TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 4094/2023/DS-ST
Ngày: 29/9/2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tiền đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Thiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Phước;

2. Ông Cao Quốc Hưng.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Thanh Trí – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa*:** Bà Trần Võ Hồng Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2029, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 23/2014/TLST-DS ngày 16/01/2014 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tiền đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 5252/2023/QĐXXST-DS ngày 17/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 5911/2023/QĐST-DS ngày 07/9/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1967 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

1.2. Bà Đặng Thị Cẩm P, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 30/2 đường H, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đặng Thị Cẩm P: có ông Đặng Ngọc Đăng D, sinh năm 1976; Địa chỉ thường trú: 158/2 khu phố H, phường A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh *(là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền công chứng số: 5267/GUQ, quyển số 02/2015 lập ngày 27/5/2015 tại Văn phòng công chứng Quận 9)* - có mặt.

2. Bị đơn: Ông Vũ Trọng H, sinh năm 1973 - (vắng mặt).

Địa chỉ:1158/1 đường Nguyễn C, phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Trung K, sinh năm 1978; Địa chỉ liên hệ: 76 đường N, phường Đ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh *(là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền công chứng số: 006549, quyển số 01.TP/CC-SCC/UQ lập ngày 14/8/2012 tại Văn phòng công chứng Bến Thành) – vắng* mặt.

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

3.1. Ông Lê Hoàng N, sinh năm 1988 - (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt);

3.2. Ông Lê Hoàng Anh T, sinh năm 1992 - (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 566/1 đường Đ, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông N và ông T có bà Lê Thị H, sinh năm 1964; Địa chỉ: 566/1 đường Đ, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh *(Là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền công chứng số 007563, quyển số 01.TP/CC-SCC/UQ lập ngày 13/9/2012 tại Văn phòng công chứng Bến Thành)* - (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt);

3.3. Ông Lê Văn S, sinh năm 1962 - (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt);

3.4. Bà Lê Thị H, sinh năm 1964 - (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 566/1 đường Đ, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Vũ L, sinh năm 1972 – (vắng mặt).

Địa chỉ: 76 đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Vũ L là ông Hoàn Trung K, sinh năm 1978; Địa chỉ liên hệ: 76 đường N, phường Đ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền công chứng số: 006879, quyển số 01.TP/CC-SCC/UQ lập ngày 22/8/2012 tại Văn phòng công chứng Bến Thành) – vắng mặt.

3.6. Công ty cổ phần xây dựng C

Trụ sở: 132/18 đường L, Phường B, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Ngọc C, sinh năm 1971 - (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: 76C đường P, Phường B, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

(1) Nguyên đơn bà Đặng Thị Cẩm P và ông Nguyễn Quốc T khởi kiện cho rằng: Ngày 17/06/2011 có ký hợp đồng mua bán nhà, đất bằng giấy tay với ông Vũ Trọng H, với nội dung thỏa thuận như sau: Ông Vũ Trọng H đồng ý bán cho vợ chồng bà P, ông T khối tài sản gồm:

- Căn nhà số 402/3, khu phố 6, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) với diện tích 200m^2 thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 125 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và nhà ở số H0740 ngày 30/12/2005 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp, đứng tên ông Vũ L và ông Vũ Trọng H.

- Diện tích đất 762m^2 gồm các thừa số 606, 607, 608 thuộc tờ bản đồ số 14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00674 ngày 25/09/1999 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp, đứng tên ông Vũ L và ông Vũ Trọng H.

- Diện tích đất 433,2m^2 thửa đất mang số 522 thuộc tờ bản đồ số 125 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0740 ngày 28/04/2008 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp đứng tên ông Vũ L và ông Vũ Trọng H.

Với giá trị chuyển nhượng tổng cộng là 2.350.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng). Phương thức thanh toán thành 03 đợt cụ thể như sau:

+ Đợt 1: Ngày 17/06/2011, ngày ký hợp đồng bên mua đặt cọc trước 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng);

+ Đợt 2: Ngày 30/10/2011 bên mua trả cho bên bán số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng);

+ Đợt 3: Ngày 30/12/2011 bên mua trả cho bên bán số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Do trong quá trình giao dịch, ông Vũ Trọng H cam kết toàn bộ phần đất này hoàn toàn hợp pháp, không tranh chấp và đất không bị giải tỏa quy hoạch, không có các biện pháp chế tài của pháp luật và xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật. Vì quá tin tưởng, nên vợ chồng ông bà đã giao trước cho ông Vũ Trọng H số tiền 350.000.000 đồng, sau khi nhận tiền đợt 1, do thầy phân đất bị sạt lở xuống sông cầu Ông Dầu và không có hàng rào, không có ranh giới rõ ràng, toàn bộ khuôn viên nhà đất bị ngập úng sâu đến 1m và thấp hơn mặt đường hiện hữu 1.5m. Toàn bộ khu đất là một

bãi rác, nên ông H yêu cầu vợ chồng ông bà P, ông T bỏ tiền ra xây dựng hàng rào, bơm cát, nâng nền xung quanh toàn bộ phần đất đã mua.

Trong quá trình xây dựng, ông H là người đứng đơn xin phép chính quyền địa phương cho vợ chồng bà P, ông T xây dựng hàng rào và san lấp (do đất chưa sang tên cho vợ chồng ông bà), tổng số tiền đã bỏ ra xây dựng hàng rào và bơm cát, san lấp, nâng nền, đóng cừ trăm xung quanh bờ bao cả khu đất chi tiết gồm: đóng cừ, đổ móng bê tông cốt thép, xây gạch tường 20cm từ mặt đất cũ cao lên 1,5m; xây tường 15cm cao 2m. Sau đó bơm cát, san lấp mặt bằng từ nền cũ lên cao 1,5m; tổng cộng chi phí là 1.602.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm lẻ hai triệu đồng), trong đó bơm cát san lấp là 302.000.000 đồng và 1.300.000.000 đồng tiền xây dựng, đóng cừ, công trình đã hoàn tất. Sau khi xây dựng xong một số công trình trên đất, thì thanh tra xây dựng phường có thông báo cho vợ chồng ông bà biết phần đất này nằm trong quy hoạch cây xanh nên không tiến hành mua bán được. Do vậy, bà Đặng Thị Cẩm P và ông Nguyễn Quốc T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất giữa vợ chồng ông bà với ông H, ông L ký ngày 17/6/2011.

- Buộc ông H phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận cọc theo nội dung thỏa thuận của hợp đồng là 350.000.000 đồng x 2 = 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) kèm theo lãi suất ngân hàng kể từ ngày ông H vi phạm hợp đồng;

- Buộc ông H phải bồi thường tiền đầu tư xây dựng là 1.602.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm lẽ hai triệu đồng) và theo lãi suất ngân hàng kể từ ngày ông H vi phạm hợp đồng. Tổng số tiền yêu cầu ông H phải thanh toán là 2.302.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm lẻ hai triệu đồng chẵn) và theo lãi suất ngân hàng kể từ ngày ông H vi phạm hợp đồng.

Nguyên đơn bà P, ông T không yêu cầu định giá tài sản tranh chấp vì phần đất này hiện nay phía bị đơn đã chuyển nhượng cho người khác và người liên quan đang tiến hành xây dựng, mặt khác, khi thực hiện việc san lấp vợ chồng bà đã ký hợp đồng với Công ty Châu Hoàng Phát thi công, tổng giá trị hợp đồng là 1,602.000.000 (một tỷ sáu trăm lẻ hai triệu đồng), do vậy, không yêu cầu tiến hành định giá tài sản đang tranh chấp.

(2) Bị đơn ông Vũ Trọng H có ông Hoàng Trung Kiên đại diện theo ủy quyền trình bày: Bị đơn thừa nhận ngày 17/06/2011, có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất như nguyên đơn trình bày là đúng. Ông H đã nhận tiền đặt cọc 350.000.000 đồng. Hiện trạng trước khi chuyển nhượng đất cho nguyên đơn là tượng rào thấp vẫn có thể xác định được ranh giới, và trên đất có 01 căn nhà cấp 4 khoảng 200m^2, căn nhà này nguyên đơn đã phá dỡ. Hiện trạng khu đất mà nguyên đơn hiện nay đang tranh chấp là có tưởng rào bao quanh. Ông H có làm đơn xin giấy phép xây dựng tạm nhưng do bên

nguyên đơn không thực hiện theo hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận nên ông H đã dừng việc xin phép. Hiện nay phần đất nêu trên bị đơn đã chuyển nhượng cho những người liên quan. Việc không tiếp tục hợp đồng mua bán chuyển nhượng các thửa đất nêu trên là do lỗi của nguyên đơn không thực hiện đúng hợp đồng, không giao tiền tiếp đợt 2 và đợt 3, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do vây, bị đơn không đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn, bởi vì phía nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng và tự ý chấm dứt hợp đồng nên phải bị mất cọc. Nguyên đơn thực hiện việc san lấp trong khi nhà và đất chưa thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn là sai quy định pháp luật và các chứng cứ nguyên đơn xuất trình (phiếu thu tiền) là chưa hợp lệ vì ngoài phiếu thu tiền còn phải xuất hóa đơn đỏ.

(3) Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ L có ông Hoàng Trung Kiên đại diện theo ủy quyền có cùng ý kiến, yêu cầu như bị đơn.

(4) Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần xây dựng C có ông Châu Hoàng Phát đại diện theo pháp luật trình bày: Vào ngày 30/9/2011, ông Phát đại diện cho Công ty cổ phần xây dựng C và bà Đặng Thị Cầm Phủ có ký hợp đồng san lấp xây dựng hàng rào nhà ở số 402/3 Quốc lộ 13, khu phố 6, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi thoả thuận bàn bạc Công ty cổ phần xây dựng C nhận san lấp và xây dựng hàng rào bao quanh diện tích đất nêu trên, do bà P yêu cầu như trong hợp đồng. Tổng số tiền san lấp và xây dựng hàng rào là 1.702.000.000 đồng thanh toán làm 03 đợt cụ thể như sau:

+ Đợt 1: Vào ngày 04/10/2011 bà P đã thanh toán số tiền 510.000.000 đồng;

+ Đợt 2: Vào ngày 21/10/2011 bà P thanh toán số tiền 852.000.000 đồng;

+ Đợt 3: Vào ngày 01/11/2011 bà P thanh toán số tiền 240.000.000 đồng.

Còn lại 100.000.000 đồng vì chưa hoàn thành nốt phần thô của công trình, Công ty cổ phần xây dựng C đã thực hiện xong hợp đồng thi công san lập và xây dựng hàng rào bao quanh theo đúng như yêu cầu của bà P và đã nhận số tiền tổng cộng là 1.602.000.000 đồng. Nay có việc tranh chấp giữa bà Đặng Thị Cẩm P và ông Vũ Trọng H về khối tài sản trên thì Công ty cổ phần xây dựng C không có yêu cầu gì. Công ty cổ phần xây dựng C xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện, kể cả khi Toà án hoà giải và xét xử.

(5) Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng N và ông Lê Hoàng Anh T có bà Lê Thị H đại diện theo ủy quyền trình bày: Vào ngày 23/5/2012, ông Lê Hoàng N và ông Lê Hoàng Anh T có ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Vũ Trọng H và ông Vũ L đối với căn nhà và quyền sử dụng

đất toạ lạc tại số 402/3 Quốc lộ 13, khu phố 6, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh, tổng diện tích là 125,8m^2 và thửa đất số 503 thuộc tờ bản đồ số 125 diện tích 200m^2, thừa đất số 522 thuộc tờ bản đồ số 125 diện tích 433,2m2, tổng số tiền là 2.100.000.000 đồng. Căn nhà và khu đất trên đã được cấp giấy chứng nhận cho 03 người gồm ông Lê Hoàng N, ông Lê Hoàng Anh T, ông Lê Văn S đứng chủ quyền. Việc mua căn nhà và khu đất trên giữa ông T, bà P với ông H thì ông N, ông T hoàn toàn không biết và không liên quan. Nay ông N và ông T không có yêu cầu gì đối với việc tranh chấp giữa ông T và bà P với ông H. Bà H yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện, kể cả khi Toà án hoà giải và xét xử.

(6) Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn S trình bày: Vào ngày 23/5/2012 ông S có mua một thừa đất tại số nhà 402/3 Quốc lộ 13, khu phố 6, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh của ông Vũ L và ông Vũ Trọng H, tổng diện tích là 1.394m^2 thuộc thừa đất số 606, 607, 608 tờ bản đồ 125 diện tích xây dựng là 200m^2, tổng giá tiền thoả thuận chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng, được thanh toán dứt điểm tại phòng công chúng. Người dứng tên 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là ông Lê Hoàng N, ông Lê Hoàng Anh T và ông Lê Văn S đứng chủ quyền. Trong phần tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất của ông T và bà P với ông H, ông S hoàn toàn không biết, không có yêu cầu gì. Ông Lê Văn S xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện, kể cả khi Toà án hoà giải và xét xử.

(7) Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H trình bày: Bà H là vợ của ông Lê Văn S, nên có cùng ý kiến với ông S, trong vụ kiện tranh chấp giữa ông T và bà P với ông H thì bà H không có ý kiến gì thêm. Bà Lê Thị H xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện, khi Toà hoà giải và xét xử.

(8) Tại bản án dân sự sơ thẩm số 29/2013/DS-ST ngày 26/4/2013 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (nay là TAND thành phố Thủ Đức) đã nhận định: Căn cứ vào hợp đồng mua bán nhà đất ngày 17/6/2011 giữa bà Đặng Thị Cẩm P và ông Nguyễn Quốc T với ông Vũ Trọng H, hiện trạng thực tế của khu đất đã được nguyên đơn tiến hành san lấp mặt bằng, xây tường rào bao quanh khuôn viên đất. Thực hiện thỏa thuận này thì ông Vũ Trọng H có đơn cam kết tự phá dỡ công trình khi nhà nước thực hiện quy hoạch xây dựng đề ngày 08/11/2011, có xác nhận chữ ký của UBND phường Hiệp Bình Phước ngày 08/11/2011 và công văn số 2696/UBND-QLĐT ngày 11/11/2011 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức (nay là UBND thành phố Thủ Đức) về việc cấp phép xây dựng đối với ông Vũ Trọng H, ông Vũ L. Do vậy, nguyên đơn đã tiến hành ký kết hợp đồng kinh tế với Công ty cổ phần xây dựng C để tiến hành xây dựng san lấp mặt

bằng. Căn cứ hợp đồng kinh tế ngày 30/9/2011 giữa bà P với Công ty cổ phần xây dựng C về việc thi công san lấp mặt bằng và xây dựng hàng rào nhà ở bao quanh diện tích đất nêu trên, với tổng số tiền san lấp và xây dựng hàng rào là 1.702.000.000 đồng, thanh toán làm 03 đợt (Đợt 1, ngày 04/10/2011 thanh toán số tiến 510.000.000 đồng; Đợt 2, ngày 21/10/2011 thanh toán số tiền 852.000.000 đồng; Đợt 3, ngày 01/11/2011 thanh toán số tiền 240.000.000 đồng). Công ty cổ phần xây dựng C thừa nhận đã nhận số tiền 1.602.000.000 đồng, còn 100.000.000 đồng chưa thanh toán do chưa thực hiện xong phần tô tường bao quanh. Căn cứ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay 23/5/2012 giữa ông Huấn, ông L với ông Lê Hoàng N, Ông Lê Hoàng Anh T, ông Lê Văn S đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 402/3 quốc lộ 13, khu phố 6, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức tổng diện tích là 125,8 m^2 và thửa đất số 503 thuộc tờ bản đồ số 125 diện tích 200 m^2, thửa đất số 522 thuộc tờ bản đồ số 125 diện tích 433,2m^2 thuộc thửa đất số 606, 607, 608 với tổng số tiền là 2.100.000.000 đồng. Căn cứ vào sự thừa nhận của bị đơn về việc đã chuyển nhượng phần đất trên cho những người liên quan, Hội đồng xét xử sơ thẩm, đã xác định bị đơn ông Vũ Trọng H là bên vi phạm, tự ý chấm dứt và không tiếp tục hợp đồng mua bán với ông T và bà P, nên ông H phải có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận 350.000.000 đồng và phải bồi thường gấp đối số tiền đã nhận vì là bên có lỗi trong việc che giấu thông tin khu đất bị quy hoạch công viên cây xanh thể dục thể thao. Ngoài ra bản án sơ thẩm căn cứ vào hợp đồng kinh tế về việc san lấp mặt bằng giữa bà P với Công ty cổ phần xây dưng Châu Hoàng Phát để buộc ông H phải bồi thường chi phí đã bỏ ra xây dựng hàng rào và bơm cát, san lấp, nâng nền, đóng cừ trăm xung quanh bờ bao và khu đất với tổng số tiền là 1.602.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh. Do vậy, đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Cẩm P và ông Nguyễn Quốc T. Hủy hợp đồng mua bán nhà đất ngày 17/6/2011, buộc ông Vũ Trọng H có trách nhiệm trả ngay cho ông Nguyễn Quốc T, bà Đặng Thị Cẩm P số tiền 2.427.246.176 đồng.

(9) Không đồng ý với phán quyết của bản án sơ thẩm, bị đơn ông Vũ Trọng H đã kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và hủy án sơ thẩm. Tại bản án phúc thẩm số 1249/2013/DS-PT ngày 17/9/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận định: Án sơ thẩm nhận định hợp đồng mua bán nhà đất viết tay lập ngày 17/6/2011 giữa ông Vũ Trọng H, ông Vũ L với ông Nguyễn Quốc T, và bà Đặng Thị Cẩm Phủ vô hiệu do không tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, khi giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán này, án sơ thẩm chưa điều tra làm rõ bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không thực hiện được, từ đó mới có cơ sở để phạt cọc, mất cọc hoặc trả lại tiền cọc cho các bên đương sự theo hợp đồng ký ngày 17/6/2011.

Về tiền tiền san lấp và xây dựng trên đất: Xét thấy, bản án sơ thẩm căn cứ vào hợp đồng kinh tế ký ngày 30/9/2011 giữa Công ty cổ phần xây dựng C với bà Đặng Thị Cẩm P và 03 phiếu thu ngày 04/10/2011 với số tiền 510.000.000 đồng, phiếu thu ngày 20/10/2011 với số tiến 852.000.000 đồng và phiếu thu ngày 01/11/2011 với số tiền 240 000.000 đồng để làm căn cứ cho rằng bà P và ông T đã đầu tư thực tế trên đất tổng cộng với số tiền là 1.602.000.000 đồng là chưa có căn cứ với nhưng lý do sau đây:

- Ngày 17/6/2011 ngay sau khi ký hợp đồng bà P và ông T chỉ mới đặc cọc cho ông Huấn 350.000.000 đồng. Theo hợp đồng đến ngày 30/10/2011 thì bà P và ông T phải giao tiền đợt hai là 1.000.000.000 đồng, trong khi chưa giao tiền đợt hai thì bà P đã ký hợp đồng san lấp mặt bằng với Công ty Châu Hoàng Phát và đến ngày 01/11/2011 bà P đã giao cho Công ty tổng số tiền là 1.602.000.000 đồng;

- Hợp đồng thi công san lấp xây dựng một số công trình trên đất giữa Công ty và bà P không có biên bản nghiệm thu công trình và Công ty Châu Hoàng Phát không xuất hóa đơn tài chính cho bà P theo hợp đồng đã ký kết ngày 17/6/2011, là chưa có cơ sở theo luật thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế giá trị gia tăng;

- Việc thi công san lấp trên phần đất đang tranh chấp chưa được sự đồng ý của ông H và ông L, việc này Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa điều tra làm rõ trên cơ sở nào mà bà P tiến hành san lấp, trong khi đó trên thực tế thì bà P có san lấp và xây dựng một số công trình trên đất. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không có yêu cầu Công ty Châu Hoàng Phát phải có trách nhiệm cung cấp các chứng từ liên quan đến việc thực hiện hợp đồng kinh tế từ ngày 17/6/2011 ký kết giữa Công ty và bà P. Công ty Châu Hoàng Phát chỉ có một lời khai duy nhất và xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc còn lại;

- Trong trường hợp xét thấy tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ chưa đầy đủ cơ sở để giải quyết vụ án thì Tòa án được quyền yêu cầu đường sự giao nộp bổ sung tài liệu chứng cứ hoặc có thể áp dụng một số biện pháp như: quyết định định giá tài sản, yêu cầu thẩm định giá, xem xét thẩm định tại chỗ để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Trên cơ sở đó, cấp phúc thẩm đã cho rằng bản án sơ thẩm có nhiều thiếu sót trong quá trình thu thập chứng cứ, cũng như không tiến hành định giá tài sản đang tranh chấp, nên cấp phúc thẩm không thể điều tra bổ sung được, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự, đã hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức để điều tra giải quyết lại từ giai đoạn sơ thẩm.

(10) Sau khi hồ sơ vụ án đã được chuyển về Tòa án nhân quận Thủ Đức (nay là TAND thành phố Thủ Đức) thụ lý lại để giải quyết theo thủ tục chung, Tòa án đã nhiều lần triệu tập bị đơn ông Vũ Trọng H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ

L và người đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Trung Kiên cùng những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án để làm việc, cũng cố chứng cứ và yêu cầu bổ sung tài liệu chứng cứ. Thế nhưng, ông H, ông L, ông Kiên và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án, đã liên tục vắng mặt không rõ lý do, không hợp tác, tiếp tục vắng mặt trong phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất vào ngày 07 tháng 9 năm 2023.

(11) Ngày 28/9/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T đến trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, nộp đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện nêu trên. Lý do ông T xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện là vì năm 2019, ông Nguyễn Quốc T và bà Đặng Thị Cẩm P đã ly hôn, việc khởi kiện ông T nhận thấy không cần thiết với bản thân mình. Ông T thống nhất và đồng ý với yêu cầu khởi kiện còn lại của bà Đặng Thị Cẩm P và không có ý kiện gì thêm. Ông Nguyễn Quốc T đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa ngày 29/9/2023.

(12) Tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ hai: Bị đơn ông Vũ Trọng H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ L và người đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Trung Kiên tiếp tục vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan còn lại trong vụ án, đã có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đặng Thị Cẩm P sửa đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau: Nguyên đơn rút lại yêu cầu buộc bồi thường gấp đôi tiền nhận cọc và thay đổi số tiền yêu cầu bị đơn phải trả đối với chi phí mà nguyên đơn đầu tư để xây hàng rào, bơm cát nâng nền khu đất cho phù hợp với chứng thẩm định giá. Cụ thể, nguyên đơn chỉ yêu cầu buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận là 350.000.000 đồng và thanh toán số tiền nguyên đơn đã đầu tư để xây hàng rào, bơm cát nâng nền toàn bộ khu đất là 1.392.604.000 đồng. Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả tiền lãi phát sinh và tự nguyện chịu chi phí tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản.

(13) Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Tòa án đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, cần khắc phục thời gian chậm đưa vụ án ra xét xử theo đúng quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Bị đơn ông Vũ Trọng H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ L và người đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Trung Kiên tiếp tục vắng mặt không có lý do,

không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan còn lại đều có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt, đề nghị Tòa án áp dụng quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân năm 2015, tiếp tục phiên mở phiên tòa xét xử vụ án theo thủ tục chung. Về nội dung, nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, tại phiên Tòa nguyên đơn bà Đặng Thị Cẩm P tự nguyện thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện là phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận và đình chỉ những phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút, và chấp nhận sự thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà P. Nhận thấy, yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn bà P là có căn cứ và hợp pháp, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Giữa bà Đặng Thị Cẩm P và ông Nguyễn Quốc T với ông Vũ Trọng H phát sinh quan hệ tranh chấp từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thanh toán chi phí đầu tư xây hàng rào, bơm cát nâng nền toàn bộ khu đất thuộc các thửa đất số 104, 522, 606 và 607 và 608, tờ bản đồ 14 và 125 đang tọa lạc tại địa chỉ 402/3 đường quốc lộ 13, khu phố 6, phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Tại phiên tòa, bị đơn ông Vũ Trọng H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ L và người đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Trung Kiên vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai mà không có lý do chính đáng, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan còn lại đều có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[3] Xét thấy, nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T có đơn rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T.

[4] Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đặng Thị Cẩm P rút lại yêu cầu buộc bị đơn bồi thường gấp đôi tiền nhận cọc 350.000.000 đồng và thay đổi số tiền yêu cầu bị đơn phải thanh toán chi phí đầu tư để xây hàng rào, bơm cát nâng nền khu đất là 1.392.604.000 đồng, không yêu cầu bị đơn trả tiền lãi phát sinh. Xét thấy, việc nguyên đơn thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện và đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã rút lại.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào lời khai, trình bày của các bên đương sự, căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào sự thừa nhận và không phản đối giữa các bên đương sự, áp dụng theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: Hợp đồng mua bán đất bằng giấy viết tay ký ngày 17/06/2011 giữa nguyên đơn bà Đặng Thị Cẩm P và ông Nguyễn Quốc T với bị đơn ông Vũ Trọng H, có nội dung thỏa thuận: ông H đồng ý bán, bà P và ông T đồng ý mua các bất động sản gồm:

- Căn nhà số 402/3, khu phố 6, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) với diện tích 200m^2 thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 125 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và nhà ở số H0740 ngày 30/12/2005 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp, đứng tên ông Vũ L và ông Vũ Trọng H.

- Diện tích đất 762m^2 gồm các thừa số 606, 607, 608 thuộc tờ bản đồ số 14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00674 ngày 25/09/1999 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp, đứng tên ông Vũ L và ông Vũ Trọng H.

- Diện tích đất 433,2m^2 thửa đất mang số 522 thuộc tờ bản đồ số 125 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0740 ngày 28/04/2008 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp đứng tên ông Vũ L và ông Vũ Trọng H.

Giá chuyển nhượng là 2.350.000.000 đồng, thanh toán theo phương thức: Đợt 1: Ngày 17/06/2011, ngày ký hợp đồng bên mua đặt cọc trước 350.000.000 đồng; Đợt 2: Ngày 30/10/2011 bên mua trả cho bên bán số tiền 1.000.000.000 đồng; Đợt 3: Ngày 30/12/2011 bên mua trả cho bên bán số tiền 1.000.000.000 đồng.

Xét thấy, hình thức và nội dung thỏa thuận mua bán đất giữa các bên, được xác định là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, căn cứ theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003 thì "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có*

đất". Thế nhưng, ngày 17/06/2011 giữa nguyên đơn bà Đặng Thị Cẩm P và ông Nguyễn Quốc T với bị đơn ông Vũ Trọng H lại ký Hợp đồng mua bán đất viết tay, chưa được công chứng hoặc chứng thực là không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, hợp đồng này bị vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức đã được quy định cụ thể tại Điều 134 của Bộ luật dân sự năm 2005, thiết nghĩ, cần phải hủy bỏ Hợp đồng mua bán đất bằng giấy viết tay ký ngày 17/06/2011 giữa các bên, hợp đồng này bị vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn bà Đặng Thị Cẩm P về việc hủy hợp đồng mua bán đất ngày 17/6/2011 giữa hai bên là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Nhận thấy, khi nguyên đơn tiến hành san lấp, bơm cát nâng nên, đóng tràm cừ xây hàng rào bê tông cốt thép của toàn bộ khu đất mà các bên thỏa thuận mua bán nói trên thì bị đơn ông Vũ Trong Huân hoàn toàn biết được, bị đơn không có ý kiến và cũng không phản đối việc này, thậm chí bị đơn còn tiến hành các thủ tục xin phép xây dựng tại chính quyền địa phương để cho nguyên đơn tiến hành xây dựng, sửa chữa. Bị đơn ông Vũ Trọng H cho rằng mình không biết việc nguyên đơn tiến hành đầu tư xây hàng rào, bơm cát nâng nền toàn bộ khu đất là không phù hợp với thực tế, và không có căn cứ pháp lý. Căn cứ vào lời khai, trình bày của nguyên đơn hoàn toàn phù hợp với lời khai của đại diện Công ty cổ phần xây dựng C, phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và phù hợp với hiện trạng thực tế của khu đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/9/2012 và chứng thư thẩm định giá số 0031/23/SV-CT ngày 17/7/2023 của Công ty cổ phần Thẩm Định Giá Sao Việt, áp dụng theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: Nguyên đơn bà Đặng Thị Cẩm P và ông Nguyễn Quốc T có ký hợp đồng thuê Công ty cổ phần xây dựng C và đã tiến hành xây dựng hàng rào và bơm cát, san lấp, nâng nền, đóng cừ tràm xung quanh bờ bao và khu đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng nói trên, tổng chi phí được xác định theo chứng thư thẩm định giá số 0031/23/SV-CT ngày 17/7/2023 của Công ty cổ phần Thẩm Định Giá Sao Việt là 1.392.604.000 đồng.

Căn cứ theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 có quy định về việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, cụ thể:

"1. 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.

2. 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 bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường".

Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Vũ Trọng H phải trả lại số tiền đã nhận 350.000.000 đồng và phải hoàn trả bằng tiền đối với các chi phí đầu tư xây dựng hàng rào và bơm cát, san lấp, nâng nền, đóng cừ tràm xung quanh bờ bao và khu đất số tiền 1.392.604.000 đồng là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí: Căn cứ theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Xét thấy, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Vũ Trọng H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho nguyên đơn bà Đặng Thị Cẩm P và ông Nguyễn Quốc T tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[8] Về chi phí tố tụng khác: Tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và tiền tạm ứng chi phí thẩm định giá tài sản, nguyên đơn đã nộp được sử dụng đủ. Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 235, Điều 238, Điều 266, Điều 273, Điều 280, Điều 482 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 134 và Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án năm 2009;

Căn cứ Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Hủy bỏ Hợp đồng mua bán đất bằng giấy viết tay ký ngày 17/06/2011 giữa nguyên đơn bà Đặng Thị Cẩm P và ông Nguyễn Quốc T với bị đơn ông Vũ Trọng H;

- Buộc ông Vũ Trọng H phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Đặng Thị Cẩm P số tiền đã nhận 350.000.000 đồng;

- Buộc ông Vũ Trọng H phải có nghĩa vụ hoàn trả bằng tiền cho bà Đặng Thị Cẩm P các chi phí đầu tư xây dựng hàng rào và bơm cát, san lấp, nâng nền, đóng cừ tràm xung quanh khu đất mà các bên đã thỏa thuận mua bán, số tiền phải trả là 1.392.604.000 đồng.

Kể từ ngày bà Đặng Thị Cẩm P có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Vũ Trọng H, không thực hiện hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Cẩm P về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Vũ Trọng H phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc đã nhận 350.000.000 đồng và yêu cầu trả tiền lãi phát sinh.

3. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T.

4. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm 64.578.120 đồng, buộc ông Vũ Trọng H phải nộp theo quy định.

Trả lại cho bà Đặng Thị Cẩm P và ông Nguyễn Quốc T số tiền tạm ứng án phí 39.020.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AD/2011/08232 ngày 07/8/2012 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản nguyên đơn bà Đặng Thị Cẩm P tự nguyện chịu.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn bà Đặng Thị Cẩm P được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

7. 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, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Tp.Thủ Đức ;
- CCTHADS Tp.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP.

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

Cao Văn Thiên