

Bản án số: 382/2021/DS-PT
Ngày 18 – 11 – 2021
V/v 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 Lê Thành Văn

Các thẩm phán: Ông Phạm Công Mười
Bà Trần Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Diệu Thúy – 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 Kim Đoàn – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2021 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 phúc thẩm thụ lý số:
229/2021/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1470/2020/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2020
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: 935/2021/QĐ-PT ngày
11/5/2021; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:** 1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966
2. Ông Nguyễn Bá T, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ: Số 427 Nguyễn Thị Định, khu phố 1, phường C, Quận 2, Thành
phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

- Bị đơn:** Ông Trương Quốc B, sinh năm 1987

Địa chỉ: Số 452 Nguyễn Thị Định, khu phố 1, phường C, Quận 2, Thành phố
Hồ Chí Minh. (Có mặt)

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

1. Bà Vũ Thị Tuyết M, sinh năm 1987

Địa chỉ: Số 452 Nguyễn Thị Định, khu phố 1, phường C, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Thiện T, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số 427 Nguyễn Thị Định, khu phố 1, phường C, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt)

3. Ủy ban nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 168 Trương Văn Bang, phường T, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn kiện và lời trình của đại diện nguyên đơn trong quá trình tố tụng thể hiện:

Vào ngày 26/8/2014, vợ chồng bà đã ký hợp đồng mua bán nhà số 7926 tại Văn phòng công chứng Thủ Đức. Theo đó, bà chuyển nhượng cho bị đơn một phần nhà đất có diện tích 40,7m² trên tổng diện tích nhà đất là 67,6m², thuộc Giấy chứng nhận số 1088/2003 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 21/7/2003. Tuy nhiên, do không thể tách thửa được, nên Hợp đồng mua bán nhà khi công chứng thỏa thuận ghi nhận là mua bán trọn Giấy chứng nhận (diện tích 67,6m²), từ đó bị đơn đã được cấp đổi giấy chứng nhận số BX 335026 (số vào sổ CH 01875) ngày 02/12/2014 trên toàn bộ nhà đất (trong đó có 27m² nhà đất còn lại thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn).

Nay nguyên đơn cảm thấy không tin tưởng nên khởi kiện, yêu cầu:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 335026 (số vào sổ CH 1875) do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 02/12/2014 cho ông Trương Quốc B và bà Vũ Thị Tuyết M đối với nhà đất địa chỉ số 427 Nguyễn Thị Định, khu phố 1, phường C, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 67,6m².

2. Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu cho nguyên đơn đối với diện tích 27m² tại nhà đất địa chỉ số 427 Nguyễn Thị Định, khu phố 1, phường C, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Đối với diện tích 40,7m² (thực tế là 40,6m²) đã bán cho bị đơn, hai bên đã thực hiện xong hợp đồng mua bán, vợ chồng bà không tranh chấp.

Tại Biên bản hòa giải ngày 01/3/2019, nguyên đơn cho biết trong trường hợp không tách thửa được, bà đồng ý hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7926 lập tại Văn phòng công chứng Thủ Đức ngày 26/8/2014 và hủy hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 19/8/2014; đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền tổng cộng 879.000.000 đồng bao gồm: Tiền bán nhà đã nhận trước đây là 529.000.000 đồng và tiền bị đơn xây nhà 350.000.000 đồng.

Theo lời trình bày của bị đơn:

Bị đơn xác định việc mua bán nhà theo Hợp đồng số 7926 ngày 26/8/2014 đã thực hiện xong. Tuy nhiên ông có đơn phản tố, yêu cầu được tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại địa chỉ số 427 Nguyễn Thị Định, khu phố 1, phường C, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh ra thành hai phần: Công nhận quyền sở hữu đối với diện tích 40,6m² cho ông, công nhận quyền sở hữu đối với phần diện tích còn lại 27m² cho bà Nguyễn Thị T. Trong trường hợp không tách thửa được thì đề nghị được mua phần nhà đất còn lại 27m² của nguyên đơn theo giá thị trường.

Bị đơn đang lưu giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 335026, sổ vào sổ CH 1875 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 02/12/2014; đồng thời ông cam kết nhà này hiện không cho thuê, cũng như không cầm cố, thế chấp cho ai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 335026 hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định.

Bà Vũ Thị Tuyết M (là vợ của bị đơn Trương Quốc B) đã có lời khai thống nhất với ý kiến của bị đơn về quá trình mua bán nhà. Tuy nhiên, bà xác định rõ là đã ly hôn với ông Trương Quốc B; bà đã chuyển giao quyền sở hữu căn nhà 40,6m² cho ông Trương Quốc B, hiện bà không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, bà không có yêu cầu độc lập, đồng thời xin vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1470/2020/DSST ngày 14/9/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 5; khoản 3 Điều 26; Điều 34, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 423, 425, 427 của Bộ luật dân sự năm 2015; 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.

Xử: 1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Bá T; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Quốc B:

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7926 lập ngày 26/8/2014 tại Văn phòng công chứng Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 19/8/2014 giữa ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T và ông Trương Quốc B, bà Vũ Thị Tuyết M.

Buộc bị đơn giao trả cho nguyên đơn nhà đất diện tích 40,6m² tại số 427 Nguyễn Thị Định, phường Cát Lái, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc một

phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 335026 (số vào sổ CH 01875) ngày 02/12/2014.

Buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền 2.367.188.000 (Hai tỷ ba trăm sáu mươi bảy triệu một trăm tám mươi nghìn) đồng.

Việc giao nhà và thanh toán tiền phải được thực hiện cùng một thời điểm tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và khi bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu nguyên đơn chưa thi hành nghĩa vụ thanh toán tiền, thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán, theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 335026 (số vào sổ CH 1875) do Ủy ban nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/12/2014 cho ông Trương Quốc B và bà Vũ Thị Tuyết M đối với toàn bộ nhà đất tại số 427 Nguyễn Thị Định, khu phố 1, phường C, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 67,6m².

Nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan nhà đất có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật sau khi thi hành xong nghĩa vụ theo bản án này.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Bá T về việc: Công nhận quyền sở hữu nhà cho nguyên đơn đối với diện tích 27m² tại địa chỉ số 427 Nguyễn Thị Định, khu phố 1, phường C, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về phần án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/9/2020 bà Nguyễn Thị T làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, hai bên vẫn không hòa giải được, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát đối với việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng tại phiên tòa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ cho thấy, hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 19/8/2014 giữa ông Trương Quốc B và bà Nguyễn Thị T là hợp đồng vô hiệu, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất mà theo quy định của pháp luật là

không cho tách thành một thửa độc lập, hợp đồng đã vô hiệu kể từ khi xác lập. Bản thân không đồng ý chuyển nhượng 27m² đất còn lại thì nguyên đơn và bị đơn không ai đủ diện tích đất để được tách thửa. Tòa sơ thẩm hủy hợp đồng và buộc nguyên đơn trả giá trị thực tế của 40m² là có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ lời khai của hai bên đương sự, nhận thấy vào năm 2014, nguyên đơn và bị đơn đã có thực hiện giao dịch về mua bán nhà ở đối với một phần nhà đất 40,7m² (chính xác là 40,6m²), tại số 427 Nguyễn Thị Định, khu phố 1, phường Cát Lái, Quận 2, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 1088/2003 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 21/7/2003. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất thủ tục pháp lý, đã thanh toán xong giá trị chuyển nhượng và bàn giao nhà đất. Về bản chất, nguyên đơn và bị đơn hoàn toàn không tranh chấp nhau về hợp đồng mua bán nhà này, ngược lại hai bên đang cùng một quan điểm và yêu cầu, đó là được tách thành 02 Giấy chứng nhận riêng biệt, ghi nhận quyền sở hữu nhà của mỗi bên – cụ thể nhà đất của nguyên đơn có diện tích 27m²; nhà đất của bị đơn là 40,6m².

Tuy nhiên, tại Văn bản số 2825/CNQ2 ngày 21/9/2018 Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, xác định không thể tách thửa đối với trường hợp nhà đất nêu trên, do không đảm bảo diện tích tối thiểu và lỗi đi theo quy định tại Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Mặc dù bị đơn có thiện chí mua luôn phần diện tích nhà đất 27m² còn lại, nhưng nguyên đơn không đồng ý bán, đồng thời nguyên đơn cũng không đồng ý mua lại phần nhà đất của bị đơn. Theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì diện tích hai bên thỏa thuận chuyển nhượng không đủ diện tích tối thiểu để tách thành một thửa độc lập do đó hợp đồng mua bán nhà ở ký giữa ông Trương Quốc B, bà Nguyễn Thị T ký ngày 26/8/2014 là vô hiệu.

[2] Do hợp đồng vô hiệu nên cần xét yếu tố lỗi; trong trường hợp này nguyên đơn, bị đơn có lỗi ngay sau khi ký hợp đồng mua bán, các bên nhận thức được diện tích sang nhượng cơ quan nhà nước không cho tách thành một thửa độc lập nhưng vẫn cố tình thực hiện việc mua bán. Do đó, phải chịu trách nhiệm về hành vi của mình làm cho hợp đồng vô hiệu. Cụ thể: Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần giám định Ngân Hà (hai bên không khiếu nại về giá của giám định) thì giá của 40,6m² đất thành tiền 1.930.429.885 đồng trừ đi 529.000.000 đồng (là tiền khi chuyển nhượng) còn 1.410.429.885 đồng, do lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại là 705.214.942 đồng. Do đó, việc ông Trương Quốc B yêu cầu hủy hợp đồng và bồi thường thiệt hại là có cơ sở nên chấp nhận. Tuy nhiên, Tòa sơ thẩm buộc nguyên đơn bồi thường toàn bộ tiền chênh lệch của 40,6m² là không

đúng, nên cần tính lại như sau: Buộc bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Bá T trả lại cho ông Trương Quốc B các khoản tiền sau: 529.000.000 đồng tiền sang nhượng nhà đất, $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại là 705.214.942 đồng và 427.758.000 đồng công trình ông Trương Quốc B đã xây dựng trên đất. Tổng cộng buộc bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Bá T trả cho ông Trương Quốc B tổng số tiền 3 khoản trên là: 1.661.973.300 đồng.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T.

[3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 335026 (số vào sổ CH 01875) do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp cho ông Trương Quốc B, bà Vũ Thị Tuyết M vào ngày 02/12/2014:

Mặc dù việc Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp Giấy chứng nhận số BX 335026 ngày 02/12/2014 cho bị đơn là đúng quy định, nhưng xét rằng cần thiết hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7926 lập tại Văn phòng công chứng Thủ Đức ngày 26/8/2014, nên Giấy chứng nhận này cũng cần phải bị hủy. Tuy nhiên việc Giấy chứng nhận bị hủy không do lỗi của Ủy ban nhân dân nơi đã cấp giấy. Nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan nhà đất có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật sau khi thi hành xong nghĩa vụ theo bản án này.

[4] Do chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Riêng án phí sơ thẩm có giá ngạch cần tính lại cho đúng với số tiền chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1470/2020/DS-ST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng các Điều 423, 425, 427 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Bá T; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Quốc B:

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7926 lập ngày 26/8/2014 tại Văn phòng công chứng Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 19/8/2014 giữa ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T và ông Trương Quốc B, bà Vũ Thị Tuyết M.

Buộc bị đơn giao trả cho nguyên đơn nhà đất diện tích 40,6m² tại số 427 Nguyễn Thị Định, phường C, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 335026 (số vào sổ CH 01875) ngày 02/12/2014.

Buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền 1.661.973.300 đồng (*bao gồm 529.000.000 đồng tiền chuyển nhượng + thiệt hại 705.214.942 đồng + giá trị nhà trên đất 427.758.000 đồng*).

Việc giao nhà và thanh toán tiền phải được thực hiện cùng một thời điểm tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và khi bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu nguyên đơn chưa thi hành nghĩa vụ thanh toán tiền, thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán, theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 335026 (số vào sổ CH 1875) do Ủy ban nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/12/2014 cho ông Trương Quốc B và bà Vũ Thị Tuyết M đối với toàn bộ nhà đất tại số 427 Nguyễn Thị Định, Khu phố 1, phường Cát Lái, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 67,6m².

Nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan nhà đất có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật sau khi thi hành xong nghĩa vụ theo bản án này.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Bá T về việc: Công nhận quyền sở hữu nhà cho nguyên đơn đối với diện tích 27m² tại địa chỉ số 427 Nguyễn Thị Định, khu phố 1, phường C, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Bá T phải chịu 61.859.199 đồng, được cân trừ vào số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 đồng bà Nguyễn Thị T đã nộp theo biên lai thu số 0004812 ngày 24/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Bá T phải nộp thêm 51.859.199 đồng.

Hoàn trả lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí 12.800.000 đồng đã nộp cho ông Trương Quốc B theo biên lai thu số 0045128 ngày 09/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm; hoàn lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Thị T đã nộp theo Biên lai thu số 0092671 ngày 28/9/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 02 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 Điều 9 của 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 là ngày 18 tháng 11 năm 2021./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao(1);
- TAND cấp cao tại TP.HCM(1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM(1);
- TAND TP.HCM(1);
- VKSND TP.HCM(1);
- Cục THADS TP.HCM(1);
- NĐ(2);
- BĐ(1);
- NLQ(3);
- Lưu HS (1), VP (2) THUY 15b.

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

(Đã ký)

Lê Thành Văn

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Công Mười Trần Thị Thu Thủy

Lê Thành Văn