

**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: 387/2023/DS - PT

Ngày: 31 - 03 -2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Thương

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Thu

2. Ông Lại Huỳnh Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy, 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 Đỗ Thị Vân – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 và 31 tháng 03 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 613/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 58/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 342/2023/QĐ - PT ngày 06 tháng 02 năm 2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 2423/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 03 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: : Bà Nguyễn Thị Lan A, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số 1 đường C, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình H, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: Số 1 đường C, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền ngày 28 tháng 02 năm 2023).

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1951 (có mặt).

Địa chỉ : 476/27B Đường S, Phường O, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ngân hàng TMCP D

Địa chỉ liên hệ: 02 đường V, phường Y, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đặng Văn E, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 07/02/2023); (vắng mặt ngày 31/3/2023).

2. Ông Huỳnh Văn Q, sinh năm 1975; (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 211 Đường C, Phường K, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn – bà Nguyễn Thị T kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện đề ngày 11/9/2020, các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan A có ông Nguyễn Đình H, là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Nguyên trước đây bà Nguyễn Thị Lan A có tiến hành đặt cọc để mua căn nhà số 476/27B Đường S, Phường O, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Thị T làm chủ sở hữu theo hợp đồng đặt cọc ngày 19/11/2019 do Văn phòng Công chứng P chứng nhận, với số tiền đặt cọc là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng), đến ngày 03/12/2019 bà T tiếp tục nhận thêm số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) theo giấy nhận tiền ngày 19/11/2019 và ngày 03/12/2019.

Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 19/11/2019 thì thời hạn đặt cọc là 06 (sáu) tháng được tính kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc.

Tuy nhiên đến nay thời hạn đã hơn 01 năm mà bà T vẫn không chịu tiến hành thủ tục mua bán nhà nêu trên cho bà Nguyễn Thị Lan A. Do đó bà Nguyễn Thị Lan A khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị T phải tiến hành thủ tục mua bán căn nhà 476/27B Đường S, Phường O, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh tại phòng công chứng kể từ ngày quyết định, bản án của tòa có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bà Nguyễn Thị T không chịu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc ngày 19/11/2019 do Văn phòng Công chứng P chứng nhận thì yêu cầu tòa buộc bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Lan A số tiền mà bà Lan A đã đặt cọc cho bà T là 2.000.000.000 đồng và đồng thời bà T phải bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 2.000.000.000 đồng. Tổng số

tiền mà bà T phải trả cho bà Lan A là 4.000.000.000 đồng. Yêu cầu trả một lần trong vòng một tháng kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Tại các bản khai và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Cháu bà tên Nguyễn Tá Mộng U bán căn tin tại trường R, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (cháu ruột gọi bằng cô) giới thiệu ông Huỳnh Văn Q địa chỉ 211 đường Đường C, Phường K, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh làm hồ sơ vay tiền Ngân hàng, bà lớn tuổi không vay được.

Ngày 14/11/2016, ông Huỳnh Văn Q làm hồ sơ vay tiền Ngân hàng TMCP D số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Số tiền này được dùng để sửa chữa căn nhà mua năm 1968, mấy chục năm không được sửa chữa và số tiền còn lại trả nợ. Lúc sửa chữa lại phát sinh nên thiếu tiền mượn ông Huỳnh Văn Q số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), lãi suất tháng đầu 8% là 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng) tháng sau đóng lãi 4% là 8.000.000 đồng (tám triệu đồng).

Ngày 14/11/2017 đúng một năm đáo hạn Ngân hàng, ông Q làm hồ sơ cho mượn 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm triệu đồng) lãi suất 4% là 60.000.000 đồng (sáu chục triệu đồng) vay thêm ngân hàng là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Tổng cộng là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng chẵn).

- Làm hồ sơ vay 2 tỷ	60.000.000 đồng
- Lệ phí công chứng	8.000.000 đồng
- Tiền mượn 1 tỷ đáo hạn	60.000.000 đồng
- Tiền lãi 200.000.000 thiếu	16.000.000 đồng
- Trả tiền ông Q	144.000.000 đồng
- Vay thêm 500.000.000 đồng	144.000.000 đồng
Dư	356.000.000 đồng

Số tiền này làm nhà để cho thuê (07 phòng, 01 phòng ở, 06 phòng cho thuê), mua máy lạnh, quạt máy, đồng hồ điện gắn trong phòng. Bà bán cà phê và giữ xe tại nhà 46/1 đường K, phường Đ, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, cha mẹ mất để lại mấy chị em ở buôn bán và thờ cúng, nhà cũng bị xuống cấp nhiều, không có tiền sửa chữa.

Bà mượn ông Q thêm 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), lãi suất 8% 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng), tháng đầu lấy tiền trước, tháng sau lấy 4% là 8.000.000 đồng (tám triệu đồng).

- Nợ cũ	200.000.000 đồng
- Nợ mới	200.000.000 đồng

Tổng cộng

400.000.000 đồng

Đi công chứng tại Văn phòng Công chứng P đường Hồng Bàng, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (ông Q làm Hợp đồng đặt cọc không làm Hợp đồng vay tiền, số ghi tiền lãi suất 8% bà và bà Nguyễn Thị Lan A ký tên (có mặt tại phòng Công chứng). Ông Q làm hợp đồng sẵn tại Văn phòng Công chứng P. Giấy hợp đồng không đưa bà bản nào.

Ngày 14/10/2018 đúng một năm đáo hạn Ngân hàng TMCP D 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

- Hồ sơ giải chấp 2 tỷ: 60.000.000 đồng
- Công chứng : 8.000.000 đồng
- Tiền lãi (400.000.000 đồng) thiếu: 32.000.000 đồng
- Tiền lãi 2 tỷ mượn đáo hạn: 80.000.000 đồng
- Nợ ông Q tổng cộng: 180.000.000 đồng

Nợ cũ 400.000.000 đồng, tiền đáo hạn tiền lời 180.000.000 đồng. Nợ tổng cộng 580.000.000 đồng (năm trăm tám mươi triệu đồng).

Mượn 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) lãi suất 4% là 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng), tháng sau đóng 8.000.000 đồng (tám triệu đồng).

Đi công chứng Chợ Lớn, Quận A, đường Hồng Bàng ký tên bản Hợp đồng Đặt cọc nhà ông Q để sẵn tại Văn phòng Công chứng P Quận A, có mặt bà Nguyễn Thị Lan A ký tên và bà ký tên. Ông Q cũng có mặt tại đó, không dám để Hợp đồng vay tiền vì sợ biết lãi suất, tiền lời. Ngày 15/8 và 05/9/2019 mượn ông Q hai lần lần lượt là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và 200.000.000 (hai trăm triệu đồng) lãi suất 8% lấy trước tháng đầu là 40.000.000 đồng, tháng sau mỗi tháng lấy 20.000.000 đồng. Số tiền tổng cộng 500.000.000 (năm trăm triệu đồng) trừ 40.000.000 bằng 460.000.000 đồng, dư 310.000.000 đồng. Tiền này bà và cháu bà thâu căn tin trường R, Quận T. Tổng cộng:

- Nợ cũ: 780.000.000 đồng
- Nợ mới: 500.000.000 đồng
- Tổng cộng: 1.280.000.000 đồng

Số tiền 1.280.000.000 đồng một tháng đóng lãi 5.000.000 đồng, không đủ tiền lãi thiếu 250.000.000 đồng. Nợ tổng cộng 1.530.000.000 đồng (một tỷ năm trăm ba mươi triệu đồng).

Ngày 14/11/2019 đúng một năm đáo hạn Ngân hàng TMCP D, ông Huỳnh Văn Q làm hồ sơ đáo hạn cho bà mượn 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) lãi suất 4% là 80.000.000 đồng vay thêm ngân hàng 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), tổng cộng 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

- Lãi Ngân hàng: 27.000.000 đồng
- Giải chấp 2 tỷ: 30.000.000 đồng
- Phí rút vốn: 45.000.000 đồng
- Công chứng: 6.000.000 đồng
- Hồ sơ vay 3 tỷ: 90.000.000 đồng

- Hủy giấy hợp đồng: 18.000.000 đồng
- Tiền lãi 2 tỷ (ông Q): 80.000.000 đồng
- Tổng cộng: 269.000.000 đồng
- Nợ: 1.530.000.000 đồng
- Tổng cộng: 1.826.000.000 đồng (một tỷ tám trăm hai mươi sáu triệu đồng)

Văn phòng Công chứng P không làm giấy Hợp đồng vay tiền ông Huỳnh Văn Q nói phòng công chứng làm sẵn giấy tờ rồi chỉ cần ký tên. Bà đều ký tên trước. Khoảng 15 phút sau Bà Nguyễn Thị Lan A ký tên, sau cùng ông Q đến. (Hợp đồng đặt cọc 1 tỷ 800) nợ 26.000.000 đồng (hai mươi sáu triệu đồng).

Số tiền 1.800.000.000 đồng tiền mượn khoảng 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) tiền lãi 800.000.000 đồng. Bà còn đóng lãi nhiều hơn bốn năm liền, đến tháng 02 năm 2020 thì không đóng nữa vì dịch covid 19 trường học nghỉ, buôn bán không được. Nhà thế chấp Ngân hàng TMCP D 3.000.000.000 đồng tiền lãi không đóng, gần 500.000.000 đồng, tổng cộng 3.500.000.000 đồng.

Bà không mượn tiền bà Nguyễn Thị Lan A, Tòa án gửi giấy khởi kiện nhận được đến nhà bà Nguyễn Thị Lan A gần hai tiếng đồng hồ, điện thoại ông Q xin số điện thoại bà Lan A thì dẫn vô nhà có chồng bà Lan A hỏi tại sao thưa kiện, bà Lan A nói không biết, muốn gì thì gặp ông Q nói chuyện. Con trai điện thoại hỏi mẹ tôi có mượn tiền cô Lan A không, cô trả lời không có mượn. (Con trai bà có ghi âm)

Không nhận tiền đặt cọc nhà, không biết nhà, không có số điện thoại bà Lan A. Và bà Lan A không biết nhà bà, chưa bao giờ đến nhà bà, bà không bán nhà cho ai hết, nhà đang cho thuê lấy tiền đóng Ngân hàng TMCP D. Ông Huỳnh Văn Q kêu đến ký tên trong hợp đồng, ngoài ra không mượn tiền, không quen.

Đáo hạn Ngân hàng TMCP D số 02 Võ Văn Kiệt phường Nguyễn Thái Bình Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), vay thêm 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), tổng cộng 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) (ngày 14/11/2019). Số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) bà không nhận, ông R phòng vay vốn đã chuyển vào tài khoản 1600200500425 tại Ngân hàng TMCP D chi nhánh Sài Gòn tên Huỳnh Thị Ngọc X địa chỉ số 211 đường Đường C, Phường K, Quận H là em gái của ông Q. Đến ngân hàng gặp ông R vay vốn, tại sao không nhận tiền 3 tỷ, đã chuyển vào tài khoản cô Huỳnh Thị Ngọc X, không mượn tiền, mấy năm không gặp mặt, không biết số tài khoản.

Ông R điện thoại cho ông Huỳnh Văn Q nói bà đang ở ngân hàng tại sao tiền vay 3 tỷ không có được nhận được thì ông Q nói không biết, ông R và ông Q đưa số điện thoại tài khoản và địa chỉ của cô Huỳnh Thị Ngọc X.

Số tiền đóng lãi hàng tháng 2 năm tại nhà ông Q và 1 năm thì chuyển vào tài khoản Ngân hàng TMCP V và Ngân hàng TMCP D. Hiện bà gặp nhiều khó khăn, nhà bà thì Ngân hàng TMCP D lấy nhà không có tiền trả vừa tiền gốc và tiền lãi không có đóng, không biết cuộc sống sẽ ra sao, con trai bệnh tâm thần và 5 đứa cháu nội. Những lời khai trên là sự thật, nếu khai không đúng sự thật bà chịu tội trước pháp luật.

Tại bản khai và biên bản không tiến hành hòa giải được trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Q trình bày:

Nguyên trước đây ông có quen biết với bà Nguyễn Thị Lan A và biết thông tin bà Nguyễn Thị T có nhu cầu muốn bán căn nhà số 476/27B Đường S, Phường O, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nên ông đã giới thiệu bà Lan A gặp bà T để tiến hành đặt cọc mua bán căn nhà nêu trên, bà Lan A và bà T có gặp nhau để thương lượng, thỏa thuận giá cả nhà và tiến hành đặt cọc căn nhà trên theo Hợp đồng đặt cọc ngày 19/11/2019, do Văn phòng Công chứng P chứng nhận và bà Lan A đã thanh toán cho bà T số tiền 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng), đến khoảng tháng 12/2019 bà T có nhu cầu muốn nhận thêm tiền cọc, nhưng vì bà Lan A bận việc nên có nhờ ông đến gặp bà T để đưa thêm tiền cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) theo giấy nhận tiền đặt cọc lần 2 ngày 03/12/2019. Trong giấy nhận tiền ngày 03/12/2019 bà T có ghi nội dung “...có nhận số tiền 200.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Lan A và ông Huỳnh Văn Q..”

Nhưng thực tế thì số tiền 200.000.000 đồng mà ông giao cho bà T theo giấy nhận tiền ngày 03/12/2019 không phải tiền của ông mà là tiền của bà Nguyễn Thị Lan A, ông chỉ là người thay mặt bà Lan A giao giúp mà thôi. Việc bà Lan A thanh toán tiền cọc mua căn nhà nêu trên cho bà T là việc của hai người và không liên quan đến tiền bạc của ông. Do đó ông cam kết không có tranh chấp, khiếu nại gì liên quan đến số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) theo giấy nhận ngày 03/12/2019 và Hợp đồng đặt cọc ngày 11/9/2019.

Tại bản khai và các Biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP D có ông Đặng Văn E, đại diện trình bày:

Ngày 08/06/2022, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn (sau đây gọi tắt là Ngân hàng TMCP D) nhận được Thông báo (bổ sung) thụ lý vụ án số 825.1/TB-TLVA ngày 06/04/2021 của Toà án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bằng văn bản này, Ngân hàng TMCP D trình bày ý kiến của mình như sau:

1. Về quan hệ tín dụng giữa Ngân hàng TMCP D và bà Nguyễn Thị T.

Ngày 19/11/2019, Agirbank và bà Nguyễn Thị T ký kết hợp đồng tín dụng số 1600-LAV-201902014 và phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ. Theo đó, Ngân hàng TMCP D đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị T vay số tiền là 3 tỷ đồng nhằm mục đích thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 173/36/11C6 Đường D, Phường S, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh để ở.

Tạm tính đến ngày 08/06/2022, dư nợ của bà Nguyễn Thị T là:

Nợ gốc: 3.000.000.000 đồng;

Nợ lãi: 788.732.875 đồng;

Tổng nợ: 3.788.732.875 đồng;

Số ngày quá hạn: 833 ngày.

Bà Nguyễn Thị T đã dùng tài sản của mình để thế chấp, bảo đảm cho khoản vay trên theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1600-LCL-201901572 ngày 19/11/2019. Tài sản bảo đảm là:

Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số: 32; Tờ bản đồ số: 2;
- Địa chỉ: 476/27B Đường S, Phường O, Quận B, TP. HCM;
- Diện tích: 51,4 m² (Bằng chữ: Năm mươi một phẩy bốn mét vuông);
- Hình thức sử dụng: Riêng: 51,4 m²; Chung: Không m²;
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài;
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở:

- Địa chỉ: 476/27B Đường S, Phường O, Quận B, TP. HCM;
- Diện tích xây dựng: 51,4 m²; Diện tích sàn: 98,4 m²;
- Kết cấu: Tường gạch, sàn gỗ, mái tôn;
- Cấp (hạng): Cấp 3; Số tầng: 02 tầng.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BP991170, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH09572/2013/GCN do UBND Quận B, TP. HCM cấp ngày 15/11/2013.

Hợp đồng thế chấp được lập tại Văn phòng Công chứng E theo số công chứng 039777, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản bảo đảm được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo số 2019-1471-CPĐK vào lúc 15 giờ 30 phút ngày 19/11/2019. Cập nhật thế chấp vào Giấy chứng nhận ngày 19/11/2019. Như vậy giao dịch này đã hoàn thành và hợp đồng thế chấp đảm bảo cho khoản vay trên của Nguyễn Thị T được thiết lập theo đúng quy định của pháp luật. Căn cứ theo quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 167 Luật Đất đai 2013, thì hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực. Ngoài ra, việc thế chấp quyền sử dụng đất đã được đăng ký tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận B theo quy định tại khoản 3, Điều 188 Luật Đất đai 2013.

Tài sản bảo đảm nêu trên đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP D. Việc bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Lan A ký hợp đồng đặt cọc không được thông báo và cũng không được chấp thuận bởi Ngân hàng TMCP D. Hơn nữa, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Lan A có dấu hiệu cố tình lợi dụng quy trình cập nhật của các Văn phòng công chứng để thực hiện việc công chứng hợp đồng đặt cọc cùng ngày với công chứng Hợp đồng thế chấp.

Ngoài ra, căn cứ theo khoản 3, Điều 188 Luật Đất đai thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Do đó, hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Lan A được xem là chưa hoàn thành giao dịch.

Trong khi đó, quá trình cho vay và nhận thế chấp tài sản giữa Ngân hàng TMCP D và bà Nguyễn Thị T là đúng với quy định của pháp luật. Đồng thời, bà Nguyễn Thị T vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ. Kể từ ngày 30/11/2020 khoản nợ đã chuyển thành nợ xấu. Do vậy, hiện tại Ngân hàng TMCP D đang tiến hành các thủ tục để xử lý tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật.

Đối với việc bà Nguyễn Thị Lan A khởi kiện bà Nguyễn Thị T về Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà thì không liên quan đến Ngân hàng TMCP D. Do đó Ngân hàng TMCP D không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan A có ông Nguyễn Văn Hải là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Bà Nguyễn Thị Lan A xin được rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Nguyễn Thị T phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 19/11/2019 được Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

2. Rút lại một phần yêu cầu về việc phạt cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 1.000.000.000 đồng.

3. Yêu cầu Tòa buộc bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả số tiền đã đặt cọc là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), theo Hợp đồng đặt cọc ngày 19/11/2019 do Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận và buộc bà T phải bồi thường số tiền do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Tổng cộng số tiền là 3.000.000.000đ đồng (ba tỷ đồng). Yêu cầu trả một lần ngay khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà xác nhận vào ngày 19/11/2019 bà có ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Lan A tại Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh và xác nhận hai tờ giấy ghi tay ngày 19/11/2019 và ngày 03/12/2019 là do bà ghi, ký tên và lấn tay. Tuy nhiên, số tiền 1.800.000.000 đồng thực chất là tiền bà đã mượn và tiền công do ông Q đứng ra làm hồ sơ vay Ngân hàng cho bà, còn số tiền 200.000.000 đồng là tiền bà nợ lãi của ông Q.

Do bà không có bán nhà và nhận tiền đặt cọc của bà Nguyễn Thị Lan A nên bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lan A, và bà đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xác minh Camera tại Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh xem vào ngày 19/11/2019 bà có nhận tiền của bà Nguyễn Thị Lan A hay không.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Q có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP D có ông Đặng Văn E, đại diện trình bày: có đơn xin vắng mặt

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 58/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã căn cứ Điều 116; Điều 117; Điều 119 và khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan A.

1.1 Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Nguyễn Thị Lan A số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) và tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), tổng cộng là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Thực hiện trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày đến hạn thi hành án và bà Nguyễn Thị Lan A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì bà Nguyễn Thị T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan A về yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 19/11/2019 được Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận và yêu cầu về việc phạt cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng.

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

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị T được miễn án phí.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Lan A số tiền án phí đã tạm nộp là 56.000.000 đồng (*Năm mươi sáu triệu đồng*) theo biên lai thu số AA/2019/0007875 ngày 30/9/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và quy định về thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 23 tháng 9 năm 2022, bị đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; người kháng cáo không rút đơn kháng cáo.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà là chủ sở hữu nhà đất số 476/27B Đường S, Phường O, Quận B, TP HCM. Vào ngày 19/11/2019, tại Văn phòng Công chứng P, bà có ký Hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Lan A về việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên với giá là 2.500.000.000 đồng. Bà thừa nhận chữ viết, chữ ký và dấu lấn tay trên 02 giấy nhận tiền ngày 19/11/2019 và ngày 3/12/2019 chính là chữ viết, chữ ký và dấu lấn tay của bà. Nhưng thực chất, hợp đồng đặt cọc này là không có thật. Do bà có vay mượn tiền của ông Huỳnh Văn Q nên vào ngày 19/11/2019, ông Q kêu bà đến

phòng công chứng để ký hợp đồng, khi ký bà không đọc lại nội dung của hợp đồng. Vì tin tưởng ông Q cho nên bà mới ký vào hợp đồng đặt cọc. Bà không có bán nhà cho bà Lan A cũng như không nhận đồng nào của bà Lan A. Do ông Q là bên thường làm các thủ tục vay tiền tại ngân hàng cho bà nên khi ông Q kêu bà ra phòng công chứng ký thì bà ký cũng như khi ông Q kêu bà viết 2 tờ Giấy nhận tiền thì bà viết và ký tên vì bà tin tưởng ông Q. Nay bà kháng cáo yêu cầu Tòa án xem xét sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà Lan A.

Ông Nguyễn Đình H là người đại diện theo ủy quyền của bà Lan A trình bày:

Ông là người đại diện theo ủy quyền của bà Lan A đồng thời cũng là chồng của bà Lan A. Ông có biết việc bà Lan A thỏa thuận đặt cọc mua nhà của bà T. Số tiền bà Lan A đặt cọc cho bà T là của chung gia đình. Ông tôn trọng bà Lan A nên mọi việc bà Lan A làm ông không có ý kiến cũng không tranh chấp gì. Trong vụ án này, do bà T vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nên bà Lan A mới khởi kiện bà T ra Tòa án. Bản án sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Ngân hàng trình bày: Giữ nguyên phần trình bày trước đây tại Tòa án sơ thẩm, không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung và tố tụng: Tòa án nhân dân Quận B triệu tập Ngân hàng TMCP D – Chi nhánh Sài Gòn tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng quy định của pháp luật về tư cách tham gia tố tụng của pháp nhân (theo quy định tại Điều 74, Điều 84 Bộ luật dân sự năm 2015). Cùng ngày 19/11/2019 bà T thực hiện 03 giao dịch đều liên quan đến nhà đất 476/27B Đường S: Hợp đồng tín dụng, thế chấp nhà đất 476/27B Đường S để vay Ngân hàng TMCP D 03 tỷ đồng; Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất số 476/27B Đường S cho bà Lan A tại Văn phòng Công chứng P, nhận cọc 02 tỷ đồng; Hợp đồng ủy quyền cho ông Q tại Văn phòng Công chứng E. Theo Hợp đồng ủy quyền, sau khi thực hiện các thủ tục giải chấp tài sản, ông Q có quyền hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc và có các quyền định đoạt khác nhau đối với tài sản. Nhưng Hợp đồng ủy quyền không có nội dung ủy quyền cho ông Q phải thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lan A như thỏa thuận giữa bà T và bà Lan A tại Hợp đồng đặt cọc. Như vậy, bà T ký Hợp đồng đặt cọc trong khi tài sản đang thế chấp và đồng thời lại ủy quyền cho ông Q được quyền hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc này và được thực hiện các quyền

định đoạt khác nhau đối với tài sản, nên việc ký kết Hợp đồng đặt cọc này không nhằm mục đích để thực hiện giao dịch chuyển nhượng tài sản như ghi nhận tại Hợp đồng đặt cọc.

Theo Phụ lục Hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ kèm theo Hợp đồng tín dụng thể hiện: Ngân hàng TMCP D đã cho bà T vay 03 tỷ đồng để thanh toán nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 173/36/11C6 Đường D, Phường S, quận O, TPHCM để ở; Phương thức giải ngân: chuyển khoản cho bên thụ hưởng là bà Huỳnh Thị Ngọc X. Tòa án sơ thẩm chưa triệu tập bà Huỳnh Thị Ngọc X vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, chưa cho các đương sự đối chất làm rõ mục đích ký kết các giao dịch đặt cọc, ủy quyền, vay thế chấp tài sản, chưa xác minh làm rõ thực chất bà T có giao dịch mua nhà số 173/36/11C6 Đường D, Phường S, quận O, TPHCM không; Vì sao cùng ngày 19/11/2019, bà T đã thế chấp nhà số 476/27B Đường S để vay Ngân hàng TMCP D 03 tỷ đồng để mua nhà số 173/36/11C6 đường D và chuyển toàn bộ số tiền vay 03 tỷ đồng cho bà Huỳnh Thị Ngọc X; Đồng thời lại giao dịch đặt cọc bán nhà 476/27B Đường S nhận tiền cọc 02 tỷ đồng.

Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 3, Điều 308 Bộ luật TTDS 2015;

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận B, TPHCM, để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên xác định là hợp lệ.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: ông Huỳnh Văn Q có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[3] Về sự ủy quyền của đương sự: Tại cấp sơ thẩm, bà Lan A ủy quyền cho ông Nguyễn Đình H đại diện. Tại cấp phúc thẩm, bà Lan A chấm dứt việc ủy quyền đối với ông Hải và lập Giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Đình H đại diện. Việc ủy quyền của đương sự là phù hợp theo quy định pháp luật.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm có đưa Ngân hàng TMCP D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là xác định đúng tư cách đương sự.

[5] Về nội dung: Theo các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, trình bày của đương sự tại phiên tòa, thể hiện:

[5.1] Bà Nguyễn Thị T là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất số 476/27B Đường S, Phường O, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH09572/2013/GCN do UBND Quận B cấp ngày 15/11/2013.

[5.2] Vào ngày 19/11/2019, tại Văn phòng Công chứng P, bà Nguyễn Thị T xác nhận có ký Hợp đồng đặt cọc với bà Lan A. Nội dung hợp đồng thể hiện: bà T đồng ý bán, chuyển nhượng cho bà Lan A toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất số 476/27B Đường S, Phường O, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 2.500.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 06 tháng kể từ ngày ký công chứng hợp đồng đặt cọc.

Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, bà Lan A đồng ý đặt cọc cho bà T số tiền là 1.800.000.000 đồng theo giấy nhận tiền ngày 19/11/2019. Đến ngày 03/12/2019, bà Lan A giao cho bà T thêm 200.000.000 đồng. Như vậy, theo hai giấy ghi tay ngày 19/11/2019 và ngày 3/12/2019 thể hiện bà Lan A đã giao cho bà T số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng.

[6] Nhận thấy, về hình thức Hợp đồng đặt cọc ngày 19/11/2019 được Văn phòng Văn phòng Công chứng P chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, phù hợp với điều kiện có hiệu lực được quy định tại các Điều 116, 117, 119 Bộ luật dân sự. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà Lan A có biết nhà đất bà T đang thế chấp Ngân hàng. Tuy nhiên giữa hai bên chỉ mới ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Vì các bên có thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 6 tháng để bà T tất toán các khoản vay cho ngân hàng xong thì mới ký hợp đồng chuyển nhượng.

[7] Bà T kháng cáo cho rằng bà không có bán nhà cho bà Lan A cũng như không có nhận đồng tiền nào của bà Lan A. Việc bà ký vào hợp đồng đặt cọc cũng là do ông Q kêu bà ký, khi ký bà không đọc nội dung của hợp đồng nên hợp đồng đặt cọc này là không có thật.

[7.1] Xét, hợp đồng đặt cọc được các bên ký kết tại Văn phòng công chứng. Việc bà T trình bày ông Q kêu bà ký thì bà ký, khi ký không đọc nội dung nhưng không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của bà T là có cơ sở nên Hội đồng xét xử không xem xét cho lời trình bày này của bà T.

[7.2] Xét, tại Giấy ghi tay ngày 19/11/2019 có nội dung: “Tôi Nguyễn Thị T, sinh năm 1951. Số CMND: 020669622. Có nhận đủ số tiền 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng) của bà Nguyễn Thị Lan A về việc bán căn nhà số 476/27B Đường S, Phường O, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh”.

[7.3] Và tại Giấy ghi tay ngày 03/12/2019 có nội dung: “...có nhận số tiền 200.000.000 đồng của ông Huỳnh Văn Q. TC 2 đợt có nhận số tiền là (2.000.000.000đ) (Hai tỷ đồng) của bà Nguyễn Thị Lan A và ông Huỳnh Văn Q về việc đặt cọc mua bán nhà số 476/27B Đường S, Phường O, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh”.

[7.4] Tại phiên tòa, bà T thừa nhận 02 giấy ghi tay ngày 19/11/2019 và ngày 03/12/2019 là do chính bà viết, ký tên và lấn tay nhưng bà không thừa nhận có nhận số tiền này của bà Lan A.

[8] Nhận thấy, bà T tuy thừa nhận có viết, ký tên và lấn tay trên 2 giấy ghi tay ngày 19/11/2019 và ngày 03/12/2019 nhưng không thừa nhận có nhận tiền. Quá trình giải quyết vụ án, bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào phủ nhận việc không nhận tiền. Do đó không có cơ sở xem xét cho lời trình bày của bà T. Mặt khác, trong hồ sơ có thể hiện giấy mượn tiền ngày 28/12/2019 (BL 76) có nội dung bà T mượn của ông Huỳnh Văn Q số tiền 2.100.000.000 đồng. Tại phiên tòa bà T xác nhận quan hệ vay mượn số tiền này giữa bà và ông Q đã được Tòa án cấp phúc thẩm xét xử tại bản án số 818/2022/DS-PT ngày 23/12/2022.

[9] Theo thỏa thuận của các bên tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc về thời hạn đặt cọc : Thời hạn đặt cọc là 06 tháng kể từ ngày ký công chứng hợp đồng đặt cọc này. Bên A phải tất toán nợ vay ngân hàng, tiến hành thủ tục giải chấp, nhận toàn bộ giấy tờ bản chính và liên hệ với bên B để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên cho Bên B.

[10] Và thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc: “...Hết thời gian đặt cọc nếu bên A từ chối việc bán, chuyển nhượng tài sản nêu trên thì phải trả lại cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và phải bồi thường một khoản tiền là 1.800.000.000 đồng”.

[11] Nhận thấy, theo thỏa thuận nêu trên thì thời hạn đặt cọc là 06 tháng để bên bà T tất toán các khoản vay cho ngân hàng, lấy bản chính giấy tờ nhà ra và liên hệ với bà Lan A để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho bà Lan A nhưng phía bà T đã không thực hiện. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T là bên vi phạm hợp đồng đặt cọc và chấp nhận yêu cầu của bà Lan A về việc buộc bà T trả lại 2.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc 1.000.000.000 đồng, tổng cộng 3.000.000.000 đồng là có căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà T không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 58/2022/DS-ST của Tòa án nhân dân Quận B.

[13] Không chấp nhận quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc hủy bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: bà T thuộc trường hợp được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 119 và khoản 2 Điều 328 của 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; Luật Thi hành án dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 58/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Lan A.

1.1 Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Nguyễn Thị Lan A số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) và tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), tổng cộng là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Thực hiện trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày đến hạn thi hành án và bà Nguyễn Thị Lan A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì bà Nguyễn Thị T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan A về yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 19/11/2019 được Văn phòng Công chứng P, thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận và yêu cầu về việc phạt cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng.

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

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị T được miễn án phí.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Lan A số tiền án phí đã tạm nộp là 56.000.000 đồng (Năm mươi sáu triệu đồng) theo biên lai thu số AA/2019/0007875 ngày 30/9/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí phúc thẩm: Bà T thuộc trường hợp được miễn án phí.

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, 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối Cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục thi hành án dân sự TPHCM;
- Chi cục THADS Quận B;
- TAND Quận B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Võ Thị Kim Thương

