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: 278/2024/DS-PT Ngày: 04 - 4- 2024 V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Thu**

Các Thẩm phán: :**Bà Lê Thị Ngọc Hương**

:**Bà Phạm Thị Kim.**

Thư ký phiên tòa: **Bà Đỗ Thanh Thảo Linh** - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: **Ông Nguyễn Nam Hưng -** Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 và ngày 04 tháng 4 năm 2024 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số A N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 91/2024/TLPT-DS, ngày 16 tháng 01 năm 2024, về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 852/2023/DS-ST ngày 28-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 771/2024/QĐ-PT ngày 21/02/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 2773/2024/QĐ-PT ngày 11/3/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Thành N, sinh năm 1984 (Có mặt).
Địa chỉ: H Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Hoàng Lam Thụy C - Công ty L2 - thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1959.
Địa chỉ: Số C ấp N, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
Ủy quyền Ông Trần Trung C1, sinh năm 1991 - Đại diện (Có mặt).
Địa chỉ: E C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1960 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số C ấp N, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Lý Quốc T, sinh năm 1982;

Địa chỉ: 3 L, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Bồ Mạnh H1, sinh năm 1971;

Địa chỉ: H B, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông T và ông H1 ủy quyền ông Trần Bùi N1, sinh năm 1979 - Đại diện (Có mặt);

Địa chỉ: 2 L, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Nguyễn Thị Huệ H2, sinh năm 1966 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: 3/375 D, ấp N, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Đào Thị Thu H3, sinh năm 1976 (Vắng mặt);

Địa chỉ: 6 ấp C, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Văn phòng T5 (Tên cũ: Văn phòng Thừa Phát Lại quận G, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ: B N, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy quyền bà Đàm Thị Việt T1, sinh năm 1991 - Đại diện.

(Văn bản ủy quyền ngày 05/3/2024).

4. Người Kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Thành N; Bị đơn ông Nguyễn Văn G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, sự việc được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản hòa giải nguyên đơn ông Trần Thành N và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ông Trần Thành N và ông Nguyễn Văn G ký các hợp đồng đặt cọc, theo đó ông G chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N, tổng cộng 1500 m^2 đất, thuộc một phần thửa đất số 24, 28, 44, tờ bản đồ số 61, tại Xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, phần đất chuyển nhượng là tính từ mặt đường TTN8 (chiều ngang 15m) chạy dài đến đủ diện tích 1500 m^2, tổng cộng số tiền đặt cọc là 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng), cụ thể như sau:

Lần 1: Ngày 13/12/2011, hai bên ký hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 300 m^2, thuộc một phần thửa đất số 24, 28, 44, tờ bản đồ số 61, tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất chuyển nhượng là hình chữ nhật chiều ngang 10m mặt tiền đường TTN8, chiều dài 30m. Giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Ông N đặt cọc 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng) ngay khi ký hợp đồng.

Lần 2: Ngày 21/9/2013, ông N chuyển nhượng diện tích đất 700m^2, phía sau đất của hợp đồng đặt cọc lần 1 và làm lại Hợp đồng đặt cọc mới và lập Vi Bằng số: 1586/2013/VB – TPLQGV, tại Văn phòng T quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, với nội dung: "Đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng 1000m^2 đất, thuộc một phần thửa

đất số 24, 28, 44, tờ bản đồ số 61, tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất chuyển nhượng là chiều ngang 10m tính theo mặt đường TTN8 - Kèm Bản đồ hiện trạng vị trí, với giá là 3.200.000.000 đồng". Ông N đặt cọc 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Hợp đồng ký với ông G và kèm theo Văn bản thỏa thuận về tài sản riêng của vợ chồng ông G, số công chứng 010885, Quyển số: 11/2013/TPVPCC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa. Ngày 29/9/2013, ông N và ông G ký Biên bản bàn giao diện tích đất đã chuyển nhượng ngoài thực địa, mô tả chi tiết vị trí đất.

Lần 3: Ngày 29/9/2014, ông N chuyển nhượng diện tích 500m^2, hợp đồng đặt cọc được lập Vi Bằng số: 2079/2013/VB - TPLQGV, tại Văn phòng T quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, với nội dung: "Đặt cọc chuyển nhượng thêm quyền sử dụng 500m^2 đất, thuộc một phần thửa đất số 24, 28, 44, tờ bản đồ số 61, tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất chuyển nhượng là theo mặt đường TTN8 cách trụ xi măng bên phải 10m, lấy chiều ngang 5m, dài 100m - tức là cặp sát bên thửa đất trong hợp đồng đặt cọc lần 2, với số tiền cọc là 1.500.000.000 đồng ".

Tại các thời điểm ký các hợp đồng đặt cọc nêu trên, ông G đang làm Giấy tờ hợp thức hóa thừa kế và cam kết khi làm xong giấy tờ hợp thức hóa sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N. Tuy nhiên, trong quá trình hợp thức hóa, ông G và các Anh chị em ông N là ông Nguyễn Văn N2, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị N3, bà Nguyễn Thị N4 và bà Nguyễn Thị Ú tranh chấp phần đất nêu trên.

Ngày 11/6/2014, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số: 4670/QĐ- UBND, về việc giải quyết đơn của ông G và ông N2, ông T2, bà N3, bà N4, bà Ú. Theo đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh công nhận quyền sử dụng phần đất 4.280,9m^2 thuộc một phần các thửa số 196, 197, 198, 260, 261, 262, 300, 301 và thửa 303, tờ bản đồ số 7 (Tài liệu 02/CT-UB) tại xã T cho ông G. Các Anh chị em của ông G không đồng ý với Quyết định trên nên gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Ngày 08/08/2015, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số: 3887/QĐ-UBND, về việc công nhận nội dung Quyết định số: 4670/QĐ-UBND. Do, không đồng ý với Quyết định trên nên Anh chị em của ông G khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 28/2018/HC-ST thì Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T2, bà N3 và bà N4, về việc yêu cầu hủy Quyết định số: 3887/QĐ-UBND. Sau đó, các Anh chị em của ông G kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm, tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông N2, ông T2, bà N3, bà N4; Giữ nguyên bản án hành chín sơ thẩm số: 28/2018/HC-ST ngày 03/01/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Như vậy, đến thời điểm này, thì ông G đã được cấp có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng phần đất 4.280,9m^2, thuộc một phần các thửa số 196, 197, 198, 260, 261, 262, 300, 301 và thửa 303, tờ bản đồ số 7 (Tài liệu 02/CT-UB) xã T cho ông G. Do đó, ông N yêu cầu ông G làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N theo hợp đồng đặt cọc đã ký, tuy nhiên ông G không thực hiện hợp đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Ông N rút một phần yêu cầu khởi kiện, về việc yêu cầu ông G tiếp tục thực hiện các hợp đồng đặt cọc ký với ông N ngày 13/12/2011, ngày 21/9/2013 và ngày 29/9/2014, chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất cho ông N; Đồng thời, rút yêu cầu đối với hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2011.

Ông N yêu cầu ông G phải trả tiền cọc đã nhận là 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng) và do ông G có lỗi nên phải bồi thường tiền phạt cọc 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng); Tổng cộng là 9.000.000.000 đồng (Chín tỷ đồng).

Ông N không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn G và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*Phần đất diện tích 4.280,9m^2 thuộc một phần các thửa 196, 197, 198, 260, 261, 300, 301, 303, tờ bản đồ số 7 (Tài liệu 02/CT-UB) hay thửa đất số 24, 28, 44, tờ bản đồ số 61 (theo bản đồ 2005), tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh là phần đất đang tranh chấp giữa ông G và các Anh chị em của ông G. Năm 2011, trong khi việc tranh chấp đất đang giải quyết thì bà Đào Thị Thu H3 giới thiệu ông G với ông N để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G, theo đó ông N bỏ ra toàn bộ chi phí, để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G và ông G phải trả cho ông N diện tích đất là 300m^2, 1000m^2 và diện tích 500m^2. Sau đó, ông N cho ông G xem hợp đồng dịch vụ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên, khi ký hợp đồng thì ông N đưa các hợp đồng đặt cọc cho ông G ký, cụ thể:

Ngày 13/12/2011, ông G và ông N ký hợp đồng đặt cọc, mua bán đất, thửa đất số 24, 28, 44, tờ bản đồ số 61, tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích 300m^2, giá bán đất là 1.500.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 1.400.000.000 đồng.

Ngày 21/9/2013, ông G và ông N ký hợp đồng đặt cọc, mua bán đất thuộc một phần thửa đất số 24, 28, 44, tờ bản đồ số 61, tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích 1000m^2, giá bán đất là 3.200.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng. Đồng thời Văn phòng Thừa Phát Lại quận Gò Vấp, lập Vi bằng số: 1586/2013/VB-TPLQGV, ghi nhận ông G thừa nhận đã nhận của ông N số tiền 3.000.000.000 đồng.

Ngày 29/9/2014, ông G và ông N ký Hợp đồng đặt cọc, mua bán đất, thuộc một phần thửa đất số 24, 28, 44, tờ bản đồ số 61, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích 500m^2, giá bán đất 1.600.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là

1.500.000.000 đồng. Đồng thời, tại Văn phòng Thừa Phát Lại quận G, lập Vi bằng số: 2079/2013/VB-TPLQGV, ghi nhận ông G thừa nhận đã nhận của ông N số tiền 1.500.000.000 đồng.

Sau khi ký các hợp đồng nêu trên, thì ông N không có đưa số tiền đặt cọc, tổng cộng 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng) cho ông G, mà ông N chỉ đưa cho ông G mượn số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và đề nghị ông G giao số tiền này cho bà H2 (là chị của ông N) để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G.

Nay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện các hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2011, ngày 21/9/2013 và ngày 29/9/2014 thì bị đơn không đồng ý, bởi vì:

Thứ nhất: Các hợp đồng nêu trên đều bị vô hiệu do không đáp ứng điều kiện về chủ thể. Ông G không phải là chủ sở hữu của thửa đất số 24, 28, 44, tờ bản đồ số 61, tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh nên ông G không có quyền ký hợp đồng đặt cọc với ông N để bán các thửa đất trên.

Thứ hai: Hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2011, mâu thuẫn với lời trình bày của ông N. Tại khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận ông N sẽ trả cho ông G 1.450.000.000 đồng, khi hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng. Trong khi đó, số tiền đặt cọc là 1.400.000.000 đồng nhưng giá trị chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, gần hết số tiền mua đất.

Thứ ba: Hợp đồng đặt cọc ngày 21/9/2013, tại trang số 1 chỉ có chữ ký của ông N mà không có chữ ký của ông G. Điều này, chứng tỏ ông G không được đọc hay nhìn thấy nội dung của trang số 1 và số 2 của hợp đồng đặt cọc, bởi vì, trang số 1 và số 2 đã bị ông N đánh tráo.

Thứ tư: Vi Bằng số: 1586/2013/VB-TPLQGV, lập ngày 21/9/2013, ghi nội dung: "Ông G - Thừa Phát Lại Đỗ Phi T3, chứng kiến và ghi nhận ông G thừa nhận đã nhận của ông N số tiền 3.000.000.000 đồng", chứ không phải Thừa Phát Lại chứng kiến trực tiếp ông G nhận tiền của ông N.

Mặt khác, tại Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an Thành phố Hồ Chí Minh thì bà Võ Thị L1 khai khoảng cuối năm 2011, ông G có đến nhà bà H2 để nhờ làm giấy tờ nhà đất cho ông G, do ông G có thửa đất đang tranh chấp với các anh chị em trong gia đình. Bà H2 đồng ý làm dịch vụ cho ông G nhưng do ông G không có tiền trả nên bà H2 giới thiệu ông G gặp ông N để vay tiền rồi đưa cho bà H2 do ông N chuyên cho vay. Bà L1 nhiều lần chứng kiến bà H2 nhận tiền của ông G, số tiền mỗi lần nhận là khoảng từ vài chục triệu đến 200.000.000 đồng. Sau đó, ông N, bà H2 bàn với nhau là ông G vay tiền của ông N, nếu không có giấy tờ gì đảm bảo thì không được, phải lấy đất của ông G để đảm bảo. Thời gian sau đó, bà L1 có 02 lần chở bà H2 đến Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa gặp ông G, ông N. Lúc ra về thì bà H2 có đưa tiền cho bà L1 bảo mang về nhà cất. Lời trình bày của bà L1 tuy không trùng khớp hoàn toàn với lời trình bày của ông G nhưng đã thể hiện ông G

không bán đất, mà chỉ vay tiền và nhờ ông N làm giấy tờ. Do đó, giữa ông N và ông G không có giao dịch đặt cọc. Số tiền 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng) là số tiền ông G bị ông N lừa dối ký vào các hợp đồng đặt cọc. Thực chất, ông G chỉ mượn 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) của ông N để nhờ ông N làm hồ sơ đất đai.

Đối với Vi Bằng số: 2079/2013/VB-TPLQGV, lập ngày 29/9/2014, ghi nội dung: "Ông G - Thừa Phát Lại Đỗ Phi T3 trực tiếp chứng kiến và ghi nhận ông Nguyễn Văn G thừa nhận đã nhận của ông Trần Thành N số tiền 1.500.000.000 đồng ", chứ không phải Thừa Phát Lại trực tiếp chứng kiến G nhận tiền của ông N.

Căn cứ Nghị định số: 135/2013/NĐ-CP ngày 18/10/2013 của Chính phủ và Công văn số: 415/BTP-TCTHA ngày 28/01/2011 của Bộ Tư pháp thì Vi B số: 1586/2013/VB-TPLQGV và Vi Bằng số: 2079/2013/VB-TPLQGV lập không đúng sự thật, không khách quan, trung thực, ghi nhận nội dung, xác nhận sự việc không do Thừa Phát Lại trực tiếp chứng kiến là trái với quy định pháp luật. Do vậy, ngày 24/02/2023, ông G có đơn phản tố, yêu cầu hủy Vi Bằng số: 1586/2013/VB-TPLQGV và Vi Bằng số: 2079/2013/VB-TPLQGV.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Quốc T và ông Bồ Mạnh H1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Bùi N1 trình bày: Ngày 10/01/2019, giữa ông T và ông H1 ký hợp đồng đặt cọc với ông G, bà H2, chuyển nhượng diện tích 4.280,9 m^2, thuộc một phần các thửa 196, 197, 198, 260, 261, 262, 300, 301 và thửa 303, tờ bản đồ số 7, tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc đặt cọc đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng, căn cứ vào Bản án hành chính sơ thẩm số: 28/2018/HC-ST, ngày 03/01/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án hành chính phúc thẩm số: 14/2019/HC-PT, ngày 09/01/2019 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Huệ H2 trình bày: Vào khoảng năm 2011, bà H2 được biết ông G muốn bán đất nên bà H2 giới thiệu cho em bà H2 là ông N mua đất của ông G. Bà H2 giới thiệu cho ông N và ông G gặp nhau, còn các giao dịch giữa họ thì tự thực hiện với nhau, không liên quan gì với bà H2. Bà H2 không nhận bất cứ khoản tiền gì từ ông G.

Tại Công văn số: 9697/CV-PC02 (Đ8) Ngày 05/5/2021 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Thành phố H, có nội dung: Việc tranh chấp giữa ông G và N theo đơn tố cáo của ông G là tranh chấp các hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình điều tra, qua xác minh được biết ông N khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu ông G tiếp tục thực hiện các hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2011, ngày 21/9/2013 và ngày 29/9/2014, nếu không thực hiện hợp đồng thì yêu cầu ông G phải trả tiền cọc và bồi thường, tổng cộng là 9.000.000.000 đồng (Chín tỷ đồng), hiện nay, Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh đang giải quyết. Qua kiểm tra, thấy vụ kiện dân sự giữa ông N và ông G tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh

có cùng nội dung với đơn tố giác mà ông G gửi đến Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Do một sự việc, không thể hai đơn vị cùng thụ lý nên Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Quyết định hủy quyết định phân công giải quyết nguồn tin về tội phạm đối với đơn tố giác của ông G nêu trên và chuyển đơn đến Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh để thụ lý theo thẩm quyền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 852/2023/DS-ST ngày 28-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thành N về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn G tiếp tục thực hiện các hợp đồng đặt cọc đã ký với ông N và yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2011.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thành N đối với ông Nguyễn Văn G, về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc "V/v Mua bán đất" ký ngày 21/9/2013 và 29/9/2014 giữa ông Trần Thành N và ông Nguyễn Văn G vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn G có nghĩa vụ trả cho ông Trần Thành N số tiền cọc đã nhận là 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành chậm trả số tiền nêu trên thì người phải thi hành còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thành N về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn G phải trả tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn G, về việc Tuyên hủy Vi Bằng số: 1586/2013/VB-TPLQGV lập ngày 21/9/2013 và Vi Bằng số:2079/2013/VB-TPLQGV do Văn phòng Thừa Phát Lại quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/9/2014.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự và quy định về Thi hành án.

Ngày 03/10/2023 và ngày 12/10/2013 ông Nguyễn Thành N5 và ông Nguyễn Văn G có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Thành N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, chấp nhận kháng cáo, sửa một phần Bản án sơ thẩm, buộc ông Nguyễn Văn G phải trả số tiền phạt cọc là 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Văn G ủy quyền ông Trần Trung C1 rút yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo, về việc Hủy Vi Bằng số: 1586/2013/VB-TPLQGV ngày

21/9/2013 và Vi Bằng số: 079/2013/VB-TPLQGV do Văn phòng Thừa Phát Lại quận G, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/9/2014, nhưng vẫn giữ kháng cáo không đồng ý phải trả lại số tiền đặt cọc là 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng), vì bị đơn không có nhận số tiền này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:Ông Lý Quốc T và ông Bồ Mạnh H1 ủy quyền ông Trần Bùi N1 không có ý kiến gì đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn Phòng Thừa Phát Lại quận G, Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền bà Đàm Thị Việt T1 trình bày, ngày 21/9/2013, ông G và ông N có yêu cầu Thừa Phát Lại quận G, Thành phố Hồ Chí Minh lập Vi Bằng số: 586/2013/VB-TPLQGV, theo đó ông G thừa nhận đã nhận của ông N số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Theo các bên thì số tiền trên là để thực hiện hợp đồng đặt cọc do hai bên lập ngày 21/9/2013.

Ngày 29/9/2014, ông G và ông N tiếp tục yêu cầu Thừa Phát Lại quận G, Thành phố Hồ Chí Minh lập Vi Bằng số: 2079/2014/VB-TPLQGV, theo đó ông G thừa nhận đã nhận của ông N số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Nay, do bị đơn rút lại yêu cầu phản tố, về việc hủy 02 Vi Bằng nêu nêu thì Văn Phòng Thừa Phát Lại quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cũng đồng ý.

Bà Nguyễn Thị Huệ H2 có đơn xin xét xử vắng mặt; Bà Nguyễn Thị Kim H và bà Đào Thị Thu H3 vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Căn cứ Quyết định số: 4670/QĐ-UBND ngày 11/6/2014 của Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định số: 3887/QĐ-UBND ngày 08/5/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Án lệ số 05/2018 thì ông G là người trực tiếp sử dụng phần đất chuyển nhượng cho ông N nên các hợp đồng đặt cọc không vô hiệu. Việc, ông G thay đổi, không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông N thì ông G là người có lỗi. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả số tiền phạt cọc là 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng).

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

Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của phát luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Trung C1 đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn G rút yêu cầu phản tố, về việc yêu cầu Tòa tuyên hủy 02 Vi Bằng số:

1586/2013/VB-TPLQGV ngày 21/9/2013 và Vi Bằng số: 2079/2013/VB-TPLQGV ngày 29/9/2014 của Văn Phòng Thừa Phát Lại quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Văn Phòng Thừa Phát Lại quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đồng ý. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố, tuyên bố hủy 02 Vi Bằng nêu trên.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông N và bị đơn ông G, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Nguyễn Văn G ủy quyền ông Trần Trung C1; Ông Lý Quốc T và ông Bồ Mạnh H1 ủy quyền ông Trần Bùi N1; Văn phòng Thừa Phát Lại quận G, Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền bà Đàm Thị Việt T1, việc ủy quyền này, phù hợp với Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Trung C1 đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn G rút toàn bộ yêu cầu phản tố, yêu cầu tuyên hủy 02 Vi Bằng số: 1586/2013/VB-TPLQGV ngày 21/9/2013 và Vi Bằng số: 2079/2013/VB-TPLQGV ngày 29/9/2014 của Văn Phòng Thừa Phát Lại quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Văn Phòng Thừa Phát Lại quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cũng đồng ý. Do vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết và hủy phần quyết định của Bản án sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên hủy 02 Vi Bằng nêu trên.

[3] Nguyên đơn ông Trần Thành N kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của ông, buộc bị đơn phải trả số tiền phạt cọc là 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng) là không đúng.

[4] Hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 21/9/2013, ông N và ông G ký Hợp đồng đặt cọc "Mua bán đất" đối với một phần thửa đất số 24, 28, 44, tờ bản đồ số 61, tại địa chỉ: Xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 1.000m^2 (tính từ mặt đường TTN8 (chiều ngang 10m) chạy dài đến cho đủ diện tích đất 1000m^2) theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 05/12/2011. Với giá chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm triệu đồng), ông N đặt cọc cho ông G số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). (Bút lục số 309 – 310).

Ngày 29/9/2014, ông N và ông G ký Hợp đồng đặt cọc "Mua bán đất" đối với một phần thửa đất số 24, 28, 44 tờ bản đồ số 61, tại địa chỉ: Xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 500m^2 (tính từ mặt đường TTN8 cách trụ xi măng bên phải 10m lấy thêm chiều ngang 5m chạy dài đến cho đủ diện tích đất

500m^2), giá bán là 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng), ông N đặt cọc cho ông G số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Hai bên thỏa thuận, thời hạn đặt cọc trong hợp đồng là cho đến khi hoàn tất thủ tục sang tên, trong thời gian đặt cọc ông G cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng đất cho ông N, ông N cam kết sẽ trả hết số tiền còn lại cho ông G khi hai bên ký hợp đồng mua bán đất tại Phòng công chứng.

Tại Vi Bằng số: 586/2013/VB-TPLQGV ngày 21/9/2013 của Văn Phòng Thừa Phát Lại quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung: "... ông Nguyễn Văn G thừa nhận đã nhận của ông Trần Thành N số tiền 3.000.000.000 đồng. Theo các bên thì số tiền trên là để thực hiện hợp đồng đặt cọc do hai bên lập ngày 21/9/2013"; Và Vi Bằng số: 2079/2013/VB-TPLQGV ngày 29/9/2014 của Văn Phòng Thừa Phát Lại quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung: "...ông Nguyễn Văn G thừa nhận đã nhận của ông Trần Thành N số tiền 3.000.000.000 đồng…".

[5] Tại Quyết định số: 4670/QĐ-UBND ngày 11/6/2014 của Ủy ban nhân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung: "Điều 1: Công nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 4.280,9m^2, thuộc một phần các thửa 196, 197, 198, 260, 261, 262, 300, 301 và thửa 303, tờ bản đồ số 7 (Tài liệu 02/CT-UB), tại xã T cho ông G. Vị trí đất được xác định theo Bản đồ hiện trạng số: 77102/CNHM do Trung tâm đo đạc Bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/8/2010)…". Sau khi Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số: 4670/QĐ-UBND ngày 11/6/2014, thì các Anh chị em của ông G là ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị N3, bà Nguyễn Thị N4 và ông Nguyễn Văn N2 khiếu nại tại Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với Quyết định số: 4670/QĐ-UBND nêu trên.

Ngày 08/5/2015, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số: 3887/QĐ-UBND, có nội dung: "Điều 1: Công nhận nội dung Quyết định số: 4670/QĐ-UBND ngày 11/6/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, về việc giải quyết tranh chấp đất giữa ông T2, bà N3, bà N4, ông N2 với ông G là đúng quy định của pháp luật ".

[6] Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 28/2018/HC-ST ngày 03/01/2018, về việc: "Khiếu nại quyết định hành chính về giải quyết tranh chấp đất đai" của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của ông T2, bà N3, bà N4 và ông N2, yêu cầu hủy Quyết định số: 3887/QĐ-UBND ngày 08/8/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, về việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông T2, ông N2, bà N3, bà N4 và ông G.

[6.1] Tại Bản án hành chính phúc thẩm số: 14/2019/HC-PT ngày 09/01/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm nêu trên.

[6.2] Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 38/2021/HC-GĐT ngày 16/11/2021 của Tòa án nhân dân Tối cao, về việc: "Khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai", Tuyên xử: "1. Hủy toàn bộ Bản án hành chính phúc thẩm số: 14/2019/HC-PT ngày 09/01/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh".

[6.3] Tại Bản án hành chính phúc thẩm (lần 2) số: 765/2022/HC-PT ngày 19/9/2022, tuyên xử: "1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T2, bà N3, bà N4 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm bà Hồ Thị N6, bà Hồ Ngọc T4, bà Hồ Thị H4, bà Hồ Thị G1 và bà Hồ Thị M), ông Nguyễn Văn N2, về việc: Yêu cầu hủy Quyết định số: 3887/QĐ-UBND ngày 08/8/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, về việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông T2, bà N3, bà N4, ông N2 và ông G. 2/.Hủy quyết định số: 4670/QĐ-UBND ngày 03/01/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Quyết định số: 3887/QD-UBND ngày 08/8/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh".

[7] Từ phân tích tại các mục [5], [6] phần diện tích đất các bên chuyển nhượng nêu tại mục [4] có cơ sở xác định ông G không phải là người sử dụng đất, đất chưa được tách thửa, không có Giấy chứng nhận quyền sử đất nhưng hai bên vẫn thực hiện việc chuyển nhượng nêu trên là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 (Quyền sử dụng đất phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một những điều kiện để được chuyển nhượng). Ngoài ra, ngay từ thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 21/9/2013 và ngày 29/9/2014, hai bên đều biết đối tượng chuyển nhượng không thể thực hiện được, đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các Anh chị em của ông G đang tranh chấp thừa kế đối với diện tích đất tranh chấp nhưng vẫn ký các hợp đồng nêu trên là vi phạm quy định pháp luật. Do đó, Hợp đồng này, bị vô hiệu, do lỗi của hai bên. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận 01 phần yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu bị đơn trả số tiền phạt cọc là 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng) là có căn cứ. Vì vậy, kháng cáo này của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[8] Bị đơn ông Nguyễn Văn G kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của ông N, buộc ông phải trả lại số tiền đặt cọc, tổng cộng là 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng) là không đúng, vì ông không nhận tiền.

[8.1] Tại Vi Bằng số: 1586/2013/VB-TPLQGV ngày 21/9/2013 của Văn Phòng T quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung: "... ông Nguyễn Văn G thừa nhận đã nhận của ông Trần Thành N số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Theo các bên, số tiền trên là để thực hiện hợp đồng đặt cọc do hai bên lập ngày 21/9/2013…"; Và Vi Bằng số: 2079/2013/VB-TPLQGV ngày 29/9/2014 của Văn Phòng T quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung: "...ông Nguyễn Văn G thừa nhận đã nhận của ông Trần Thành N số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm

triệu đồng)…". Tổng cộng, hai lần nhận là 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng). Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm, buộc ông G phải có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc cho ông N là 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng) là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn ông G không có cơ sở chấp nhận.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thành N và bị đơn ông Nguyễn Văn G là không có cơ sở; Sửa Bản án sơ thẩm, Đình chỉ giải quyết và hủy một phần Bản án sơ thẩm đối với yêu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn G, về việc yêu cầu hủy Vi Bằng số: 1586/2013/VB-TPLQGV ngày 21/9/2013 và Vi Bằng số:2079/2013/VB-TPLQGV ngày 29/9/2014 của Văn Phòng Thừa Phát Lại quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị, sửa một phần Bản án sơ thẩm án theo hướng, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố, tuyên bố hủy 02 Vi Bằng nêu trên là có cơ sở nên được chấp nhận.

Xét, đề nghị của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[10] Các nội dung khác, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông N không phải chịu. Ông N được hoàn lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Ông Nguyễn Văn G là người cao tuổi nên được miễn án phí tạm nộp phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 148 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

-Căn cứ Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết và hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm, đối với yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Văn G, về việc: Yêu cầu hủy Vi Bằng số: 1586/2013/VB-TPLQGV ngày 21/9/2013 và Vi Bằng số: 2079/2013/VB-TPLQGV ngày 29/9/2014 của Văn Phòng Thừa Phát Lại quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thành N và bị đơn ông Nguyễn Văn G.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 852/2023/DS-ST ngày 28-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thành N về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn G tiếp tục thực hiện các hợp đồng đặt cọc ký với ông N và yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2011.

3.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thành N.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc "V/v Mua bán đất" ngày 21/9/2013 và 29/9/2014 giữa ông Trần Thành N và ông Nguyễn Văn G là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn G phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Thành N số tiền đặt cọc 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng).

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thành N, về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn G phải trả tiền phạt cọc là 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn G là người cao tuổi nên được miễn.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2022/0015849 ngày 06/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Thành N phải chịu 112.500.000 đồng (Một trăm mười hai triệu năm trăm ngàn đồng), nhưng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí 58.500.000 đồng (Năm mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2018/0003519 ngày 01/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông N phải nộp thêm 54.000.000 đồng (Năm mươi bốn triệu đồng).

5. Về Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Thành N không phải chịu.

Hoàn trả lại cho ông Trần Thành N số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2022/0017170 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Văn G là người cao tuổi nên được miễn án phí tạm nộp phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND huyện Hóc Môn;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu