

Bản án số: 835/2024/DS-PT

Ngày: 25 - 9 - 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở
hữu 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: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Ông Phan Tô Ngọc

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - 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 Minh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 438/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2024/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3210/2024/QĐPT-DS ngày 05 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: E C, Cardiff CF23 6SG, Vương quốc Anh

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Tạ Thị T, sinh năm 1985 (có mặt)..

Địa chỉ: G Trung tâm thương mại, P, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1961 (có mặt).

2. Bà Đặng Như T1, sinh năm 1969 (có mặt).

Cùng địa chỉ: 1 B, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Địa chỉ liên hệ: 105-107 đường số B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Như T1: Ông Trần Văn H, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: 1 B, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Địa chỉ liên hệ: 105-107 đường số B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Luật sư Nguyễn Tuyết N1 – Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt)

Luật sư Nguyễn Trọng A – Công ty L1. thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 1 đường số B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Địa chỉ: H Đ, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Ánh N2 - Phó trưởng phòng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bà Trần Thị Xuân Đ, sinh năm 2004 (có mặt).

3. Ông Trần Quốc T2, sinh năm 2005 (có mặt).

Cùng địa chỉ: 1 B, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ và ông T2: ông Trần Văn H, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: 1 đường B, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là bà Trần Thị N và bị đơn là ông Trần Văn H và bà Đặng Như T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị N và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Tạ Thị T trình bày:

Nguồn gốc căn nhà và quyền sử dụng đất tranh chấp tại địa chỉ 1 B, Phường C, thành phố V là do bà Trần Thị N nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H1 vào năm 1999 với giá 14 cây vàng 9999. Tài sản chuyển nhượng gồm quyền sử dụng đất diện tích 52 m² thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 11 (cũ là thửa đất số 170, tờ bản đồ số 2), Phường C, thành phố V và một căn nhà cấp 04 đã cũ gắn liền trên đất. Thời điểm này, bà N và bà H1 chỉ lập giấy mua bán tay với nhau, do bà H1 đã nhận chuyển nhượng nhà, đất trên từ ông Trần Văn L nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Vì vậy, khi bà N và bà H1 thỏa thuận mua bán xong, bà H1 yêu cầu ông Trần Văn L ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tranh chấp sang cho bà N.

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất trên, bà N đón mẹ ruột là bà Nguyễn Thị H2 từ Vĩnh Long lên ở cùng trong căn nhà này. Thời điểm đó ở quê Vĩnh Long còn có vợ chồng ông Trần Văn H, bà Đặng Như T1 là anh ruột và chị dâu của bà N cùng một người con gái tên là M. Do thấy hoàn cảnh ông H, bà T1 khó khăn, không có nhà ở nên bà N đón cả gia đình ông H lên Vũng Tàu, cho ở nhờ trong căn nhà hiện đang tranh chấp. Thời gian mới lên Vũng Tàu sinh sống, gia đình bà N, ông H và bà H2 chung sống vui vẻ, thuận hòa. Sau đó, do bà N thường xuyên đi nước ngoài du lịch nên bà T1 có nói với bà N đưa toàn bộ giấy tờ bản chính của bà N gồm cả giấy tờ căn nhà tranh chấp cho bà T1 giữ gìn. Vì tin tưởng chị dâu, bà N đã giao toàn bộ giấy tờ nhà đất cho bà T1 giữ mà không đề phòng và không nghĩ rằng có ngày vợ chồng anh trai mình lừa đảo để chiếm đoạt tài sản của mình.

Đến năm 2004, căn nhà cấp 4 trước đây nhận chuyển nhượng đã xuống cấp nên bà N đã bỏ toàn bộ chi phí để xây dựng thành căn nhà 01 trệt, 02 lầu như hiện nay. Lúc xây nhà, do chưa xin giấy phép xây dựng nên đang thi công thì bị Ủy ban nhân dân Phường C1, thành phố V xuống đình chỉ thi công. Thời điểm đó, bà N chuẩn bị cùng chồng ra nước ngoài sinh sống, thủ tục đi nước ngoài đã hoàn tất, không thể trì hoãn nên bà T1 có nói với bà N: “*Mày cứ đi đi, mọi chuyện ở nhà tao sẽ lo cho mày*”, và bà T1 có dẫn bà N đến Văn phòng C2 để làm ủy quyền cho bà T1 thay mặt bà lo toàn bộ thủ tục xin phép xây dựng căn nhà.

Sau khi bà N đi nước ngoài thì mẹ bà N và vợ chồng ông H, bà T1 vẫn ở trong căn nhà trên. Mỗi lần về Việt Nam, bà N đều ở trong căn nhà này. Đến năm 2019, bà N phát hiện vợ chồng ông H, bà T1 đang rao bán căn nhà này của bà N nên bà N ngay lập tức gọi điện về hỏi lý do tại sao nhà của bà N mà vợ chồng ông H lại rao bán. Lúc này vợ chồng ông H bà T1 trả lời: Nhà đất trên bà N đã ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho họ rồi. Trong khi thực tế, bà N chưa

bao giờ ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tranh chấp này cho vợ chồng ông H, bà T1. Trước khi ra nước ngoài định cư, do bà N không biết chữ nên không ký vào bất cứ giấy tờ gì, mọi thủ tục giấy tờ của bà N đều do ông H, bà T1 đi làm và ký tên thay cho bà N.

Đối với chữ ký, chữ viết trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất công chứng ngày 14-02-2001, bà N xác nhận chữ ký và chữ viết “*Trần Thị N*” bên dưới mục người chuyển quyền không phải là chữ ký, chữ viết của bà N. Bà N khẳng định chưa bao giờ ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho ông H, bà T1. Bà N không bàn giao nhà đất trên cho ông H, bà T1 và cũng không nhận bất cứ khoản tiền nào từ bị đơn. Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà Trần Thị N với ông Trần Văn H và bà Đặng Như T1 ký ngày 14-02-2001 tại Phòng C tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Tuyên hủy phân chính lý trang IV tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 7201030132 cấp ngày 07-4-2000, có nội dung ông H và bà T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà.

- Buộc ông H và bà T1 phải giao trả lại toàn bộ nhà, đất tranh chấp cho bà Trần Thị N.

- Công nhận cho bà N là chủ sở hữu đối với nhà đất nêu trên.

Đối với Kết luận giám định số 12/KL-KTHS-TL ngày 13-02-2023 và Kết luận giám định số 84/KL-KLHS-TL ngày 06-10-2023 của Phòng K - Công an tỉnh B, bà N không có ý kiến gì, đồng ý với những kết luận giám định trên. Bà N cũng đồng ý với kết quả đo vẽ và thẩm định giá do Tòa án trưng cầu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà N không yêu cầu giải quyết vì bà N không nhận tiền từ ông H, bà T1.

Bị đơn ông Trần Văn H và bà Đặng Như T1 trình bày:

Bị đơn xác nhận nguồn gốc nhà đất tranh chấp đúng là do bà Trần Thị N nhận chuyển nhượng từ chủ cũ vào năm 1999, đã làm thủ tục đăng ký sang tên bà N. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất này, bà N có đón mẹ ruột là bà Nguyễn Thị H2 và vợ chồng ông H, bà T1 từ Vĩnh Long lên Vũng Tàu sống cùng bà N tại căn nhà này.

Nhưng đến năm 2001, do bà N mua thêm căn biệt thự trên đường H nên đã chuyển nhượng nhà đất tranh chấp cho vợ chồng ông H, bà T1. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vào ngày 14-2-2001. Giá chuyển nhượng nhà đất tranh chấp là 60.000.000 đồng. Ông bà đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho bà N tại phòng công chứng nhưng hai bên

không lập thành văn bản, không có người chứng kiến. Bà N đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của nhà đất trên cho ông H, bà T1 đi làm thủ tục đăng ký sang tên.

Đến năm 2004, do căn nhà cấp 4 cũ xuống cấp nên ông H, bà T1 đã đập bỏ căn nhà cũ và bỏ tiền ra xây mới thành nhà 1 trệt, 2 lầu như hiện nay. Khi xây nhà, do chưa xin được giấy phép xây dựng nên bị Ủy ban nhân dân Phường C1 đình chỉ thi công. Vợ chồng ông H phải trực tiếp liên hệ xin giấy phép và đóng phạt 1.500.000 đồng, sau đó mới được cấp phép và tiếp tục xây dựng.

Ông H, bà T1 khẳng định vào ngày 14-02-2001, bà N có mặt tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và trực tiếp ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất tranh chấp. Lý do có hai chữ ký “N” ở bên trên và bên dưới dòng chữ “*Trần Thị N*” dưới mục bên chuyển quyền là vì: Sau khi ông H viết nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng vào mẫu do Phòng công chứng cung cấp thì vợ chồng ông H ký tên vào dưới mục bên nhận chuyển quyền, sau đó ông H cũng ký 1 chữ “N” và ghi họ tên “*Trần Thị N*” vào dưới mục bên chuyển quyền. Do công chứng viên thấy ông H ký cả hai bên nên yêu cầu bà N phải tự ký vào, nên bà N đã ký thêm 1 chữ “N” vào dưới dòng chữ “*Trần Thị N*” mà ông H đã viết. Do ông H không hiểu biết nên ban đầu ông tự ý ký tên bà N vào mục bên chuyển quyền nhưng công chứng viên không đồng ý. Công chứng viên yêu cầu đưa bà N đến phòng công chứng và ký tên trực tiếp vào hợp đồng. Vì vậy chữ ký “N” bên dưới dòng “*Trần Thị N*” là của bà N ký. Thời điểm đó không biết vì lý do gì công chứng viên không yêu cầu thay mới hợp đồng để các bên ký lại mà vẫn tiếp tục cho bà N ký tiếp vào bên chuyển quyền. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hợp pháp, tài sản tranh chấp thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của vợ chồng bị đơn. Bị đơn đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với kết luận giám định số 12/KL-KTHS-TL ngày 13-02-2023, bị đơn không đồng ý và yêu cầu giám định lại. Còn đối với kết luận số 84/KL-KLHS-TL ngày 06-10-2023 của Phòng K - Công an tỉnh B, ông H không có ý kiến gì, không đề nghị giám định lại.

Bà T1 ủy quyền tham gia tố tụng cho ông H và đồng ý với trình bày của ông H, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị N với ông Trần Văn H và bà Đặng Như T1 ngày 14-2-2001 đối với nhà và đất tại địa chỉ 1 B, Phường C, thành phố V, là do công chứng viên ông Vũ Thanh H3 - Phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu công chứng. Hiện nay, ông Vũ

Thanh H3 đã chết nên Phòng C không xác nhận được thông tin tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng trên, bà Trần Thị N có trực tiếp có mặt và ký hay không. Còn việc có nhiều hơn một chữ ký đối với mục bên chuyển quyền trong hợp đồng công chứng thì luật không quy định và không cấm.

Trong vụ án này, Phòng C không có yêu cầu độc lập và đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Xuân Đ và ông Trần Quốc T2 do ông Trần Văn H đại diện, trình bày:

Bà Đ và ông T2 đồng ý với toàn bộ trình bày của bị đơn ông H, không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Người làm chứng ông Trần Đình V trình bày:

Ông V là bạn của ông H và chỉ biết nguyên đơn bà Trần Thị N là em gái ông H chứ không có quan hệ gì với bà N. Ông V là chủ thầu nhận thi công căn nhà tranh chấp vào năm 2004. Quá trình thỏa thuận giá cả và thanh toán chi phí thi công căn nhà tranh chấp, ông xác nhận chỉ làm việc và nhận tiền từ ông Trần Văn H. Còn nguồn gốc số tiền xây dựng căn nhà này là của ai thì ông hoàn toàn không biết. Ông khẳng định tại thời điểm tháo dỡ căn nhà cấp 4 thì có bà N, vợ chồng ông H trong căn nhà cấp 4. Khi đang thi công căn nhà tranh chấp, đội thi công bị Ủy ban nhân dân Phường C1 yêu cầu ngừng thi công và bị xử phạt hành chính. Quá trình làm thủ tục xin cấp phép sau đó có cả ông H và bà N cùng lên làm việc với Phường. Sau này, bà N ra nước ngoài cũng chồng nên quá trình giám sát thi công đến khi hoàn thiện căn nhà tranh chấp chỉ có ông H và một người cháu của bà N, ông H là ông H4 giám sát.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N đối với ông Trần Văn H và bà Đặng Như T3.

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà Trần Thị N với ông Trần Văn H, bà Đặng Như T1 lập ngày 14-02-2001 tại Phòng C tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vô hiệu toàn bộ.

1.2. Hủy phần chứng nhận “*Đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông (bà) Trần Văn H – Đặng Như T1*” số 253/2004-CN ngày 19-4-2004 của Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tại mục III và hủy phần xác nhận “*Ký hợp đồng chuyển toàn bộ cho ông bà Trần Văn H – Đặng Như T1*” của Phòng C tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tại mục IV của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 7201030132 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho bà Trần Thị N ngày 07-4-2000.

1.3. Buộc ông Trần Văn H, bà Đặng Như T1 trả lại cho bà Trần Thị N quyền sử dụng diện tích đất diện tích 52,5m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 11 (cũ là thửa đất số 170, tờ bản đồ số 2), Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và bàn giao cho bà Trần Thị N 01 căn nhà 01 trệt 02 lầu gắn liền trên thửa đất này (nhà số A B, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu), theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 06-12-2022, kèm theo bản án này.

1.4. Buộc ông Trần Văn H, bà Đặng Như T1 trả lại cho bà Trần Thị N bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201030132 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho bà Trần Thị N ngày 07-4-2000.

1.5. Bà Trần Thị N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Văn H, bà Đặng Như T1 giá trị căn nhà 01 trệt 02 lầu gắn liền trên thửa đất số 12, tờ bản đồ số 11 (cũ là thửa đất số 170, tờ bản đồ số 2), Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là 661.500.000 (sáu trăm sáu mươi một triệu, năm trăm ngàn) đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/01/2024, bị đơn ông Trần Văn H và bà Đặng Như T1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 29/01/2024, nguyên đơn Trần Thị N kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn thông thất đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Luật sư yêu cầu thu thập thêm tài liệu chứng cứ để giám định tính ổn định trong các chữ ký của bà N, đồng thời giám định lại chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 14/02/2001.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Xuân Đ và Trần Quốc T2 (có ông Trần Văn H đại diện theo ủy quyền) thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Về chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút toàn bộ kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn. Đối với kháng cáo của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà N đối với ông H và bà T1, buộc ông H và bà T1 trả lại cho bà N phần đất có diện tích 52,5m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 11 (cũ là thửa đất số 170, tờ bản đồ số 2), Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn được làm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, được bị đơn đồng ý. Căn cứ Điều 295, 298 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo bị đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1] Về thời hiệu khởi kiện:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được Phòng C công chứng ngày 14-02-2001 giữa bà Trần Thị N với ông Trần Văn H, bà Đặng Như T1 (*sau đây gọi tắt là hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 14-02-2001*) vô hiệu do đây là hợp đồng giả tạo, nguyên đơn là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà nhưng không ký vào hợp đồng chuyển nhượng này mà do người khác giả mạo chữ ký của nguyên đơn. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng thời hiệu khởi kiện đình chỉ vụ án vì theo bị đơn thì thời hiệu khởi kiện đã hết. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc trường hợp quy định tại Điều 123 và Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 nên thời hiệu khởi kiện không bị hạn chế theo khoản 3 Điều 132 Bộ luật dân sự 2015.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 14-02-2001 giữa nguyên đơn và bị đơn:

[2.2.1] *Về hình thức*: Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 14-02-2001 được lập tại phòng công chứng và bên nhận chuyển nhượng đã đăng ký việc chuyển nhượng tại Cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật tại thời điểm ký hợp đồng này. Do vậy, về mặt hình thức, hợp đồng này đảm bảo đúng quy định pháp luật.

[2.2.2] *Về nội dung*:

Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 14-02-2001 có nội dung bà Trần Thị N là bên chuyển quyền đồng ý chuyển nhượng cho ông Trần Văn H, bà Đặng Như T1, là bên nhận chuyển quyền toàn bộ căn nhà số A (số mới là 180/35) B, Phường C, thành phố V với giá 60.000.000 đồng. Hợp đồng có chữ ký ghi họ tên Trần Thị N ở mục bên chuyển quyền và chữ ký ghi họ tên ông Trần Văn H, bà Đặng Như T1 ở mục bên nhận chuyển quyền.

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà N cho rằng bà chưa từng ký tên vào hợp đồng trên. Bà N cũng khẳng định chữ ký, chữ viết ghi họ tên Trần Thị N dưới mục bên “*Bên chuyển quyền*” trong hợp đồng này không phải là chữ ký, chữ viết của bà nên yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định. Còn bị đơn ông H, bà T1 khai nhận hợp đồng chuyển nhượng trên là có thật, nội dung thỏa thuận chuyển nhượng và chữ ký của bà N trên hợp đồng này đều là thật và cũng yêu cầu giám định lại.

Tòa án cấp sơ thẩm đã hai lần trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết ghi họ tên Trần Thị N bên dưới mục “*Bên chuyển quyền*” trong Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 14-02-2001: Lần 1 là theo yêu cầu của nguyên đơn và sử dụng bản chính hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 14-02-2001 do bị đơn cung cấp (Bl 172-173) và các mẫu so sánh do nguyên đơn yêu cầu (Bl 87-92). Tại Kết luận giám định số 12/KL-KTHS-TL ngày 13-02-2023 của Phòng K Công an tỉnh B kết luận: “*Chữ ký ở trên, chữ ký dạng chữ viết “nga” ở dưới,*

chữ viết mang tên Trần Thị N dưới mục “Bên chuyển quyền” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký dạng chữ viết “nga”, chữ viết mang tên Trần Thị N trên mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M5 không phải do cùng một người ký, viết ra” (Bl 156). Trong đó, các mẫu M1 đến M5 là các tài liệu trong hồ sơ xin cấp hộ khẩu của bà N tại Công an thành phố V do Tòa án đề nghị Công an thành phố V cho mượn để làm mẫu so sánh theo yêu cầu của bà N. Sau khi có kết luận giám định lần 1, phía bị đơn không đồng ý nên yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định lại. Lần này, bị đơn yêu cầu Tòa án giám định theo bản chính hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 14-02-2001 do Phòng C cung cấp và cung cấp một số mẫu so sánh mới có chữ ký của bà N (Bl 225-229). Tại Kết luận giám định số 84/KL-KTHS-TL ngày 06-10-2023 của Phòng K Công an tỉnh B kết luận:

“1. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký dạng chữ viết “nga” ở trên chữ viết mang tên Trần Thị N dưới mục “Bên chuyển quyền” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký dạng chữ viết “nga” trên mẫu so sánh ký hiệu từ M2 đến M4 có phải do cùng một người ký ra hay không (M1 là bản phô tô nên không sử dụng làm mẫu so sánh).

2. Chữ ký dạng chữ viết “nga” ở dưới chữ viết mang tên Trần Thị N dưới mục “Bên chuyển quyền” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký dạng chữ viết “nga” trên mẫu so sánh ký hiệu từ M2 đến M4 không phải do cùng một người ký” (M1 là bản phô tô nên không sử dụng làm mẫu so sánh) (BL 230).

Tuy nhiên, tại biên bản làm việc ngày 28-4-2023, bà N lại có lời khai khẳng định tất cả các chữ ký ghi tên Trần Thị N trong các mẫu so sánh dùng làm căn cứ để giám định lần 1 và lần 2 đều không phải là chữ ký của bà (Bl 201).

Như vậy, kết quả giám định lần 1 và lần 2 trùng khớp với nhau ở một nội dung là “Chữ ký dạng chữ viết “nga” ở dưới chữ viết mang tên Trần Thị N dưới mục “Bên chuyển quyền” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký dạng chữ viết “nga” trên mẫu so sánh không phải do cùng một người ký ra”. Điều này cũng hoàn toàn trùng khớp với lời khai ban đầu của bị đơn ông H về việc chính ông là người viết họ tên Trần Thị N và ký một chữ “nga” dưới mục bên chuyển quyền của hợp đồng ngày 14-02-2001. Do vậy, đủ cơ sở kết luận: Dòng chữ “Trần Thị N” và chữ ký “nga” phía dưới dòng chữ “Trần Thị N” dưới mục “Bên chuyển quyền” trong hợp đồng trên không phải là chữ ký, chữ viết của bà N. Còn chữ ký “nga” ở trên dòng chữ “Trần Thị N” theo Kết luận giám định lần 1 không phải là chữ ký của bà N, còn theo kết luận giám định lần 2 thì không đủ cơ sở để kết luận có đúng là do bà Trần Thị N ký hay không.

Xét, mặc dù bà N có lời khai khẳng định chữ ký ghi tên Trần Thị N trong các mẫu so sánh từ M1 – M5 của lần giám định thứ 1 không phải là chữ ký, chữ viết của bà, nhưng đây đều là các tài liệu do chính bà N yêu cầu Tòa án thu thập

tại Công an thành phố V, không phải là tài liệu do đương sự khác cung cấp; đây đều là các tài liệu liên quan đến nhân thân của bà N như “Đơn xin xác nhận mất giấy chứng minh nhân dân” (M1), “Đơn xin xác nhận hộ khẩu” (M2), “Sơ yếu lý lịch” (M3), “Phiếu báo thay đổi hộ khẩu, nhân khẩu” (M4) và “Bản khai nhân khẩu” (M5). Các tài liệu này được lưu giữ tại Công an thành phố V và là căn cứ pháp lý để cơ quan này thực hiện các thủ tục hành chính về hộ tịch cho công dân nên đảm bảo tính khách quan của mẫu so sánh. Chính bà N là người yêu cầu Tòa án sử dụng các mẫu chữ ký này để giám định nghĩa là bà đã xác nhận chữ ký này là của mình. Bà N cũng đồng ý với kết luận giám định này. Do đó, việc bà N thay đổi lời khai ngày 28-4-2023 cho rằng các chữ ký trong các tài liệu này không phải của bà là không có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ để sử dụng kết luận giám định lần 1 làm căn cứ giải quyết vụ án. Còn kết luận giám định lần 2 kết luận không đủ căn cứ giám định và lần giám định này sử dụng các mẫu so sánh do bị đơn tự lưu giữ và nộp cho Tòa án mà không được nguyên đơn thừa nhận. Do đó, kết luận giám định lần 2 về chữ ký “nga” ở trên dòng chữ “Trần Thị N” này không được sử dụng để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Mặt khác, bản thân lời khai của bị đơn ông H về chữ ký của bà N trong hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 14-02-2001 cũng có sự mâu thuẫn, bất nhất. Tại biên bản lấy lời khai ngày 25-8-2022 (Bl 42) và biên bản về việc không tiến hành hòa giải được ngày 29-3-2023 (Bl 165) và tại phiên tòa phúc thẩm, ông H khai chính ông ký chữ “nga” bên trên dòng chữ “Trần Thị N” và viết dòng chữ này, còn chữ ký “nga” bên dưới dòng chữ “Trần Thị N” là do bà N tự ký. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải ngày 24-11-2023 và tại phiên tòa sơ thẩm ông H lại thay đổi lời khai cho rằng cả hai chữ ký trên và dưới dòng chữ “Trần Thị N” trong hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 14-02-2001 đều do bà N tự ký, không phải do ông ký, ông chỉ viết dòng chữ ghi họ tên Trần Thị N trong hợp đồng này. Nếu lời khai ban đầu của bị đơn là đúng thì việc trong cùng trong một văn bản công chứng, nhưng công chứng viên để cho 02 người khác nhau cùng ký tên vào mục bên chuyển quyền là không đảm bảo tính hợp pháp, minh bạch của văn bản công chứng, dẫn đến không thể xác định được chữ ký nào mới là chữ ký thật của bên chuyển quyền. Còn nếu lời khai sau của bị đơn là đúng thì cả hai chữ ký này đều không phải là chữ ký của bà N theo kết quả giám định cả hai lần.

Ngoài ra, theo hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất trên thì giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng do các bên tự giao nhận ngoài sự chứng kiến của công chứng viên. Nguyên đơn khai chưa từng nhận khoản tiền chuyển nhượng nhà đất nào từ bị đơn từ trước đến nay và cũng không bàn giao nhà đất tranh chấp và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất của nhà đất tranh chấp cho bị đơn sử dụng như bị đơn khai. Còn bị đơn khai đã giao đủ

60.000.000 đồng cho nguyên đơn và nhận bàn giao nhà đất, giấy chủ quyền cho nguyên đơn từ năm 2001. Xét, bị đơn không có chứng cứ chứng minh việc đã giao số tiền 60.000.000 đồng cho nguyên đơn nên lời khai này của bị đơn là không có căn cứ. Bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc nguyên đơn bàn giao nhà đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bị đơn, mà việc bị đơn ở trong căn nhà tranh chấp là ở cùng nguyên đơn từ trước khi có hợp đồng chuyển nhượng ngày 14-02-2001 nên không có việc bàn giao nhà đất cho bị đơn. Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà của căn nhà tranh chấp, nguyên đơn khai không giao cho bị đơn mà để trong tủ ở căn nhà tranh chấp cùng các giấy tờ khác về nhân thân, tài sản của mình nên bị đơn tự ý lấy và làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên. Xét, lời khai này của nguyên đơn là có căn cứ vì trước và sau khi có hợp đồng ngày 14-02-2001, bà N vẫn ở cùng bị đơn trong căn nhà này, đồng thời bị đơn giữ rất nhiều bản chính giấy tờ về nhân thân và tài sản của bà N nên đã cung cấp làm mẫu so sánh khi yêu cầu giám định lần 2.

Từ những chứng cứ và phân tích như trên, Hội đồng xét xử có cơ sở kết luận chữ ký và chữ viết ghi họ tên Trần Thị N dưới mục bên chuyển quyền trong hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 14-02-2001 không phải là chữ ký, chữ viết của nguyên đơn bà Trần Thị N. Do vậy, lời khai của nguyên đơn về việc không biết và không ký vào hợp đồng trên là có căn cứ. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 14-02-2001 là hợp đồng giả tạo, không có thật nên vô hiệu theo quy định tại Điều 137, 138 Bộ luật dân sự năm 1995 tương ứng Điều 123, 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 14-02-2001 là có căn cứ.

[2.3] Do hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 14-02-2001 vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N về việc buộc ông H, bà T1 trả lại thửa đất tranh chấp theo hợp đồng chuyển nhượng trên và bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất, đồng thời hủy việc đăng ký biến động của ông H, bà T1 và hủy phần xác nhận “*Ký hợp đồng chuyển toàn bộ cho ông bà Trần Văn H – Đặng Như T1*” của Phòng C tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 7201030132 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho bà Trần Thị N ngày 07-4-2000 là phù hợp.

[2.4] *Về căn nhà gắn liền trên diện tích đất tranh chấp:*

Mặc dù tại thời điểm hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 14-02-2001 được tạo lập, trên thửa đất số 12, tờ bản đồ số 11, Phường C, thành phố V có 01 căn nhà cấp 4 cũ và đã được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 7201030132 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho bà

Trần Thị N ngày 07-4-2000. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, cả hai bên đương sự đều xác nhận vào năm 2004, ông H đã phá bỏ ngôi nhà cũ này để xây dựng căn nhà mới như hiện trạng. Nhưng do căn nhà này xây dựng trên thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà N nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H, bà T1 bàn giao căn nhà này cùng với việc giao trả thửa đất tranh chấp cho bà N, đồng thời bà N có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị của căn nhà trên theo giá đã được Công ty T4 kết luận tại chứng thư thẩm định giá ngày 16-12-2022 là đúng quy định pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho cả hai bên đương sự.

[2.5] Về việc bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án, cả nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn là bà Trần Thị N, bị đơn là ông Trần Văn H và bà Đặng Như T1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 295, 298, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

I. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Trần Thị N.

II. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Trần Văn H, bà Đặng Như T1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Áp dụng Điều 131, 136, 137, 138, 145, 146 Bộ luật dân sự năm 1995 (tương ứng các điều 117, 122, 124, 131, 132 Bộ luật dân sự năm 2015); Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N đối với ông Trần Văn H và bà Đặng Như T3.

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà Trần Thị N với ông Trần Văn H, bà Đặng Như T1 lập ngày 14-02-2001 tại Phòng C tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vô hiệu toàn bộ.

1.2. Hủy phần chứng nhận “Đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông (bà) Trần Văn H – Đặng Như T1” số 253/2004-CN ngày 19-4-2004 của Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tại mục III và hủy phần xác nhận “Ký hợp đồng chuyển toàn bộ cho ông bà Trần Văn H – Đặng Như T1” của Phòng C tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tại mục IV của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 7201030132 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho bà Trần Thị N ngày 07-4-2000.

1.3. Buộc ông Trần Văn H, bà Đặng Như T1 trả lại cho bà Trần Thị N quyền sử dụng diện tích đất diện tích 52,5m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 11 (cũ là thửa đất số 170, tờ bản đồ số 2), Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và bàn giao cho bà Trần Thị N 01 căn nhà 01 trệt 02 lầu gắn liền trên thửa đất này (nhà số A B, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu), theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 06-12-2022, kèm theo bản án này.

1.4. Buộc ông Trần Văn H, bà Đặng Như T1 trả lại cho bà Trần Thị N bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201030132 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho bà Trần Thị N ngày 07-4-2000.

1.5. Bà Trần Thị N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Văn H, bà Đặng Như T1 giá trị căn nhà 01 trệt 02 lầu gắn liền trên thửa đất số 12, tờ bản đồ số 11 (cũ là thửa đất số 170, tờ bản đồ số 2), Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là 661.500.000 (sáu trăm sáu mươi một triệu, năm trăm ngàn) đồng.

2. Về chi phí tố tụng:

Chi phí giám định chữ ký lần 1 là 5.150.000 (năm triệu, một trăm năm mươi ngàn) đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Chi phí giám định chữ ký lần 2 là 6.360.000 (sáu triệu, ba trăm sáu mươi ngàn) đồng, bị đơn phải chịu và đã nộp xong.

Tổng chi phí đo vẽ, thẩm định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ và sao lục hồ sơ là 31.106.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng đủ. Bà Trần Thị N phải chịu 5.319.000 (năm triệu, ba trăm mười chín ngàn) đồng và đã nộp xong; ông Trần Văn H và bà Đặng Như T1 phải hoàn trả lại cho bà N 25.787.000 (hai mươi lăm triệu, bảy trăm tám mươi bảy ngàn) đồng.

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

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn H phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị N phải nộp 30.460.000 (ba mươi triệu, bốn trăm sáu mươi ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000299 ngày 22-6-2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà N còn phải nộp 30.160.000 (ba mươi triệu, một trăm sáu mươi ngàn) đồng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị N, ông Trần Văn H và bà Đặng Như T1 mỗi người phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người đã nộp theo các biên lai thu số 0000250 ngày 27/02/2024, số 0000235 ngày 21/02/2024 và số 0000527 ngày 03/6/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 các 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.

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 . HCM;
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Hồ Thị Thanh Thúy