TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 639/2024/DS-PT Ngày 15 - 8 - 2024 V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.	

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 Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trí Tuấn

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngụy Tiến Thảo - 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 Đỗ Xuân Lượng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 15 tháng 8 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 thụ lý số 151/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1745/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 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 996/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Dương Thị T, sinh năm 1959; Địa chỉ: đường L, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Sơn Nguyên Ng, sinh năm 1982; Địa chỉ: đường P, Phường 1, quận P1, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trang Sỉ X, Công ty Luật hợp danh T – Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp. (có mặt)

- Bị đơn: Bà Trương Hồng Đ, sinh năm 1973; Địa chỉ: đường T1, Phường 15, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1/. Ông Lê Thanh H, sinh năm 1968; Địa chỉ: đường T1, Phường 4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2/. Bà Nguyễn Ngọc Hằng L, sinh năm 1989; Địa chỉ: đường Ch, Phường 12, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Hoàng S – Văn phòng Luật sư T2 thuộc đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Bà Võ Thị Quý D, sinh năm 1957; Địa chỉ thường trú: Tỉnh Lộ 10, phường B1, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: đường L, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2/. Văn phòng Công chứng CL.

Địa chỉ: đường H, Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Phi Long, sinh năm 1977; Địa chỉ: đường Ng, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3/. Ông Lê Thanh H, sinh năm 1968; Địa chỉ: đường T1, Phường 4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

4/. Ông Phan Thanh T, sinh năm 1976; Địa chỉ: đường T3, phường T4, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Người làm chứng: Bà Bành Thị Kim Th, sinh năm 1982; Địa chỉ: đường L, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Người kháng cáo: Bà Trương Hồng Đ, ông Lê Thanh H, ông Phan Thanh T, Văn phòng công chứng CL.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Dương Thị T trình bày:

Tháng 02/2016, bà Trương Hồng Đ đến bàn bạc với bà Dương Thị T để thuê thửa đất số 145, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 545,40m^2 với giá 5.000.000đ/tháng (lúc thương lượng thuê đất có sự chứng kiến của bà Bành Thị Kim Th). Tại thời điểm này bà Dương Thị T đang cho bà Võ Thị Quý D thuê thửa đất trên với giá 2.000.000 đồng/tháng theo Hợp đồng thuê đất ký ngày 07/4/2012 giữa bà T và bà D với thời hạn thuê là 10 năm. Vào thời điểm đó bà D đã thực hiện các việc san lấp, đắp các gò cảnh và xây dựng tường rào xung quanh lô đất để chuẩn bị cho việc kinh doanh. Nhưng bà D nói hướng đất không thuận về mặt địa lý nên tìm người đứng tên thực hiện dự án cho thuận lợi về mặt tâm linh. Do thấy bà D không tiến hành kinh doanh trên lô đất này nên bà T dự kiến sau khi bà Đ làm hợp đồng thuê hợp lệ thì bà T sẽ thanh lý hợp đồng với bà D và bàn giao tay ba hợp lệ giữa bà T, bà Đ và bà D.

Đầu tiên, bà Đ bàn với bà T ký hợp đồng cho tặng lô đất này cho bà Đ để bà Đ thực hiện các hành vi sử dụng trên lô đất để nhẹ thuế và thuận lợi khi xin các giấy tờ liên quan đến việc quản lý lô đất, không làm phiền đến bà T (vì bà T là người tu hành nên không muốn đi lại đến các cơ quan hành chính), bà Đ hứa khi nào bà T cần bán lô đất thì bà Đ sẽ trả lại lô đất cho bà T. Bà T tin lời của bà Đ nên bà T đã ký Hợp đồng tặng cho tại Văn phòng công chứng CL ngày 24/02/2016 (bà T không giữ hợp đồng này). Sau khi ký hợp đồng tặng cho, bà T có tham khảo một số người thân trong gia đình và họ có ý kiến rằng khi tặng cho lô đất này cho bà Đ thì bà Đ có toàn quyền bán lô đất này và bà T sẽ bị mất đất, vì vậy ngày hôm sau 25/02/2016 bà T đã ra Văn phòng công chứng CL để hủy hợp đồng tặng cho này.

Sau đó bà Đ lại bàn với bà T một phương án khác là ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất này cho bà Đ để bà Đ có quyền sử dụng và toàn quyền thực hiện việc sử dụng này (xin các giấy tờ liên quan v.v...) mà không làm phiền đến bà T. Bà T nghĩ chuyển quyền sử dụng cho bà Đ giống như cho bà Đ thuê đất nhưng quyền sở hữu phần đất này vẫn thuộc về bà T (bà T hiểu lầm về quyền sử dụng và quyền sở hữu). Ngày 25/02/2016, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất mà không đọc hợp đồng, do việc giải thích của bà Đ và sự nhận thức nêu trên nên bà T xem hợp đồng này như là hợp đồng thuê với hình thức là hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà Đ giữ toàn bộ các giấy tờ liên quan, cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì bà T nghĩ bà Đ phải giữ giấy tờ này để xin giấy phép kinh doanh khai thác lô đất. Tại thời điểm này có người đến trả giá 1.900.000.000 đồng để mua lô đất nhưng bà T không bán vì bà không có nhu cầu về tài chính, bà T chỉ cần lấy tiền thuê hàng tháng để nuôi sống và tu hành.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này bà Đ vẫn đóng tiền thuê hàng tháng. Tám tháng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng (10/2016) bà T có nhu cầu cần tiền để sửa nhà nên bà T có gọi điện thoại cho bà Đ và đề nghị cho bà T ứng số tiền thuê trước là 250.000.000 đồng để sửa nhà nhưng bà Đ chỉ ứng cho bà T 160.000.000 đồng và kể từ tháng 10/2016 bà T không có thu tiền thuê hàng tháng nữa vì bà T đã ứng trước tiền thuê nhiều tháng.

Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đ, bà T chưa bao giờ giao đất cho bà Đ, vì lô đất này bà D vẫn còn quản lý sử dụng. Đến tháng 11/2016, bà T được người làm công của bà Đ báo rằng bà T đã bị bà Đ lừa, bà Đ không phải thuê lô đất này mà là đã mua lô đất này của bà T. Vì thế bà T và bà D đã đến và khóa cửa lại không cho ai ra vào, sau đó bà T đã khởi kiện ra Tòa án.

Từ ngày 08/7/2022 đến ngày 16/7/2022 bà Đ tổ chức dẫn nhiều người đến gây áp lực và chiếm giữ đất và sau đó đập phá một phần tường bà D đã xây trước đây để vào chiếm giữ khu đất cho đến nay.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên: Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002159 do Văn phòng công chứng CL Thành phố

Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 25/02/2016; Bà T đồng ý hoàn trả số tiền 160.000.000 đồng do phía bị đơn đã chuyển; Xóa phần cập nhật tên bà Trương Hồng Đ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01619 ngày 17/01/2011; Buộc bà Đ hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T; Buộc bà Đ tháo dỡ các kiến trúc xây dựng sai phép trên lô đất.

Ngoài ra, nguyên đơn trình bày do có nhận tiền thuê đất của bà Đ từ sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2016 đến tháng 10/2016 tổng số tiền là 40.000.000 đồng, nay đồng ý hoàn trả số tiền này cho bà Đ. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nguyên đơn đồng ý hoàn trả số tiền 600.000.000 đồng cho bà Võ Thị Quý D.

Bị đơn bà Trương Hồng Đ trình bày:

Ngày 24/02/2016, bà Dương Thị T tự nguyện lập hợp đồng tặng cho thửa đất số 145, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường T, quận B, diện tích 545,40m^2 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01619 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 11/03/2016) cho bà Trương Hồng Đ tại Văn phòng công chứng CL. Ngày hôm sau 25/02/2016, bà T đổi ý, thuyết phục bà Đ ra Văn phòng công chứng hủy hợp đồng "cho tặng" và thay đổi bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ với giá 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng). Do đó, ngày 25/02/2016, bà T và bà Đ cùng ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002159 do Văn phòng công chứng CL chứng nhận. Sau khi ký hợp đồng bà T đã bàn giao toàn bộ bản chính giấy tờ liên quan đến thửa đất này để bà Đ tiến hành thủ tục đăng ký thay đổi người có quyền sử dụng đất, kê khai thuế và nộp thuế tại cơ quan có thẩm quyền. Ngày 11/03/2016, bà Đ đã hoàn tất thủ tục đăng bộ, sang tên được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận B xác nhận cập nhật tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01619 ngày 17/01/2011. Bà Đ cũng đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán hết toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất cho bà T là 160.000.000 đồng chuyển khoản qua Ngân hàng BIDV vào ngày 29/9/2016. Bà T cũng rút toàn bộ số tiền này tại Ngân hàng BIDV. Sau đó, bà T đã bàn giao toàn bộ thửa đất cho bà Đ. Khi nhận bàn giao thửa đất này, bà Đ đã tiến hành xây tường rào, cải tạo toàn bộ khu đất cho khang trang hơn. Lúc này, bà Đ không gặp bất kì sự cản trở, gây khó khăn nào từ bà T hay bất cứ bên thứ ba nào khác. Sau khi đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và để cho bà Đ nhận bàn giao đất để cải tạo khu đất, bà Đ hoàn toàn không biết lí do tại sao bà T lại tiến hành thay khóa cửa và hàn lại khiến bà Đ không thể nào vào lại thửa đất này.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn yêu cầu Tòa án buộc bà T phải thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất thửa đất số 145 cho bà Điệp. Đồng thời bị đơn có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, cụ thể yêu cầu các khoản sau: Yêu cầu bà T hoàn trả số tiền 160.000.000 đồng đã thanh toán; Yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị tuyên vô hiệu với tổng số tiền

là 5.650.704.600 đồng, bao gồm các khoản sau: Chi phí công chứng hợp đồng là 10.000.000 đồng; Chi phí xây dựng hàng rào gạch bao quanh thửa đất là 346.201.000 đồng; Chi phí nhờ sự trợ giúp của Luật sư là 460.000.000 đồng; Tiền công tôn tạo, gìn giữ thửa đất (san lấp, đổ đất làm phẳng mặt nền) là 420.000.000 đồng; Khoản thu thập cho thuê quyền sử dụng đất bị mất là 360.000.000 đồng; Bồi thường chênh lệch giá đất theo chứng thư thẩm định là 4.054.503.600 đồng.

Ngày 28/7/2022 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn rút yêu cầu phản tố, lý do cho rằng phía bà Đ đã quản lý, sử dụng thửa đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn có yêu cầu thay đổi số tiền bồi thường là 11.379.663.000 đồng do bà phải bồi thường cho ông H là 2.468.373.000 đồng; ông T là 600.000.000 đồng và tiền tôn tạo, phát triển thửa đất tính đến ngày 28/8/2023. Ngoài ra bị đơn bổ sung yêu cầu buộc bà T phải công khai xin lỗi bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Quý D trình bày:

Ngày 07/4/2012 bà D ký hợp đồng thuê thửa đất số 145, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với bà T để kinh doanh, giá thuê 2.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 10 năm. Trong quá trình quản lý sử dụng để phục vụ cho việc kinh doanh bà D đã tiến hành san lấp mặt bằng, đắp các gò cảnh và xây dựng tường rào xung quanh lô đất với tổng trị giá san lấp và xây tường rào, hệ thống thoát nước thải là 600.000.000 đồng. Nhưng bà D thấy việc kinh doanh không có hiệu quả vì vậy bà D có bàn với bà T sẽ thanh lý hợp đồng với bà T nếu bà T tìm được đối tác mới. Việc bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ sau đó vài tháng bà mới biết. Do đó, trong vụ án này Tòa án quyết định quyền sử dụng thửa đất này thuộc về ai thì bà yêu cầu người đó phải có trách nhiệm thanh toán cho bà số tiền 600.000.000 đồng chi phí san lấp, xây tường rào, hệ thống thoát nước thải.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H trình bày:

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất của bà T, vì không có điều kiện tài chính nên bà Đ có bàn bạc và đồng ý cho ông H đầu tư và phát triển thửa đất theo đúng mục đích sử dụng đất do Nhà nước cho phép cụ thể là nuôi trồng thủy sản. Thực tế, ông H có cho ông Phan Thanh T thuê 200m^2 đất để trồng rau và nuôi trồng thủy sản năm 2020 và 2022, ngoài ra ông H và ông T có ký hợp đồng hợp tác nuôi cua trên thửa đất. Do vậy, những tài sản hiện có trên đất thuộc sở hữu của ông H, mọi hoạt động nuôi trồng thủy sản của ông H và ông T diễn ra bình thường cho đến nay vẫn đang nuôi cua trên thửa đất. Ông khẳng định không có việc bà Đ cho người đập phá tường rào, không làm thay đổi hiện trạng, không xây dựng kiên cố trên thửa đất. Trong vụ án này ông H xác định không có yêu cầu độc lập, ông đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh T trình bày:

Năm 2020, ông ký hợp đồng cho thuê một phần thửa đất số 145, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Lê Thanh H

(là đại diện theo ủy quyền của bà Trương Hồng Đ) để nuôi trồng thủy hải sản. Quá trình canh tác, ông T hợp tác với ông H ký hợp đồng hợp tác mua sắm thiết bị vật tư nuôi trồng hải sản, đến nay ông vẫn đang nuôi hải sản (nuôi cua) trên đất. Ông đã đầu tư 600.000.000 đồng. Trong vụ án này ông xác định không có yêu cầu độc lập, trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu ông sẽ khởi kiện yêu cầu bà Đ hoàn trả số tiền 600.000.000 đồng mà ông đã đầu tư trên đất sang vụ kiện khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng CL, Thành phố Hồ Chí Minh có ông Huỳnh Phi Long đại diện trình bày:

Vào ngày 25/02/2016, Văn phòng công chứng CL có chứng nhận theo yêu cầu của bà Dương Thị T (bên chuyển nhượng) và bà Trương Hồng Đ (bên nhận chuyển nhượng) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ thửa đất số 145 tờ bản đồ số 14 (TL-2005) phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 002159 do Công chứng viên của Văn phòng công chứng CL chứng nhận. Khi thực hiện việc chứng nhận hợp đồng nêu trên căn cứ vào các chứng từ mà người yêu cầu công chứng cung cấp, căn cứ vào các quy định của pháp luật Công chứng viên của Văn phòng công chứng CL, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận hợp pháp, hợp lệ, đúng pháp luật, phù hợp với ý chí, mong muốn, nguyện vọng theo yêu cầu của người yêu cầu công chứng và hình thức nội dung của văn bản là không vi phạm với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Việc nguyên đơn bà Dương Thị T yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, Văn phòng Công chứng CL không đồng ý.

Người làm chứng bà Bành Thị Kim Th có Bản tự khai ngày 05/02/2018 trình bày: Bà Th là người chứng kiến việc bàn bạc cho thuê thửa đất trên giữa bà T và bà Đ, theo nội dung thương lượng thì bà Đ thuê thửa đất này của bà T với giá 5.000.000/tháng. Không nói rõ thời gian thuê nhưng có giao ước khi nào bà T bán thì bà Đ sẽ trả lại (bà Đ là cháu họ kêu bà T bằng dì). Bà Th cho rằng bà T chỉ cho bà Đ thuê thửa đất này chứ không phải bán, do sự nhận thức không rõ ràng nên bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng lô đất này cho bà Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1745/2023/DS-ST ngày 15/9/2023, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 37, 121, 127, 131, 132, 137, 410 của Bộ luật Dân sự 2005; Luật thi hành án dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002159, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 25/02/2016 giữa bà Dương Thị T và bà Trương Hồng Đ tại Văn phòng công chứng CL, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Buộc bà Trương Hồng Đ, ông Lê Thanh H, ông Phan Thanh T di dời toàn bộ các vật dụng trên đất và giao thửa đất số 145, tờ bản đồ số 14 địa chỉ tại phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 545,40m^2 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01619 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 17/01/2011) cho bà Dương Thị T trọn quyền quản lý, sử dụng.

Bà Dương Thị T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh tên hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 14 địa chỉ tại phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 545,40m^2 cho bà.

Bà Dương Thị T có trách nhiệm trả cho bà Trương Hồng Đ số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, trong đó gồm 160.000.000 (Một trăm sáu mươi triệu) đồng đã nhận chuyển khoản và 40.000.000 (Bốn mươi triệu) đồng đã nhận tiền thuê đất của bà Trương Hồng Đ.

Bà Dương Thị T có trách nhiệm trả cho bà Võ Thị Quý D số tiền 600.000.000 (Sáu trăm triệu) 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 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bà Dương Thị T bàn giao thửa đất số 145, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trương Hồng Đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/9/2023, bị đơn bà Trương Hồng Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 25/9/2023, Văn phòng công chứng CL có đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 27/9/2023, ông Lê Thanh H, ông Phan Thanh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trương Hồng Đ, Văn phòng công chứng CL, ông Lê Thanh H, ông Phan Thanh T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư Phạm Hoàng S bảo vệ quyền lợi cho bị đơn trình bày: Bà Th là người làm chứng khai biết bà Đ nhưng bà Đ khẳng định không quen biết bà Th. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà Đ không nhận đất nhưng tại phiên tòa đã làm rõ bà Đ có sử dụng đất. Căn cứ vào công văn của cơ quan công an để cho rằng trước thời điểm Công an xác nhận thì bà Đ không quản lý trên đất là không hợp lý. Ông Bình là tổ trưởng tổ dân phố từ ngày 28/9/2017 nhưng cho lời khai là không phù

hợp. Hội đồng xét xử sơ thẩm chỉ căn cứ vào các lời khai để kết luận "sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà T chưa bàn giao đất cho bà Đ" là nhận định thiếu sót. Bà Đ đã nộp đầy đủ tài liệu cho Tòa để xác định bà T đã chuyển nhượng cho bà Đ.

Ông Lê Thanh H trình bày: Bà T có hỏi ông H *"con có thể nói với mọi người là cho thuê chứ không phải cho"*, từ đó có thể khẳng định bà T đã hiểu rõ việc tặng cho.

Ông Phan Thanh T trình bày: Ông canh tác trên mảnh đất nhưng không hề biết bà T có đến thăm đất.

Luật sư Trang Sỉ X bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn trình bày: Tháng 2/2016, bà Đ có thương lượng với bà T có bàn hợp đồng thuê đất có bà Bành Thị Kim Th làm chứng, bà T tin tưởng bà Đ nên đã ký hợp đồng mà không xem lại. Sau khi về coi lại thì mới biết bà đã mất đất, và bà T đã yêu cầu bà Đ hủy hợp đồng này. Sau đó, bà T lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Đ đã giải thích là quyền sở hữu đất vẫn do bà T quản lý còn bà Đ chỉ sử dụng thôi. Sau khi biết mất đất bà T mới khởi kiện ra Tòa án. Hằng tháng bà Đ còn trả 5 triệu tiền thuê từ tháng 2 đến tháng 10, nếu đã mua đất thì tại sao lại còn trả tiền thuê đất, như vậy đây chỉ là hợp đồng thuê đất. Sau 08 tháng thì bà T có yêu cầu cần một số tiền để sửa cốc tu thì bà Đ chuyển 160.000.000 đồng nhưng gian dối là trả tiền mua đất. Thực tế bà T không bán đất, tại thời điểm đó có người trả 1.900.000.000 đồng nhưng bà T không bán. Trong ghi âm nói là cho tặng nhưng đã hủy hợp đồng cho tặng nên phần ghi âm đó không còn giá trị, bà Đ cũng đã tự nguyện hủy hợp đồng cho tặng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là hợp đồng giả cách cho hợp đồng thuê đất là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Bà T khai chỉ giao kết hợp đồng thuê chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp khách quan vì hai bên chỉ thỏa thuận giá chuyển nhượng là 160 triệu đồng so với giá thị trường hơn 3 tỷ đồng là không phù hợp; bà Đ cho rằng do cần tiền nên bà T mới bán cho bà Đ nhưng bà Đ lại trả tiền sau 8 tháng là không phù hợp. Theo xác minh của Công an Phường T thì bà Đ quản lý từ 8/2022. Quá trình giải quyết vụ án ông T và ông H không có yêu cầu độc lập nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có cơ sở. Trên đất không có công trình nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên di dời và giao trả lại phần đất cho nguyên đơn là có cơ sở. Tại phiên tòa sơ thẩm ông H và ông T đã được Thẩm phán chủ tọa hỏi có yêu cầu độc lập hay không nhưng đều trả lời không có yêu cầu nên kháng cáo của các ông không được chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử

phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Trương Hồng Đ, Văn phòng công chứng CL, ông Lê Thanh H, ông Phan Thanh T làm trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Thửa đất số 145, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 545,40m^2 thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bà Dương Thị T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CHO 1619 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/01/2011.

Ngày 25/02/2016, tại Văn phòng Công chứng CL, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Dương Thị T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên cho bà Trương Hồng Đ với giá chuyển nhượng 160.000.000 đồng. Ngày 11/3/2016, bà Trương Hồng Đ được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B cập nhật sang tên chủ sử dụng đất.

Bà T cho rằng giữa hai bên không thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thực tế thỏa thuận bà T cho bà Đ thuê thửa đất trên để đầu tư kinh doanh, bà T hiểu lầm việc chuyển quyền sử dụng chỉ đơn thuần là bàn giao quyền sử dụng cho bà Đ mà không chuyển quyền sở hữu. Bà Đ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã thực hiện theo đúng quy định pháp luật, bà Đ đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà T nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

[2.2] Xét thấy, quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng của các bên nêu trên không thể hiện việc thỏa thuận, đặt cọc chuyển nhượng như giao dịch thông thường. Hồ sơ thể hiện ngày 24/02/2016 bà T ký hợp đồng tặng cho bà Đ thửa đất, đến ngày 25/02/2016, chỉ sau ngày lập hợp đồng tặng cho 01 ngày thì bà T và bà Đ lại đến Văn phòng công chứng hủy bỏ hợp đồng tặng cho và trong cùng ngày ký hợp đồng chuyển nhượng. Những tình tiết trên thể hiện về mặt ý chí từ ban đầu hai bên không thỏa thuận với nhau về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Người làm chứng bà Bành Kim Th có lời khai xác định chứng kiến việc bà T và bà Đ thỏa thuận thuê đất; không thỏa thuận về việc chuyển nhượng.

Theo Chứng thư Thẩm định giá số 01TA-QBT/06/21/CTM ngày 01/10/2021 của Công ty TNHH Thẩm định giá và giám định C (thẩm định giá trên

cơ sở có yêu cầu của nguyên đơn và sự đồng ý thẩm định giá của bị đơn) thì đơn giá đất tranh chấp tại thời điểm tháng 02/2016 (thời điểm bà T và bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng) là 6.538.000 đồng/m^2. Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất thửa 145 có giá trị 6.538.000 đồng/m^2 x 545,40m^2 = 3.565.825.200 đồng. Tuy nhiên, bà T và bà Đ lại thỏa thuận giá trị chuyển nhượng 160.000.000 đồng là không đúng với giá trị thực tế của tài sản. Bản thân bà Đ cũng thừa nhận sau khi ký hợp đồng thì bà Đ thanh toán cho bà T số tiền 160.000.000 đồng thông qua tài khoản ngân hàng.

Đối với số tiền thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng, bà T và bà Đ đều xác định sau khi ký kết hợp đồng thì đến tháng 9/2016, tức 08 tháng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà Đ mới chuyển số tiền trên cho bà T. Theo trình bày của bà T thì số tiền 160.000.000 đồng là tiền cho thuê đất bà T ứng trước nhiều tháng để sửa chữa nhà. Hội đồng xét xử xét thấy, bà T chuyển nhượng tài sản cho bà Đ, bà Đ đã lập thủ tục sang tên và được cập nhật chủ sử dụng đất theo quy định từ tháng 3/2016 nhưng trong suốt khoảng thời gian 06 tháng (từ tháng 3 đến tháng 9/2016) bà T không yêu cầu bà Đ thanh toán tiền chuyển nhượng là không phù hợp với lẽ thông thường. Lời trình bày của bà T về nội dung nghĩa vụ được thực hiện của số tiền 160.000.000 đồng có phần phù hợp hơn.

Về việc bàn giao tài sản chuyển nhượng, thấy rằng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2016, bà T không giao đất cho bà Đ như tiến trình chuyển nhượng đất thông thường. Mặc dù bà Đ khai sau khi ký hợp đồng bà T đã bàn giao thửa đất trên cho bà nhưng bà Đ không đưa ra được chứng cứ thể hiện việc đã bàn giao đất. Căn cứ vào Công văn trả lời xác minh của Công an phường T, quận B ngày 04/8/2023 thì *"Từ tháng 07/2022 đến nay, thửa đất trên do bà Trương Hồng Đ quản lý, sử dụng"* và lời trình bày của ông Đặng Văn B - Trưởng ban điều hành khu phố tại Biên bản làm việc ngày 01/4/2022 thể hiện từ ngày 28/9/2017 đến ngày 01/4/2022 ông chỉ biết bà T là chủ thửa đất trên và là người quản lý sử dụng. Kết quả xác minh này phù hợp với lời khai của nguyên đơn và bà Võ Thị Quý D về việc trước đó nguyên đơn và bà D là người quản lý, sử dụng trực tiếp; đến tháng 7/2022 thì bà Đ cho người phá cửa vào chiếm quản lý đất. Mặt khác, tại Đơn phản tố ngày 09/10/2020, bà Đ yêu cầu bà T bàn giao thửa đất số 145 cho bà Đ, thể hiện thời điểm này bà Đ vẫn chưa quản lý, sử dụng đất. Do đó, có cơ sở xác định sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến ngày khởi kiện bà T chưa bàn giao đất cho bà Đ.

Về hiện trạng phần diện tích đất hiện nay, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/6/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì phần đất có tường rào 04 mặt bằng gạch xi măng, có 02 cửa cuốn sắt khóa kín, phía trên có bao bọc bởi lớp tôn lạnh. Theo trình bày của bà D thì trước đây bà là người tiến hành xây tường gạch và 02 cửa tôn; từ tháng 7/2022 bà Đ vào chiếm đất, cho người thay cửa tôn bằng cửa sắt và sơn lại 04 bức tường bà D đã xây dựng trước đó. Đại diện UBND phường T trình bày phần đất này có người làm cửa cuốn sắt, khóa kín thường xuyên, xây dựng vào ban đêm nên địa phương không biết được

ai đã tiến hành xây dựng, ai là người quản lý, sử dụng. Bị đơn cho rằng mình quản lý, sử dụng đất hợp pháp, hiện đang cho ông Lê Thanh H, ông Phan Thanh T thuê đất để nuôi cua, đã đầu tư trên đất nhưng quá trình Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định thì phía bị đơn vắng mặt, khóa cửa, không hợp tác trong việc tạo điều kiện cho Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, thẩm định về hiện trạng thửa đất (bên trong) để có cơ sở giải quyết tranh chấp. Căn cứ theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình; nếu không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết theo những chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ việc. Do đó, trong trường hợp này, bị đơn phải chịu hậu quả pháp lý trong việc không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc quản lý, sử dụng đất.

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, bị đơn cung cấp bổ sung chứng cứ gồm các vi bằng có nội dung tin nhắn trao đổi qua lại giữa vợ chồng bị đơn về việc được bà T cho đất, hình ảnh về việc gia đình bị đơn đến thăm đất, thể hiện đang quản lý phần đất tranh chấp… Xét thấy, các tài liệu bị đơn cung cấp không có nội dung thể hiện việc bà T trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng đất với bà Đ; việc tác động trên đất sau khi đã có tranh chấp (nếu có) cũng không phải là căn cứ để xác định có chuyển nhượng và bàn giao đất trên thực tế. Mặt khác, nội dung trao đổi được thể hiện tại các vi bằng trên đa phần là nội dung trao đổi của phía bị đơn với nhau nên không đảm bảo tính khách quan.

[2.3] Đánh giá quá trình các bên thỏa thuận, giao kết và thực hiện hợp đồng, Hội đồng xét xử xét thấy việc chuyển từ ký hợp đồng tặng cho sang chuyển nhượng chỉ sau 01 ngày, thỏa thuận giá trị chuyển nhượng chênh lệch quá lớn so với giá trị thực tế của tài sản; không thực hiện thanh toán ngay sau khi chuyển nhượng và không bàn giao tài sản chuyển nhượng, chứng minh lời trình bày của bà T về việc không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế, các bên thỏa thuận thuê đất nhưng sau đó bà Đ đề nghị bà T chuyển sang ký hợp đồng chuyển nhượng để bà Đ thuận lợi trong việc lập thủ tục giấy tờ, xin giấy phép kinh doanh là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn đưa ra các tài liệu, chứng cứ và lập luận cho rằng bà T đã tặng cho bà Đ phần diện tích đất tranh chấp. Như vậy, chính bị đơn cũng đã khẳng định thực tế giữa hai bên không thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với giao dịch tặng cho, ngày 25/02/2016, bà T và bà Đ đã đến Văn phòng công chứng hủy hợp đồng tặng cho trước đó nên không có căn cứ công nhận việc tặng cho từ bà T qua bà Đ như bị đơn trình bày.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T bà bà Đ vô hiệu do lừa dối (bà Đ có hành vi làm cho bà T hiểu lầm về nội dung khi ký kết hợp đồng) theo quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự 2005 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 37 Bộ luật dân sự 2005 thì: *"Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền… Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường".* Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Đ, ông H, ông T là những người đang quản lý, sử dụng thửa đất 145 di dời toàn bộ các vật dụng có trên đất và giao trả đất cho bà T; bà T có nghĩa vụ hoàn lại số tiền 200.000.000 đồng (gồm 160.000.000 đồng chuyển khoản và 40.000.000 đồng nhận trực tiếp) cho bà Đ là phù hợp với quy định pháp luật. Do bà T bị lừa dối nên bà T không có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên không có căn cứ buộc bà T phải bồi thường cho bà Đ.

Đối với việc bà Đ, ông H, ông T đầu tư, xây dựng trên đất (nếu có, do Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét, thẩm định được phía bên trong thửa đất) được thực hiện sau khi Tòa án đã thụ lý giải quyết tranh chấp (ngày 27/10/2017) nên không có căn cứ buộc bà T phải bồi thường.

[2.5] Từ phân tích nên trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của bà Trương Hồng Đ, Văn phòng công chứng CL, ông Lê Thanh H, ông Phan Thanh T không có căn cứ chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trương Hồng Đ, Văn phòng công chứng CL, ông Lê Thanh H, ông Phan Thanh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Hồng Đ, Văn phòng công chứng CL, ông Lê Thanh H, ông Phan Thanh T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1745/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng các Điều 37, 121, 127, 131, 132, 137, 410 của Bộ luật Dân sự 2005; Luật thi hành án dân sự; 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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002159, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 25/02/2016 giữa bà Dương Thị T và bà Trương Hồng Đ tại Văn phòng công chứng CL, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Buộc bà Trương Hồng Đ, ông Lê Thanh H, ông Phan Thanh T di dời toàn bộ các vật dụng trên đất và giao thửa đất số 145, tờ bản đồ số 14 địa chỉ tại phường

T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 545,40m^2 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01619 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 17/01/2011) cho bà Dương Thị T trọn quyền quản lý, sử dụng.

Bà Dương Thị T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh tên hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 14 địa chỉ tại phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 545,40m^2 cho bà.

Bà Dương Thị T có trách nhiệm trả cho bà Trương Hồng Đ số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, trong đó gồm 160.000.000 (Một trăm sáu mươi triệu) đồng đã nhận chuyển khoản và 40.000.000 (Bốn mươi triệu) đồng đã nhận tiền thuê đất của bà Trương Hồng Đ.

Bà Dương Thị T có trách nhiệm trả cho bà Võ Thị Quý D số tiền 600.000.000 (Sáu trăm triệu) 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 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bà Dương Thị T bàn giao thửa đất số 145, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trương Hồng Đ.

2/. Chi phí tố tụng sơ thẩm, án phí sơ thẩm được thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm.

3/. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trương Hồng Đ phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0004023 ngày 18/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh vào phần án phí phải chịu.

Văn phòng công chứng CL phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0004003 ngày 17/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh vào phần án phí phải chịu.

Ông Phan Thanh T phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0002496 ngày 16/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh vào phần án phí phải chịu.

Ông Lê Thanh H phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0002497 ngày 16/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh vào phần án phí phải chịu.

4/. Trong 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.

5/. 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 TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Đương sự (6);
- Lưu VP(5), HS(2).18b.NTT.

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

Hoàng Thanh Dũng