TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 19/2022/HNGĐ-PT
Ngày 29 – 12 – 2022
V/v "Tranh chấp ly hôn, tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tửu

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Long

Bà Huỳnh Thanh Duyên

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2022/TLPT-HNGĐ, ngày 12 tháng 5 năm 2022, về việc "*tranh chấp ly hôn, tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*". Do Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 132/2022/HN-ST, ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1124/2022/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thanh M, sinh năm 1958; Địa chỉ: 75/12 LL, phường TQ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1960; Địa chỉ: 11/12 Tân Kỳ TQ, Khu phố 2, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Đức T – VPLS Hồng Nguyên & Associates, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: 191 PXL, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông NLQ1, sinh năm 1955 (vắng mặt).

2/ Bà NLQ2, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 7338 Sanderling PL. Philadelphia, PA 19153 USA.

Người đại diện hợp pháp của ông NLQ1 bà Hiệp: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1948; địa chỉ liên lạc: 129/20 LCT, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền ngày 12/3/2015 - *xin vắng mặt)*.

3/ Ông NLQ3, sinh năm 1981 *(có mặt);*

4/ Bà NLQ4, sinh năm 1982 *(có mặt);*

5/ Trẻ NLQ5, sinh năm 2011;

6/ Trẻ NLQ6, sinh năm 2019;

Người đại diện hợp pháp diện theo pháp luật của trẻ NLQ5 và trẻ NLQ6: Ông NLQ3 (cha ruột) và bà NLQ4 (mẹ ruột).

Cùng địa chỉ: 79 LL, phường TQ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà NLQ4 và ông NLQ3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Thanh M trình bày:*

Về quan hệ hôn nhân: Bà Nguyễn Thị Thanh M và ông Nguyễn Xuân H đăng ký kết hôn ngày 16/6/1988 theo Giấy chứng nhận kết hôn số 54/1998, quyển số 1/P.5 tại Ủy ban nhân dân Phường 5, quận TB. Trong thời gian chung sống, do vợ chồng bất đồng quan điểm sống, thường xảy ra mâu thuẫn dẫn đến các cuộc tranh cãi, dù đã cố gắng hàn gắn nhưng không thành, nên từ năm 2008 ông bà đã ly thân. Nhận thấy tình cảm vợ chồng không còn, bà M yêu cầu được ly hôn với ông H.

Về con chung: Giữa bà và ông H có 02 con chung tên là Nguyễn Công Anh, sinh ngày 19/6/1989 và Nguyễn Hồng Thu Trang, sinh ngày 06/11/1991. Hai con đã trưởng thành, sống với ai thì do hai con quyết định.

Về tài sản chung: Trong quá trình chung sống với nhau thì giữa bà và ông H tạo lập được 03 căn nhà.

- Căn nhà số 75/12 LL, phường TQ, quận TP với diện tích là 350m^2 mua từ năm 1994 của ông Phạm Hữu Đức.

- Căn nhà số 79 LL, phường TQ, quận TP với diện tích là 70m^2 mua từ năm 1994 của ông Phạm Hữu Đức.

- Căn nhà số 11/12 Tân Kỳ TQ, phường BHH, quận BT với diện tích 260m^2 mua từ năm 1995 của bà Trịnh Thị Nhỏ.

Cả 03 căn nhà trên đều mua bằng giấy tay do ông H đứng tên trên giấy tay và hiện nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở.

Trước đây bà yêu cầu Tòa án chia đôi giá trị tài sản chung trên bằng hiện vật và bà cũng yêu cầu được toàn quyền sở hữu căn nhà 75/12 LL, phường TQ, quận TP để các con thuận lợi việc học hành; bà sẽ hoàn lại cho ông H số tiền chênh lệch nếu có.

Tại Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 29/7/2020 bà M rút yêu cầu chia tài sản chung vợ chồng, bà và ông H sẽ tự thỏa thuận việc phân chia, sử dụng tài sản chung và không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề này.

Về căn nhà 79 LL, phường TQ, quận TP: Việc ông H bán nhà 79 LL, phường TQ, quận TP cho ông NLQ3, bà NLQ4 thì ông H không hề bàn bạc với bà và bà cũng không biết, số tiền mà ông H đã nhận của ông NLQ3 bà NLQ4 là 557.000.000 đồng, ông H không đưa cho bà và bà cũng không nhận tiền từ ông NLQ3, bà NLQ4. Đối với yêu cầu của ông NLQ3 bà NLQ4 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà 79 LL thì bà không có ý kiến vì ông H đã tự ý mua bán với ông NLQ3 bà NLQ4 mà không thông qua ý kiến của bà; Bà M và ông H đã thống nhất giao cho ông H toàn quyền sử dụng căn nhà 79 LL, nên ông H và vợ chồng ông NLQ3 tự giải quyết các vấn đề liên quan đến căn nhà này, bà M không có ý kiến gì.

Về nợ chung: Số tiền 30.000USD là do ông H mượn riêng của ông NLQ1 là anh trai của ông H đang ở Hoa Kỳ, không hỏi ý kiến của bà. Vào ngày 09/8/2007, vợ chồng ông NLQ1 về nước và có thông báo cho bà biết số nợ trên và ông NLQ1 yêu cầu ông H lập Khế ước và Cam kết trả cho vợ chồng ông NLQ1 số tiền 30.000USD trong thời gian thuận lợi nhất và vì là vợ chồng nên bà có ký vào.

Đối với số tiền đó thì bà không mượn nhưng có ký vào nên bà coi đây là nợ chung và đồng ý cùng ông H trả số tiền trên cho ông NLQ1, bà đồng ý trả cho ông NLQ1 số tiền là 15.000USD sau khi bà và ông H đã chia đều tài sản.

Ngày 29/7/2020 bà Nguyễn Thị H1 – đại diện hợp pháp của vợ chồng ông NLQ1 bà NLQ2 đã có đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập về việc đòi bà M ông H cùng trả khoản nợ này. Bà M đồng ý với việc rút yêu cầu độc lập của bà Hoàng và đề nghị Tòa án không giải quyết vấn đề này tiếp.

** Bị đơn – ông Nguyễn Xuân H trình bày:*

Về quan hệ hôn nhân và con chung: Thống nhất với trình bày của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án cho ông và bà M được ly hôn.

Về tài sản chung: Xác nhận vợ chồng có tài sản chung như nguyên đơn trình bày. Nguồn gốc của cả 03 căn nhà đều từ số tiền 30.000 USD mà ông NLQ1, bà NLQ2 gửi về cùng mua chứ không phải tài sản riêng của ông và bà M. Hiện nay ông và bà M đã thống nhất với nhau sẽ tự thỏa thuận chia tài sản chung nên không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề này, đề nghị Tòa án chấp nhận Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà M ngày 29/7/2020.

Đối với căn nhà 79 LL, phường TQ, quận TP: Hiện nay bà M và ông đã thỏa thuận là giao căn nhà này cho ông toàn quyền quyết định. Ông xác nhận có bán cho ông NLQ3, bà NLQ4 (theo giấy nhận cọc ngày 30/10/2008) với giá 1.070.000.000 đồng nhưng ông mới nhận tổng cộng số tiền 557.000.000 đồng và đã giao nhà rồi. Khi ông thực hiện việc mua bán nhà với ông NLQ3, bà NLQ4 thì ông không báo cho bà M biết, số tiền nói trên chỉ một mình ông nhận. Nay ông không đồng ý tiếp tục bán nhà cho ông NLQ3 và bà NLQ4 nữa, vì lý do hợp

đồng mua bán nhà đã hết hạn, việc mua bán giữa các bên là viết tay, căn nhà này là của ông NLQ1 bà Hiệp gửi tiền về mua, không phải của riêng ông H nên ông không tự quyết bán nhà được.

Đề nghị Tòa án buộc ông NLQ3 bà NLQ4 phải trả nhà 79 LL cho ông H, đồng thời tuyên buộc ông NLQ3 bà NLQ4 phải trả tiền thuê căn nhà trên từ 01/01/2010 đến nay (là 140 tháng) với giá thuê 10.000.000 đồng/tháng, tổng cộng là 1.400.000.000 đồng. Ông H đồng ý cấn trừ tiền cọc nhà mà ông NLQ3 bà NLQ4 đã trả trước đó, ông NLQ3 bà NLQ4 còn phải trả ông H số tiền 1.400.000.000 - 557.000.000 = 843.000.000 đồng.

Về nợ chung: Số tiền 30.000USD mà ông và bà M mượn của ông NLQ1 do ông NLQ1 gửi về để mua đất chung với vợ chồng ông. Nay bà Nguyễn Thị H1 – người đại diện hợp pháp của vợ chồng ông NLQ1 bà NLQ2 rút yêu cầu độc lập về việc đòi vợ chồng ông khoản nợ trên thì ông đồng ý, đề nghị Tòa án chấp nhận Đơn đề ngày 29/7/2020 của bà Hoàng.

Đối với Bản đồ hiện trạng vị trí nhà số 79 LL do Trung tâm đo đạc bản đồ TPHCM lập ngày 30/11/2020 và Thông báo tư vấn giá trị tài sản số N2105-0761/CENVALUE-TBTV ngày 01/6/2021 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ - Miền Nam, ông H không đồng ý. Ông H đề nghị Tòa án sử dụng bản vẽ nhà số 79 LL do Công ty CP Địa ốc Mạnh Hùng lập số 158/KH/HĐ – được Phòng Quản lý đô thị xác nhận ngày 06/4/2012 mà trước đây ông đã nộp Tòa án.

Sau đó, tại phiên Tòa sơ thẩm: Ông H đồng ý với Bản đồ hiện trạng vị trí nhà số 79 LL do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 30/11/2020 và Thông báo tư vấn giá trị tài sản số N2105-0761/CENVALUE-TBTV ngày 01/6/2021 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ.

Đối với yêu cầu độc lập của ông NLQ3, bà NLQ4 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà 79 LL, phường TQ, quận TP thì ông H không đồng ý. Giao dịch mua bán nhà giữa hai bên vô hiệu về hình thức lẫn nội dung nên đề nghị hủy bỏ; ông H đồng ý trả lại số tiền cọc 557.000.000 đồng, tiền sửa chữa nhà 79 LL 130.000.000 đồng cho ông NLQ3 bà NLQ4; đồng thời gia đình ông NLQ3 bà NLQ4 phải trả lại nhà cho ông và ông H rút lại một phần yêu cầu là không yêu cầu ông NLQ3 và bà NLQ4 trả tiền thuê nhà.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông NLQ1 và bà NLQ2, cùng có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị H1 trình bày:*

Năm 1994 vợ chồng ông NLQ1, bà NLQ2 có gửi số tiền 30.000USD về cho ông H làm nhiều lần để nhờ ông H mua đất. Vì vậy ông NLQ1 và bà Hiệp đã có đơn yêu cầu độc lập buộc vợ chồng ông H bà M trả lại phần diện tích còn lại 278m^2 đất ở 11/12 Tân Kỳ TQ, 291m^2 đất ở 75/12 LL, 72m^2 đất ở 79 LL và yêu cầu ông H bà M trả lại ông NLQ1 bà Hiệp 30.000USD theo tờ Khế ước ngày 09/8/2007.

Ngày 29/7/2020 bà Hoàng có đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập về việc đòi bà M ông H cùng trả khoản nợ chung nêu trên, đề nghị Tòa án không giải quyết vấn đề này tiếp.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông NLQ3 và bà NLQ4 trình bày:*

Ngày 30/10/2008 ông Nguyễn Xuân H và vợ chồng ông NLQ3, bà NLQ4 đã ký hợp đồng đặt cọc bán nhà, theo đó ông H bán cho ông NLQ3 bà NLQ4 căn nhà 79 LL, phường TQ, quận TP với giá 1.070.000.000 đồng. Ông NLQ3 bà NLQ4 đã thanh toán được 557.000.000 đồng và nhận bàn giao nhà từ ngày 20/12/2008. Ngày 20/3/2009 thì ông H yêu cầu tạm dừng việc giao nhận tiền mua nhà hàng tháng vì lý do ông phải giải quyết việc tranh chấp tài sản gia đình liên quan đến căn nhà này. Đến ngày 20/12/2009 ông H thông báo việc tranh chấp gia đình chưa giải quyết xong nên không tiếp tục bán căn nhà 79 LL cho ông NLQ3 bà NLQ4 nữa.

Ông NLQ3 bà NLQ4 đồng ý với Bản đồ hiện trạng vị trí nhà số 79 LL do Trung tâm đo đạc bản đồ TPHCM lập ngày 30/11/2020 và Thông báo tư vấn giá trị tài sản số N2105-0761/CENVALUE-TBTV ngày 01/6/2021 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ - Miền Nam; không yêu cầu thu thập thêm tài liệu chứng cứ gì.

Nay ông NLQ3 bà NLQ4 không đồng ý với yêu cầu của ông H là hủy việc mua bán nhà trên mà ông bà yêu cầu ông H tiếp tục thực hiện mua bán nhà và ông bà sẽ thanh toán số tiền còn lại là 513.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 30/10/2008, đồng thời ông H và những người có liên quan sẽ phải hoàn tất thủ tục pháp lý nếu có để hợp thức hóa quyền sở hữu căn nhà này với ông bà. Đề nghị Tòa án khi xét xử cho vợ chồng ông được quyền tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn nhà 79 LL, vì từ khi mua nhà 79 LL năm 2008, vợ chồng ông NLQ3 bà NLQ4 đã 02 lần sửa chữa nhà và sử dụng ổn định đến nay. Hiện nay chỉ có gia đình ông NLQ3, bà NLQ4 và 02 người con của ông bà là trẻ NLQ5 (sinh năm 2011) và trẻ NLQ6 (sinh năm 2019) quản lý, sử dụng căn nhà này. Ông NLQ3 bà NLQ4 thống nhất với ông H chi phí sửa chữa nhà 79 LL cả 02 lần là 130.000.000đồng.

Đối với các ý kiến khác của ông H nêu ra tại phiên họp thì ông NLQ3 bà NLQ4 cũng không đồng ý.

Tại Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 132/2020/HN-ST ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Áp dụng: Điều 26; Điều 37; Điều 147, Điều 228, Điều 244, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 55 Luật Hôn nhân gia đình năm 2014; Điều 122, Điều 127, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị định 70-CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về Án phí, lệ phí Tòa án; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về Án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông NLQ3, bà NLQ4 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà số 79 LL, phường TQ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh. Xác định hợp đồng đặt cọc bán nhà ngày 30/10/2008 giữa ông Nguyễn Xuân H với ông NLQ3, bà NLQ4 về việc bán căn nhà số 79 LL, phường TQ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Xuân H phải thanh toán cho ông NLQ3, bà NLQ4 các khoản sau:

Tiền đã giao cho ông H 557.000.000đồng;

Tiền chêch lệch 1.090.685.244đồng;

Tiền sửa chữa nhà 130.000.000đồng;

Tiền thẩm định 3.624.115đồng;

Tổng cộng số tiền ông H phải thanh toán cho ông NLQ3 và bà NLQ4 là 1.781.309.359đồng.

- Ông NLQ3, bà NLQ4 phải có trách nhiệm giao trả nhà số 79 LL, phường TQ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh và các giấy tờ liên quan cho ông Nguyễn Xuân H.

Thời hạn trả tiền và giao nhà: Khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông NLQ3, bà NLQ4 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông H chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì ông H còn phải trả thêm cho ông NLQ3, bà NLQ4 tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về quan hệ hôn nhân, về con chung, về tài sản chung, nợ chung, về Án phí dân sự sơ thẩm, quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 28/01/2022, ông NLQ3 và bà NLQ4 cùng có đơn kháng cáo toàn bộ phần giải quyết tranh chấp "Hợp đồng mua bán nhà" của bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo:

- Bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà số 79 LL, phường TQ, quận TP đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông NLQ3, bà NLQ4.

- Khi ly hôn bà Nguyễn Thị Thanh M không có tranh chấp nhà số 79 LL và để cho ông Nguyễn Xuân H toàn quyền quyết định nhà số 79 LL.

- Tại hợp đồng mua bán nhà ngày 30/10/2008, ông Nguyễn Xuân H (Bên bán nhà) đã cam kết:

"Căn nhà này sở hữu duy nhất của tôi không ai tranh chấp và không thuộc diện giải tỏa Bên A (Nguyễn Xuân H) có trách nhiệm cùng Bên B (NLQ3 – NLQ4) khi cần làm mọi thủ tục pháp lý liên quan đến căn nhà nêu trên cho Bên B, toàn bộ chi phí làm thủ tục pháp lý Bên B lo.

Bên A sẽ phải làm lại giấy tờ mua bán căn nhà nêu trên cho Bên B có xác nhận của địa phương (mọi chi phí Bên B phải chịu theo quy định của Nhà nước). Khi Bên B thanh toán đầy đủ số tiền cho Bên A là 540.000.000 đồng.

Toàn bộ Bên A phải bàn giao các giấy tờ chính thức hợp lệ liên quan đến căn nhà nêu trên khi Bên B thanh toán đầy đủ cho Bên A".

- Giá mua bán căn nhà được hai bên thỏa thuận ngày 30/10/2008 là 1.070.000.000 đồng và ông NLQ3 bà NLQ4 đã thanh toán trước được 570.000.000 đồng = 52% giá mua bán.

- Ngày 20/12/2008, ông Nguyễn Xuân H bên bán đã bàn giao nhà cho ông NLQ3 bà NLQ4 bên mua.

- Sau khi nhận bàn giao nhà thì ông NLQ3 bà NLQ4 đã sửa chữa lại toàn bộ căn nhà nên mới được khang trang như hôm nay.

- Việc mua bán nhà kéo dài 11 năm hoàn toàn không phải do lỗi của bên mua mà lỗi là hoàn toàn do bên bán (ông Nguyễn Xuân H) gây ra.

- Ông Nguyễn Xuân H hoàn toàn không có nhu cầu, trong khi vợ chồng ông NLQ3 bà NLQ4 luôn có nhu cầu được sở hữu nhà số 79 LL.

- Toàn bộ phần giải quyết tranh chấp nhà của bản án sơ thẩm là không khách quan, không đúng quy định của pháp luật.

- Xin quý Tòa phúc thẩm xem xét lại toàn diện khách quan, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người mua, nếu không vì sự việc này thì với số tiền đã bỏ ra và thời điểm năm 2008 người mua đã mua được nhà, đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Với các lý do trên; ông NLQ3 bà NLQ4 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, sửa án sơ thẩm đối với phần giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông NLQ3 bà NLQ4, về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà số 79 LL, phường TQ, quận TP, thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- *Người kháng cáo bà NLQ4 và ông NLQ3, trình bày:* Giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo như đơn kháng cáo ngày 28/01/2022; không bổ sung chứng cứ mới.

- *Ông Nguyễn Xuân H, trình bày*: Không đồng ý đối với yêu cầu kháng cáo của ông NLQ3, bà NLQ4; ông H thừa nhận phần đất gắn liền nhà số 79 LL là do ông đứng tên đúng như Thông tin về căn nhà số 79 LL do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận TP cung cấp cho Tòa; ông H yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

- *Luật sư Toàn bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày*: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông NLQ3 bà NLQ4. Do hợp đồng đặt cọc ngày 30/10/2008 ký giữa ông H với ông NLQ3 bà NLQ4 là vô hiệu cả về hình thức lẫn nội dung, vì không có công

chứng hay chứng thực; Hợp đồng đặt cọc nhưng thể hiện nội dung là hợp đồng mua bán nhà; ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, khi ký hợp đồng không có sự đồng ý của vợ và con ông H.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà NLQ4 và ông NLQ3, xét: Khi giải quyết Tòa cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện chứng cứ, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ đúng quy định của pháp luật, tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông NLQ3, bà NLQ4, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về thủ tục tố tụng:* Tòa sơ thẩm xét xử và tuyên án ngày 26/01/2022 cùng ngày 28/01/2022 bà NLQ4 và ông NLQ3 cùng có đơn kháng cáo nên kháng cáo của ông NLQ3 bà NLQ4 là hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về nội dung*:

[1] Đối với kháng cáo của ông NLQ3 và bà NLQ4, xét:

[1.1] Theo Bản thỏa thuận khế ước phân chia tài sản lập giữa ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị Thanh M ngày 18/6/2020 (BL719), Biên bản hòa giải (BL 706-711) thể hiện: Ông H và bà M có tài sản chung là 03 căn nhà, gồm:

- Căn nhà số 75/12/ LL, phường TQ, quận TP; diện tích 350m^2 mua từ năm 1994 của ông Phạm Hữu Đức.

- Căn nhà 79 LL, phường TQ, quận TP diện tích 70 m^2 mua từ năm 1994 của ông Phạm Hữu Đức.

- Căn nhà số 11/12 Tân Kỳ, TQ, quận BT (số mới); diện tích 269 m^2 mua từ năm 1995 của bà Trịnh Thị Nhỏ.

Ông H đồng ý giao toàn bộ tài sản và căn nhà 75/12 LL cho bà M cùng 02 người con là Nguyễn Công Anh, sinh năm 1989, Nguyễn Hồng Thu Trang, sinh năm 1991. Chia làm 3 phần bằng nhau và bà M gửi lại cho ông H 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Về căn nhà 79 LL và căn nhà 11/12/ Tân Kỳ, TQ, bà M sẽ không tranh chấp, đòi hỏi gì thêm, việc ông H nhận cọc nhà số 79 LL để bán nhà cho ông NLQ3 bà Như thì 02 bên tự giải quyết, bà M không can thiệp vào

nữa. Và ngày 29/7/2020 bà M rút toàn bộ yêu cầu chia tài sản chung; Ngày 29/7/2020, bà Nguyễn Thị H1 người đại diện hợp pháp của ông NLQ1 và bà NLQ2 cũng đã rút toàn bộ yêu cầu độc lập về việc yêu cầu ông H bà M cùng trả nợ và Tòa sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết các yêu cầu của bà M, bà Hoàng đã rút nêu trên.

[1.2] Tại công văn số 3672/CNTP-LT Ngày 30/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận TP cung cấp thông tin nhà đất thể hiện:

1. Thông tin về căn nhà số 75/12 LL, phường TQ, quận TP:

- Về thông tin nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng, đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận: Theo dữ liệu sổ mục kê năm 2012 do UBND phường TQ cung cấp và dữ liệu cấp giấy chứng nhận căn nhà số 75/12 LL (số cũ 56/3/14 Lê Đình Thám), phường TQ, quận TP thuộc thửa 38, tờ 42 bản đồ địa chính chính quy năm 2005 do ông Nguyễn Xuân H đứng tên đăng ký sử dụng với diện tích 351,6m^2, chưa được cấp giấy chứng nhận.

Theo hồ sơ lưu kê khai đăng ký nhà đất năm 1999 thể hiện căn nhà số 56/3/14 đường số 10, Phường 6, quận TB do ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị Thanh M đứng tên đăng ký kê khai thuộc thửa 1933, tờ 5 (sơ đồ nền) với diện tích khuôn viên 408m^2, diện tích xây dựng 100m^2.

2. Thông tin về căn nhà số 79 LL, phường TQ, quận TP:

- Về thông tin nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng, đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận:

"Theo dữ liệu sổ mục kê năm 2012 do UBND phường TQ cung cấp và dữ liệu cấp giấy chứng nhận số nhà 79 LL, phường TQ, quận TP thuộc thửa 45, tờ 42 bản đồ địa chính chính quy năm 2005 do ông Nguyễn Xuân H đứng tên đăng ký sử dụng với diện tích 73m^2, chưa được cấp giấy chứng nhận".

[1.3] Như vậy phần nhà đất tại địa chỉ 79, LL, phường TQ, quận TP do ông Nguyễn Xuân H kê khai đăng ký sử dụng và hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sử dụng nhà ở. Nhưng ông H là người có tên giấy tay "Tờ sang nhượng đất" do ông Phạm Hữu Đức chuyển nhượng ngày 20/8/1994 có xác nhận của UBND Phường 16, quận TB ngày 10/9/1994 và đất của ông Đức chuyển nhượng cho ông H là căn cứ vào "Trích lục địa bộ" do Trưởng ty Điền địa – Chế độ Việt Nam Cộng Hòa cấp cho gia đình ông Đức ngày 31/7/1973, nên ông H được coi là người có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

[1.4] Về quá trình giao dịch mua bán căn nhà nhà số 79 LL, phường TQ, quận TP, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 30/10/2008, ông Nguyễn Xuân H đã ký giấy nhận cọc bán nhà số 79 LL, phường TQ, quận TP cho ông NLQ3 và bà NLQ4, theo giấy đặt cọc ngày 30/10/2008 các bên thỏa thuận như sau:

- Ngày 30/10/2008 ông NLQ3 và bà NLQ4 đã giao cho ông H tiền cọc là 330.000.000 đồng.

Hai bên cam kết: Khi ông H giao nhà và khi ông NLQ3 bà NLQ4 nhận nhà và giao tiếp 200.000.000 đồng cho ông H, thì số tiền còn lại 540.000.000 đồng ông NLQ3 bà NLQ4 sẽ trả cho ông H trong thời hạn 01 năm kể từ ngày nhận nhà.

- Ngày 20/12/2008, ông NLQ3 đã giao cho ông H số tiền 200.000.000 đồng và ông H đã giao nhà cho ông NLQ3 bà NLQ4 quản lý, sử dụng cùng các giấy tờ sau: "Giấy báo số 4385/GB-UBND" về việc gắn biển số gốc và duy nhất cho số nhà 79 đường LL, phường TQ, quận TP.

- Ngày 20/01/2009, ông NLQ3 giao cho ông H số tiền 12.000.000 đồng.

- Ngày 20/02/2009, ông H nhận thêm 15.000.000 đồng.

Tổng cộng ông H đã nhận 557.000.000 đồng và ông NLQ3 bà NLQ4 đã nhận nhà từ ngày 20/12/2008 vào ở cho đến nay. Tuy các bên ký giấy nhận cọc bán nhà nhưng thực chất các bên đã thực hiện phần nội dung của hợp đồng mua bán nhà, đã giao thêm tiền chuyển nhượng và nhận nhà. Nên được xem như là hợp đồng mua bán nhà.

[1.5] Xét, tại thời điểm các bên ký hợp đồng mua bán nhà ngày 30/10/2008 thì ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở nên chỉ lập giấy tay "Giấy nhận cọc bán nhà" sau đó chuyển sang thực hiện như hợp đồng mua bán nhà do ông NLQ3 bà NLQ4 tiếp tục trả thêm 03 lần tiền vào các ngày 20/12/2008; 20/01/2009 và 20/02/2009 và ông H cũng đã giao đầy đủ các giấy tờ hợp pháp về căn nhà 79, LL cho ông NLQ3 bà NLQ4 quản lý, sử dụng và ông NLQ3 bà NLQ4 đã sửa chữa lại nhà nhiều lần ông H không ngăn cản, việc ông H không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà *(không nhận tiền bán nhà hàng tháng từ ông NLQ3 bà NLQ4)* là do ông H yêu cầu tạm dừng để ông H giải quyết tranh chấp trong gia đình, sau đó không còn ai tranh chấp như đã nêu trên nhưng ông H vẫn không chịu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà trong khi ông H đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở như nêu trên và "Giấy nhận cọc bán nhà" ngày 30/10/2008 cũng đã nêu: *Bên A (ông H) có trách nhiệm cùng bên B (ông NLQ3 bà NLQ4) khi cần làm mọi thủ tục pháp lý liên quan đến căn nhà nêu trên cho Bên B; Bên A sẽ phải làm lại giấy tờ mua bán căn nhà nêu trên cho Bên B có xác nhận của địa phương….*

[1.6] Với những nhận định trên, xét tại thời điểm lập "Giấy nhận cọc bán nhà" ngày 30/10/2008 các bên trong mua bán nhà đã không thực hiện đúng các quy định tại Điều 91, 93 Luật nhà ở năm 2005; Điều 122, 450 Bộ luật dân sự năm 2005 và Hợp đồng chỉ thực hiện được 52% giá trị nên căn cứ Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005 Tòa sơ thẩm tuyên bố giao dịch "Giấy nhận cọc bán nhà" lập ngày 30/10/2008 giữa ông H với ông NLQ3 bà NLQ4 vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Song, khi giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, thì Tòa sơ thẩm xác định lỗi: *Khi hai bên ký hợp đồng ngày 30/10/2008 các bên đã đều biết tình trạng pháp lý của căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, các bên còn thỏa thuận về việc thực hiện thủ tục pháp lý liên quan. Bên bán không đủ điều kiện để bán, bên*

mua biết rõ căn nhà này bên bán chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý mua, chấp nhận rủi ro. Vì thế, Tòa sơ thẩm xác định trong vụ án này thì cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu trách nhiệm ½ giá trị thiệt hại. Việc xác định lỗi như nêu trên của cấp sơ thẩm là chưa chính xác, bởi: Tại thời điểm các bên lập "Giấy nhận cọc bán nhà" thì do ông H chưa được cấp giấy chứng nhận hợp pháp nên mới làm giấy tay là đúng và các bên cũng đã biết rõ điều đó nên mới giao kết thêm: *Bên A (ông H) có trách nhiệm cùng bên B (ông NLQ3 bà NLQ4) khi cần làm mọi thủ tục pháp lý liên quan đến căn nhà nêu trên cho Bên B; Bên A sẽ phải làm lại giấy tờ mua bán căn nhà nêu trên cho Bên B có xác nhận của địa phương*.... Đến thời điểm giải quyết tranh chấp thì ông H đủ điều kiện để thực hiện hợp đồng mua bán nhà như nhận định nêu trên *(không ai tranh chấp và đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận)* nhưng ông H không tiếp tục thực hiện mặc dù ông NLQ3 bà NLQ4 luôn muốn được thực hiện do hiện nay họ không có chỗ ở khác, vì thế lỗi dẫn đến giao dịch bị vô hiệu phải xác định là hoàn toàn do ông H gây ra bên mua ông NLQ3 bà NLQ4 không có lỗi, do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị này của Viện kiểm sát, chấp nhận một phần kháng cáo của ông NLQ3 bà NLQ4, sửa phần án sơ thẩm về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Tại phiên tòa sơ thẩm các bên thống nhất với kết quả thẩm định giá của Công ty Cổ phần thẩm định Thế Kỷ - Miền Nam, xác định nhà đất tại địa chỉ 79 LL có giá trị quyền sử dụng đất là 5.163.137.096 đồng, giá trị xây dựng 232.960.000đồng.

Các bên cùng thỏa thuận trị giá sửa chữa nhà phía ông NLQ3 bà NLQ4 đã chi là 130.000.000 đồng. Vậy giá trị xây dựng: 232.960.000 đồng – 130.000.000 đồng = 102.960.000 đồng. Tổng cộng giá trị nhà và đất mua bán là 102.960.000 đồng + 5.163.137.096 đồng = 5.266.097.096 đồng.

Thời điểm ngày 30/10/2008, ông H và vợ chồng ông NLQ3 thỏa thuận giá mua bán nhà là 1.070.000.000 đồng, ông NLQ3 bà NLQ4 đã thanh toán được 557.000.000 đồng, tương ứng với 52% giá trị nhà đất.

Giá trị chênh lệch: (5.266.097.096 đồng – 1.070.000.000 đồng) x 52% = 2.181.370.489 đồng.

Do xác định lỗi 100% thuộc bên bán là ông H nên ông H phải chịu thiệt hại là: 2.181.370.489 đồng.

Số tiền ông H phải trả ra cho ông NLQ3 bà NLQ4 do hợp đồng mua bán nhà 79 LL vô hiệu là 2.181.370.489 đồng + 557.000.000 đồng + 130.000.000 đồng tiền sửa chữa nhà = 2.868.370.489 đồng lấy tròn số là 2.868.370.000 đồng.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên tính lại án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể: Bà Nguyễn Thị Thanh M và ông Nguyễn Xuân H là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thanh M số tiền tạm ứng án phí là 50.000 (năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số 004107 ngày 09/12/2008 của Chi cục thi hành án dân sự quận TP và số tiền 19.177.500 (mười chín triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn năm trăm) đồng

theo biên lai thu số 07690 ngày 21/10/2014 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị H1 (đại diện ủy quyền của ông NLQ1 và bà NLQ2**)** số tiền 58.253.500 (năm mươi tám triệu hai trăm năm mươi ba nghìn năm trăm) đồng theo biên lai thu số 08899 ngày 14/7/2015 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông NLQ3, bà NLQ4 không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả Ông NLQ3, bà NLQ4 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 20.205.000 (hai mươi triệu hai trăm lẻ năm nghìn) đồng theo biên lai thu số 014045 ngày 09/02/2010 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần án sơ thẩm nên bà NLQ4 và ông NLQ3 không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả ông NLQ3, bà NLQ4 mỗi người mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

[4] Quyết định khác của án sơ thẩm về quan hệ hôn nhân, về con chung, về tài sản chung, nợ chung không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309, Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 122, 127, 137, 450 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 468, khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 55 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Nghị định 70-CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà NLQ4 và ông NLQ3; sửa một phần bản án sơ thẩm số 132/2022/HN-ST ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông NLQ3, bà NLQ4 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà số 79 LL, phường TQ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh. Xác định "Giấy nhận cọc bán nhà" ngày 30/10/2008 giữa ông Nguyễn Xuân H với ông NLQ3, bà NLQ4 về việc bán căn nhà số 79 LL, phường TQ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

2.1. Buộc ông Nguyễn Xuân H phải thanh toán cho ông NLQ3, bà NLQ4 các khoản sau:

- Tiền đã giao cho ông H 557.000.000 đồng;

- Tiền chêch lệch 2.181.370.489 đồng;

- Tiền sửa chữa nhà 130.000.000 đồng.

Tổng số tiền ông Nguyễn Xuân H phải thanh tóan cho ông NLQ3 và bà NLQ4 là 2.868.370.000 (hai tỷ tám trăm sáu mươi tám triệu ba trăm bảy mươi nghìn) đồng.

2.2. Ông NLQ3, bà NLQ4, trẻ NLQ5, trẻ NLQ6 phải có trách nhiệm giao trả nhà số 79 LL, phường TQ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh và các giấy tờ liên quan cho ông Nguyễn Xuân H.

Thời hạn trả tiền và giao nhà: Khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chậm thực hiện việc trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Thanh M và ông Nguyễn Xuân H. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh M số tiền tạm ứng án phí là 50.000 (năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số 004107 ngày 09/12/2008 của Chi cục thi hành án dân sự quận TP và số tiền 19.177.500 (mười chín triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn năm trăm) đồng theo biên lai thu số 07690 ngày 21/10/2014 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H1 (đại diện ủy quyền của ông NLQ1 và bà NLQ2**)** số tiền 58.253.500 (năm mươi tám triệu hai trăm năm mươi ba nhìn năm trăm) đồng theo biên lai thu số 08899 ngày 14/7/2015 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả ông NLQ3, bà NLQ4 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 20.205.000 (hai mươi triệu hai trăm lẻ năm nghìn) đồng theo biên lai thu số 014045 ngày 09/02/2010 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà NLQ4 và ông NLQ3 không phải nộp, hoàn trả ông NLQ3, bà NLQ4 mỗi người 300.000 đồng theo các biên lai thu số AA/2021/0001800 và AA/2021/0001799 cùng ngày 23/02/2022 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Quyết định khác của án sơ thẩm về quan hệ hôn nhân, về con chung, về tài sản chung, nợ chung không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
– Tòa án nhân dân tối cao;
– VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
– TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
– VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
– Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
– Các đương sự (8);
– Lưu VT (5), HS (2), 20b, (ÁN09)

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

Nguyễn Văn Tửu