

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 344/2024/DS-PT

Ngày: 23-4-2024

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc và
hợp đồng ủy quyền.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Phụng

Các Thẩm phán: Ông Vũ Bảo Nguyên

Bà Đỗ Thanh Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Ngọc Sương - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Ngọc – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 tháng 3, ngày 09 và ngày 23 tháng 4 năm 2024, tại trụ
sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án
thụ lý số 639/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2023 về việc: “Tranh chấp
hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 311/2023/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023
của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 661/2024/QĐ-PT ngày
19 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Mai Văn S, sinh năm: 1952.

Địa chỉ: Số nhà H, Hẻm N, Đường số J, Tổ I, ấp S, xã H, huyện C, Thành
phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, sinh
năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Đ Đường G, ấp Ch, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Lê Thanh H, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Kế bên Số nhà H, Hẻm N, Đường số J, Tổ I, ấp S, xã H, huyện C,
Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng Đ, sinh năm 1971 (có
mặt).

Địa chỉ: Số nhà Q TC, phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- 3.1. Bà Cao Thị L, sinh năm 1941 (vắng mặt);
- 3.2. Bà Lê Thị Thu P, sinh năm 1974 (vắng mặt);
- 3.3. Ông Lê Thanh S1, sinh năm 1977 (vắng mặt);
- 3.4. Chị Lê Anh T1, sinh năm 2005 (vắng mặt);
- 3.5. Bà Lê Thị Thanh Th, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Kế bên Số nhà H, Hẻm N, Đường số J, Tổ I, ấp S, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Thanh S1: Bà Phan Thị Cẩm Th2, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số P, Quốc lộ U, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Văn phòng công chứng DTH (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: R Tỉnh lộ G, khu phố Y, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án sơ thẩm do bị đơn ông Lê Thanh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh S1 kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Theo Đơn khởi kiện ngày 16/9/2019, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/9/2020, các bản khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Mai Văn S có đại diện theo ủy quyền là bà Mai Thị D trình bày:

Ông Mai Văn S là chủ sử dụng khu đất diện tích 1.124,7m², thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 30, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 140119, vào sổ số: CH03848, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/12/2012.

Ngày 25/12/2018, ông Mai Văn S và ông Lê Thanh H có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất diện tích 98,1m² (đất trồng cây hàng năm khác) thuộc Thửa đất số 177 theo Hợp đồng đặt cọc ngày 25/12/2018, số công chứng: 049383, quyền số: 04/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng DTH.

Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng ông H đã đặt cọc cho ông S với số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 25/12/2018 nêu trên. Hai bên có thỏa thuận trong vòng 50 năm và Nhà nước cho phép tách thửa, ông S cam đoan tách thửa và chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất nêu trên cho ông H. Nếu ông S đổi ý không chuyển nhượng

thì sẽ phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận cọc, ngược lại nếu ông H không nhận chuyển nhượng thì sẽ mất cọc.

Cùng ngày 25/12/2018, tại Văn phòng công chứng DTH, ông S và ông H tiếp tục cùng lập một hợp đồng ủy quyền số 049384, quyển số: 04TP/CC-SCC/HĐGD, nội dung ông S ủy quyền cho ông H được quyền thay mặt và nhân danh ông S gia hạn thời hạn sử dụng đất; quản lý; sử dụng; nhận tiền đền bù (nếu có); gia hạn thời hạn sử dụng đất đối với phần quyền sử dụng đất diện tích 98,1m² (đất trồng cây hằng năm khác) theo luật định. Trong phạm vi ủy quyền ông H được trực tiếp thu chi, quyết định mọi vấn đề, được quyền lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông S. Thời hạn ủy quyền là 50 năm hoặc đến khi hợp đồng chấm dứt theo quy định của pháp luật.

Sau khi lập hợp đồng đặt cọc cũng như hợp đồng ủy quyền nêu trên, ông S có yêu cầu ông H thông báo kết quả thực hiện công việc trong hợp đồng ủy quyền, nhưng ông H không thông báo và cũng không thực hiện bất kỳ một công việc theo nội dung đã được ủy quyền.

Nhận thấy sự việc không thể hoàn thành, vào các ngày 25/07/2019 và ngày 12/08/2019 ông S có gửi thông báo đến ông H yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 25/12/2018 trước thời hạn nhưng ông H không đồng ý với thông báo trên.

Do ông S và ông H không tự thỏa thuận được với nhau nên ông S làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C xem xét giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/12/2018 và hợp đồng ủy quyền ngày 25/12/2018. Buộc ông Lê Thanh H và những người đang sinh sống cùng ông H là bà Cao Thị L, bà Lê Thị Thanh Th, bà Lê Thị Thu P, ông Lê Thanh S1 và chị Lê Anh T1, trên căn nhà gắn liền với diện tích đất 100,4m² thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 30, xã H, huyện C, theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 18/8/2020 do Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ HT đo đạc phải dọn ra khỏi nhà và đất thửa số 177 nêu trên để giao trả lại cho ông S.

* Ý kiến của bị đơn ông Lê Thanh H có ông Nguyễn Trọng Đ là người đại diện theo ủy quyền: Ông H và ông S cùng ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền lập cùng ngày 25/12/2018 tại Văn phòng công chứng DTH. Ông H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu của nguyên đơn.

* Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh S1 có bà Phan Thị Cẩm Th2 là người đại diện theo ủy quyền: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng DTH trình bày:

Ngày 25/12/2018, ông Mai Văn S và ông Lê Thanh H đã đến trụ sở Văn phòng công chứng DTH để yêu cầu chứng nhận hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc tách thửa và chuyển nhượng đối với 98,1 m² đất tại thửa đất số 177, tờ

bản đồ số 30, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 049383 ngày 25/12/2018.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng đặt cọc, ông Mai Văn S và ông Lê Thanh H đã xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý, đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn minh mẫn sáng suốt, tự nguyện giao kết hợp đồng đặt cọc. Công chứng viên Văn phòng công chứng DTH đã chứng nhận hợp đồng đặt cọc theo đúng trình tự, thủ tục luật định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 311/2023/DS-ST ngày 17/7/2023, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn S.

- Buộc ông Lê Thanh H và những người đang sinh sống cùng ông H là bà Cao Thị L, bà Lê Thị Thanh Th, bà Lê Thị Thu P, ông Lê Thanh S1 và em Lê Anh T1, trên căn nhà gắn liền với diện tích đất 100,4m² thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 30, xã H, huyện C, theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 18/8/2020 do Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ HT đo đạc phải dọn ra khỏi nhà và đất thửa số 177 nêu trên để giao trả lại cho ông Mai Văn S.

- Ông Mai Văn S được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 100,4m² thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 30, xã H, huyện C, theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 18/8/2020 do Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ HT do gia đình ông H giao trả.

- Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/12/2018 tại Văn phòng công chứng DTH, số công chứng: 049383, quyển số: 04TP/CC-SCC/HĐGD và hủy hợp đồng ủy quyền lập ngày 25/12/2018 tại Văn phòng công chứng DTH, số công chứng 049384, quyển số: 04TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc ông Mai Văn S phải trả cho ông Lê Thanh H số tiền 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

Ông Mai Văn S được toàn quyền sở hữu các tài sản gắn liền với diện tích đất 100,4m² thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 30, xã H, huyện C, theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 18/8/2020 do Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ HT đo đạc.

Thi hành một lần ngay sau khi Bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, đồng thời có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà người phải thi hành án chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất chậm thanh toán theo qui định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi trả xong.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 17/8/2023, bị đơn ông Lê Thanh H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh S1 nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn có ông Phạm Văn T trình bày: Vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện ủy quyền của bị đơn ông Lê Thanh H có ông Nguyễn Trọng Đ trình bày: Yêu cầu hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 311/2023/DS-ST ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, cụ thể không chấp nhận việc giao trả nhà đất cho ông Mai Văn S với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật chưa chính xác, không đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý phúc thẩm và xét xử vụ án. Về phía các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự, yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Thanh H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh S1 không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Thanh H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh S1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

XÉT THẤY:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Thanh H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh S1 làm trong hạn luật định nên hợp lệ.

[1.2]. Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng.

[1.3]. Về sự có mặt của đương sự:

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Văn phòng công chứng DTH, ông Lê Thanh S1 và ông Lê Thanh H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm có bà Cao Thị L, bà Lê Thị Thanh Th, bà Lê Thị Thu P và chị Lê Anh T1 được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt.

Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[2]. Xét kháng cáo, Hội đồng xét xử có nhận định như sau:

[2.1]. Theo nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 25/12/2018 được ký kết giữa ông Mai Văn S và ông Lê Thanh H và công chứng số: 049383, quyển số: 04/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng DTH cho thấy ông Mai Văn S cam kết chuyển nhượng cho ông Lê Thanh H một phần diện tích đất 98,1m² thuộc một phần thửa đất số 177 tờ bản đồ số 30, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 140119, vào sổ số: CH03848, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/12/2012.

[2.2]. Theo Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về quy định diện tích tối thiểu được tách thửa và Công văn số 916/UBND ngày 05/5/2023 của Ủy ban nhân dân xã H, huyện C cho biết: “*diện tích đất 100,4m², thuộc Thửa 177 nằm hoàn toàn trong ranh quy hoạch đường giao thông*”. Như vậy, phần diện tích đất 98,1m² mà ông H và ông S thỏa thuận đặt cọc là không đủ hạn mức để tách thửa và nằm hoàn toàn trong ranh quy hoạch đường giao thông. Đồng thời, Tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc có nội dung: “...nếu bên A đổi ý không chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp đôi số tiền đã nhận cọc”. Phía nguyên đơn ông S đổi ý không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông H và khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, phía bị đơn ông H yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và không thể hiện ý kiến gì khác. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông S về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/12/2018 là có cơ sở.

[2.3]. Cùng ngày 25/12/2018, ông S đã lập Hợp đồng ủy quyền cho ông H được toàn quyền gia hạn thời hạn sử dụng đất; quản lý; sử dụng; nhận tiền đền bù (nếu có)... đối với diện tích đất 98,1m². Sau khi nhận bàn giao đất từ ông S, ông H đã xây dựng một căn nhà cấp 4 trên thửa đất và sinh sống tại đây cho đến nay. Xét hợp đồng ủy quyền này là hợp đồng không có thù lao, ông S đã thông báo về việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền cho ông H nhưng ông H không có ý kiến phản hồi nên nay ông S có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 569 Bộ luật dân sự 2015, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền của nguyên đơn là đúng quy định.

[2.4]. Tại phiên tòa cấp phúc thẩm, phía ông Nguyễn Trọng Đ là đại diện ủy quyền của bị đơn ông Lê Thanh H cho rằng Tòa cấp sơ thẩm đã buộc phía bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phải trả căn nhà gắn liền với diện tích đất 104m² thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 30, xã H, huyện C theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ HT lập ngày 18/8/2020 là có sự nhầm lẫn, không đúng vì tài sản này là tài sản khác, không liên quan đến phần diện tích đất 98,1m², thuộc một phần thửa đất số 177 được hai bên ký kết tại Hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/12/2018 được công chứng tại Văn phòng công chứng DTH. Đồng thời, ông Nguyễn Trọng Đ cung cấp bản photo Hợp đồng mua bán đất ngày 19/7/2012 ký bằng giấy tay giữa ông Mai Văn S và ông Lê Thanh H, với trị giá 100.000.000 đồng với diện tích 104m².

Theo lời trình bày của hai bên, Hội đồng xét xử nhận thấy phần đất có diện tích 104m² trong nội dung Hợp đồng mua bán ngày 19/7/2012 không có bản vẽ thể hiện vị trí đất, số thửa đất, không có công chứng. Phía đại diện ủy quyền của bị đơn cũng không chứng minh được vị trí căn nhà trên phần diện tích đất nào cũng như sự khác nhau của hai phần đất đã mua. Đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn T không thừa nhận việc chuyển nhượng đất theo Hợp đồng mua bán đất ngày 19/7/2012 ký bằng giấy tay giữa ông Mai Văn S và ông Lê Thanh H mà phía đại diện ủy quyền của bị đơn cung cấp. Do đó, đối với tài liệu này, Hội đồng xét xử nhận thấy không có cơ sở xem xét.

[2.5]. Do ông S đổi ý không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông H nên theo Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 25/12/2018, ông S phải trả số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) đã nhận và chịu phạt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), tổng cộng là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm phía đại diện ủy quyền của nguyên đơn tiếp tục đề nghị thực hiện bồi thường toàn bộ giá trị tài sản trên đất do phía ông H xây dựng trên đất 129.888.000 đồng cùng với số tiền ông S tự nguyện hỗ trợ cho ông H là 270.112.000 đồng, tổng cộng số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) mà cấp sơ thẩm đã ghi nhận. Như vậy, ông S phải hoàn trả cho ông H tổng cộng toàn bộ số tiền là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng); bị đơn ông Lê Thanh H và gia đình phải giao trả nhà đất nêu trên cho ông S được quyền quản lý, sử dụng. Phía đại diện ủy quyền của bị đơn không có ý kiến về tổng số tiền mà do phía ông S hoàn trả tiền cọc và tự nguyện bồi thường nêu trên. Hội đồng xét xử nhận thấy sự tự nguyện của phía ông S, không trái pháp luật, có lợi cho phía ông H, cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện này của ông S là có cơ sở nên chấp nhận.

Từ những phân tích trên, nhận thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà ông Lê Thanh H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh S1, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Do giữ nguyên án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 296, Khoản 1 Điều 308 Luật Tố tụng dân sự; Điều 328; Điều Đ3, Điều Đ8; Điều 569 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy

định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Thanh H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh S1, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 311/2023/DS-ST ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn S:

- Buộc ông Lê Thanh H và những người đang sinh sống cùng ông H là bà Cao Thị L, bà Lê Thị Thanh Th, bà Lê Thị Thu P, ông Lê Thanh S1 và em Lê Anh T1, trên căn nhà gắn liền với diện tích đất 100,4m² thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 30, xã H, huyện C, theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 18/8/2020 do Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ HT đo đạc phải dọn ra khỏi nhà và đất Thửa số 177 nêu trên để giao trả lại cho ông Mai Văn S.

- Ông Mai Văn S được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 100,4m² thuộc Thửa đất số 177, Tờ bản đồ số 30, xã H, huyện C, theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 18/8/2020 do Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ HT, do gia đình ông H giao trả.

- Hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/12/2018 tại Văn phòng công chứng DTH, số công chứng: 049383, quyền số: 04TP/CC-SCC/HĐGD và hủy Hợp đồng ủy quyền lập ngày 25/12/2018 tại Văn phòng công chứng DTH, số công chứng 049384, quyền số: 04TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc ông Mai Văn S phải trả cho ông Lê Thanh H số tiền 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

Ông Mai Văn S được toàn quyền sở hữu các tài sản gắn liền với diện tích đất 100,4m² thuộc Thửa đất số 177, Tờ bản đồ số 30, xã H, huyện C, theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 18/8/2020 do Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ HT đo đạc.

Thi hành một lần ngay sau khi Bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, đồng thời có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà người phải thi hành án chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất chậm thanh toán theo qui định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi trả xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Mai Văn S là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí.

Ông Lê Thanh H phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí.

Trường hợp bản án 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 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.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Thanh H phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông Lê Thanh H đã nộp theo Biên lai số AA/2023/0018064 ngày 25/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lê Thanh H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Ông Lê Thanh S1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông Lê Thanh S1 đã nộp theo Biên lai số AA/2023/0018063 ngày 25/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lê Thanh S1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- Tòa án nhân dân huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Hồng Phụng