

**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: 605/2022/DS-PT
Ngày: 22 - 9 - 2022
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Hoa.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thoa

Bà Lê Thị Quỳnh Anh

Thư ký Tòa phiên tòa: Bà Lâm Hỷ Ngọc - Cán bộ 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: Bà Đỗ Thị Vân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và ngày 22 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 221/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 7 năm 2022, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1379/2022/DS-ST ngày 26/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị, kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4386/2022/QĐ-PT ngày 08/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11718/2022/QĐ-PT ngày 06/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1961; Cư trú tại: 4/7A, Đường LC, Tổ 31, BK 1, phường K, thành phố A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Công Đ, sinh năm: 1977; Cư trú tại: 71, đường DD, Phường HH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 000000298 ngày 13/01/2020 tại Văn phòng Công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Th: Ông Trần Mạnh T.H, sinh năm 1975 – là Luật sư của Công ty Luật Trách

nhiệm hữu hạn Một thành viên DN – là Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Tiến Th, sinh năm: 1965; Cư trú tại: 123, ND, phường AP, thành phố A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Phương Y, sinh năm: 1985; Cư trú tại: 14, Đường N, Khu phố N, phường HC, thành phố A, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 000006607 ngày 02/11/2021 tại Văn phòng Công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Cẩm Kim H.O, sinh năm: 1973; Cư trú tại: 123, ND, phường AP, thành phố A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Phương Y, sinh năm: 1985; Cư trú tại: 14, Đường N, Khu phố N, phường HC, thành phố A, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 000006759 ngày 08/11/2021 tại Văn phòng Công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

2. Ông Nguyễn Hoàng Quốc V, sinh năm: 1983; Cư trú tại: 17/80/22, đường C, Phường HH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Thanh H.a, sinh năm: 1991; Cư trú tại: 340/15A, đường U, Phường HH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 000006758 ngày 08/11/2021 tại Văn phòng Công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

3. Công ty AAA

Trụ sở tại: Tầng 2, 36, Bùi Thị X, phường BB, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thị H.U, sinh năm 1979; Cư trú tại: Tầng 2, 36, Bùi Thị X, phường BB, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 0609/GUQ-HDTC/2022 lập ngày 06/9/2022 của ông ty AAA) (có mặt).

4. Ủy ban nhân dân thành phố A

Trụ sở tại: 168, Đường TB, phường TL, thành phố A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1976; Cư trú tại: 168 Đường TB, phường TL, thành phố A, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 4398/GUQ-UBND-TNMT lập ngày 06/7/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố A, Thành phố Hồ Chí Minh) (xin vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Văn T.HH, sinh năm: 1968; Cư trú tại: Thửa đất số 273, tờ bản đồ số 2, phường K, thành phố A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Tiến Th, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Cẩm Kim H.O.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N có người đại diện theo ủy quyền là ông Trương Công Đ trình bày:

Ngày 30/01/2002, ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Tiến Th có ký văn bản thỏa thuận sang nhượng đất với nội dung ông T.h sang nhượng cho ông Nh phần đất diện tích 325m² (ngang 13 m, dài 25m) thuộc thửa đất số 273, tờ bản đồ số 2, phường BK (nay là phường K), Quận H (nay là thành phố A), Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 299) nay là thửa 555, tờ bản đồ số 4, phường BK (nay là phường K), Quận H (nay là thành phố A), Thành phố Hồ Chí Minh với đơn giá 1.380.000 đồng/m², tổng giá trị hợp đồng là 448.500.000 đồng (bốn trăm bốn mươi tám triệu, năm trăm nghìn đồng). Theo thỏa thuận trong hợp đồng, ông Nh đã thanh toán cho ông T.h tổng cộng số tiền là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), cụ thể: Ngay khi ký hợp đồng, ông Nh giao cho ông T.h số tiền 100.000.000 đồng, ngày 02/02/2002, ông Nh thanh toán số tiền 100.000.000 đồng, ngày 10/02/2002, ông Nh thanh toán tiếp số tiền là 100.000.000 đồng. Số tiền còn lại 148.500.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào ông T.h hoàn tất thủ tục sang tên và đóng thuế hợp pháp thì ông Nh sẽ thanh toán đầy đủ.

Quá trình thỏa thuận, ông T.h đều xác định đây là tài sản riêng của ông có trước hôn nhân nên hợp đồng chỉ có một mình ông T.h ký tên chuyển nhượng cho ông Nh. Ngay khi ông Nh giao đủ số tiền 300.000.000 đồng, ông T.h đã tiến hành bàn giao cho ông Nh phần đất có diện tích 325m² như đã thỏa thuận. Phía ông Nh đã tiến hành xây hàng rào xây tường rào, 01 căn nhà tole che bạt, có bếp và toilet trên phần đất đã nhận chuyển nhượng và bị Ủy ban nhân dân phường BK ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 53/QĐ-UBND ngày 18/03/2009. Năm 2011, ông Nh bị bệnh hiểm nghèo nên phải ra Hà Nội chữa trị.

Sau một thời gian, ông Nh phát hiện ông T.h từ năm 2013 đã ký hợp đồng thuê đất với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thể thao VD, trong đó có luôn phần đất đã bán cho ông Nh. Công ty Trách nhiệm hữu hạn xxx đã xây dựng một số hạng mục, công trình thể thao trên một phần của ông Nh, và năm 2014, ông T.h đã kê khai, làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với cả phần đất đã chuyển nhượng cho ông Nh mà ông Nh không biết.

Ngày 26/4/2014, Ủy ban nhân dân Quận H đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 064694 cho ông T.h với diện tích 1.879 m² bao gồm cả phần diện tích đất 325 m² đã chuyển nhượng cho ông Nh, ông Nh đã yêu cầu ông T.h trả đất hoặc làm giấy tờ nhưng ông T.h lần lữa không thực hiện mà vẫn lấn lại đất để sử dụng. Sau đó, ông T.h viện dẫn không đủ diện tích để tách thửa nhằm gây khó khăn cho ông Nh mà không thực hiện. Năm 2017, ông Nh đã đòi lại được một phần diện tích đất và rào lại, 01 phần đất còn lại chưa thực hiện rào được vì ông T.h và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thể Thao VD đã làm đơn tố cáo ông Nh tại Công an phường BK và Cơ quan Điều tra Công an Quận H, vụ việc đã được Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Quận H kết luận không có dấu hiệu tội phạm.

Ngày 17/10/2017, ông Nh có ủy quyền cho ông Nguyễn Văn S tại Phòng công chứng PP với nội dung ông S thay mặt ông Nh đi giải quyết vụ tranh chấp.

Tuy nhiên, tại buổi hòa giải ngày 20/11/2018 ở Ủy ban nhân dân phường BK, ông S đã làm trái với ý chí của ông Nh như khẳng định ông Nh không còn tranh chấp với ông T.h và hủy bỏ toàn bộ giao dịch với ông T.h. Việc thỏa thuận này là không phù hợp với thực tế vì ông Nh đã trả cho ông T.h số tiền 300.000.000 đồng và bỏ chi phí xây nhà, hàng rào và nhiều công trình trên phần đất nhận chuyển nhượng từ ông T.h, các bên chỉ thỏa thuận không tranh chấp phần đất này mà không thỏa thuận về số tiền đã trả. Ngày 22/11/2018, ông Nh làm đơn gửi Ủy ban nhân dân BK thông báo không đồng ý với nội dung hòa giải do ông S thỏa thuận trong biên bản hòa giải ngày 20/11/2018.

Đồng thời ngày 14/12/2018, tại phòng Công chứng PP, ông Nh đã hủy văn bản ủy quyền đối với ông S. Ngày 10/01/2019, Ủy ban nhân dân phường BK có tiến hành hòa giải lại giữa hai bên nhưng không thành.

Nay tại Tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N yêu cầu ông Nguyễn Tiến Th thực hiện hợp đồng ngày 30/01/2002, công nhận văn bản thỏa thuận sang nhượng đất lập ngày 30/01/2002 giữa ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Tiến Th theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 12/5/2021, số hợp đồng 009974/TTĐĐBĐ _VPQ2 (cs1), ông Nh được hưởng toàn bộ quyền lợi của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích đất 325 m² theo hợp đồng chuyển nhượng đất với ông T.h. Ông Nh đồng ý trả cho ông T.h số tiền còn thiếu là 148.500.000 đồng theo giá trị thị trường hiện nay của chứng thư thẩm định giá do Công ty Trách nhiệm hữu hạn XXX thực hiện. Ông T.h giao trả lại đủ diện tích chuyển nhượng cho ông Nh.

Đối với phần diện tích đất 115,8 m² thuộc ô số 4, 5, 6, 7, 8 của bản đồ hiện trạng vị trí: Do ông T.h đã làm sân tennis nên ông Nh đồng ý hỗ trợ cho ông T.h số tiền 1.000.000 đồng/m², tổng cộng số tiền hỗ trợ là 115.800.000 (một trăm mười lăm triệu tám trăm nghìn) đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Võ Cẩm Kim H.O: Ông Nh không đồng ý vì phần đất này, ông T.h nhận chuyển nhượng từ năm 1992, trước thời kỳ hôn nhân và phần diện tích 325 m² do ông T.h chuyển nhượng cho ông Nh không vượt quá 50% phần diện tích đất trong khối tài sản chung nếu có.

Quá trình tham gia tố tụng sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Tiến Th có người đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị Phương Y trình bày:

Ông T.h xác nhận có ký văn bản thỏa thuận sang nhượng đất với ông Nguyễn Văn N vào ngày 30/01/2002, bằng giấy tay, không công chứng, chứng thực đối với diện tích đất là 325 m² (01 phần đất trong tổng diện tích đất) thuộc thửa số 273, tờ bản đồ số 2, phường BK (nay là phường K), Quận H (nay là thành phố A), Thành phố Hồ Chí Minh, giá trị chuyển nhượng là 448.500.000 (bốn trăm bốn mươi tám triệu năm trăm nghìn) đồng, ông T.h đã nhận của ông Nh số tiền đặt cọc là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, chưa bàn giao đất cho ông Nh, số tiền còn lại là 148.500.000 đồng. Ông T.h chỉ có trách nhiệm đứng tên và đóng thuế đất nông nghiệp nhưng lúc đó vì lý do Nhà nước không thu thuế đất nông nghiệp tại Thành phố nên hai bên không nhập được sổ bộ thuế đất nông nghiệp, ông T.h đã nhiều lần đề nghị chấm dứt thỏa thuận này do không thể thực hiện được do đây là đất nông nghiệp, không đủ điều kiện để tách thửa. Hiện nay thửa 273, tờ bản đồ số 2 (tài liệu 299) nói trên đã tách thành thửa 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, tờ bản đồ số 4 (tài liệu đo đạc năm 2003) và hiện nay là thửa 555, tờ bản đồ số 4.

Đối với quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 53 ngày 18/03/2009 của Ủy ban nhân dân phường BK thì đây là Quyết định xử phạt đối với phần đất khác của ông Nh, cạnh phần đất của ông T.h, không liên quan đến phần diện tích đất 325 m² theo văn bản thỏa thuận sang nhượng đất ngày 30/01/2002.

Ngày 20/11/2018, ông T.h và ông Nguyễn Văn S (người đại diện ủy quyền của ông Nh) đã hòa giải thành sự việc tại Ủy ban nhân dân phường BK, Quận H. Trong biên bản hòa giải ngày 20/11/2018 tại Ủy ban nhân dân phường BK, chỉ ghi nội dung hai bên không còn tranh chấp phần đất và không ghi số tiền thỏa thuận vì phía Ủy ban nhân dân phường BK không đồng ý ghi số tiền vào biên bản hòa giải giữa hai bên.

Ngày 05/12/2019, ông T.h đã thanh toán cho ông Nguyễn Văn S thông qua tài khoản cá nhân của con gái ông S là bà Nguyễn Thị Phi E số tiền là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) tại Ngân hàng BBB- Chi nhánh BB và ông T.h có đưa trực tiếp cho ông S số tiền 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng vào các ngày 20/11/2018 và ngày 29/12/2018 (không có ký nhận của ông S). Phần tiền còn lại, ông S kêu ngưng nhận tiền để khi nào gặp ông Nh thì ông S kêu ông T.h ra giao trực tiếp số tiền còn lại cho ông Nh.

Tháng 12 năm 2017, ông T.h và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thể Thao VD đã thanh lý hợp đồng, hai bên đã giải quyết mọi quyền lợi liên quan đến sân tennis tại thửa đất 273, tờ bản đồ số 2, phường BK, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh vì thời gian quá lâu nên ông T.h không còn giữ các biên bản thanh lý giữa hai bên. Ngày 01/6/2018, ông T.h và ông Nguyễn Hoàng Quốc V đã ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh sân tennis tại địa chỉ 18/3, Đường LC, phường BK, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh tức là sân tennis tại thửa đất 273, tờ bản đồ số 2, phường BK, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 064694 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 26/4/2014. Thời hạn thuê là 03 (ba) năm kể từ ngày ký hợp đồng. Trong trường hợp, hai bên không tiếp tục gia hạn thì hợp đồng đương nhiên chấm dứt vào ngày 31/5/2021.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng nói trên, ông T.h góp mặt bằng, Ông V đầu tư, quản lý chung mặt bằng kinh doanh, điều hành toàn bộ quá trình kinh doanh sân tennis, tỷ lệ phân chia lợi nhuận là mỗi bên hưởng 50%. Ngày 31/5/2021, hai bên đã thanh lý hợp đồng hợp tác ngày 01/6/2018, hai bên đã giải quyết dứt điểm mọi quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng hợp tác nói trên. Hiện nay, ông T.h vẫn cho Ông V sử dụng phần diện tích đất này và hai bên không ký kết bất kỳ hợp đồng nào khác. Ông V không còn bất cứ quyền lợi hay nghĩa vụ đối với sân tennis tại thửa đất 273, tờ bản đồ số 2, phường BK, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh nay là thửa 555, tờ bản đồ số 4, phường K, thành phố A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay tại Tòa, ông T.h không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nh, yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận sang nhượng đất giữa ông T.h và ông Nh lập ngày 30/01/2002, ông T.h đồng ý trả lại cho ông Nh số tiền đã nhận là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng và tiền lãi từ năm 2002 đến nay với số tiền là 270.000.000 (hai trăm bảy mươi triệu) đồng theo mức lãi suất 9%/năm, tổng cộng là 570.000.000 đồng (năm trăm bảy mươi triệu) đồng.

Đối với số tiền 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng ông T.h đã trả cho ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Phi E (con ông S), ông T.h xác định không có yêu cầu gì với ông S, bà E trong vụ án này vì hợp đồng ủy quyền của ông Nh và ông S không có thỏa thuận về việc ông S được nhận tiền.

Đối với Đơn yêu cầu phản tố ngày 06/01/2022 của ông T.h: Nay tại Tòa, ông T.h xác định không tiếp tục yêu cầu phản tố.

Đối với yêu cầu độc lập của bà H.O: Ông T.h thống nhất với yêu cầu của bà H.O. Ngoài ra, ông T.h không có ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Cẩm Kim H.O có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Phương Y trình bày:

Tại Tòa, bà H.O có yêu cầu độc lập: Yêu cầu hủy văn bản sang nhượng đất giữa ông T.h và ông Nh lập bằng giấy viết tay ngày 30/01/2002, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì đây là tài sản chung của ông T.h, bà H.O do bà H.O và ông T.h góp tiền mua chung đất trước khi hai bên kết hôn vào năm 1996. Khi ký kết văn bản sang nhượng đất này không có chữ ký của bà H.O và diện tích đất không đủ điều kiện để tách thửa làm sổ. Bà H.O xác nhận giữa bà và ông T.h không có bất kỳ văn bản thỏa thuận nào xác định phần diện tích 1.879m² thuộc thửa 273, tờ bản đồ số 2, phường BK, Quận H (theo tài liệu 299), thửa 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, tờ bản đồ số 4 (bản đồ địa chính năm 2003) và nay là thửa 555, tờ bản đồ số 4, phường K, thành phố A, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung hay tài sản riêng của vợ chồng và giữa hai bên cũng không có văn bản thỏa thuận góp tiền mua chung phần đất này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty AAA ủy quyền bà Dương Thị H.U trình bày:

Công ty AAA yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định của pháp luật. Công ty sẽ thực hiện theo bản án/quyết định có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng Quốc V có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Thanh H.a trình bày:

Ngày 01/6/2018, ông Nguyễn Hoàng Quốc V và ông Nguyễn Tiến Th đã ký kết hợp đồng hợp tác về việc kinh doanh sân tennis tại địa chỉ 18/3, Đường LC, phường BK, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh tức là sân tennis tại thửa đất 273, tờ bản đồ số 2, phường BK, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 064694 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 26/4/2014, thời hạn thuê là 03 (ba) năm kể từ ngày ký hợp đồng. Trong trường hợp hai bên không tiếp tục gia hạn thì hợp đồng đương nhiên chấm dứt vào ngày 31/5/2021.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng nói trên, ông T.h góp mặt bằng, Ông V đầu tư, quản lý chung mặt bằng kinh doanh, điều hành toàn bộ quá trình kinh doanh sân tennis, tỷ lệ phân chia lợi nhuận là mỗi bên hưởng 50%. Ngày 31/5/2021, hai bên đã thanh lý hợp đồng hợp tác ngày 01/6/2018, hai bên đã giải quyết dứt điểm mọi quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng hợp tác nói trên.

Hiện nay, ông T.h vẫn cho Ông V sử dụng phần diện tích đất này và hai bên không ký kết bất kỳ hợp đồng nào khác, việc sử dụng sân tennis là dựa trên quan hệ tình cảm. Ông V không còn bất cứ quyền lợi hay nghĩa vụ đối với tại sân tennis nói trên. Nay tại Tòa, Ông V không có yêu cầu gì trong vụ án này vì Ông V không còn liên quan.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Võ Cẩm Kim H.O: Ông V không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T.HH vắng mặt nhưng có lời khai: Ông xác nhận ông chỉ là người ở trông coi phần đất đang tranh chấp. Ông không đóng góp, sửa chữa, cải tạo, tu bổ gì trên phần đất đang tranh chấp. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố A có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn U có đơn xin vắng mặt nhưng có lời khai: Đây là vụ án tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, phía Ủy ban không có ý kiến. Đề nghị Tòa giải quyết theo thẩm quyền và theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1379/2022/DS-ST ngày 26/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố A, Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

- Căn cứ vào Điều 21, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 27 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 vào Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N:

Công nhận văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2002 giữa ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Tiến Th đối với phần đất có diện tích 325 m² thuộc thửa 273, tờ bản đồ số 2, phường BK (nay là phường K), Quận H (nay là thành phố A), Thành phố Hồ Chí Minh (Theo tài liệu 299) nay là thửa 555, tờ bản đồ số 4, phường K, thành phố A theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 12/5/2021, số hợp đồng 009974/TTĐĐBĐ_VPQ2 (cs1). Ông Nguyễn Văn N được hưởng tất cả các quyền lợi của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn N được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục điều chỉnh, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích 325 m² thuộc thửa 273, tờ bản đồ số 2, phường BK (nay là phường K), Quận H (nay là thành phố

A), Thành phố Hồ Chí Minh (Theo tài liệu 2003) nay là thửa 555, tờ bản đồ số 4, phường BK (nay là phường K), Quận H (nay là thành phố A), Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 12/5/2021, số hợp đồng 009974/TTĐĐBĐ_VPQ2 (cs1) theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp đất bị giải tỏa, ông Nguyễn Văn N được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để được nhận mọi quyền lợi bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư (nếu có) đối với toàn bộ phần đất có diện tích đối với phần đất có diện tích 325 m² thuộc thửa 273, tờ bản đồ số 4, phường BK (nay là phường K), Quận H (nay là thành phố A), Thành phố Hồ Chí Minh (Theo tài liệu 299) theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn N hỗ trợ ông Nguyễn Tiến Th số tiền sân sân tennis trong phần diện tích đất tranh chấp theo văn bản chuyển nhượng là 115.800.000 (một trăm mười lăm triệu, tám trăm nghìn) đồng.

Ông Nguyễn Văn N có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Tiến Th số tiền còn lại của hợp đồng là số tiền là 1.397.152.242 (một tỷ, ba trăm chín mươi bảy triệu, một trăm năm mươi hai nghìn, hai trăm bốn mươi hai) đồng.

Tổng cộng số tiền là 1.512.952.242 (một tỷ, năm trăm mười hai triệu, chín trăm năm mươi hai nghìn, hai trăm bốn mươi hai) đồng trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Tiến Th phải bàn giao cho ông Nguyễn Văn N phần diện tích đất 115,8 m² thuộc ô số 4, 5, 6, 7, 8 theo bản đồ hiện trạng vị trí do trung tâm bản đồ lập ngày 12/5/2021 cho đủ diện tích 325 m² theo đúng văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/01/2002 giữa ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Tiến Th ngay sau khi ông Nguyễn Văn N thanh toán số tiền 1.512.952.242 (một tỷ, năm trăm mười hai triệu, chín trăm năm mươi hai nghìn, hai trăm bốn mươi hai) đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Tiến Th có đơn yêu cầu thi hành án nếu Nguyễn Văn N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả số tiền nói trên thì hàng tháng ông Nguyễn Văn N còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền tính trên nghĩa vụ chi trả. Nếu các bên không có thỏa thuận thì lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn qui định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Các bên thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Dành cho ông Nguyễn Tiến Th quyền khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn Sang và bà Nguyễn Thị Phi E về việc giao nhận số tiền 90.000.000 (Chín mươi triệu) đồng trong vụ kiện khác nếu có yêu cầu.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Tiến Th phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 53.914.567 (năm mươi ba triệu chín trăm mười bốn nghìn năm trăm sáu mươi bảy) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Nh đã nộp là 10.960.000 (mười triệu, chín trăm sáu mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0027084 do Chi cục thi hành án dân sự Quận H lập ngày 10/12/2019. Ông Nh còn phải nộp án phí dân sự là 42.954.567 (bốn mươi hai triệu, chín trăm năm mươi bốn nghìn, năm trăm sáu mươi bảy) đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Cẩm Kim H.O phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà H.O đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0025847 do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A lập ngày 03/03/2022. Bà Võ Cẩm Kim H.O đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

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

Ngày 10/5/2022, bị đơn ông Nguyễn Tiến Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 10/5/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Cẩm Kim H.O có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N có người đại diện theo ủy quyền là ông Trương Công Đ trình bày: Ông Đ đề nghị cấp phúc thẩm xử y án sơ thẩm và không có gì trình bày thêm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Th là Luật sư Trần Mạnh T.H trình bày:

Thông nhất với trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Th là ông Trương Công Đ.

Bị đơn ông Nguyễn Tiến Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Cẩm Kim H.O cùng có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Phương Y trình bày:

Ông Nguyễn Tiến Th, bà Võ Cẩm Kim H.O giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, xin hủy hợp đồng chuyển nhượng viết tay lập ngày 30/01/2002 giữa ông và ông Nguyễn Văn N với lý do: Thửa đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân; khi chuyển nhượng ông T.h không có sự đồng ý của bà Võ Cẩm Kim H.O; Văn bản chuyển nhượng không được công chứng, hợp đồng chỉ mới bàn giao 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, chưa nhận số tiền còn lại là 148.000.000 (Một trăm bốn mươi tám triệu) đồng, văn bản thỏa thuận sang nhượng đất không đủ diện tích tách thửa, đất bị quy hoạch; ngày 20/11/2018, hai bên đã hòa giải thành tại Ủy ban nhân dân phường BK: đại diện ông Nguyễn Văn N là ông Nguyễn Văn S đồng ý hủy hợp đồng, ông T.h đã trả lại cho ông S và bà E (con ông S) 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng. Ông T.h chưa bàn giao đất cho ông Nh.

Số tiền mua đất (trong đó có phần đất sang nhượng cho ông T.h) là của gia đình bà H.O cho ông T.h mượn nhưng các bên không có văn bản xác nhận mượn nợ hay xác nhận tài sản chung trước hôn nhân. Do đó, ông T.h yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng đất viết bằng giấy tay ngày 30/01/2002 vì đây có phần tài sản của gia đình bà H.O. Tại Tòa hôm nay, ông T.h yêu cầu xác định đây là tài sản chung của ông T.h và bà H.O.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty AAA ủy quyền bà Dương Thị H.U trình bày:

Công ty không có yêu cầu nào khác, tùy Tòa xét xử, Công ty chấp hành bản án có hiệu lực pháp luật của cấp phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Quốc Việt có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Thanh H.a trình bày:

Ông V không có ý kiến, yêu cầu nào khác vì hợp đồng hợp tác kinh doanh đã kết thúc, Ông V không còn liên quan gì trong vụ án này.

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

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung:

Bị đơn – ông Nguyễn Tiến Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Võ Cẩm Kim H.O kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Xét thấy như sau:

(1) Về Văn bản thỏa thuận sang nhượng đất ngày 30/01/2002 giữa ông T.h và ông Nh:

Hợp đồng do các bên tự lập, chưa được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cũng như làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai, nên có vi phạm về hình thức hợp đồng theo quy định (Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1998; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 2001);

Phần đất chuyển nhượng có nguồn gốc do ông T.h nhận chuyển nhượng trước thời kỳ hôn nhân của ông T.h và bà H.O; Sau khi kết hôn, đến năm 2014 ông T.h được cấp giấy chứng nhận đứng tên mình ông T.h; Đồng thời, giữa ông T.h và bà H.O cũng xác định không có văn bản xác nhận thỏa thuận là tài sản chung hay có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh phần đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng. Nên không có cơ sở xác định phần đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng ông T.h và bà H.O.

Các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 325m² (13m x 25m) thuộc thửa 273 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại phường BK, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng không ghi vị trí giáp ranh tứ cận;

Các bên thỏa thuận đơn giá là 1.380.000 đồng/m², thanh toán làm 03 đợt, trong đó đợt 1 đặt cọc 100.000.000 đồng. Theo ký nhận tiền tại trang sau của hợp đồng, ngày 02/02/2002, ông T.h nhận tiếp 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng, đến ngày 10/02/2002 ông T.h nhận tiếp 100.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng. Như vậy, giá trị hợp đồng là 448.500.000 đồng, ông Nh đã thanh toán 300.000.000 đồng tương ứng hơn 2/3 giá trị hợp đồng.

(2) Về vị trí đất tranh chấp:

Theo Văn bản thỏa thuận sang nhượng đất ngày 30/01/2002 ghi nhận ông T.h chuyển nhượng cho ông Nh phần đất diện tích 325m² (13m x 25m) nhằm thửa 273 tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại phường BK, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh;

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 28/4/2020, số hợp đồng 009974/TTĐĐBĐ_VPQ2 và Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 12/5/2021, số hợp đồng 009974/TTĐĐBĐ_VPQ2 (cs1), thửa 273 tờ bản đồ số 02 (theo tài liệu 299/TTg) là các thửa 6, 7, 11 tờ bản đồ số 4 (theo tài liệu 02/CT-UB), trong đó, phần đất tranh chấp 325m² thuộc các thửa phân chiết 6-1, 6-2, 7-1, 7-2, 7-3, 7-4, 11-1, 11-2.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Quận H cung cấp và tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 064694 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 26/4/2014 cho ông Nguyễn Tiến Th thể hiện thửa

555, tờ bản đồ số 4, thửa đất này thuộc 01 phần thửa 1,2,3,4,5,6,7,8,9,11, tờ bản đồ số 4 (Bản đồ địa chính năm 2003).

Theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 53/QĐ-UBND ngày 18/03/2009 của Ủy ban nhân dân phường BK (nay là phường K) có nêu xử phạt vi phạm hành chính về việc xây dựng không phép tại vị trí vi phạm thuộc 01 phần thửa số 11, tờ bản đồ số 4 (Bản đồ địa chính năm 2003) đối với ông Nguyễn Văn N.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng đồng ý với Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 12/5/2021, số hợp đồng 009974/TTĐĐBĐ_VPQ2 (cs1) làm cơ sở xác định vị trí các bên tranh chấp theo Văn bản thỏa thuận sang nhượng đất ngày 30/01/2002.

Như vậy, vị trí đất tranh chấp thuộc một phần các thửa 6, 7, 11, tờ bản đồ số 4 (Bản đồ địa chính năm 2003), nay là thửa 555, tờ bản đồ số 4, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 064694 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 26/4/2014 cho ông Nguyễn Tiến Th.

Phía ông T.h cho rằng vị trí xử phạt thuộc khu đất khác của ông Nh nhưng không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho ý kiến của mình; Do đó trình bày của phía ông T.h là không có cơ sở.

(3) Về việc giao nhận đất, quản lý sử dụng đất:

Nguyên đơn cho rằng đã giao nhận đất, còn bị đơn cho rằng chưa giao nhận đất. Các bên không lập biên bản giao nhận đất.

Theo hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính năm 2009 có ghi nhận: ngày 26/02/2009 ông Nh xây dựng công trình không phép với hiện trạng nhà có cấu trúc cột cây mái lá với diện tích 3m x 12m, đã bị Ủy ban nhân dân phường BK lập biên bản vi phạm hành chính ngày 06/3/2009; Đến ngày 18/3/2009, Ủy ban nhân dân phường BK đã ban hành Quyết định số 53/QĐ-UBND xử phạt vi phạm hành chính phạt 150.000 đồng và buộc khôi phục lại hiện trạng ban đầu tại một phần thửa số 11, tờ bản đồ số 4 (Theo BĐĐC năm 2002), phường BK, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo hồ sơ hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường BK, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện:

- Tại Đơn tranh chấp của ông T.h (Ủy ban nhân dân phường BK nhận ngày 12/11/2018) có nội dung ông T.h trình bày: phần đất ông T.h sử dụng làm sân bóng đá mini và sân quần vợt, nhưng vào năm 2017, 2018 ông Nh đến cất hàng rào lấn chiếm trên đất của ông T.h và đưa container vào trên đất làm cản trở cho những người đến chơi thể thao.

- Tại Đơn tranh chấp của ông Nh (Ủy ban nhân dân phường BK nhận ngày 24/12/2018) có nội dung ông Nh trình bày: năm 2002, ông Nh đã mua 325m² đất thuộc thửa 273 của ông T.h, ông Nh đã thanh toán 300.000.000 đồng cho ông T.h, nhưng ông T.h vẫn chưa giao đất và các giấy tờ nộp thuế cho ông Nh, nên đến nay ông Nh chưa thanh toán hết giá trị còn lại; Đến năm 2017, do đi làm xa, nên ông Nh ủy quyền cho ông S giải quyết tranh chấp với ông T.h; Vừa qua, ông Nh đến rào chắn khu đất đã nhận chuyển nhượng trước đây thì được biết ông T.h đã nộp đơn tranh chấp và phường đã hòa giải tranh chấp, do ông S tự ý thỏa thuận với ông T.h, do đó ông Nh làm đơn này đề nghị phường xác lập lại việc tranh chấp và giải quyết theo quy định.

Theo Biên bản ghi kết quả thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2020 thể hiện hiện trạng khu đất có 01 căn nhà tole khoảng 24m² chưa lợp mái, có 06 cây sắt 4x6m bắc ngang qua và căng bạt, phía dưới có bếp và toilet tạm do ông Nguyễn Ngọc Thanh đang sinh sống.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng xác nhận năm 2009 làm nhà bị xử phạt hành chính nên đã tháo dỡ, đến năm 2017 làm lại nhà thì xảy ra tranh chấp. Như vậy, thực tế cho thấy các bên chưa giao nhận đất và ông Nh cũng chưa quản lý sử dụng đất ổn định.

(4) Đến ngày 26/4/2014, ông T.h đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 064694 thuộc thửa 555, tờ bản đồ số 4, trước thuộc 01 phần thửa 1,2,3,4,5,6,7,8,9,11, tờ bản đồ số 4 (Bản đồ địa chính năm 2003), với diện tích 1.879m², với mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm khác.

(5) Về điều kiện tách thửa và quy hoạch sử dụng đất:

Tại thời điểm các bên chuyển nhượng năm 2002 chưa có quy định về điều kiện tách thửa. Từ năm 2009 mới có quy định về điều kiện tách thửa.

Theo Công văn số 1215/CNQ2 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Quận H: vị trí thửa đất thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới theo Quyết định số 3634/QĐ-UBND ngày 11/7/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố;

Theo quy định tại Điều 3, Điều 5 Quyết định số 60/2017/UBND ngày 05/12/2017, điều kiện tách thửa đất ở tại khu vực Quận H là : “Thửa đất ở hình thành và thửa đất ở còn lại sau khi tách thửa: tối thiểu 50m² và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 04 mét.”

Như vậy, tuy tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận và có vi phạm về hình thức chuyển nhượng, nhưng sau đó đất đã được cấp giấy chứng nhận, ông Nh đã thanh toán hơn 2/3 nghĩa vụ hợp đồng và diện tích đất chuyển nhượng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, nên công nhận Văn bản

thỏa thuận sang nhượng đất ngày 30/01/2002 giữa ông Nguyễn Tiến Th và ông Nguyễn Văn N theo quy định của pháp luật tại:

Điểm a4, a6 khoản a, điểm b2, khoản b, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 quy định về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993: nếu tại thời điểm giao kết đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy và hợp đồng chuyển nhượng chưa được công chứng hoặc chứng thực, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định, giao dịch tuy có vi phạm về hình thức, nhưng ông Nh đã thanh toán hơn 2/3 giá trị hợp đồng, nên giao dịch giữa các bên có hiệu lực.

Theo hợp đồng, ông Nh chưa thanh toán 148.500.000 đồng, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc ông Nh thanh toán tiếp số tiền còn lại tương ứng theo định giá tại thời điểm xét xử (1.397.152.242 đồng) là phù hợp.

Từ những phân tích trên cho thấy Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nh là có cơ sở. Không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông T.h và bà H.O.

Bản án sơ thẩm nhận định không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H.O là có cơ sở, tuy nhiên trong phần Quyết định của Bản án sơ thẩm lại không ghi nhận nội dung giải quyết yêu cầu độc lập của bà H.O là còn thiếu sót, nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bổ sung.

Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận kháng cáo của ông T.h và bà H.O, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1379/2022/DS-ST ngày 26/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T.h và bà H.O phải chịu án phí phúc thẩm.

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, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tiến Th, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Cẩm Kim H.O trong hạn luật định phù hợp khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

Xét sự có mặt của các đương sự:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Thành phố A, Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn U có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Thành phố A, Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn U.

Xét thấy, Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T.HH nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T.HH.

[2]. Về nội dung:

Xét văn bản thỏa thuận sang nhượng đất lập bằng giấy tay ngày 30/01/2002 giữa ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Tiến Th, cả hai đều xác nhận có ký kết hợp đồng này, số tiền đã giao nhận là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng nên việc giao dịch chuyển nhượng đất giữa hai bên là có thật. Đồng thời, tại phiên tòa, hai bên đều xác nhận vị trí tranh chấp theo đúng bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 12/5/2021, số hợp đồng 009974/TTĐĐBĐ_VPQ2 (cs1). Việc Ủy ban nhân dân phường BK (nay là phường K lập biên bản vi phạm hành chính và ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 53 đối với ông Nguyễn Văn N cho thấy ông T.h đã bàn giao đất cho ông Nh từ trước năm 2009. Mặc khác, tại thời điểm năm 2002, khi ông T.h chuyển nhượng và bàn giao đất cho ông Nh thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng chưa có quy định về diện tích tối thiểu để tách thửa.

Căn cứ theo quy định tại điểm a.6, điểm a, mục 2.3; tiết b.2, b.3, điểm b, mục 2.3 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 quy định việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập sau ngày 15/10/1993 đối với trường hợp vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 *“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các giấy tờ quy định tại các khoản 1,2,5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới yêu cầu Tòa án giải quyết thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này”*.

Mặt khác, quá trình thực hiện hợp đồng, tổng giá trị hợp đồng là 448.500.000 (bốn trăm bốn mươi tám triệu, năm trăm nghìn) đồng, phía ông Nh đã thanh toán cho ông T.h số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng là hơn 2/3 (hai phần ba) giá trị hợp đồng, ông Nh đã quản lý, sử dụng đất cho đến nay. Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, thì Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự này. Do đó, nghĩ nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tiến Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Cẩm Kim H.O. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Công nhận văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2002 giữa ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Tiến Th đối với phần đất có diện tích 325 m² thuộc thửa 273, tờ bản đồ số 2, phường BK (nay là phường K), Quận H (nay là thành phố A), Thành phố Hồ Chí Minh (Theo tài liệu 299) nay là thửa 555, tờ bản đồ số 4, phường K, thành phố A theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 12/5/2021, số hợp đồng 009974/TTĐĐBĐ _VPQ2 (cs1). Ông Nguyễn Văn N được hưởng tất cả các quyền lợi của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn N được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục điều chỉnh, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích 325 m² thuộc thửa 273, tờ bản đồ số 2, phường BK (nay là phường K), Quận H (nay là thành phố A), Thành phố Hồ Chí Minh (Theo tài liệu 2003) nay là thửa 555, tờ bản đồ số 4, phường BK (nay là phường K), Quận H (nay là thành phố A), Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 12/5/2021, số hợp đồng 009974/TTĐĐBĐ _VPQ2 (cs1) theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp đất bị giải tỏa, ông Nguyễn Văn N được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để được nhận mọi quyền lợi bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư (nếu có) đối với toàn bộ phần đất có diện tích đối với phần đất có diện tích 325 m² thuộc thửa 273, tờ bản đồ số 4, phường BK (nay là phường K), Quận H (nay là thành phố A), Thành phố Hồ Chí Minh (Theo tài liệu 299) theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn N hỗ trợ ông Nguyễn Tiến Th số tiền sân sân tennis trong phần diện tích đất tranh chấp theo văn bản chuyển nhượng là 115.800.000 (một trăm mười lăm triệu, tám trăm nghìn) đồng.

Ông Nguyễn Văn N có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Tiến Th số tiền còn lại của hợp đồng là số tiền là 1.397.152.242 (một tỷ, ba trăm chín mươi bảy triệu, một trăm năm mươi hai nghìn, hai trăm bốn mươi hai) đồng.

Tổng cộng số tiền là 1.512.952.242 (một tỷ, năm trăm mười hai triệu, chín trăm năm mươi hai nghìn, hai trăm bốn mươi hai) đồng trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Tiến Th phải bàn giao cho ông Nguyễn Văn N phần diện tích đất 115,8 m² thuộc ô số 4, 5, 6, 7, 8 theo bản đồ hiện trạng vị trí do trung tâm bản đồ lập ngày 12/5/2021 cho đủ diện tích 325 m² theo đúng văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/01/2002 giữa ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Tiến Th ngay sau khi ông Nguyễn Văn N thanh toán số tiền 1.512.952.242 (một tỷ, năm trăm mười hai triệu, chín trăm năm mươi hai nghìn, hai trăm bốn mươi hai) đồng.

Giành cho ông Nguyễn Tiến Th quyền khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn Sang và bà Nguyễn Thị Phi E về việc giao nhận số tiền 90.000.000 đồng trong vụ kiện khác nếu có yêu cầu.

Các bên thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại Tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tiến Th và bà Võ Cẩm Kim H.O là bà Lê Thị Phương Y trình bày số tiền mua đất có 1/2 là của gia đình bà H.O cho mượn và tiền mượn này là tiền bà H.O góp vào tài sản chung trước hôn nhân của ông T.h và bà H.O.

Tuy nhiên, cả hai xác nhận không có văn bản hoặc bất kỳ căn cứ chứng minh nào xác định việc mượn nợ và xác định tài sản chung vợ chồng trước hôn nhân. Đây là tình tiết mới. Xét thấy, thửa đất của ông T.h mua có diện tích 1.879m², ông T.h sang nhượng cho ông Nh 325m² tương đương 1/5 diện tích, không ảnh hưởng đến phần tài sản chung trước hôn nhân của bà H.O và ông T.h (nếu có) trong vụ án này. Do đó, nghĩ nên sửa một phần án sơ thẩm: Giành quyền khởi kiện chia tài sản chung trước hôn nhân cho bà Võ Cẩm Kim H.O đối với ông Nguyễn Tiến Th nếu có yêu cầu bằng một vụ án khác.

Do vậy, kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tiến Th, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Cẩm Kim H.O không có cơ sở để chấp nhận, nghĩ nên sửa một phần bản án sơ thẩm do tình tiết mới.

[3]. Về án phí:

3.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Tiến Th phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 53.914.567 (năm mươi ba triệu chín trăm mười bốn nghìn năm trăm sáu mươi bảy) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Nh đã nộp là

10.960.000 (mười triệu, chín trăm sáu mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0027084 do Chi cục thi hành án dân sự Quận H lập ngày 10/12/2019. Ông Nh còn phải nộp án phí dân sự là 42.954.567 (bốn mươi hai triệu, chín trăm năm mươi bốn nghìn, năm trăm sáu mươi bảy) đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Cẩm Kim H.O phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà H.O đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0025847 do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A lập ngày 03/03/2022. Bà Võ Cẩm Kim H.O đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

3.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Tiến Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Hoàn lại án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn ông Nguyễn Tiến Th đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0026750 ngày 17 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Cẩm Kim H.O phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Hoàn lại án phí dân sự phúc thẩm cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Cẩm Kim H.O là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0027101 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26; Điều 37; Điều 39; Điều 68; Điều 146, Điều 147, khoản 3 Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 184; Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 273; Điều 296; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015;

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

- Căn cứ Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật Thi hành án dân sự (đã sửa đổi bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tiến Th, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Cẩm Kim H.O.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 1379/2022/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N:

Công nhận văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 01 năm 2002 giữa ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Tiến Th đối với phần đất có diện tích 325 m² thuộc thửa 273, tờ bản đồ số 2, phường BK (nay là phường K), Quận H (nay là thành phố A), Thành phố Hồ Chí Minh (Theo tài liệu 299) nay là thửa 555, tờ bản đồ số 4, phường K, thành phố A theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 12 tháng 5 năm 2021, số hợp đồng 009974/TTĐĐBĐ _VPQ2 (cs1). Ông Nguyễn Văn N được hưởng tất cả các quyền lợi của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn N được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục điều chỉnh, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích 325 m² thuộc thửa 273, tờ bản đồ số 2, phường BK (nay là phường K), Quận H (nay là thành phố A), Thành phố Hồ Chí Minh (Theo tài liệu 2003) nay là thửa 555, tờ bản đồ số 4, phường BK (nay là phường K), Quận H (nay là thành phố A), Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 12 tháng 5 năm 2021, số hợp đồng 009974/TTĐĐBĐ _VPQ2 (cs1) theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp đất bị giải tỏa, ông Nguyễn Văn N được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để được nhận mọi quyền lợi bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư (nếu có) đối với toàn bộ phần đất có diện tích đối với phần đất có diện tích 325 m² thuộc thửa 273, tờ bản đồ số 4, phường BK (nay là phường K), Quận H (nay là thành phố A), Thành phố Hồ Chí Minh (Theo tài liệu 299) theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N hỗ trợ bị đơn ông Nguyễn Tiến Th số tiền sân sân tennis trong phần diện tích đất tranh chấp theo văn bản chuyển nhượng là 115.800.000 (một trăm mười lăm triệu tám trăm nghìn) đồng.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N có trách nhiệm trả cho bị đơn ông Nguyễn Tiến Th số tiền còn lại của hợp đồng là số tiền là 1.397.152.242 (một tỷ ba trăm chín mươi bảy triệu một trăm năm mươi hai nghìn hai trăm bốn mươi hai) đồng.

Tổng cộng số tiền là 1.512.952.242 (một tỷ năm trăm mười hai triệu chín trăm năm mươi hai nghìn hai trăm bốn mươi hai) đồng trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Tiến Th phải bàn giao cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn N phần diện tích đất 115,8 m² thuộc ô số 4, 5, 6, 7, 8 theo bản đồ hiện trạng vị trí do trung tâm bản đồ lập ngày 12 tháng 5 năm 2021 cho đủ diện tích 325 m² theo đúng văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30 tháng 01 năm 2002 giữa ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Tiến Th ngay sau khi ông Nguyễn Văn N thanh toán số tiền 1.512.952.242 (một tỷ năm trăm mười hai triệu chín trăm năm mươi hai nghìn hai trăm bốn mươi hai) đồng.

Kể từ ngày bị đơn ông Nguyễn Tiến Th có đơn yêu cầu thi hành án nếu Nguyễn Văn N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả số tiền nói trên thì hàng tháng nguyên đơn ông Nguyễn Văn N còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền tính trên nghĩa vụ chi trả. Nếu các bên không có thỏa thuận thì lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn qui định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Các bên thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Giành cho bị đơn ông Nguyễn Tiến Th quyền khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Phi E về việc giao nhận số tiền 90.000.000 (Chín mươi triệu) đồng trong vụ kiện khác nếu có yêu cầu.

Giành quyền khởi kiện chia tài sản chung trước hôn nhân cho bà Võ Cẩm Kim H.O đối với ông Nguyễn Tiến Th nếu có yêu cầu bằng một vụ kiện khác nếu có yêu cầu.

[3]. Về án phí:

3.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Tiến Th phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 53.914.567 (năm mươi ba triệu chín trăm mười bốn nghìn năm trăm sáu mươi bảy) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Nh đã nộp là 10.960.000 (mười triệu, chín trăm sáu mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0027084 do Chi cục thi hành án dân sự Quận H lập ngày 10/12/2019. Ông Nh còn phải nộp án phí dân sự là 42.954.567 (bốn mươi hai triệu, chín trăm năm mươi bốn nghìn, năm trăm sáu mươi bảy) đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Cẩm Kim H.O phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà H.O đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0025847 do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A lập ngày 03/03/2022. Bà Võ Cẩm Kim H.O đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

3.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Tiến Th phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn ông Nguyễn Tiến Th đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0026750 ngày 17 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Cẩm Kim H.O phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Cẩm Kim H.O là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0027101 ngày 17 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong 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, 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. HCM;
- Tòa án nhân dân thành phố A, TP. Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP. HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A, TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Vp, Hs (T22).

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

Lê Thị Thúy Hoa