

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 164/2022/DS-ST

Ngày: 11/05/2022.

V/v “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Văn Hải**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Lê Thị Hồng Vân**;

2. Ông **Nguyễn Ngọc Bảo**.

Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Kim Ngân** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Bà **Phan Mỹ Dung** - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 05 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 402/2015/TLST-DS ngày 19 tháng 08 năm 2015 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 99/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 04 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Ngọc V**, sinh năm: 1978; Địa chỉ: số 33/4 phường A, Quận B, Thành phố H (có mặt).

Bị đơn: 1. Ông **Nguyễn Q**, sinh năm: 1969; Địa chỉ: ấp 4, xã TK, huyện BC, Thành phố H (có mặt).

2. Bà **Lê Kim P**, sinh năm: 1967; Địa chỉ: ấp 4, xã TK, huyện BC, Thành phố H (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm: 1987; Địa chỉ: ấp 4, xã TK, huyện BC, Thành phố H (có mặt).

2. Ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm: 1995; Địa chỉ: ấp 4, xã TK, huyện BC, Thành phố H (có mặt).

3. Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm: 1968; Địa chỉ: ấp 4, xã TK, huyện BC, Thành phố H (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

4. Ông **Võ Ngọc V**, sinh năm: 1976; Địa chỉ: ấp 4, xã TK, huyện BC, Thành phố H (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

5. Bà **Lê Thị Thanh T**, sinh năm: 1978; Địa chỉ: ấp 4, xã TK, huyện BC, Thành phố H (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

6. Ông **Lê Minh H**, sinh năm: 1971; Địa chỉ: ấp 4, xã TK, huyện BC, Thành phố H (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

7. Bà **Võ Thị Phương T**, sinh năm: 1977; Địa chỉ: ấp 4, xã TK, huyện BC, Thành phố H (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

8. Ông **Nguyễn Văn Q**, sinh năm: 1938; Địa chỉ: ấp 4, xã TK, huyện BC, Thành phố H (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

9. Ông **Nguyễn Xuân P**, sinh năm: 1979; Địa chỉ: ấp 4, xã TK, huyện BC, Thành phố H (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

10. Bà **Đặng Thị Phương O**, sinh năm: 1982; Địa chỉ: ấp 4, xã TK, huyện BC, Thành phố H (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

11. Ông **Nguyễn Thanh P**, sinh năm: 1979; Địa chỉ: ấp 4, xã TK, huyện BC, Thành phố H (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

12. Bà **Trần Thị Ngọc T**, sinh năm: 1983; Địa chỉ: ấp 4, xã TK, huyện BC, Thành phố H (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

13. Ông **Lưu Phú V**, sinh năm: 1964; Địa chỉ: ấp 4, xã TK, huyện BC, Thành phố H (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

14. Bà **Thái Thị Vương C**, sinh năm: 1955; Địa chỉ: ấp 4, xã TK, huyện BC, Thành phố H (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

15. Ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm: 1957; Địa chỉ: ấp 4, xã TK, huyện BC, Thành phố H (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

16. Ông **Trần Văn H**; Địa chỉ: ấp 4, xã TK, huyện BC, Thành phố H (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

17. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1987; Địa chỉ: ấp 4, xã T, huyện BC, Thành phố H (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

18. Trẻ **Nguyễn Văn T**, sinh ngày: 09/07/2007.

19. Trẻ **Nguyễn Thị Bích L**, sinh ngày: 26/01/2009.

Đại diện hợp pháp của trẻ T và trẻ L là mẹ ruột - bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1987; Cùng địa chỉ: ấp 4, xã TK, huyện BC, Thành phố H (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc V trình bày:

Vào khoảng tháng 9/2010, do có nhu cầu mua nhà để ở, khi đó ông V có đến liên hệ với ông Nguyễn Q và bà Lê Kim P để hỏi mua căn nhà D2/1 ấp 4, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh. Sau đó, ông Q, bà P có báo là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà đang cầm cố cho người khác nên ông, bà đề nghị ông V đưa tiền trả nợ rồi mới lấy giấy đồ ra được. Do đó, đến ngày 16/9/2010 ông V và ông Q, bà P cùng với người cho ông Q, bà P vay tiền đến Văn phòng công chứng Chợ Lớn để hủy hợp đồng thế chấp giấy đồ. Nợ của ông Q, bà P là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) nên ông có đưa cho người chủ nợ đó 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) với sự đồng ý của ông Q, bà P. Đồng thời, ngay sau đó giữa ông và ông Q, bà P có ký với nhau hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Chợ Lớn đối với phần đất có diện tích 742m²/1.084m² thuộc thửa 3634 tờ bản đồ số 3 tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh. Khi đó, ông V có đưa thêm cho ông Q, bà P 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) nữa. Mục đích của việc ký hợp đồng chuyển nhượng này nhằm đảm bảo việc ông Q, bà P bán căn nhà D2/1 cho ông V.

Đến ngày 30/09/2010, ông V có đưa thêm cho ông Q, bà P 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) và các bên lập “Giấy nhận tiền cọc bán nhà”, trong đó hai bên thỏa thuận giá bán nhà là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), ghi nhận ông đã đặt cọc cho ông Q, bà P số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng); còn lại 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) thì ông sẽ đưa tiếp cho ông Q, bà P 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng) vào ngày 15/10/2010 và đến khi nào làm hợp thức hóa nhà xong thì ông sẽ giao 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) còn lại.

Đến ngày 15/10/2010, do ông Q, bà P chưa sắp xếp được chỗ ở khác nên ông chưa giao số tiền 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng) theo như thỏa thuận trong “Giấy nhận tiền cọc bán nhà ngày 30/9/2010”. Đến ngày 10/11/2010, ông Q, bà P đã sắp xếp được chỗ ở và bàn giao nhà nên ông mới giao tiếp cho ông Q, bà P 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng), đồng thời các bên có lập giấy tay “Hợp đồng mua bán nhà”, trong đó hai bên thỏa thuận cụ thể là ông Q, bà P bán nhà và đất cho ông có diện tích nhà đất là 123m² (chiều ngang 7,9m và chiều dài 15,6m). Tổng cộng đến ngày 10/11/2010 ông đã đưa cho ông Q, bà P số tiền 570.000.000 đồng (năm trăm bảy mươi triệu đồng).

Sau khi ông Q, bà P bàn giao nhà thì ông đã tiến hành sửa chữa nhà bao gồm làm lại la-phông thạch cao, đổ cát nâng nền, lát đá bóng kiếng nền nhà, sơn tường trong ngoài, làm lại hệ thống cấp nước, cắt sửa cửa sắt trước sau... Khi ông mới hoàn thành những sửa chữa đó, chưa hoàn tất việc sửa chữa toàn bộ căn nhà thì đến khoảng tháng 12/2010 ông Q, bà P ngăn cản việc sửa chữa nhà. Lý do ông Q, bà P ngăn cản việc sửa chữa là do trong quá trình trao đổi với người nhà của ông Q thì ông có nói “nếu tôi gian chấp đã đi đăng bộ toàn bộ phần đất”, mặt khác khi đó ông Q cũng có đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông không đưa vì đang gửi dịch vụ làm sổ hồng. Do đó ông ngưng việc sửa chữa, khóa cửa nhà lại.

Từ tháng 12/2010 đến tháng 11/2011, ông có yêu cầu ông Q, bà P nhiều lần đến Ủy ban nhân dân xã Tân Kiên để ký thủ tục liên quan đến việc làm giấy hồng nhưng ông Q, bà P không đến. Cũng trong thời gian đó ông Q, bà P có đến Tây Ninh mua đất nên có đặt thêm điều kiện với ông là phải bồi thường cho ông Q, bà P “01 con bò rười” tương đương với số tiền 55.000.000 đồng (năm mươi lăm triệu đồng) vì lý do ông trả sổ đỏ trễ. Xét thấy do điều kiện ông đang cần nhà nên ông cũng đồng ý sẽ đưa thêm cho ông Q, bà P 55.000.000 đồng (năm mươi lăm triệu đồng) cộng với 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) còn lại với điều kiện ông Q, bà P phải cùng với ông đến cơ quan có thẩm quyền ký thủ tục sang tên cho ông.

Đến khoảng tháng 9/2011, ông Q và bà P yêu cầu ông đưa thêm 55.000.000 đồng (năm mươi lăm triệu đồng) nhưng ông nói chưa có tiền và do ông Q, bà P phải ký cho ông thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền thì ông mới đưa số tiền này.

Đến ngày 07/11/2011, ông Q và bà P tự ý bẻ khóa vào nhà và ở cho đến nay.

Ngày 23/01/2018, ông Nguyễn Ngọc V có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện theo hướng yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh hủy hợp đồng mua bán nhà

lập ngày 10/11/2010 lập giữa ông Nguyễn Ngọc V và ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P do vô hiệu về hình thức; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/9/2010 giữa ông Nguyễn Ngọc V và ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P do giả tạo (số công chứng 007048 Quyền số 04TP/VPCC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn); Buộc ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P phải trả lại cho ông Nguyễn Ngọc V số tiền là 570.000.000 đồng, trả một lần ngay sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, ông V sẽ trả lại cho ông Nguyễn Q 01 (một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 38/QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 26/01/1995 cho ông Nguyễn Q. Đối với số tiền 90.000.000 đồng ông V bỏ ra để sửa chữa căn nhà D2/1 ấp 4, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh nay ông V không yêu cầu ông Q, bà P phải bồi thường do nhận thấy hoàn cảnh của gia đình của ông Q, bà P khó khăn. Ông V không có yêu cầu đo đạc, định giá lại tài sản tranh chấp; Ông V tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo vẽ là 3.280.450 đồng (ba triệu hai trăm tám mươi ngàn bốn trăm năm mươi đồng) và chi phí định giá là 500.000 đồng (năm trăm ngàn đồng) trước đây ông V đã đóng tạm ứng trong quá trình giải quyết vụ án. Ngoài ra, ông V xác định tiền bỏ ra mua căn nhà là tiền riêng của ông, không phải là tài sản chung vợ chồng hay đứng ra mua dùm cho ai khác.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Ngọc V vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu như trên.

Tại bản tự khai, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Nguyễn Q và bà Lê Kim P trình bày nội dung sự việc như sau:

Do gia đình ông bà gặp khó khăn về kinh tế nên ông bà có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền. Sau một thời gian ông bà không có tiền lấy lại sổ đỏ nên kêu bán căn nhà D2/1 ấp 4, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh. Khi đó ông Nguyễn Ngọc V có đến hỏi mua căn nhà, đôi bên thỏa thuận giá là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Đến ngày 16/9/2010 các bên cùng người cho vay đến Văn phòng công chứng Chợ Lớn để hủy bỏ hợp đồng thế chấp trước đó. Mặc dù ông V đã hứa sẽ giao cho ông bà 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) khi ký hợp đồng nhưng ông V đã trả cho người chủ nợ 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và chỉ đưa thêm cho ông bà 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). Do ông bà cũng thiếu hiểu biết nên đã ký với ông V hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 742m²/1084m² thuộc thửa 3634 tờ bản đồ số 3 tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, đồng thời giao cho ông V giữ 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 02 bản chính giấy chứng minh nhân dân của ông bà, 01 bản chính sổ hộ khẩu gia đình, 01 bản chính giấy chứng nhận kết hôn.

Ông V hứa 10 ngày sau sẽ đưa 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) nhưng mãi đến ngày 30/9/2010 ông V mới đưa thêm cho ông bà 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng). Ngày 30/9/2010 các bên lập Giấy nhận cọc tiền bán nhà, trong đó thỏa thuận thuận đến ngày 15/10/2010 ông V sẽ đưa tiếp 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng), tổng cộng đến ngày 30/9/2010 ông bà đã nhận của ông V là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Tuy nhiên, đến ngày 15/10/2010 ông bà đã chuẩn bị để bàn giao nhà nhưng ông V chưa giao tiền mà nói đến chiều giao, sau đó ông bà có gọi điện thoại nhiều lần nhưng ông V vẫn chưa đưa tiền, ông V nói Sếp chưa về vì mua nhà dùm cho Sếp đến khi ông bà nhờ người khác gọi điện thoại kêu ông V giao tiền thêm thì ông V mới nói với người nhà của gia đình ông bà là ông V đã mua toàn bộ 742m² đất tại Văn phòng công chứng rồi. Khi đó ông bà nhờ chính quyền can thiệp thì đến ngày 10/11/2010 ông V mới đưa cho ông bà 170.000.000 đồng (một trăm

bảy mươi triệu đồng) trong đó ghi rõ lại là chỉ bán cho ông V nhà và đất có diện tích 123m². Ông bà đã bàn giao nhà cho ông V ngày 10/11/2010. Sau đó ông V có trả lại cho ông bà 02 bản chính giấy chứng minh nhân dân của ông bà, 01 bản chính sổ hộ khẩu gia đình, 01 bản chính giấy chứng nhận kết hôn.

Đến khoảng cuối tháng 12/2010 ông, bà có yêu cầu ông V đưa tiếp số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) còn lại nhưng ông V nói để thêm vài ngày nữa, ông bà không có thỏa thuận lo thủ tục giấy tờ hợp thức hóa nhà với ông V.

Cũng trong thời gian đó ông bà có đến Tây Ninh để hỏi mua đất và đã chồng tiền cho người ta nhưng còn lại 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) hứa đến ngày 24/7/2011 sẽ chồng đủ. Trước đó ông V có hứa sẽ đưa thêm cho ông bà “01 con bò rười” cho ông bà tương đương với số tiền 55.000.000 đồng (năm mươi lăm triệu đồng). Tuy nhiên, do ông V chậm trễ trong việc giao tiền nên ông bà đã bị người ta hủy việc mua bán và đã mất tiền cọc hết 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng).

Do không còn nơi ở nên đến ngày 30/9/2011 ông bà về lại căn nhà D2/1 ấp 4, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh ở lại.

Nay ông V yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 10/11/2010 xác lập giữa ông Nguyễn Ngọc V và ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P do vô hiệu về hình thức; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/9/2010 giữa ông Nguyễn Ngọc V và ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P do giả tạo (số công chứng 007048 Quyền số 04TP/VPCC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn) được xác lập giữa ông V và ông, bà và yêu cầu ông, bà phải trả lại cho ông Nguyễn Ngọc V số tiền là 570.000.000 đồng thì ông, bà cũng đồng ý hủy các hợp đồng nêu trên và cam kết trả lại cho ông V số tiền 570.000.000 đồng theo yêu cầu của ông V. Tuy nhiên, do hoàn cảnh khó khăn nên ông bà đề nghị ông Nguyễn Ngọc V cho ông bà trả dần số tiền 570.000.000 đồng đã nhận của ông V theo phurong thức trả dần hàng tháng 2.000.000 đồng cho tới khi hết số tiền trên. Đồng thời, ông Q đề nghị ông Nguyễn Ngọc V sẽ trả lại cho ông Q 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 38/QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 26/01/1995 cho ông Nguyễn Q ngay khi ông trả hết số tiền nêu trên cho ông V.

Về việc ông V không yêu cầu bồi thường khoản tiền 90.000.000 đồng chi phí mà ông V cho rằng đã bỏ ra để sửa chữa căn nhà D2/1 ấp 4, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh thì ông bà cũng đồng ý. Ông, bà cũng thống nhất với ông V về việc không yêu cầu đo đạc, định giá lại tài sản tranh chấp. Ngoài ra, ông, bà không có ý kiến hay trình bày gì thêm.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Q và bà Lê Kim P vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu của như đã trình bày ở trên.

Tại các bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trình bày:

Ông là con ruột của ông Nguyễn Q và bà Lê Kim P. Năm 2010 ông đi làm ăn xa ở Bình Dương nên khi cha mẹ ông bán căn nhà D2/1 ấp 4, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Ngọc V thì ông không được biết. Đến khoảng vài tháng sau đó ông về nhà thì mới biết sự việc cha mẹ ông đã bán nhà cho ông V. Ông cũng thống nhất với ý kiến và lời trình bày của cha, mẹ ông là ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P trước Tòa án. Ông không có tranh chấp gì với ai trong vụ án

và không có yêu cầu độc lập nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại các bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H và là đại diện hợp pháp của trẻ Nguyễn Văn T, trẻ Nguyễn Thị Bích L trình bày:

Bà và ông Nguyễn Văn C bắt đầu chung sống từ năm 2006, có tổ chức đám cưới nhưng do bận công việc làm ăn nên cho đến nay ông bà chưa đi đăng ký kết hôn. Bà và ông Châu có 02 con chung là trẻ Nguyễn Văn T, sinh ngày 09/7/2007 và trẻ Nguyễn Thị Bích L, sinh ngày 26/01/2009. Bà cũng thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Văn C tại Tòa án, bà không tranh chấp với ai trong vụ án và cũng không có yêu cầu độc lập nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại các bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P trình bày:

Ông là con ruột của ông Nguyễn Q và bà Lê Kim P. Năm 2010 ông đi làm ăn xa ở Quảng Ngãi nên khi cha mẹ ông bán căn nhà D2/1 ấp 4, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Ngọc V thì ông không được biết. Khoảng vài tháng sau đó ông về nhà thì mới biết việc cha mẹ ông đã bán nhà cho ông V. Ông cũng thống nhất với ý kiến và lời trình bày của cha, mẹ ông trước Tòa án. Ông không có tranh chấp gì với ai trong vụ án và không có yêu cầu độc lập nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Trước đây, trong quá trình giải quyết vụ án này, Tòa án có đưa các ông bà: Nguyễn Văn T, Võ Ngọc V, Lê Thị Thanh T, Lê Minh H, Võ Thị Phương T, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Xuân P, Đặng Thị Phương O, Nguyễn Thanh P, Trần Thị Ngọc T, Lưu Phú V, Thái Thị Vương C, Nguyễn Văn P, Trần Văn H vào tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, ngày 23/01/2018, ông Nguyễn Ngọc V có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện theo hướng yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh hủy hợp đồng mua bán nhà lập ngày 10/11/2010 giữa ông Nguyễn Ngọc V và ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P do vô hiệu về hình thức; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/9/2010 giữa ông Nguyễn Ngọc V và ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P do giả tạo (số công chứng 007048 Quyền số 04TP/VPCC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn); Buộc ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P phải trả lại cho ông Nguyễn Ngọc V số tiền là 570.000.000 đồng, trả một lần ngay sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, ông V sẽ trả lại cho ông Nguyễn Q 01 (một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 38/QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 26/01/1995 cho ông Nguyễn Q, nên các đương sự yêu cầu Tòa án không cần tiếp tục đưa những người này tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; đồng thời, các đương sự này cũng đã có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt họ.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Tòa án tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc V về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 10/11/2010 xác lập giữa ông Nguyễn Ngọc V và ông Nguyễn Q, bà Lê Kim

P; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/9/2010 giữa ông Nguyễn Ngọc V và ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P (số công chứng 007048 Quyền số 04TP/VPCC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn); Buộc ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P phải trả lại cho ông Nguyễn Ngọc V số tiền là 570.000.000 đồng. Ghi nhận việc ông Nguyễn Ngọc V không yêu cầu ông Nguyễn Q và bà Lê Kim P trả lại số tiền 90.000.000 đồng mà ông V đã bỏ ra để sửa chữa căn nhà D2/1 ấp 4, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh. Đồng thời, buộc ông Nguyễn Ngọc V có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Q 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 38/QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 26/01/1995 cho ông Nguyễn Q theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc V khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đối với bị đơn ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P, đây là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Bất động sản các bên tranh chấp tọa lạc tại huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh có thẩm quyền giải quyết.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án này, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc V đã thay đổi yêu cầu khởi kiện. Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc V là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Do tranh chấp giữa các đương sự xảy ra vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực nên Tòa án áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.

[5] Về thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng mua bán nhà được xác lập vào ngày 10/11/2010, đến tháng 9/2011 xảy ra tranh chấp. Ngày 21/3/2012, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc V nộp đơn khởi kiện tại Tòa án, do đó thời hiệu khởi kiện vẫn còn theo quy định tại Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Về sự vắng mặt của các đương sự: Do bà Nguyễn Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Trước đây, trong quá trình giải quyết vụ án này, Tòa án có đưa các ông bà: Nguyễn Văn T, Võ Ngọc V, Lê Thị Thanh T, Lê Minh H, Võ Thị Phương T, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Xuân P, Đặng Thị Phương O, Nguyễn Thanh P, Trần Thị Ngọc T, Lưu Phú V, Thái Thị Vương C, Nguyễn Văn P, Trần Văn H vào tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, ngày 23/01/2018, ông Nguyễn Ngọc V có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện theo hướng yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh hủy hợp đồng mua bán nhà lập ngày 10/11/2010 giữa ông Nguyễn Ngọc V và ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P do vô hiệu về hình thức; hủy hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/9/2010 giữa ông Nguyễn Ngọc V và ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P do giả tạo (số công chứng 007048 Quyền số 04TP/VPCC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn); Buộc ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P phải trả lại cho ông Nguyễn Ngọc V số tiền là 570.000.000 đồng, trả một lần ngay sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, ông V sẽ trả lại cho ông Nguyễn Q 01 (một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 38/QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 26/01/1995 cho ông Nguyễn Q, nên các đương sự yêu cầu Tòa án không cần tiếp tục đưa những người này tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; đồng thời, các đương sự này cũng đã có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt họ. Từ lời khai trình của các đương sự, đối chiếu với những quy định của pháp luật và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy việc không đưa những người trên vào tham gia tố tụng cũng không làm thay đổi bản chất của vụ án, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của các đương sự khác trong vụ án nên không cần thiết đưa họ vào tham gia tố tụng là phù hợp.

[7] Về các yêu cầu của đương sự Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Theo “hợp đồng mua bán nhà” được xác lập ngày 10/11/2010 thì đây là hợp đồng mua bán nhà được xác lập giữa bên mua ông Nguyễn Ngọc V và bên bán ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P đối với căn nhà tọa lạc tại địa chỉ số D2/1 ấp 4, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh có diện tích nhà đất là 123m² (chiều ngang 7,9m và chiều dài 15,6m). Bên mua ông Nguyễn Ngọc V và bên bán ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P xác lập hợp đồng trên bằng văn bản nhưng không thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực và chưa có cơ quan có thẩm quyền xác nhận theo quy định của pháp luật. Tại Điều 450 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì “hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”. Đối chiếu “hợp đồng mua bán nhà” mà ông Nguyễn Ngọc V và ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P xác lập ngày 10/11/2010 với những quy định pháp luật vừa nêu có căn cứ xác định giao dịch dân sự giữa ông Nguyễn Ngọc V và ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P là vô hiệu về hình thức.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/9/2010 giữa ông Nguyễn Ngọc V và ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P (số công chứng 007048 Quyền số 04TP/VPCC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn) trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận việc xác lập hợp đồng này nhằm mục đích đảm bảo việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà nêu trên, mang tính chất giả tạo. Theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của bộ luật này”. Như vậy, sự thừa nhận của đương sự không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội nên được Tòa án ghi nhận và các bên không phải đưa ra chứng cứ để chứng minh.

Theo quy định tại các Điều 124, Điều 127, Điều 134 và Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng mua bán nhà lập ngày 10/11/2010 giữa ông V, ông Q và bà P là hợp đồng vô hiệu về hình thức; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/9/2010 giữa ông Nguyễn Ngọc V và ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P (số công chứng 007048, Quyền số 04TP/VPCC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Chợ

Lớn) bị vô hiệu do giả tạo. Tại các buổi hòa giải và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất hủy hợp đồng mua bán nhà lập ngày 10/11/2010 giữa ông V, ông Q và bà P do vô hiệu về hình thức và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/9/2010 giữa ông Nguyễn Ngọc V và ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P (số công chứng 007048 Quyền số 04TP/VPCC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn) bị vô hiệu do giả tạo. Xét ý kiến trên của hai bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, có cơ sở nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc V xác định chỉ yêu cầu ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P trả lại cho ông số tiền 570.000.000 đồng (năm trăm bảy mươi triệu đồng), nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải làm thủ tục đo vẽ lại và cũng không cần thiết phải tiến hành thủ tục định giá lại cũng giải quyết được tranh chấp giữa các bên.

Do giao dịch dân sự vô hiệu nên phải xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005: “Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”; Tại khoản 3 Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hủy bỏ hợp đồng dân sự như sau: “3. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết và các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải trả bằng tiền”. Tại khoản 1 Điều 290 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về thực hiện nghĩa vụ trả tiền: “1. Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận”.

Theo hồ sơ thể hiện, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc V, bị đơn ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P cùng thống nhất ý kiến về việc ông Nguyễn Q và bà Lê Kim P cùng có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Ngọc V số tiền là 570.000.000 đồng. Tuy nhiên, về phương thức thanh toán khoản tiền nêu trên thì nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc V yêu cầu phía bị đơn ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P thanh toán một lần là hoàn tất số tiền 570.000.000 đồng ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật; còn bị đơn ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P cho rằng hiện tại hoàn cảnh gia đình khó khăn chỉ có khả năng trả dần mỗi tháng 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) cho đến khi trả hoàn tất số tiền nêu trên. Hội đồng xét xử nhận thấy đề nghị của bị đơn là không thể chấp nhận vì số tiền mà bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn đã quá lâu, nếu kéo dài sẽ không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P có trách nhiệm phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc V số tiền 570.000.000 đồng, thanh toán một lần là hoàn tất ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, để đảm bảo quyền lợi của ông Nguyễn Ngọc V, trong trường hợp ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo án tuyên thì ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005.

Ngay sau khi ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho ông Nguyễn Ngọc V thì ông Nguyễn Ngọc V có nghĩa vụ trả lại 01 (một) bản chính

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 38/QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 26/01/1995 cho ông Nguyễn Q.

Đối với số tiền 90.000.000 đồng ông V bỏ ra để sửa chữa, xây dựng lại căn nhà D2/1 ấp 4, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh; ông V không yêu cầu ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P phải bồi thường cho ông nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của ông V.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị H là con ruột và con dâu của ông Nguyễn Q và bà Lê Kim P cũng có lời trình bày giống như lời trình bày của ông Nguyễn Q và bà Lê Kim P, không có yêu cầu độc lập, không tranh chấp gì với ai trong vụ án, nên Tòa án không xem xét.

[8] Về án phí, lệ phí và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu án phí, lệ phí và chi phí tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc V được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Ngọc V số tiền 570.000.000 đồng (năm trăm bảy mươi triệu đồng) thì án phí dân sự sơ thẩm mà ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P phải chịu là 26.800.000 đồng (hai mươi sáu triệu tám trăm ngàn đồng).

Ông Nguyễn Ngọc V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Ngọc V số tiền là: 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng) là số tiền tạm ứng phí mà ông V đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng phí số 00224 ngày 12/4/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc V tự nguyện chịu chi phí đo vẽ là 3.280.450 đồng (ba triệu hai trăm tám mươi ngàn bốn trăm năm mươi đồng) và chi phí định giá là 500.000 đồng (năm trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đo vẽ, định giá mà ông V đã nộp. Ông V đã nộp đủ chi phí đo vẽ và định giá.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 63, Điều 146, Điều 147, Điều 220, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 124, Điều 127, Điều 129, Điều 134, Điều 137, khoản 1 Điều 290, khoản 3 Điều 425, Điều 450 và Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc V về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà lập ngày 10/11/2010 giữa ông Nguyễn Ngọc V và ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P do vô hiệu về hình thức; hủy hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/9/2010 giữa ông Nguyễn Ngọc V và ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P vô hiệu do giả tạo (số công chứng 007048 Quyền số 04TP/VPCC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn); Đồng thời, ông yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P phải trả lại cho ông số tiền 570.000.000 đồng (năm trăm bảy mươi triệu đồng), trả một lần ngay sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Tuyên bố hủy hợp đồng mua bán nhà lập ngày 10/11/2010 giữa ông Nguyễn Ngọc V và ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P do vô hiệu về hình thức; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/9/2010 giữa ông Nguyễn Ngọc V và ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P vô hiệu do giả tạo (số công chứng 007048 Quyền số 04TP/VPCC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn).

2. Buộc bị đơn ông Nguyễn Q và bà Lê Kim P trả lại cho ông Nguyễn Ngọc V số tiền 570.000.000 đồng (năm trăm bảy mươi triệu đồng), trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Ông Nguyễn Ngọc V có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Q và bà Lê Kim P 01 (một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 38/QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 26/01/1995 cho ông Nguyễn Q, trả ngay khi ông Q, bà P hoàn tất việc trả tiền theo quyết định của bản án này.

Các đương sự thực hiện việc giao nhận tiền, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ khi ông Nguyễn Ngọc V có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Q và bà Lê Kim P chậm trả tiền nêu trên theo quyết định thì ông Nguyễn Q và bà Lê Kim P còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thực hiện theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Ngọc V về việc không yêu cầu ông Nguyễn Q, bà Lê Kim P phải thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc V số tiền 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng) mà ông V đã bỏ ra sửa chữa, xây dựng lại căn nhà D2/1 ấp 4, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về án phí:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Ngọc V số tiền là: 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng) là số tiền tạm ứng phí mà ông V đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng phí số 00224 ngày 12/4/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn ông Nguyễn Q và bà Lê Kim P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 26.800.000 đồng (hai mươi sáu triệu tám trăm ngàn đồng).

6. Về chi phí đo vẽ, định giá: Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc V tự nguyện chịu chi phí đo vẽ là 3.280.450 đồng (ba triệu hai trăm tám mươi ngàn bốn trăm năm mươi đồng) và chi phí định giá là 500.000 đồng (năm trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đo vẽ, định giá mà ông V đã nộp. Ông V đã nộp đủ chi phí đo vẽ và định giá.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

(Đã giải thích cho đương sự (người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự) biết về quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu yêu cầu thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án dân sự).

-Nơi nhận:

- TANDTP.HCM.
- VKSNDTP.HCM.
- VKSNDH.Bình Chánh.
- Chi cục Thi hành án DS H.Bình Chánh.
- Các đương sự.
- Lưu VP, HS.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trương Văn Hải