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: 775/2018/DS-PT
Ngày: 22/8/2018
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

NHÂN D
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: Ông Nguyễn Văn Xuân.
Các Thẩm phán: Ông Bùi Liên Minh.
Ông Nguyễn T Dũng.

Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Thu Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:
Bà Đào Thị Xuân Hồng là Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16 tháng 8 năm 2018 và ngày 22 tháng 8 năm 2018, 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 241/2018/DSPT ngày 06 tháng 6 năm 2018, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 153/2018/DS-ST ngày 23/4/2018 của Tòa án nhân dân quận V, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo của nguyên đơn là ông Bùi khắc S.

Và Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-KNPT-DS, ngày 08/5/2018 của Viện kiểm sát nhân dân quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3017/2018/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Khắc S. Sinh năm 1957.
Địa chỉ: 25/40 đường K, phường N, Quận A, Tp. Hồ Chí Minh.
Có người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Văn T. Sinh năm 1975.
Địa chỉ: Khu phố C, phường M, Thị xã M, Tỉnh B Dương.
Địa chỉ liên hệ: 25/40 đường K, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 018263, quyển số: 08 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 13 tháng 8 năm 2018 tại Phòng Công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Phi Y. Sinh năm 1956.
Địa chỉ: 179B đường C, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

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

3.1 Bà Cao Thị Kim B. Sinh năm 1960.
Địa chỉ: 69 Nguyễn Đình Khơi, phường 04, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin xử vắng mặt.

3.2 Chi Cục thuế quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Văn B1. Chức vụ: Chi cục trưởng.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị T1. Sinh năm 1986.
Trụ sở: 308 đường N, Phường K, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 23/01/2018). Có đơn xin xử vắng mặt.

3.3 Ông Nguyễn Tấn K. Sinh năm 1981. Có mặt.
Bà Lê Thị S1. Sinh năm 1984. Vắng mặt.
Địa chỉ: 1305 (số cũ 67/1A) đường T, Phường O, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người làm chứng:
Ông Phan Công D. Sinh năm 1956.
Địa chỉ: 117 đường E, phường O, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Ông Bùi Khắc S.

6. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp tại Tòa ngày 22/02/2017 cùng các lời trình bày trong quá trình tố tụng, ông Nguyễn Hữu T2 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi khắc S trình bày:

Ngày 08/02/2015 ông Bùi Khắc S và bà Cao Thị Kim B có ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 67/1A đường T, phường O, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là bên bán) với bà Trần Thị Phi Y (gọi tắt là bên mua), giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 29.676.535.200 đồng. Nội dung hợp đồng bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền là 8.176.535.200 đồng (Trong đó ông S, bà B mỗi người nhận trực tiếp số tiền là 1.250.000.000 đồng và bà Y có nghĩa vụ nộp tiền nợ thuế sử dụng đất là 5.625.366.000 đồng, tiền thuế trước bạ là 51.169.200 đồng).

Sau khi ký hợp đồng, ông S tìm hiểu sự việc và được biết trường hợp quyền sử dụng đất của ông không phải nộp 02 khoản thuế sử dụng đất và thuế trước bạ.

Ngày 28/5/2015 ông S yêu cầu bà Y cung cấp 02 biên lai đã nộp thuế (nếu đã nộp thuế), trường hợp chưa nộp thuế yêu cầu bà Y tiếp tục thanh toán tiếp số tiền cọc là 5.676.535.200 đồng, để đủ số tiền cọc là 8.176.535.200 đồng theo hợp đồng ngày 08/02/2015. Tuy nhiên, bà Y không phản hồi hoặc ý kiến gì. Ngày 06/6/2015 ông S gửi thông báo về việc chấm dứt hợp đồng ngày 08/02/2015 với bà Trần Thị Phi Y, vì lý do bà Y vi phạm nghĩa vụ đặt cọc, lừa dối gây thiệt hại cho ông Bùi Khắc S.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Hữu T2 người đại diện cho nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 67/1A đường T, phường O, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08/02/2015 với bà Trần Thị Phi Y.

Do bà Trần Thị Phi Y vi phạm nghĩa vụ đặt cọc, lừa dối gây thiệt hại cho cho ông Bùi Khắc S, nên bà Y phải chịu mất số tiền cọc là 1.250.000.000 đồng và yêu cầu bà Y hoàn trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 257500, GCN số CH 00559 do Ủy ban nhân dân quận V cấp ngày 15/3/2011.

Theo bản tự khai ngày 10/4/2017 và đơn phản tố ngày 05/01/2018, trong quá trình tố tụng bị đơn bà Trần Thị Phi Y trình bày:

Ngày 08/02/2015 bà Trần Thị Phi Y (bên mua) đồng ý ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với ông Bùi Khắc S và bà Cao Thị Kim B, với giá là 29.676.535.200 đồng. Theo nội dung hợp đồng thỏa thuận tiền đặt cọc thống nhất là 8.176.535.200 đồng. Bà Y giao cho ông S, bà B số tiền mặt là 2.500.000.000 đồng và thực hiện nghĩa vụ đóng thuế sử dụng đất là 5.625.366.000 đồng và thuế trước bạ là 51.169.200 đồng.

Cùng ngày 08/02/2015 ông Bùi Khắc S và bà Cao Thị Kim B giao cho bà Y biên bản thỏa thuận mua bán đất, nhà xưởng tại số 67/1A đường T, phường O, quận V Thành phố Hồ Chí Minh (bằng giấy tay) yêu cầu bên mua hoàn thành nghĩa vụ thuế, các bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Văn phòng công chứng có thẩm quyền.

Ngày 10/02/2015 bà Y ký hợp đồng dịch vụ với ông Phan Công D (Hợp đồng dịch vụ và trích thưởng là 3.500.000.000 đồng, với điều kiện ông D có nghĩa vụ tư vấn và thực hiện thủ tục thuế quyền sử dụng đất là không phải nộp và đóng lệ phí trước bạ nhà, đất). Ngày 09/4/2015 ông D đóng thuế trước bạ nhà và đất là 51.169.200 đồng và miễn thu quyền sử dụng đất. Hiện hợp đồng dịch vụ được thanh lý với ông D.

Ngày 28/5/2015 ông S gửi thông báo qua bưu điện, thông báo cho bà Y biết về việc quyền sử dụng đất của ông không phải nộp tiền thuế đất theo Khoản 2 Điều 50 Luật đất đai. Yêu cầu bà Y phải thanh toán tiếp tiền cọc là 5.678.535.000 đồng cho ông S. Sau khi nhận thông báo, bà Y yêu cầu ông S và bà B đến nhà để thực hiện

tiếp hợp đồng ngày 08/02/2015, nhưng ông S cố tình trì hoãn không thực hiện thủ tục tặng, cho bà B đứng tên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất.

Tại Tòa, bà Y yêu cầu ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 08/02/2015, nếu không tiếp tục thực hiện thì phải hoàn trả gấp đôi số tiền đặt cọc theo Điều 3 của hợp đồng ngày 08/02/2015. Bà Y không yêu cầu bà B có trách nhiệm liên đới phạt cọc với ông S. Do đó, bà Y yêu cầu ông S chịu phạt ½ hợp đồng số tiền là 8.176.535.200 đồng.

Bà Y thừa nhận có vay mượn bà B số tiền là 1.000.000.000 đồng, nhưng không phải là tiền trả cọc.

Tại phiên tòa, bà Trần Thị Phi Y trình bày bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 257500, GCN số CH 00559 do Ủy ban nhân dân quận V cấp ngày 15/3/2011 do bà giữ, nhưng do có việc riêng bà Y giao ông D giữ, ông D sẽ hoàn trả cho bà khi bà có yêu cầu.

Theo bản tự khai ngày 22/5/2017 và biên bản thay đổi, bổ sung yêu cầu ngày 29/6//2017 bà Cao Thị Kim B trình bày:

Bà B và ông S là đồng sở hữu tài sản quyền sử dụng đất tại số 67/1A Đường T, phường O, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh, được Ủy ban nhân dân quận V, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 257500, GCN số CH 00559 ngày 15/3/2011.

Ngày 08/02/2015 bà B và ông S thống nhất thỏa thuận biên bản (giấy tay) mua bán đất và nhà xưởng trên đất, tại địa chỉ số 67/1A Đường T, phường O, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với bà Trần Thị Phi Y, với giá là 29.676.535.200 đồng, tiền đặc cọc là 8.176.535.200 đồng. Bà Y thực hiện nghĩa vụ 02 khoản thuế. Trong thời hạn 02 ngày, sau khi hoàn thành nghĩa vụ thuế, ông S tiến hành thủ tục tặng, cho bà B đứng tên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại số 67/1A Đường T, phường O, quận V, tại văn phòng công chứng và Bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Y tại Văn phòng công chứng có thẩm quyền trong trong thời hạn 05 ngày. Sau khi bà Y thực hiện nghĩa vụ thuế, ông S thay đổi yêu cầu không thực hiện hợp đồng tặng, cho qua tên bà B, đồng thời ông S hủy hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị Phi Y. Bà B không thống nhất hủy hợp đồng theo yêu cầu ông S và tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 08/02/2015 với bà Trần Thị Phi Y.

Bà B có cho bà Y mượn số tiền là 1.000.000.000 đồng, bà B xác định đây là việc riêng không liên quan đến số tiền nhận cọc.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23 tháng 01 năm 2018 người đại diện theo ủy quyền của Chi cục thuế quận V, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Căn cứ phiếu chuyển thông tin số 1020/PC-TNMT, ngày 12/3/2011 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận V, Chi cục thuế quận V thông báo ghi nợ số 375

ngày 26/5/2014, về việc ông Bùi Khắc S và bà Cao Thị Kim B đang nợ tiền sử dụng đất là 5.627.493.900 đồng, lệ phí trước bạ là 51.169.200 đồng.

Ngày 13/02/2015, Chi cục thuế quận V xem xét đơn cứu xét về việc nộp tiền sử dụng đất. Căn cứ Công văn số 1090/TNMT- KTĐ ngày 13/02/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường và Công văn số 2059/TNMT ngày 06/4/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, thẩm tra lại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 4, có diện tích đất sử dụng là 2.044,5 m^2.

Ngày 09/4/2015, Chi cục thuế quận V thông báo quyền sử dụng đất là không thu và thông báo nộp phí trước bạ nhà, đất là 51.169.200 đồng. Yêu cầu được vắng mặt các buổi đối chất, hòa giải và xét xử tại Tòa.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/12/2017 ông Nguyễn Tấn K và bà Lê Thị S1 trình bày:

Ông Nguyễn Tấn K, bà Lê Thị S1 là cháu ông Bùi Khắc S, hiện đang ở tại 67/1A đường T, phường O, quận V, (không đăng ký tạm trú) là người ở tạm, trông coi tài sản giúp ông S, không liên quan đến vụ án tranh chấp này. Ông K, bà S1 chấp hành hoàn trả mặt bằng và di dời khi có quyết định hoặc bản án của cơ quan có thẩm quyền. Ông bà yêu cầu được vắng mặt tại các buổi làm việc và xét xử tại Tòa.

Theo bản tự khai ngày 16/8/2017 người làm chứng ông Phan Công D trình bày:

Ngày 10/02/2015, bà Trần Thị Phi Y (bên A) có ký hợp đồng dịch vụ và trích thưởng với ông D (Bên B), yêu cầu tư vấn, làm thủ tục nộp thuế trước bạ, và thuế sử dụng đất tại thửa đất số 67/1A Đường T, phường O, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 09/4/2015 ông D thông báo và đóng lệ phí trước bạ nhà, đất là 51.169.200 đồng và quyền sử dụng đất không phải nộp. Ông D hoàn thành xong công việc, nhận tiền thưởng và thanh lý hợp đồng với bà Y.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 153/2018/DS-ST ngày 25/4/2018 của Tòa án nhân dân quận V, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 179, Khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 122, Điều 197, Điều 214, Điều 217, Điều 219, Điều 223, và Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Bác yêu cầu của nguyên đơn: Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/02/2015.

Không chấp nhận yêu cầu buộc bà Y mất tiền cọc là 1.250.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Phi Y. Buộc ông Bùi Khắc S có nghĩa vụ thực hiện tiếp tục hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 6; tờ bản đồ số 4; địa chỉ số 67/1A Đường T, phường O, quận V ngày 08/02/2015 tại Văn phòng công chứng trong thời hạn 03 (ba) tháng, kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Quá thời hạn 03 tháng ông Bùi Khắc S không thực hiện nghĩa vụ nêu trên, thì phải trả cho bà Trần Thị Phi Y ngay một lần số tiền phạt cọc là 8.176.535.200 đồng.

3. Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn là ông Bùi Khắc S phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 187.176 .535 đ (Một trăm tám mươi bảy triệu, một trăm bảy mươi sáu nghìn, năm trăm ba mươi năm đồng), nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp là 24.750.000 đ (Hai mươi bốn triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017956 ngày 06/3/2017, ông Bùi Khắc S còn phải nộp thêm số tiền là 162.426.535 đ (Một trăm sáu mươi hai triệu, bốn trăm hai mươi sáu nghìn, năm trăm ba mươi lăm đồng). Nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Bùi Khắc S còn phải chịu tiền chi phí thẩm định tại chỗ là 2.200.000 đồng, nhưng được khấu trừ tạm ứng lệ phí đã thu là 3.000.000 đồng, theo phiếu thu ngày 14/12/2017 của Tòa án nhân dân quận V, ông S được hoàn lại số tiền lệ phí là 800.000 đ (Tám trăm nghìn đồng) tại Tòa án nhân dân quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Trần Thị Phi Y không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Y được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.088.268 đồng theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0028390 ngày 11/01/2018, tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày bản án, có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong thời hạn luật định ngày 26/4/2018 ông Bùi Khắc S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung:

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không đúng quy định của pháp luật, không khách quan, không đúng với bản chất của vụ án, ông đề nghị tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Trong thời hạn luật định Viện kiểm sát nhân dân quận V có Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-KNPT-DS ngày 08/5/2018 với nội dung:

Tại đơn khởi kiện ngày 22/02/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 257500, GCN số CH 00559 ngày 15/3/2011, tại phiên tòa bị đơn trình bày Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên bị đơn đã đưa cho ông Phan Công D để ông D làm thủ tục đóng

thuế, hiện ông D đang giữ giấy tờ trên. Tuy nhiên, Tòa án không xác định ông Phan Công D tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà xác định là người làm chứng là không đúng.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 257500, GCN số CH 00559 ngày 15/3/2011 nhưng Hội đồng xét xử không xem xét và không nhận định yêu cầu này trong bản án là không đúng quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị Phi Y yêu cầu ông S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật nếu không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả tiền cọc và phạt cọc với số tiền là 8.176.535.200 đồng. Như vậy, bà Y chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc trả cọc và bồi thường tiền cọc ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật nhưng bản án lại tuyên buộc ông Bùi Khắc S có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2015 tại văn phòng công chứng trong thời hạn 03 tháng, kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Quá thời hạn 03 tháng ông Bùi Khắc S không thực hiện nghĩa vụ nêu trên thì phải trả cho bà Trần Thị Phi Y ngay một lần số tiền phạt cọc là 8.176.535.200 đồng là không đúng với ý chí của bà Trần Thị Phi Y, vi phạm Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Việc tuyên như trên sẽ gây khó khăn trong quá trình thi hành án và ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Bùi Khắc S vì trong trường hợp sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông S không phải chịu phần án phí trên số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc.

Về án phí:

Tại Khoản 3 và Khoản 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/ 12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định:

".. 3. Nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận".

4. Bị đơn có yêu cầu phản tố phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo phần yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận".

Bản án tuyên bác yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bị đơn mất cọc 1.250.000.000 đồng. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bị đơn số tiền phạt cọc 8.176.535.2000 đồng nhưng lại tuyên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 187.176.535 đồng không đúng với quy định của Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Trong trường hợp này án phí tính đúng chỉ là 165.976.535 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Bùi Khắc S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày:

Năm 2011 ông và bà B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì chưa có tiền nộp thuế quyền sử dụng đất là 5.625.366.000 đồng và thuế trước bạ 51.169.200 đồng, nhưng vì cần có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông và bà B còn nợ cơ quan thuế tổng hai khoản là 5.676.535.200 đồng.

Ngày 08/02/2015 trong hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ông và bà B đã chuyển giao toàn bộ nghĩa vụ nộp thuế quyền sử dụng đất cho bà Y. Tổng số tiền đặt cọc bên bà Y phải giao cho ông và bà B là 8.176.535.200 đồng. Nay khoản thuế quyền sử dụng đất là 5.625.366.000 đồng ông được miễn. Do đó, ông đã yêu cầu bà Y hoàn lại cho ông số tiền 5.625.366.000 đồng, nhưng bà Y đã không thực hiện nên ông yêu cầu Tòa án buộc bà Y phải mất tiền cọc là 1.250.000.000 đồng và bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Y. Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ sót người tham gia tố tụng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên ông đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Trần Thị Phi Y đề nghị xử giữ nguyên bản án sơ thẩm và trình bày: Ông S, bà B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011, nhưng còn nợ hai hóa đơn tiền nộp thuế gồm: Thuế sử dụng đất 5.625.366.000 đồng và thuế trước bạ 51.169.200 đồng.

Đến ngày 08/02/2015 ông S và bà B vẫn chưa nộp thuế vì có nhu cầu mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng vì thửa đất chưa nộp thuế, còn nợ thuế của nhà nước nên hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông S, bà B chưa thể đưa ra công chứng được.

Trong hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 08/02/2015 bà đã mua toàn bộ trị giá mảnh đất với giá 29.676.535.200 đồng, cao hơn giá ban đầu trước đây bà đã thỏa thuận mua của ông S. Bà cũng mua toàn bộ khoản nợ của ông S và bà B đối với nhà nước, bao gồm hai khoản nợ thuế 5.676.535.200 đồng gồm: Thuế sử dụng đất 5.625.366.000 đồng và thuế trước bạ: 51.169.200 đồng (quy định tại Điều 2 của hợp đồng). Và kết quả bà đã giao cho bà B toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S và bà B sạch sẽ nghĩa vụ nộp thuế trước Nhà nước.

Chính vì vậy, sau khi ký kết hợp đồng bà đã nhờ cơ quan tư vấn sưu tra lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, bà B. Sau một thời gian bà đã phải trực tiếp làm việc với các cơ quan như Văn phòng đăng ký đất đai của Quận, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận, Sở Tài nguyên và Môi trường của Thành phố, nhờ các cơ quan chuyên môn điều tra, xác minh, kết hợp với đơn yêu cầu do bà triển khai cùng bà B gửi các cơ quan do đó Cơ quan chuyên môn đã xem xét giải quyết miễn thuế quyền sử dụng đất, công sức này hoàn toàn do bà triển khai, thực hiện mà có.

Sau khi hợp đồng được ký kết bà đã thực hiện tất cả các điều khoản đã ký kết trong hợp đồng gồm: Nộp thuế cho nhà nước, trả hết nợ thuế, chuyển trả ông S, bà

B mỗi người 1.250.000.000 đồng. Ông S là người vi phạm điều khoản đã cam kết, sau khi bà giao cho bà B, ông S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, bà B sạch sẽ các khoản nợ thuế nhà nước, ông S đã không làm thủ tục tặng cho bà B như điểm 3 Điều 2 của hợp đồng và các bên không T hành công chứng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền như điểm 4 Điều 2 của hợp đồng.

Nay bà đề nghị xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc ông S, bà B phải chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà nếu không ông S phải chịu phạt số tiền đặt cọc như hợp đồng đã ký. Bà biết hiện nay giá đất có tăng nhưng bà không yêu cầu định giá và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng hai bên đã ký.

Tại phiên tòa phúc thẩm Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị xử sửa án sơ thẩm; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký ngày 08/02/2015; Buộc bà Trần Thị Phi Y trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà B; Buộc ông S phải trả cho bà Trần thị Phi Y số tiền phạt cọc là 8.176.535.200 đồng. Án phí ông S phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về hình thức: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn nằm trong thời hạn luật định, nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên chấp nhận kháng cáo hợp lệ và được đưa ra xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối tượng tranh chấp là bất động sản tại số 67/1A Đường T, phường O, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Các chủ thể tham gia quan hệ hợp đồng mua bán giữa một bên là ông Bùi Khắc S, bà Cao Thị Kim B với một bên là bà Trần Thị Phi Y. Xét hợp đồng mua bán nhà đất đã được ký kết ngày 08/02/2015 giữa ông Bùi Khắc S và bà Cao Thị Kim B với bà Trần Thị Phi Y thì đây là một văn bản pháp lý ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia quan hệ hợp đồng mua bán. Tuy nhiên, đây là hợp đồng ký kết chưa được công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, vì ông S và bà B tuy đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011 nhưng ông S, bà B đang còn nợ thuế của Nhà nước bao gồm hai khoản nợ thuế là 5.676.535.200 đồng, gồm: Thuế sử dụng đất là 5.625.366.000 đồng và thuế trước bạ là 51.169.200 đồng. Nên các bên ký kết hợp đồng viết tay và thực hiện nghĩa vụ đặt cọc nhằm đảm bảo nghĩa vụ thực hiện hợp đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng: Hai bên thống nhất giá trị hợp đồng là 29.676.535.200 đồng. Bà Y thực hiện đóng thuế quyền sử dụng đất là 5.625.366.000 đồng, thuế trước bạ nhà, đất là 51.169.200 đồng, đồng thời giao tiền mặt là 2.500.00.000 đồng (Ông S đã nhận tiền cọc là 1.250.000.000 đồng, bà B đã nhận tiền cọc là 1.250.000.000 đồng). Bên mua làm thủ tục đóng thuế. Như vậy, bà Y đã mua trọn gói trị giá thửa đất, mua luôn cả nghĩa vụ nộp thuế của ông S và Bà B kể từ ngày 08/02/2015. Kể từ ngày 08/02/2015 ông S, bà B đã chuyển giao toàn bộ nghĩa vụ nộp thuế cho bà Y. Các bên xác định số tiền đặt cọc mua bán nhà đất là 8.176.535.200 đồng.

Nhưng sau khi hoàn thành nghĩa vụ thuế, ông Bùi Khắc S không tiến hành làm thủ tục tặng, cho bà Cao Thị Kim B đứng tên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất trong vòng 02 ngày như hợp đồng hai bên đã ký và bà B không thể thực hiện hợp đồng mua bán, chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất với bà Trần Thị Phi Y tại Văn Phòng công chứng trong thời hạn 05 ngày như cam kết, lỗi vi phạm hợp đồng này Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông S có lỗi là có căn cứ. Ông S đã vi phạm nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng mà hai bên đã ký, cụ thể là vi phạm nghĩa vụ đặt cọc mà ông đã cam kết trong hợp đồng.

Nay ông S cho rằng ông là người có đơn yêu cầu xin miễn thuế tại cơ quan thuế, nhưng thực tế cho thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông được cấp năm 2011, trong đó ông được ghi hai khoản nợ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông đã mặc nhiên thừa nhận khoản nợ thuế này. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ông đã chuyển giao toàn bộ nghĩa vụ nộp thuế cho bà Y và chỉ đến khi bà Y làm các thủ tục sưu tra tại cơ quan thuế của Quận V và Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan chuyên môn như Phòng Tài nguyên và Môi trường, Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cùng các tài liệu xác minh thì thửa đất trên mới được miễn thuế sử dụng đất. Như vậy, bà Y đã hoàn thành thủ tục nộp thuế theo quy định và đảm bảo nghĩa vụ mà mình đã ký kết trong hợp đồng giữa bà Y và vợ chồng ông S, bà B. Đến thời điểm này ông S không làm thủ tục tặng cho bà B để bà B ra công chứng thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, như vậy ông S đã vi phạm hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất nêu trên.

Căn cứ Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định "*Trường hợp hợp đồng dân sự được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*". Như vậy, việc ông S (bên nhận cọc) không tiến hành thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà Cao Thị Kim B theo đúng thời hạn, là vi phạm nghĩa vụ theo Khoản 1 Điều 3 của hợp đồng ký ngày 08/02/2015. Hội đồng xét thấy, yêu cầu của ông Bùi Khắc S buộc bà Trần Thị Phi Y phải mất toàn bộ tiền đặt cọc là 1.250.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Nay bà Y khởi kiện yêu cầu phạt cọc là có cơ sở, tuy nhiên nguyên nhân chính vi phạm hợp đồng đặt cọc là ông S. Bà B vẫn tự nguyện đề nghị thực hiện tiếp việc mua bán nhà đất nên bà B không có lỗi. Bà Y yêu cầu buộc ông S phải chịu 1/2 số tiền phạt cọc là 8.176.535.200 đồng là có cơ sở và được chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông S không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký ngày 08/02/2015, đây là quyền tự định đoạt của các đương sự, vì hai bên có quyền chuyển nhượng tại cơ quan công chứng có thẩm quyền, nhưng các bên không thực hiện chuyển nhượng là quyền của các bên, nhưng ông S là người có lỗi phải bồi thường hợp đồng đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bên thực hiện hợp đồng là không khả thi và không thể thực hiện được. Do đó, cần buộc ông S phải chịu phạt cọc theo yêu cầu của bà Y là có căn cứ. Vì vậy yêu cầu kháng cáo của ông S đề nghị hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là có cơ sở và được chấp nhận một phần.

Đồng thời hiện nay trị giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã biến động, giá nhà đất đã tăng lên rất nhiều, tuy nhiên bà Y không yêu cầu định giá, không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bị vô hiệu về hình thức (các bên chưa ký kết hợp đồng tại cơ quan công chứng) để buộc ông S, bà B bồi thường do vi phạm hợp đồng như vậy là đã có lợi nhiều cho ông S.

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm bà Y xác định và xuất trình bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 257500, GCN số CH 00559 do Ủy ban nhân quận V cấp ngày 15/3/2011, do bà Y giữ và Tòa án cấp sơ thẩm đã đối chiếu chứng cứ có trong hồ sơ, đồng thời bà Y chịu trách nhiệm đồng ý xuất trình khi cơ quan có thẩm quyền yêu cầu. Do đó, không cần thiết phải đưa ông Phan Công D vào tham gia tố tụng như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát và cần phải buộc bà Y trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà B. Đồng thời nếu trong thời hạn quy định, bà B không thực hiện việc trả lại giấy tờ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B, ông S có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp phó bản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông S, bà B.

Căn cứ hợp đồng thanh lý cho thuê toàn bộ quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở tại số 67/1A Đường T, phường O, quận V giữa bên cho thuê là bà Cao Thị Kim B, ông Bùi Khắc S và bên thuê là Công ty N đã được thanh lý ngày 20/5/2016, nên Hội đồng không xem xét giải quyết nên cấp phúc thẩm không có căn cứ để xem xét.

Trong vụ án này phía nguyên đơn cho rằng phải đưa ông Phạm Khắc Đường vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi , nghĩa vụ liên quan nhưng hội đồng xét xử xét thấy, tại Tòa án cấp sơ thẩm ông Đường không được Tòa án cấp sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ

liên quan, mặt khác trong vụ án này ông Đường cũng không liên quan gì đến quan hệ hợp đồng giữa ông S, bà B và bà Y, do đó không có cơ sở xem xét yêu cầu của ông Đường. Nguyên đơn cho rằng phải đưa ông Đường vào tham gia tố tụng, nếu không thì đề nghị hủy án sơ thẩm, yêu cầu này của ông S là không có cơ sở và không được chấp nhận.

Về án phí, lệ phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 01/01/2017 đương sự phải chịu án phí, lệ phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của đương sự không được Tòa án chấp nhận.

Ông S yêu cầu buộc bà Y bồi thường số tiền 1.250.000.000 đồng không được Tòa án chấp nhận nên số tiền ông S phải chịu án phí là 49.500.000 đồng.

Ông S phải bồi thường cho bà Y số tiền là 8.176.535.200 đồng, do đó án phí sơ thẩm ông S còn phải nộp tiếp là 116.176.535 đồng.

Như vậy về án phí sơ thẩm ông S phải nộp là 165.676.535 đồng. Nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp là 24.750.000 đ (Hai mươi bốn triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017956 ngày 06/3/2017, ông Bùi Khắc S còn phải nộp thêm số tiền là 140.926.535 đồng. Nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Bùi Khắc S còn phải chịu tiền chi phí thẩm định tại chỗ là 2.200.000 đồng, nhưng được khấu trừ tạm ứng lệ phí đã thu là 3.000.000 đồng, theo phiếu thu ngày 14/12/2017 của Tòa án nhân dân quận V, ông S được hoàn lại số tiền lệ phí là 800.000 đ (Tám trăm nghìn đồng), tại Tòa án nhân dân quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Trần Thị Phi Y không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bà Y được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.088.268 đồng theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0028390 ngày 11/01/2018 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo của ông S được chấp nhận một phần nên ông S không phải chịu án phí phúc thẩm. Án phí phúc thẩm ông S phải nộp là 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh được hoàn lại.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ các Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 179, Khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 122, Điều 197, Điều 214, Điều 217, Điều 219, Điều 223, và Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Sửa một phần án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Bùi Khắc S: Hủy hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/02/2015 đã ký giữa ông Bùi Khắc S, bà Cao Thị Kim B với bà Trần Thị Phi Y.

2. Buộc ông Bùi Khắc S phải bồi thường số tiền phạt cọc cho bà Trần Thị Phi Y số tiền là 8.176.535.200 đ (Tám tỉ, một trăm bảy mươi sáu triệu, năm trăm ba mươi lăm nghìn, hai trăm đồng), trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Khắc S về việc buộc bà Trần Thị Phi Y mất tiền cọc là 1.250.000.000 đ (Một tỉ, hai trăm năm chục triệu đồng).

4. Bà Trần Thị Phi Y hoàn trả lại ông Bùi Khắc S và bà Cao Thị Kim B Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 6; tờ bản đồ số 4; địa chỉ số 67/1A Đường T, phường O, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Nếu sau khi án có hiệu lực thi hành bà Trần Thị Phi Y không tự nguyện thi hành trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Bùi Khắc S và bà Cao Thị Kim B có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp lại phó bản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, chi phí cấp phó bản bà Trần Thị Phi Y phải chịu.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Bùi Khắc S phải nộp là 165.676.535 đ (Một trăm sáu mươi lăm triệu, sáu trăm bảy mươi sáu nghìn, năm trăm ba mươi lăm đồng), nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.750.000 đ (Hai mươi bốn triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017956 ngày 06/3/2017, ông Bùi Khắc S còn phải nộp thêm số tiền là 140.926.535 đ (Một trăm bốn mươi triệu, chín trăm hai mươi sáu nghìn, năm trăm ba mươi lăm đồng). Nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Bùi Khắc S còn phải chịu tiền chi phí thẩm định tại chỗ là 2.200.000 đồng, nhưng được khấu trừ tạm ứng lệ phí đã thu là 3.000.000 đồng, theo phiếu thu ngày 14/12/2017 của Tòa án nhân dân quận V, ông S được hoàn lại số tiền lệ phí là 800.000 đồng, tại Tòa án nhân dân quận V Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Trần Thị Phi Y không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị Phi Y được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.088.268 đ (Năm mươi tám triệu, không trăm tám mươi tám nghìn, hai trăm sáu mươi tám đồng) theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0028390 ngày 11/01/2018, tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo của ông S được chấp nhận một phần nên ông S không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông S đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0029186, ngày 14/5/2018 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận V.

Các bên thi hành án tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định đối với số tiền chưa thi hành án tương ứng với thời hạn chưa thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao (1);
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM (1);
- Viện kiểm sát NDTp.HCM (2);
- Cục THA Dân sự Tp.HCM (1);
- Tòa án nhân dân quận V (2);
- Chi cục THADân sự quận V (1);
- Các đương sự (7);
- Lưu (10). (25b)

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

Nguyễn Văn Xuân