thị Ngọc A, tức Hợp đồng mua bán ghi ngày 14/12/2009 nhưng thực tế thực hiện vào chiều ngày 15/12/2009.

Phía ông S cho rằng bà X không giao tiếp số tiền 2.000.000.000 đồng còn lại nên khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 048809/HĐ-MBCC và Hợp đồng đặt cọc ký cùng ngày 15/12/2009 đối với nhà đất số 222/3 B, bị đơn phải mất số tiền đặt cọc 5.500.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S vẫn xác định bên bán chưa giao 2.000.000.000 đồng.

Xét thấy, thực tế thời điểm các bên thỏa thuận mua bán nhà, đất là vào ngày 14/12/2009 nhưng do tài sản đang thế chấp và bị ngăn chặn không thể thực hiện công chứng được, nên sáng hôm sau các bên lập "Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở" thể hiện ý chí hoàn tất mua bán căn nhà nói trên và thỏa thuận số tiền đặt cọc là hơn 2/3 giá trị nhà đất. Số tiền 2.000.000.000 đồng theo thỏa thuận bà X có nghĩa vụ thanh toán cho ông S ngay sau khi hai bên đến Phòng Công chứng Y kiểm tra và cung cấp giấy tờ bản chính giấy chủ quyền nhà đất để đóng dấu công chứng. Việc giao nhận số tiền 2.000.000.000 đồng không làm giấy tờ nhưng các bên thực hiện là trên cơ sở sự thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc mua bán và tất cả các lời khai của bà X phù hợp với lời khai của người có mặt tại thời điểm làm thủ tục công chứng là ông Nguyễn Hùng D (các bút lục 152, 153, 201, 204) và ông Lê Trí H (các bút lục 57, 151, 202). Tuy các lời khai này có một số điểm chưa thống nhất,

nhưng sự kiện "giao nhận tiền" là điểm mấu chốt và tất cả các lời khai của những người này đều khẳng định là có xảy ra, đặc biệt lời khai của ông D tại các bút lục nêu trên nhiều lần khẳng định ông S đã nhận 2.000.000.000 đồng của bà X giao trong đó có 3 cục tiền mệnh giá 500.000 đồng và 5 cục mệnh giá 100.000 đồng. Hơn nữa, giá trị nhà đất là 7.500.000.000 đồng, bên mua đặt cọc 5.500.000.000 đồng và thỏa thuận nếu không giao tiếp 2.000.000.000 đồng thì chấp nhận mất số tiền đặt cọc 5.500.000.000 đồng. Xét, tại thời điểm này các bên không hề có mâu thuẫn hay có sự kiện nào cản trở việc mua bán, nên bên mua hoàn toàn nhận thức được rằng nếu không giao đủ số tiền còn lại (nhỏ hơn 1/3 giá trị tài sản) thì sẽ bị mất số tiền rất lớn (5.500.000.000 đồng) nên đã thực hiện đầy đủ nghĩa nghĩa vụ của mình. Phía bên bán là ông S, nếu chưa nhận đủ tiền thì không thể bàn giao giấy tờ để hoàn tất việc chứng nhận việc mua bán. Đánh giá một cách đầy đủ, toàn diện, khách quan và tính liên quan của các chứng cứ thì có đủ cở sở xác định bên mua đã giao đủ số tiền còn lại cho bên bán như Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định.

Trong các trích dẫn của đại diện viện kiểm sát về các lời khai của bà X, ông D và ông H cũng đều thể hiện có sự kiện "giao nhận tiền" nhưng phân tích, mổ xẻ từng câu chữ trong các lời khai và cho rằng có sự mâu thuẫn để xác định bên mua chưa giao đủ số tiền cho bên bán là không thỏa đáng, không đánh giá đúng bản chất của sự việc; do đó, Hội đồng xét xử xét thấy việc bà X đã giao cho ông S 7.500.000.000 đồng là hoàn toàn có cơ sở.

Trong vụ kiện này, hai bên đương sự đều thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất; theo khoản 3 Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết và các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; do đó, ông S có nghĩa vụ hoàn trả cho bà X số tiền 7.500.000.000 đồng, bà X phải giao trả ông S bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tờ khai thuế trước bạ.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn, bà X cho rằng thực chất việc ký hợp đồng mua bán chỉ là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho khoản vay, với mức lãi suất thỏa thuận ngoài là 3%/ 1 tháng. Buộc ông S trả lại cho bà X số nợ gốc là 7.500.000.000 đồng và tiền lãi, tiền lãi quá hạn theo quy định tính từ ngày 15/12/2009 cho đến khi Tòa án xét xử là 6.650.652.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, qua nghiên cứu hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc ông S và bà X ký kết, thỏa thuận việc bà X cho ông S vay số tiền 7.500.000.000 đồng với lãi suất 3%/tháng. Đại diện bà X cho rằng hai bên thỏa thuận miệng nhưng phía ông S không thừa nhận, người làm chứng chỉ thừa nhận là có môi giới mua bán nhà, việc vay tiền, cầm cố của các bên không biết. Phía bị đơn bà Phạm Thị X trong suốt quá trình giải quyết vụ án bà X đều thừa nhận là bà với ông S có ký kết hợp đồng đặt cọc và ký kết hợp đồng mua bán nhà.

Lời trình bày của bị đơn bất nhất chuyển hóa từ quan hệ mua bán nhà sang quan hệ vay tiền nhưng không có tài liệu chứng cứ, chứng minh.

Trong quá trình giải quyết vụ án, năm 2013 bà X có đơn tố cáo ông Đặng Xuân S có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản thông qua việc hai bên mua bán nhà đất số 222/3 B. Ngày 31/12/2013, của Cơ quan cảnh sát điều tra – CATP. HCM đã có Thông báo số 5575/TB – PC45(D8) về việc không khởi tố vụ án hình sự.

Để chứng minh cho yêu cầu của mình bà X viện dẫn: Hợp đồng đặt cọc vào ngày 15/12/2009 có thể hiện nội dung: " *Trong thời gian 03 tháng nếu Bên A hoàn trả đủ cho bên B 7.500.000.000 đồng thì hai bên sẽ hủy công chứng mua bán nhà này để hoàn trả lại cho chủ quyền cho bên A…Hoặc hai bên cùng tiến hành bán căn nhà để trả lại cho bên B 7.500.000.000 đồng*" từ đó bà X cho rằng bà X không có nhu cầu mua nhà; việc ký hợp đồng chỉ là giả cách.

Căn cứ Điều 462 Bộ luật Dân sự năm 2005 có quy định: "*Bên bán có thể thỏa thuận với bên mua về quyền chuộc lại tài sản đã bán sau một thời hạn gọi là thời hạn chuộc lại.*

Thời hạn chuộc lại tài sản do các bên thoả thuận nhưng không quá một năm đối với động sản và năm năm đối với bất động sản, kể từ thời điểm giao tài sản. Trong thời hạn này bên bán có quyền chuộc lại bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên mua trong một thời gian hợp lý. Giá chuộc lại là giá thị trường tại thời điểm và địa điểm chuộc lại, nếu không có thoả thuận khác."

Mặc dù theo thỏa thuận của các bên tại Điều 4 Hợp đồng về điều kiện chuộc lại nhà của nguyên đơn là bất lợi cho bị đơn nhưng đây là ý chí tự nguyện thỏa thuận của các bên được pháp luật cho phép và điều chỉnh theo điều luật đã viện dẫn. Việc Tòa án sơ thẩm nhận định việc thỏa thuận trên không phù hợp với tình hình thực tiễn là hoàn toàn chủ quan và không phù hợp quy định pháp luật.

Do vậy, có căn cứ cho thấy Hợp đồng đặt cọc ngày 14/12/2009 và Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0448809/HĐ – MBCC ngày 14/12/2009 tại Phòng Công chứng Y đối với nhà đất số 222/3 đường B không phải là quan hệ giả tạo che giấu hợp đồng vay tiền như lời trình bày theo yêu cầu phản tố của bị đơn nên không có cơ sở chấp nhận.

Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 35/QĐ-ADBPKCTT ngày 30/3/2010 của Tòa án nhân dân quận Z, xét thấy, do hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 048809/HĐ-MBCC về việc mua bán nhà đất số 222/3 B ngày 14/12/2009 được chứng thực ngày 15/12/2009 tại Phòng Công chứng Y, thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đặng Xuân S và bà Phạm Thị X đã bị hủy nên tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trên là không còn cần thiết; do vậy, cần hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên và giữ nguyên phần quyết định này của bản án sơ thẩm.

Với các lập luận nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1916/2019/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh như sau: Hủy hợp đồng đặt cọc và hợp đồng mua bán ký kết giữa ông S và bà X đối với nhà đất số 222/3 B; buộc ông S phải hoàn trả bà X số tiền 7.500.000.000 đồng, bà Sanh phải giao trả ông S bản chính giấy tờ nhà đất và tờ khai lệ phí trước bạ, trường hợp bà X không thực hiện giao trả giấy tờ cho ông S thì ông S được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu cấp giấy tờ nhà đất theo quy định pháp luật; Hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 35/QĐ-ADBPKCTT ngày 30/3/2010 của Tòa án nhân dân quận Z; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị X về việc công nhận hợp đồng vay tài sản giữa bà X và ông S và tính lãi trên số tiền 7.500.000.000 đồng là 6.650.652.000 đồng.

Về án phí: Cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009; điểm đ Điều 12; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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 miễn toàn bộ án phí cho nguyên đơn và bị đơn là phù hợp quy định pháp luật nên giữ nguyên. Hoàn trả lại cho nguyên đơn và bị đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp. Do sửa án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về chi phí tố tụng: Ông S chịu chi phí thẩm định giá và ông S đã nộp đủ chi phí tố tụng.

Vì các lẽ trên;

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

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

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thi hành án dân sự năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn – ông Đặng Xuân S, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1916/2019/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn:

1.1. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 048809/HĐ-MBCC về việc mua bán nhà

đất số 222/3 B, Phường N, quận Z ngày 14/12/2009 được chứng thực ngày 15/12/2009 tại Phòng Công chứng Y, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đặng Xuân S và bà Phạm Thị X.

1.2. Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất số 222/3 B, Phường N, quận Z ngày 15/12/2009 giữa ông Đặng Xuân S và bà Phạm Thị X.

1.3. Buộc ông Đặng Xuân S phải trả cho bà Phạm Thị X số tiền là 7.500.000.000 đồng (bảy tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bà X có đơn yêu cầu thi hành án, ông S chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng ông S còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán, lãi suất phát sinh do chậm thanh toán số tiền nêu trên theo quy định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

1.4 Buộc bà Phạm Thị X phải trả lại cho ông Đặng Xuân S bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 4232/2003 đối với căn nhà 222/3 B, Phường N, quận Z do Ủy ban nhân dân quận Z cấp cho ông Đặng Xuân S ngày 15/10/2003 và bản chính tờ khai lệ phí trước bạ ngày 23/11/2003.

Trường hợp bà X không thực hiện việc trả giấy tờ nhà đất cho ông S thì ông S được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

1.5. Hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 35/QĐ-ADBPKCTT ngày 30/3/2010 của Tòa án nhân dân quận Z về việc " Tạm ngưng việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và cấp giấy chứng nhận các giao dịch dân sự liên quan đến nhà và đất số 222/3 B, Phường N, quận Z cho đến khi có quyết định giải tỏa".

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị X về việc công nhận hợp đồng vay tài sản giữa bà X và ông S và tính lãi trên số tiền 7.500.000.000 đồng là 6.650.652.000 đồng.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Xuân S và bà Phạm Thị X được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm

Hoàn trả cho bà Phạm Thị X số tiền tạm ứng án phí 62.564.063 đồng (sáu mươi hai triệu năm trăm sáu mươi tư ngàn không trăm sáu mươi ba đồng) do bà X đã nộp, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0020610, ngày 01/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Z. Hoàn trả cho ông Đặng Xuân S số tiền tạm ứng án phí 58.000.000 đồng (năm mươi tám triệu đồng) do ông S nộp, theo biên lai thu số 002057 ngày 21/1/2010 của Chi cục thi hành án dân sự quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Xuân S không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông S số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0017332 ngày 09/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí tố tụng: Ông S chịu chi phí thẩm định giá và ông S đã nộp đủ chi phí tố tụng.

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

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân quận Z;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Z;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Vũ Thị Thu Hương