

Bản án số: 295/2025/DS-PT

Ngày: 31/3/2025

V/v: Tranh chấp về giao dịch dân sự,
hợp đồng dân sự.

NHÂN DANH

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán:

1. Bà Võ Thị Kim Thương

2. Bà Nguyễn Thị Lan Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Vũ Xuân Hương – 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 Nguyễn Thị Mộng Linh - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 26/3/2025 và 31/3/2025, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 82/2025/TLPT-DS ngày 13/02/2025, về việc: “Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1047/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 706/2025/QĐ-PT ngày 19/02/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3021/2025/QĐ-PT ngày 13/3/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ông Vũ Bá T**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số D Đường B, khu phố B, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Hồ Thị Mỹ H, sinh năm 1998; Địa chỉ: Số A Tỉnh lộ 8, khu phố B, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền lập ngày 27/11/2023 tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh; số 004480 và số 004482, quyển số 11), (có mặt).

2. Bị đơn: **Bà Nguyễn Thụy Uyên P**, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Số A N, Tổ G, ấp C, xã P, huyện C, Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phạm Văn T1 – Công ty L, Đoàn Luật sư Thành phố H, (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Trẻ Lã Minh T2, sinh năm 2010.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ T2: Bà Nguyễn Thụy Uyên P, sinh năm 1979; Cùng địa chỉ: Số A N, Tổ G, ấp C, xã P, huyện C, Hồ Chí Minh, (có mặt).

4. *Người kháng cáo:* Ông Vũ Bá T (nguyên đơn).

5. *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Tại đơn khởi kiện đề ngày 19/7/2023, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Vũ Bá T (có bà Hồ Thị Mỹ H đại diện theo ủy quyền) trình bày:**

Phần đất có diện tích 129,22m² (ngang 7,1m; dài 18,2m) thuộc một phần thửa đất số 18-3, Tờ bản đồ số 15, địa chỉ xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V431458 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/8/2002 có nguồn gốc là của ông Cao Văn D.

Vào ngày 05/3/2015, ông Cao Văn D chuyển nhượng phần đất trên bằng giấy viết tay sang cho ông Lê Tấn P1. Đến ngày 22/9/2017, ông Lê Tấn P1 chuyển nhượng sang cho bà Nguyễn Thị Thu T3.

Sau đó, bà Nguyễn Thị Thu T3 chuyển nhượng phần đất trên cho ông Vũ Bá T theo Văn bản thỏa thuận ngày 12/01/2018. Trên đất có căn nhà cấp 4, tường gạch, mái tôn, nền gạch. Giá chuyển nhượng là 340.000.000 (ba trăm bốn mươi triệu) đồng. Ông T đã thanh toán đầy đủ số tiền cho bà T3. Toàn bộ số tiền trên là do ông tích góp trong quá trình làm việc từ nhiều năm trước.

Trong thời gian này, ông có quen biết bà Nguyễn Thụy Uyên P. Do đó, bà P đã dọn vào sinh sống trong căn nhà này cùng ông. Đến khoảng năm 2019, ông Vũ Bá T bị tai biến, sức khỏe bị suy giảm, bị liệt nửa người bên phải và tổn thương não dẫn đến mất khả năng nhận thức điều chỉnh hành vi của mình.

Ngày 02/10/2020, lợi dụng tình trạng sức khỏe của ông T không ổn định, bà P tự cho người lập văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng đối với phần nhà đất nói trên sang cho bà P trái với ý muốn của ông và mời Thừa phát lại đến nhà và lập vi bằng. Giá chuyển nhượng thể hiện trong văn bản thỏa thuận là 10.000.000 (mười triệu) đồng.

Nhận thấy việc bà P lợi dụng tình hình sức khỏe của ông T không ổn định, đã ép buộc ông điếm chi vào văn vi bằng và thỏa thuận để chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng đất nói trên cho bà P với giá chỉ 10.000.000 (mười triệu)

đồng, là hành vi trái với quy định của pháp luật. Nay ông Vũ Bá T làm đơn gửi đến Tòa án nhân dân huyện Củ Chi xem xét, giải quyết:

Yêu cầu tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/10/2020 giữa ông T và bà Nguyễn Thụy Uyên P. Ông T đồng ý trả lại số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng đã nhận cho bà P.

Về chi phí tố tụng mà phía nguyên đơn đã tạm ứng trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không có yêu cầu gì.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thụy Uyên P trình bày:**

Bà Nguyễn Thụy Uyên P quen ông Vũ Bá T vào đầu tháng 02 năm 2016. Khi đó bà P đang làm việc tại Bệnh viện Đ1 do Công ty T12 điều phối. Bà P làm việc không có ký hợp đồng lao động, lương gần 7.000.000 đồng/tháng. Thực phẩm và các thức ăn gia dụng phục vụ ăn uống hàng ngày, bà P đều mang từ bệnh viện về lo cho gia đình để giảm bớt chi phí.

Quen ông Vũ Bá T đến tháng thứ 02, bà Nguyễn Thụy Uyên P bắt đầu đóng tiền nhà thuê cho ông T ở. Ông T thuê nhà ở tại địa chỉ: Số nhà A, tổ H, khu phố G, đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Chủ nhà trọ tại địa chỉ nhà số C đường Đ, tổ H, khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá thuê nhà trọ tại thời điểm đó là 2.500.000 đồng/tháng. Sau tăng lên là 2.800.000 đồng/tháng. Tổng cộng tiền nhà, điện, nước và wifi hết khoảng gần 4.000.000 đồng/tháng. Trả tiền thuê nhà cho ông T hàng tháng nhưng bà P chưa về sống chung, chỉ thỉnh thoảng bà ở lại qua đêm vào những ngày bà không đi làm. Ông T làm nghề môi giới nhà đất nhỏ ở huyện C và thỉnh thoảng vài lần/năm, ông T có tham gia đóng vai phụ quần chúng với giá 300.000 đồng/ngày, chỉ nhận được khoảng 3-5 ngày/phim. Và thường xuyên bà P phải cho ông T thêm tiền khi ông đi đóng phim để bỏ túi chi phí xăng xe, hư hao dọc đường.

Ông Vũ Bá T có hỏi bà Nguyễn Thụy Uyên P về vấn đề tài sản. Bà P có nói với ông T, rằng bà và chồng cũ là ông Lã Minh D1 có 02 tài sản chung gồm:

+ Một (01) mảnh đất có diện tích 4x10m, tại địa chỉ tổ E, khu phố E, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 4037, tờ bản đồ số 02.

+ Một (01) quả đồi trồng cây lâu năm tại Đắc Nông-Đắc Lắc, địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện L, tỉnh Đắc Lắc, diện tích gần 6.000m².

Sau khi bà Nguyễn Thụy U P và ông Lã Minh D1 ly hôn, thì tài sản chung của hai vợ chồng tự chia. Bà P lấy mảnh đất đã nêu trên tại Quận A, ông D1 lấy quả đồi tại Đắc Lắc. Con chung thì ông D1 nuôi và không cần bà chu cấp cho tới khi ông yêu cầu.

Tại mảnh đất Quận A, bà P mua tháng 12 năm 2007, bà P có xây dựng trái phép và bị quản lý đô thị Quận A lập biên bản vi phạm.

Sau khi tìm hiểu sự việc, thì ông Vũ Bá T đã bàn bạc với bà P là bán miếng đất này đi để lấy tiền mua nhà nhỏ, hoặc đất nhỏ ở huyện C để bán lấy lời, rồi cùng nhau chung sống, kiếm thêm thu nhập.

Ông T đã trình bày với bà P như sau: Ông bỏ nhà ở Quận B đi từ năm 2003 đến nay (là năm 2016) ông chỉ toàn ở nhà thuê mượn ở quận B và Quận A, chưa bao giờ có được căn nhà. Mẹ ông T đã chết cũng vì bôn ba khắp nơi đến giờ cũng vẫn ở nhà thuê, ông nói ông buồn, ông khổ tâm...về mẹ.

Bà P nghe cũng thấy xúc động vì bà thương ông T, nên bà đã đồng ý bán miếng đất đó đi, để lấy tiền mua nhà ở huyện C theo như lời ông nói và mong muốn.

Sau khi quen bà P được khoảng 13 tháng thì ông T có mang chiếc xe AB biển số 59B1-309.70 đi cầm (thế chấp giấy tờ xe) tại một tiệm cầm đồ ở gần ngã tư G với giá là 20.000.000 đồng, vì không có tiền chi xài cho bản thân (cầm 01 năm).

Văn phòng của tiệm cầm đồ bà cũng không nắm rõ, nhưng khi thanh lý hợp đồng thì cũng ra chỗ đó một lần nữa. Bà P đi cùng, nhưng ông T kêu bà đứng bên ngoài trông xe. Từ lúc cầm đến lúc thanh toán hợp đồng, ông T chỉ đi đến tiệm cầm đồ 02 lần. Còn những lần đi đóng tiền hàng tháng kể cả gốc và cả lãi thì chỉ có một mình bà P đi và bà trả bằng tiền mặt cho đến khi kết thúc.

Bà P có hỏi ông T gần nhà thuê cũng có nhiều tiệm cầm đồ, sao không cầm ở đó cho tiện, thì ông nói sợ hàng xóm người ta biết mình nghèo người ta khinh.

Trước khi bên tiệm cầm đồ đồng ý cho cầm giấy tờ xe, thì họ có cho người xuống xác minh tài sản và địa chỉ thì ông T có dặn bà P2 là nói đây là nhà mình mua, chứ nói thuê họ sẽ không cho cầm xe.

Mỗi lần đóng tiền lời và gốc trung bình từ 1.700.000 đồng/tháng, sau cùng giảm xuống còn khoảng 900.000 đồng/tháng là kỳ cuối cùng.

Trong thời gian này, do bà P không ở chung với ông T thường xuyên nên buổi tối ông T hay đưa phụ nữ về nhà ngủ qua đêm đến sáng thì họ về (hàng xóm nói lại với bà).

Một lần sau khi đi làm về nhà bà xong, bà P cố tình đi qua bên nhà ông T thì ông T mở cửa nhưng không cho bà vào, bà đòi vào thì ông đã đánh bà.

Tháng 02 hoặc tháng 3 năm 2017, bà P đã bán mảnh đất tại phường H cho ông B với số tiền là 360.000.000 đồng. Ông B hiện ngụ tại số B, đường T, huyện H. Số điện thoại: 093.645.4547.

Bà P bán cho ông B bằng giấy tay, bà P chỉ lập một bản chuyển nhượng đất cho ông B (vì ông B nói với bà là ông B mua đất mới cần giữ giấy đó chứ bà bán đất rồi thì giữ giấy sang nhượng đó làm gì. Bà nghĩ cũng phải nên làm theo đề nghị của ông B). Nhưng bà không ngờ đã xảy ra vụ việc như thế này.

Bà P liên hệ với ông B để hỏi lại tờ giấy mua bán tay đó thì ông B đã từ chối hỗ trợ, giúp đỡ bà, vì ông nói không muốn liên quan đến pháp luật hay công an (bà có ghi âm lại cuộc gọi đó).

Sau đó, bà có đến tiệm V1, địa chỉ của vợ anh B đang kinh doanh mua bán vàng. Bà P đã trình bày sự việc của bà với chị vợ anh B (bà cũng đã nhờ bạn bà ghi âm lại cuộc nói chuyện đó). Những cuộc ghi âm này được thực hiện sau khi xảy ra vụ việc giữa bà P và ông T.

Sau khi lấy tiền bán đất xong, bà P lấy tiền đem về đưa hết cho ông Vũ Bá T luôn trong ngày và không có giấy nhận tiền vì bà tin tưởng ông. Ông T đưa bà đi xem một miếng đất tại Ấp F, xã T, huyện C của bà Nguyễn Thị Thu T3. Bà đồng ý mua mảnh đất đó.

Sáng hôm sau, bà P đi làm thì ông T ở nhà, ông T đã đem số tiền của bà đưa hôm qua cho ông. Ông T mua miếng đất đó với giá theo như lời ông nói. Khi bà P đi làm về, ông T đưa cho bà xem quyền sở hữu mà bà T3 giao cho ông với tên chủ đất là ông Khuru Bối K, sinh năm: 1972, CMND số: 022786886, cấp ngày 14/4/2006 tại Công an Thành phố H, địa chỉ thường trú: A B, Phường I, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Mảnh đất thuộc thửa đất số 624, tờ bản đồ số 15, diện tích riêng 109,9m², diện tích chung 0 m². Đất trồng cây hằng năm.

Bà P thấy yên tâm nên không hỏi gì thêm về giấy mua bán chuyển nhượng của ông T và bà T3 (vì bà đi làm về đến nhà ông cũng đã 22 giờ 30). Bà P đi làm từ 11 giờ 30 – 22 giờ 30 mỗi ngày. Đi làm về bà P ghé vào nhà trọ của ông T, đưa thức ăn bà lấy từ bệnh viện mang về cho ông. Bà ăn cơm xong thì đi về nhà bà, bà chỉ thỉnh thoảng ở lại qua đêm nhà ông T vào những lúc bà được nghỉ làm. Bà mệt nên cũng không hỏi gì thêm.

Ông T tiến hành làm thủ tục sang tên chuyển nhượng đất từ ông Khuru Bối K sang ông Vũ Bá T ngày 14/4/2017 thì hoàn thành thủ tục (trong quá trình ông T đi làm thủ tục hay mua bán, bà không đi cùng hay tham gia vì bà phải đi làm).

Ông T nói mọi chuyện mua hay bán nhà đất gì ở huyện C cứ để ông T đứng tên mua bán cho dễ, vì thời gian rảnh và chủ động. Còn bà P đi làm ở bệnh viện nên không thể xin nghỉ đột xuất hay nghỉ nhiều được, sẽ gây khó khăn cho việc mua bán nếu bà P đứng tên nhà, đất. Bà nghe thấy hợp lý và do bà tin tưởng nên đã đồng ý với yêu cầu này.

Ông T kêu bán miếng đất với giá 500.000.000 đồng, 02 - 03 tháng cũng không ai mua (vì đất nằm ngay dưới đường điện cao thế và trên giấy tờ là không có đường đi phía trước).

Ông T bàn với bà là bỏ tiền ra để chuyển đổi mục đích sử dụng cho dễ bán. Chi phí cho việc chuyển đổi này là 30.000.000 đồng tiền thuế và 5.000.000 đồng tiền làm dịch vụ. Bà đã thanh toán những khoản tiền này.

Sau khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất xong, ông T bàn với bà là để đất này khó bán lắm nên nói bà đi mượn tiền về xây nhà lên để bán hơn và lời nhiều

hơn. Bà P đã nghe lời ông T và liên hệ với anh bạn bà tên H1 làm kinh doanh bất động sản khá lớn ở quận G. Bà P đã trình bày với H1 vấn đề bà đang gặp phải và muốn mượn của H1 số tiền là 300.000.000 đồng.

Sau vài ngày suy nghĩ, thì H1 quyết định cho bà vay số tiền là 300.000.000 đồng với kỳ hạn là 03 tháng, lãi suất 50.000.000 đồng/3 tháng. Số điện thoại của ông H1: 0934.010.238.

Hai bên có làm giấy vay nhận tiền viết bằng tay, nhưng sau khi thanh toán hết nợ cho H1 thì bà đã hủy biên nhận đó, vì nghĩ là không cần thiết. Nhưng khi nghĩ sự việc kiện tụng về vấn đề này xảy ra nên bà đã liên lạc với người bạn tên H1 (đã cho bà mượn tiền) đó, thì ông H1 đã xác nhận là đã cho bà mượn tiền 01 lần vào thời điểm cuối tháng 08 năm 2017 (và bà chỉ mượn của bạn một lần). Bà đã ghi âm lại cuộc điện thoại đó.

Khi nhận tiền từ H1 tại quận G, bà P đem về cho ông T và trình bày lại toàn bộ sự việc cũng như yêu cầu của H1 đối với bà như trên. Ông T đồng ý và nhận tiền từ bà, tiến hành việc xây dựng tùy ý sử dụng và quyết định trong việc xây nhà. Vì bà phải đi làm nên đã không thể tham gia vào việc này nhiều. Nhưng khi có thời gian rảnh thì bà vẫn xuống phụ giúp ông rồi về đi làm tiếp. Bà P đi về giữa Quận E và huyện C mỗi ngày trong suốt thời gian ông T xây nhà để đẩy nhanh tiến độ xây dựng và mua bán nhà. Ông bà bắt đầu tiến hành xây nhà vào tháng 9 năm 2017.

Khi xây dựng, quản lý đô thị có xuống lập biên bản (và biên bản này bà đã cung cấp cho bên mua nhà). Xây được 01 tháng tức tháng 10 năm 2017, thì ông T nói không đủ tiền để xây tiếp, ông T lại kêu bà P mượn tiền, nhưng bà từ chối vì không thể mượn thêm được nữa. Ông T mang sổ đỏ đi cầm cho một người cháu tên C (theo lời ông T nói với bà) với giá là 300.000.000 đồng/3 tháng, cũng trả 50.000.000 đồng tiền lời (cũng là lời ông T nói) kèm theo là có một biên bản viết tay giữa ông T và ông C là: Nếu trong vòng 03 tháng, ông T không trả đủ số tiền cả gốc và lời thì coi như ông T đã bán lại miếng đất đang xây nhà dở dang này cho ông C với giá là 300.000.000 đồng (ông T không cho bà xem biên bản đó).

Bây giờ, khi bà P gọi điện thoại cho anh C để xác minh lại sự việc, thì ông C mới nói với bà là người cho ông T vay tiền là một người bạn tên Q (chứ không phải là mượn của ông C như ông T nói với bà). Số điện thoại của ông C: 0943.900.997. Số điện thoại của ông Q (người cho ông T vay tiền): 0905.331.177.

Bà đã gọi điện thoại cho ông C thì ông đã xác nhận là có sự việc này xảy ra giữa ông T và ông Q. Bà gọi cho ông Q, thì ông không thừa nhận việc này (bà đã ghi âm các cuộc gọi này). Ông C là bạn của ông Q. Ông C là người giới thiệu cho ông T vay tiền của ông Q.

Thời điểm ông T vay tiền của ông Q khoảng đầu tháng 10 năm 2017 và hạn trả tiền cả gốc và lãi là đầu tháng 01 năm 2018. Xây nhà xong cuối tháng 12 năm 2017 và 31/12/2017 chính thức hoàn thành.

Khoản nợ của bà P lúc này đã quá hạn trả cho ông H1, nhưng bà đã giải trình và được dời ngày trả nợ lại cho đến khi bán được nhà. Và khoản vay nợ của ông T thế chấp sổ đỏ cho ông Q cũng đến hạn là ngày 02/01/2018 (theo lời ông T nói).

Bà mới đem sự việc này trao đổi với anh hàng xóm kế bên tên Q1, thì anh nói chị gái anh tên Đ đang muốn mua nhà. Sau khi bà P và ông T bàn bạc thì quyết định bán cho bà Đ căn nhà vừa xây với giá bán là 1.200.000.000 đồng. Hai bên đồng ý mua và bán với giá là 1.200.000.000 đồng.

Sáng ngày 02/01/2018, bà Đ có mang số tiền 400.000.000 đồng sang nhà bà đặt cọc theo yêu cầu của ông T. Và có thực hiện biên bản cọc viết tay do chính tay bà P viết (có chụp hình ảnh chứng thực). Nhận số tiền 400.000.000 đồng từ bà Đ, nhưng trong giấy tờ là do anh T4 con trai bà Đ ký biên bản. Ông T trả cho anh hàng xóm tên Quảng số tiền: 24.000.000 đồng, là tiền cò. Xong ông T mang hết số tiền còn lại đi trả cho ông Q và lấy sổ đỏ về hết 350.000.000 đồng.

Trong ngày hôm đó, ông T cũng xuống đặt cọc để mua ngôi nhà số A, đường N (mà bà đang ở và đứng tên trên vi bằng) mua của bà T3.

Tối hôm mùng 01/01/2018, ông T có đưa bà P đi xem ngôi nhà, nhưng bà không đồng ý mua vì nhà quá ẩm thấp, bít bùng và toàn rác bên trong. Đường đi thì không có điện và đi qua hai khu mộ lớn nên bà rất sợ và không đồng ý mua. Nên hôm ông T đi đặt cọc, ông đi một mình. Ông T đặt cọc cho bà T3 số tiền là 20.000.000 đồng và có ghi biên bản cọc: 400.000.000 đồng = 350.000.000 đồng + 24.000.000 đồng + 20.000.000 đồng.

Đến ngày 12/01/2018, là ngày bên bà Đ thanh toán hết số tiền 800.000.000 đồng còn lại.

Sáng ngày 12/01/2018, bà Đ mang tiền sang và trao cho bà P và ông T số tiền là 750.000.000 đồng. Bà hỏi tại sao là 750.000.000 đồng mà không phải là 800.000.000 đồng, thì ông T trả lời là bớt cho bà Đ 50.000.000 đồng, để bà Đ tự làm tất cả mọi thủ tục về sau cho căn nhà. Ông T không sang tên căn nhà cho bà Đ như đã hứa nên đã bớt cho bà Đ số tiền 50.000.000 đồng. Mọi thủ tục bàn giao tiền xong thì ông T đưa cho bà P số tiền là 700.000.000 đồng, để trả cho bà P số tiền ban đầu bà đưa cho ông T 360.000.000 đồng mua miếng đất ban đầu. Ông T nói cho bà 350.000.000 đồng (bà lỗ 10.000.000 đồng) và trả cho ông H1 350.000.000 đồng. Ông T còn giữ lại số tiền là 50.000.000 đồng, ông nói để ông giữ làm của chung nên bà cũng không nói thêm nữa. Nhưng sau này khi bà cần tiền để sửa nhà, bà hỏi ông T thì ông T nói mang về Quận A trả nợ hết rồi.

Đưa tiền cho bà P xong, ông T trình bày là hôm nay cũng là ngày ông hẹn bà T3 thanh toán hết số tiền còn lại là 320.000.000 đồng. Ban đầu bà không

đồng ý thì ông nói vậy sẽ mất 20.000.000 đồng tiền cọc. Rồi ông nói nó rẻ vậy mình mua không thích thì bán đi sẽ có lời rồi, bà đồng ý đưa cho ông 320.000.000 đồng để ông trả hết cho bà T3. Bà đi làm ngay sau khi đưa tiền cho ông T mua nhà, đồng thời đem 350.000.000 đồng trả cho ông H1 bạn bà trong buổi trưa ngày 12/01/2018. Tiền lời phát sinh ông H1 đã không nhận lại như đã nói. Anh nói tặng cho bà lấy lộc làm ăn.

Ngày hôm sau tức ngày 13/01/2018, ông T dọn hết đồ đạc từ căn nhà vừa bán cho bà Đ về căn nhà mới mua tại địa chỉ: Số A, đường N, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tối bà P đi làm về ông bàn với bà việc mượn tiền sửa nhà (vì căn nhà quá ẩm thấp, dơ và không có điện vì bị cắt). Ông kêu bà đi mượn lại ông H1 bạn bà tiền để sửa nhà, nhưng bà không đồng ý. Nhưng sau ông nói nếu bà không thích căn nhà này thì mượn tiền về sửa lại rồi bán đi. Bà cũng muốn bán đi nên bà lại đồng ý đi mượn tiền để sửa chữa lại nhà. Bà trình bày vấn đề của bà với ông Lã Minh D1 (đang làm Giám đốc Công ty nơi bà làm việc bán thời gian) và bà hỏi vay của ông Lã Minh D1 số tiền là 200.000.000 đồng. Chiều tối ngày 15/01/2018, ông Lã Minh D1 có hẹn bà xuống xem căn nhà mà bà mới mua để xem thực hư như thế nào? Sau khi chứng kiến căn nhà không thể ở được, thì ông D1 đồng ý cho bà vay số tiền là 200.000.000 đồng với điều kiện là bà phải trả lãi suất 2% tổng số tiền bà mượn cho đến khi bà thanh toán một lần duy nhất số tiền 200.000.000 đồng. Bà P đồng ý viết một giấy biên nhận tay đã vay tiền của ông Lã Minh D1 với các điều khoản đã thống nhất giữa hai bên.

Ông D1 có yêu cầu ông Vũ Bá T đồng ký tên trong giấy vay, thì ông T không đồng ý ký tên, ông nói ông không vay nên sẽ không ký. Nhưng sau đó ông T đã đưa cho bà 02 bản photo CMND có số điện thoại của ông T cho ông Lã Minh D1.

Ngày 15/01/2018, bà P và ông T bắt đầu cho tiến hành sửa lại căn nhà. Bà gọi điện lên bệnh viện xin nghỉ (vì gần cuối năm, bệnh nhân cũng ít nên bà được quản lý đồng ý cho nghỉ không lương một tháng). Bà chỉ còn làm việc cho công ty F tại thời điểm này.

Căn nhà sửa trong vòng một tháng thì xong, cũng là dịp 23 âm lịch đưa ông T5 về trời, sửa lại căn nhà hết 160.000.000 đồng, còn 40.000.000 đồng bà trả lại cho ông D1 thì ông D1 nói thôi để lại để xài tết nên bà giữ lại số tiền đó để chi xài luôn.

Cuối tháng 02 thì đến giỗ của mẹ ông T. Ông nói với bà rằng là cái giỗ đầu tiên mẹ và ông T không phải ở trọ nên ông muốn một mình tự làm đám giỗ cho mẹ ông (lúc này bà đã xin nghỉ làm tại bệnh viện vì đi lại quá xa).

Vì bà P đã chính thức dọn về ở với ông tại căn nhà 172/4/1B Nguyễn Thị N (bà làm không hợp đồng nên nghỉ dễ dàng hơn). Ông T nói với bà, xin bà cho ông tự làm đám giỗ cho mẹ một lần duy nhất trong một căn nhà không phải thuê

mướn để báo hiếu cho mẹ và yêu cầu bà cho ông ở lại căn nhà này một mình một tuần thôi. Sau một tuần ông sẽ sang tên lại căn nhà cho bà rồi ông ra đi.

Bà P không hiểu chuyện gì nhưng bà vẫn đồng ý theo yêu cầu của ông T. Một tuần rồi 10 ngày bà cũng không thấy ông gọi điện cho bà nói chuyện trả lại nhà cho bà. Bà gọi cho ông thì ông chửi bà dọa sẽ đánh bà nếu gặp bà ở ngoài đường. Bà không hiểu là chuyện gì nên tối hôm đó bà chạy xuống nhà để hỏi xem chuyện gì, thì bà bị nhà hàng xóm chị N1 và anh T6 chặn lại không cho bà vào nhà (chị N1 đã chết). Bà hỏi tại sao thì chị N1 nói hôm bà đi khỏi nhà buổi tối là sáng sớm ông T rước một người phụ nữ tên T7 hay T8 về nhà từ hôm đó đến giờ (mang theo cả vali quần áo và hoa quả trái cây cho đám giỗ). Anh T6 nói, giờ bà P vào nhà là ông T sẽ đánh bà. Nên bà không vào và đi về lại văn phòng công ty F ngủ.

Khoảng 02 tuần sau, thì tự nhiên ông T xuất hiện ngay công ty F với rất nhiều thức ăn ông T nói mua cho bà. Đưa thức ăn cho bà P xong, ông không về mà cứ ngồi trước cổng công ty uống nước. Cả một tuần lễ ông T làm như thế nên bà đã theo ông về nhà ở huyện C. Khi về nhà ở huyện C, sáng ông T đi làm ông khóa trái cửa nhốt bà trong nhà, ông mua thức ăn ở ngoài đường cho bà ăn cả ngày. Tối ông T đi làm về mới mở cửa.

Ít ngày sau tự nhiên bà thấy rất nhiều người trong đó Công an, bà tổ trưởng, dân quân đến gõ cửa nhà bà báo ông T đang ăn cắp điện, họ kêu bà P ra nhưng vì cửa bị khóa nên bà không thể ra ngoài (tháng 04/2018).

Hôm sau, họ lập biên bản và cắt điện nhà bà một tháng truy thu số điện ăn cắp bà phải nộp phạt số tiền là 32.000.000 đồng, thời gian bị cắt điện bà trở về lại văn phòng Công ty Faji ở. Khi có điện lại thì bà quay về lại nhà Củ C1.

Bà P không hiểu vì sao ông T đi làm mà ông lại tiếp tục nhốt bà trong nhà (khoảng cuối tháng 5 năm 2018) mỗi khi ông đi làm ông nói ông đi làm cho Công ty bất động sản ở quận G. Sau khi bà tìm hiểu sự việc, thì phát hiện ra ông đang làm ăn và qua lại với người phụ nữ mà ông đã đưa về nhà hồi tháng 02 năm 2018. Bà hỏi thì ông nói chỉ là đồng nghiệp làm ăn với nhau. Đến khoảng giữa tháng 6 năm 2018, ông T hốt hoảng chạy về nhà nói với bà P là đã đánh người phụ nữ làm ăn cùng. Ông trình bày đã kêu người phụ nữ đó bỏ ra số tiền là 650.000.000 đồng mua lại căn nhà nhỏ ở ấp F, xã T cho ông đứng tên mua bán, có lời thì họ chia đôi (ông nói với bà như vậy chứ bà không rõ thực hư thế nào). Ông T nói đã đánh cô ta nên giờ cô ta đòi tiền mua nhà lại, nếu không trả cô ta sẽ cho người đánh ông. Ông T nói hết cách nên mới phải nói cho bà biết để bà nghĩ cách giúp.

Lúc này, ông T mới mở cửa cho bà ra ngoài. Bà đến gặp ông Lã Minh D1 trình bày vấn đề của bà mắc phải (vì trước đó bà có nghe ông D1 nói có ý muốn kinh doanh nhưng ít vốn nên ngại). Khi nghe bà trình bày ông D1 có xuống xem căn nhà và đồng ý đưa cho bà vay số tiền là 650.000.000 đồng để mua lại căn

nhà áp F, xã T, đồng thời cũng là giúp cho bà và ông T thoát khỏi cảnh khó khăn hiện tại.

Khi đưa tiền cho bà, ông D1 có lập 02 biên bản nhận tiền của bà. Bà mang tiền về đưa cho ông T và ông mang tiền đi trả cho người phụ nữ đó một mình. Sau thời gian đó thì ông T không còn nhốt bà trong nhà nữa, mà chuyển qua kiếm chuyện đánh đập bà bất cứ lúc nào, ngày cũng như đêm.

Một lần, ông T đánh bà giữa đêm bà phải bỏ chạy ra đường, đang chạy thì bà gặp dân phòng và anh dân phòng chở bà về Công an xã và kêu xe taxi cho bà về lại văn phòng Công ty F.

Lần này ông T đánh bà P vì đi giao hàng cho khách về trễ, ông T dí điều thuốc đang cháy vào mặt bà, khi thì lấy dao thái dọa thọc vào họng bà. Còn tát và bóp cổ bà liên tục trong một thời gian dài. Hàng xóm nhiều người biết chuyện bà bị đánh. Theo bà nghĩ, ông đánh đập bà để bà sợ hãi không dám nhắc đến chuyện sang tên lại 02 căn nhà cho bà, 01 căn của bà và 01 căn của ông D1 đã mua lại để giúp ông. Bà vì tiếc tiền, tiếc công sức của bà bỏ ra vì căn nhà nên cố gắng chịu đựng sự tàn ác của ông T.

Thời gian cuối năm 2019, bà P xin nghỉ công ty F. Đầu năm 2020, bà P xin đi làm lại cho công ty T12 tại Khu công nghiệp Đ để có thu nhập và tránh tiếp xúc với ông T. Bà đi làm cũng mang thức ăn về cho ông mỗi ngày. Và đến tháng lãnh lương ông bắt bà phải đưa cho ông 1/2 số lương của bà.

Sau khi ông T đánh người phụ nữ tên T9, thì ông không đi làm nữa. Ông T ở nhà đi câu cá suốt ngày, một mình bà đi làm nuôi ông 100% và trả nợ tiền lời 4.000.000 đồng/tháng tiền vay sửa nhà.

Bà nói bán nhà đi để trả nợ, thì ông lại đánh bà. Bà sợ nên không dám nhắc đến việc bán nhà hay sang tên cho bà nữa. Khoảng tháng 3, tháng 4 năm 2020 bà thấy ông lái chiếc xe Macda màu đen cũ kỹ về nhà, bà hỏi thì ông nói mua bằng tiền của nhà ngoại bán đất cho ông số tiền là 150.000.000 đồng. Bà hỏi ông mua xe bao nhiêu tiền thì ông không nói. Ông T nói ông C2 chuyển khoản cho ông T số tiền đó (và bà chỉ biết đến đó về chiếc xe và số tiền). Ông trường không nói gì thêm với bà.

Khoảng tháng 6 năm 2020, thì ông T bị tai biến lần 02. Lần này nặng nên phải nhập viện bệnh viện A và bác sĩ có gặp con trai ông T để nói về tình trạng nguy hiểm của ông T (để tránh trường hợp nếu ông T chẳng may không qua khỏi thì người thân và gia đình ông T không kiện cáo được).

Ông T nằm ở viện khoảng 02 tuần thì về nhà. Chi phí viện bà không nhớ rõ lúc đó bà bị rơi vào trạng thái sợ hãi và hoảng loạn, bất ổn về tinh thần lẫn vật chất. Thời điểm này, bà P đã xin ông D1 cho bà thôi đóng tiền lời hàng tháng vì bà không còn khả năng chi trả. Ông D1 xét thấy hoàn cảnh bà nên đã đồng ý với bà.

Bà P có qua bên nhà ngoại ông T xin hỗ trợ, nhưng không ai giúp. Chỉ có con trai ông T là anh V nói sẽ trả lại cho ông T số tiền là 30.000.000 đồng, ông T cho V lúc lấy vợ (trả góp).

Bà P mang ông T về nhà bà ở huyện C tự do, tự chăm sóc ông và đi làm. Ông T nằm bất động một chỗ trong phòng khoảng 01 tháng, chỉ uống sữa và thuốc để giữ mạng sống, vệ sinh, tắm rửa đều tại chỗ. Thời điểm này, bà P xin chuyển ca từ ca ngày sang ca đêm. Để ban ngày bà có thể chăm sóc cho ông T, còn ban đêm ông ngủ thì bà đi làm. Cha mẹ bà thì phụ bà nấu nướng và dọn dẹp nhà. Bà thì đi làm và chăm sóc cho ông.

Sang tháng thứ 03 thì ông T tỉnh lại và bà cho ông ra ngoài phòng khách nằm cho thoáng và rộng. Đồng thời mượn 02 người về chăm cứu và tập vật lý trị liệu, bấm huyệt cho ông T mỗi ngày. Thời gian này, bà P đã vay mượn rất nhiều tiền bên nhà ngoại của bà tổng cộng khoảng 80.000.000 đồng. Sau 02 tháng thì ông T phục hồi có thể nói chuyện tốt và đang tập đi trong nhà.

Tháng 10 năm 2020, khi ông T thực sự khỏe hẳn về mặt tinh thần và thân thể, có thể tự ngồi lên xe lăn và tự đi lại trong nhà bằng xe lăn thì ông T sang tên cho tặng bà căn nhà số A N, ấp C, xã P.

Tháng 11 năm 2020, bà P có mua cho ông T một chiếc xe máy điện của Kiên T10 để ông thoải mái đi lại (xe cho người khuyết tật) với giá là 20.500.000 đồng. Đồng thời, bà P cũng bỏ thêm tiền ra mua các loại như: chó, khí, thỏ..., cho ông vui.

Đến tháng 02 năm 2021, ông T lái xe ra ngoài đường và gặp tai nạn gãy chân. Bà P đưa ông đi mổ lấp xương lại tại Bệnh viện A1 (chi phí khoảng gần 30.000.000 đồng) vì ông mổ dịch vụ, không sử dụng đến bảo hiểm, do bác sĩ tư vấn mổ bảo hiểm sẽ mổ hở nên lâu lành vết thương, còn mổ dịch vụ thì sẽ mổ nội soi không ảnh hưởng nhiều đến sức khỏe. Vì vậy, bà chọn mổ dịch vụ và có chích cho ông T một mũi giảm đau sau mổ trị giá là 2.500.000 đồng/mũi.

Đến tháng 7 năm 2021 dịch bệnh Covid bùng phát, bà P xin ở lại công ty làm việc và cách ly thì ông T khóc lóc nói bà mà đi làm thì ở nhà ông sẽ chết. Bà thấy cũng thương nên bà đành ở nhà cách ly nghỉ việc không lương 03 tháng dịch (thiệt hại khoảng 90.000.000 đồng vì lương thời điểm này nhân 03 lần). Giữa cuối tháng 9, bà P buộc phải vào công ty làm vì không có người, nên vào làm cho công ty A2 ngày thì hết cách ly toàn xã hội.

Về đến nhà, bà P đưa ông T đi bệnh viện X khám bệnh ngay vì ông nói ông mệt kiểm tra sức khỏe và tái khám cái chân gãy thì bác sĩ nói vết thương gãy xương chân rất đẹp (lúc đầu bà có đưa ông xuống Bệnh viện A1 để tái khám nhưng bệnh viện đã trở thành bệnh viện C4, nên bà P đưa ông T đến Bệnh viện X khám). Chân ông T từ lúc gãy thì không thể bấm huyệt hay vật lý trị liệu được nữa, chỉ uống thuốc (ông gãy chân phải cái chân bị liệt). Rồi cứ thế bà nuôi và chăm sóc ông T tất cả các dịch vụ như: bác sĩ, cắt tóc... bà đều phải mượn họ

đến nhà để làm cho ông. Có một lần anh V con trai ông T mang đến cho bà khoảng hơn 10.000.000 đồng, nói là tiền bên ngoài ông T cho.

Tiền anh V trả cho bà (trong số 30.000.000 đồng). Rồi bà bán cái xe hơi cũ mà ông T đã mua M (bà không nhớ biển số) cho một người quen của ông với giá là 60.000.000 đồng nhưng bị người này trừ đi mất 10.000.000 đồng tiền phí sang tên và đăng kiểm. Đến tháng 8 năm 2022, thì bà thất nghiệp và được hưởng trợ cấp 03 tháng thất nghiệp.

Tháng 02 năm 2023, mẹ bà P đã cho bà P tiền trả nợ cho bên nhà ngoại (khoảng 40.000.000 đồng) và cho bà tiền trả luôn nợ của ông Lã Minh D1 số tiền là 200.000.000 đồng và cho bà thêm tiền mua sắm các vật dụng trong nhà (mẹ bà được thừa kế một số tiền từ việc bán căn nhà của bà ngoại bà để lại cho các con sau khi chết).

Trong suốt thời gian quen ông T cho đến nay, bà chỉ gặp V con trai ông T khoảng 5 lần (01 lần trước tai biến, 02 lần lúc tai biến và 2 lần sau khi ông T bỏ nhà bà đi). Trong suốt thời gian ông T bị tai biến, các con ông không hề gọi điện hỏi thăm hay đến nhà thăm. V đến nhà Củ C1 chỉ vì hỏi về công việc giấy tờ nhà ở Quận B. Gia đình bên ngoại cũng không có bất kỳ ai đến thăm. Chăm sóc ông T hoàn toàn là do bà và cha mẹ bà lo.

Đầu tháng 3 năm 2023, bà có đi du lịch Ấn Độ 03 tháng (đi ngày 2/3 đến ngày 23/5 bà về). Hai tuần sau, bà lại đi Ấn Độ tiếp từ ngày 7/6 đến ngày 10/7 bà về. Hôm 01/7/2023, ông T bỏ nhà đi và được Công an đưa về. Công an xã P có gọi cho bà, nhưng bà nói bà đang ở nước ngoài. Họ cúp máy và gọi cho con trai ông T là V đến đón. Nhưng đến chiều hôm sau tức ngày 02/7/2023 anh V mới đến chở ông T về nhà ở Quận B. Trước khi đưa ông T về Quận B, anh V đã khóa cửa và dán giấy niêm phong khắp nhà bà và mang tất cả đồ dùng cá nhân của ông T về cùng.

Sáng hôm sau, như thường ngày mẹ bà P nấu thức ăn mang xuống cho ông T và dọn dẹp nhà cho bà rồi về. Thì mẹ bà P thấy các cửa đều bị khóa và dán giấy niêm phong.

Mẹ của bà P gọi cho bà báo tình trạng đó, thì bà nói mẹ bà gọi thợ mở khóa cửa cho mẹ bà vào nhà, khi thợ khóa đang mở thì Công an xã P bắt mẹ bà về xã với tội danh “Xâm phạm gia cư bất hợp pháp”. Họ nói anh V lên xã trình báo căn nhà 172/4/1B Nguyễn Thị N là của ông T (dù không hề có giấy tờ gì chứng minh, nhưng Công an vẫn tin vì để cho anh V khóa cửa và dán giấy niêm phong nhà bà).

Trưa, em gái bà mang giấy tờ nhà xuống trình cho Công an xã P thì Công an xã mới thả mẹ bà về. Anh V con trai ông T lúc đó cũng có mặt ở đó, nhưng không trả chìa khóa nhà cho mẹ của bà P.

Đến sáng ngày 11 tháng 7, bà P về đến nhà thì thấy nhà bà trong tình trạng như kể trên. Bà lên Công an xã trình báo thì Công an xã nói việc nhà bà tự giải

quyết với nhau. Bà gọi điện thoại cho anh V xuống trả chìa khóa nhà cho bà, thì anh V hẹn hôm sau tức ngày 12/7/2023.

Trưa ngày 12/7 anh V đến nhà bà cùng vợ. Đầu tiên, anh V yêu cầu bà cho xem giấy tờ nhà nếu không sẽ không chứng thực được bà là chủ nhà. Bà đồng ý cho anh V xem. Xong, anh lại yêu cầu bà cho photo để mang về đưa cho ba anh V (tức ông T bị liệt nửa người). Và anh nói, muốn xác thực tính chính xác và hợp pháp của giấy tờ nhà bà. Bà vì nể tình nghĩa với ông T nên cho photo (vì bà biết nếu bà không cho anh V photo giấy tờ nhà anh ta sẽ không mở cửa cho bà vào nhà).

Vì bà đi du lịch về nên hành lý chỉ có mấy bộ quần áo và cái passport (ngoài ra bà không có gì kể cả tiền), nên bà buộc phải làm theo yêu cầu của anh V. Xem và photo giấy tờ xong, anh V mới mở cửa cho bà vào nhà. Vào nhà bà, anh ta lục lọi khắp nơi trong nhà bà để tìm cái gì bà không rõ, anh ta nói tìm đồ đạc cho ông T. Anh ta không tìm được gì thì mới bỏ đi về. Tất cả đều được anh V quay video.

Hôm 19/7/2023, anh V có hẹn gặp bà để thương lượng về căn nhà của bà với 02 yêu cầu:

1/ Trả lại nhà cho ông T thì sẽ hỗ trợ bà một ít tiền gọi là phí hỗ trợ.

2/ Bỏ tiền ra mua lại căn nhà với giá thị trường hiện tại. Họ nói không đồng ý hai (02) điều kiện trên thì họ sẽ tiến hành khởi kiện ra Tòa.

Bà hoàn toàn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Bá T, bởi: Khi ông T gặp bà thì ông là người không nghề nghiệp, nghèo khó, không tiền, ở nhà trợ, cuộc sống hằng ngày của ông T đều do bà chu cấp từ ăn uống đến tất cả các chi phí khác. Tiền mà bỏ ra để mua phần nhà và đất tranh chấp là tiền riêng của bà; Ông T không có một khoản tiền nào hết, như bà diễn giải ở phần trên.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Trẻ Lã Minh T2 (có bà Nguyễn Thụy Uyên P đại diện theo pháp luật) trình bày: Bà có cùng ý kiến như bà đã trình bày với tư cách bị đơn.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1047/2024/DS-ST ngày 31/10/2024, Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:**

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Vũ Bá T về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/10/2020 giữa ông Vũ Bá T và bà Nguyễn Thụy Uyên P;

Ông Vũ Bá T sẽ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thụy U P số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Bá T phải chịu, nhưng do ông Vũ Bá T đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên ông T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

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

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự và các quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Ngày 12/11/2024, ông Vũ Bá T (nguyên đơn) kháng cáo.

Ngày 12/11/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 18/QĐ-VKS-DS.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Vũ Bá T (có bà Hồ Thị Mỹ H đại diện) không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 18/QĐ-VKS-DS ngày 12/11/2024. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Người kháng cáo là ông Vũ Bá T (có bà Hồ Thị Mỹ H đại diện) trình bày:* Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố vô hiệu “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 02/10/2020 giữa ông T và bà Nguyễn Thụy Uyên P; Đồng thời, giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu, buộc bà P và con trai là trẻ Lã Minh T2 phải giao trả nhà đất cho ông T, ông T đồng ý trả lại số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng cho bà P.

Văn bản thỏa thuận ngày 02/10/2020 lập giữa ông Vũ Bá T và bà Nguyễn Thụy Uyên P, bản chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chỉ lập giấy tay, không có công chứng hoặc chứng thực, vi phạm khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai và Điều 129 của Bộ luật Dân sự. Mặt khác, nhà đất này ông T chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người đứng tên hiện nay vẫn là ông Cao Văn D, nên việc chuyển nhượng này vi phạm điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai. Hơn nữa, hồ sơ vụ án cũng không có căn cứ để xác định tiền mua nhà đất này là của bà P như lời khai của bà.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày và giữ nguyên nội dung kháng nghị tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 18/QĐ-VKS-DS ngày 12/11/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.*

** Luật sư Phạm Văn T1 – người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thụy Uyên P (bị đơn) trình bày:*

Ông Vũ Bá T không phải là chủ sở hữu hợp pháp nhà đất tranh chấp. Yêu cầu khởi kiện của ông T là dựa vào sự kiện pháp lý, đó là “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 02/10/2020 giữa ông T và bà Nguyễn Thụy Uyên P. Văn bản này cũng như các văn bản, Vi bằng chuyển nhượng trước đó, là một sự kiện pháp lý nhằm ghi nhận sự thỏa thuận giữa các bên. Quan hệ giao dịch giữa các bên gần giống như giao dịch mua bán đối với động sản, vì các bên chỉ có quyền chiếm hữu, quyền sử dụng bị hạn chế,

không được đăng ký quyền sử dụng và phải chuyển giao ngay khi giao dịch, ký kết.

Tại thời điểm ngày 21/02/2018 và ngày 02/10/2020, ông Vũ Bá T có đủ khả năng nhận thức và còn minh mẫn, nên ý chí của ông T về việc ký Văn bản thỏa thuận ngày 02/10/2020 với bà P, là hoàn toàn tự nguyện, hai bên cũng đã bàn giao nhà đất trên thực tế.

Ông Vũ Bá T lập Văn bản thỏa thuận và Vi bằng ngày 02/10/2020, nhưng trước đó vào ngày 21/02/2018 ông T đã lập Di chúc, xác nhận bà P là người có công tạo lập tài sản tranh chấp. Việc không công chứng được là vì ông T chưa đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ý chí các bên khi lập Văn bản thỏa thuận ngày 02/10/2020, là nhằm chuyển giao tài sản trả lại cho bà P. Vi bằng chỉ là sự kiện pháp lý ghi nhận ý kiến của hai bên. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** Bị đơn bà Nguyễn Thụy Uyên P trình bày:* Tôi có cùng ý kiến với Luật sư của tôi và không trình bày thêm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm như sau: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Kháng cáo của bị đơn ông Vũ Bá T thực hiện trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Về nội dung: Sau khi phân tích các quy định của pháp luật, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và nội dung tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Vũ Bá T về việc sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, hủy toàn bộ bản án dân sự 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng, phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Thời hạn kháng cáo.

Ngày 31/10/2024, Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử và tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1047/2024/DS-ST. Ngày 12/11/2024, ông Vũ Bá T (nguyên đơn) nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của

nguyên đơn nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

Ngày 12/11/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 18/QĐ-VKS-DS. Quyết định kháng nghị phúc thẩm ban hành trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

[1.2] Ông Vũ Bá T (nguyên đơn) khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 02/10/2020 giữa ông T và bà Nguyễn Thụy Uyên P, là vô hiệu, nên quan hệ pháp luật là “Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự”, quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn là bà Nguyễn Thụy Uyên P cư trú tại huyện C, nên Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguồn gốc tài sản và nội dung tranh chấp.

[2.1] Ngày 14/8/2002, Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Cao Văn D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 431458 (số vào sổ: 630 QSDĐ/CQ). Theo đó, ông Cao Văn D được cấp diện tích đất 393m², thuộc thửa 18-3, Tờ bản đồ số 15, mục đích sử dụng là đất vườn, thời hạn sử dụng đến năm 2051, tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2] Ngày 05/3/2015, ông Cao Văn D lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần)”, để chuyển nhượng cho ông Lê Tấn P1 diện tích đất 129,22m² (ngang 7,1m, dài 18,2m) nằm trong tổng diện tích 393m² đất, thuộc thửa 18-3 với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Theo hợp đồng và Giấy cam kết ngày 06/3/2015, thì ông P1 đã trả trước cho ông D số tiền 80.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng ông P1 sẽ trả khi làm xong thủ tục khai di sản thừa kế và ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng này không có công chứng, không có chứng thực.

[2.3] Ngày 22/9/2017, ông Lê Tấn P1 ký “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở”, để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu T3 diện tích đất 129,22m² (ngang 7,1m, dài 18,2m) nói trên cùng với căn nhà cấp 4 (trệt + gác lửng) tọa lạc trên đất, có kết cấu: Tường gạch, mái tôn; Giá chuyển nhượng là 280.000.000 đồng, đặt cọc 20.000.000 đồng ngày 15/9/2017 và giao 260.000.000 đồng còn lại theo Biên bản giao nhận tiền và Vi bằng số 13941/2017/VB-TPL của Văn phòng Thừa phát lại huyện H cùng ngày 22/9/2017 (bút lục 116 - 124).

[2.4] Ngày 12/01/2018, bà Nguyễn Thị Thu T3 ký “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở”, để chuyển nhượng cho ông Vũ Bá T diện tích đất 129,22m² nói trên cùng với căn nhà cấp 4 tọa lạc trên đất có kết cấu: Tường gạch, mái tôn, nền gạch; Giá chuyển nhượng là 340.000.000 đồng. Cùng ngày 12/01/2018, hai bên đã giao nhận nhà, giao nhận đủ tiền

chuyển nhượng theo Biên bản giao nhận tiền và Vi bằng số 784/2018/VB-TPL ngày 12/01/2018 của Văn phòng Thừa phát lại huyện H (bút lục 107-115).

[2.5] Ngày 02/10/2020, ông Vũ Bá T ký “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất”, để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thụy U Phương diện tích đất 129,22m² nói trên cùng với căn nhà cấp 4 (01 trệt + gác lửng) tọa lạc trên đất, có kết cấu: Tường gạch, mái tôn; Giá chuyển nhượng là 10.000.000 đồng. Cùng ngày 02/10/2020, hai bên đã giao nhận số tiền 10.000.000 đồng theo Biên bản giao nhận tiền và Vi bằng số 10100/2020/VB-TPL của Văn phòng Thừa phát lại huyện H (bút lục A, 137 - 142).

[2.6] Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH MTV T13 lập và phát hành ngày 08/8/2024, thì tài sản tranh chấp là nhà, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó: Diện tích đất 131m², thuộc một phần thửa 112, Tờ bản đồ số 44 (tài liệu đo năm 2003), nhằm một phần thửa 18-3, Tờ bản đồ số 15 (tài liệu 02/CT-UB); Trên đất có căn nhà cấp 4, kết cấu: Tường tôn, tường gạch lửng giả BTCT, mái tôn, sân bê tông.

Hai bên đương sự khai nhận, nhà đất hiện nay mang số 172/4/1B đường N, ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.7] Ông Vũ Bá T khởi kiện, yêu cầu tuyên bố “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất” lập ngày 02/10/2020 giữa ông T với bà Nguyễn Thụy Uyên P vô hiệu; Ông T đồng ý trả lại số tiền đã nhận 10.000.000 đồng cho bà P.

Bà Nguyễn Thụy Uyên P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Bà P cho rằng nhà đất tranh chấp là do bà tạo lập, bà đưa tiền cho ông T mua nhà đất, mượn tiền của ông Lã Minh D1 (chồng cũ) trả tiền sửa chữa nhà, nên ông T đã viết Di chúc ngày 21/02/2018 để lại nhà đất này cho bà. Việc lập “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất” lập ngày 02/10/2020, là nhằm mục đích để ông T trả lại nhà đất này cho bà, nên chỉ ghi giá 10.000.000 đồng.

[3] Xét kháng cáo của ông Vũ Bá T, về việc yêu cầu sửa bản án sơ thẩm và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, về việc yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất” lập ngày 02/10/2020 giữa ông T với bà Nguyễn Thụy Uyên P vô hiệu, ông T đồng ý trả lại số tiền đã nhận 10.000.000 đồng cho bà P.

Xét, về bản chất quan hệ pháp luật giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về hình thức, “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất” lập ngày 02/10/2020, được lập bằng giấy tay, không có công chứng, không có chứng thực, vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng, quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự, khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở.

Về nội dung: Theo các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và lời khai của hai bên đương sự, thì nhà đất tranh chấp hiện nay ông Cao Văn D vẫn đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 431458 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/8/2002. Ngày 05/3/2015, ông Cao Văn D chuyển nhượng diện tích 129,22m² trong tổng diện tích được cấp 393m² cho ông Lê Tấn P1 với giá 100.000.000 đồng, nhưng ông P1 chưa giao đủ tiền nhận chuyển nhượng cho ông D. Ngày 22/9/2017, ông Lê Tấn P1 bán nhà đất cho bà Nguyễn Thị Thu T3 và ngày 12/01/2018 bà T3 bán lại nhà đất cho ông Vũ Bá T11. Các giao dịch nói trên đều thực hiện bằng giấy tay, không có công chứng, không có chứng thực. Như vậy, ông Vũ Bá T (bên chuyển nhượng) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với tài sản tranh chấp, nên ông T không có quyền chuyển nhượng nhà, đất này cho người khác, theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai và điểm a khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P cũng xác định việc ký Văn bản thỏa thuận ngày 02/10/2020, là nhằm mục đích để ông T trả lại nhà đất cho bà, do tài sản này bà đưa tiền cho ông T mua, không phải việc chuyển nhượng hay mua bán nhà đất giữa hai bên. Vì vậy, “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất” lập ngày 02/10/2020 giữa ông T và bà P, không đáp ứng đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự.

Tuy nhiên, ngày 06/3/2024, Tòa án đã lập biên bản giải thích hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu cho các bên đương sự, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bà P đã hiểu rõ hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng không trình bày ý kiến của mình, cũng không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu.

Tại Biên bản hòa giải ngày 10/10/2024 (bút lục số 209), nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, buộc bà P và con trai là trẻ Lã Minh T2 thu dọn đồ đạc và hoàn trả lại nhà, đất cho ông T quản lý, sử dụng; Ông T đồng ý trả lại số tiền 10.000.000 đồng đã nhận cho bà P. Nhưng cấp sơ thẩm không hướng dẫn để nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện.

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thụy Uyên P trình bày về nguồn gốc tài sản tranh chấp là tiền của bà P đưa cho ông T mua, sau khi mua ông T và bà sửa nhà, chi phí sửa nhà hết 160.000.000 đồng bà trực tiếp trả cho bên sửa chữa. Tiền sửa chữa nhà này, bà P trình bày là do bà vay của ông Lã Minh D1 (chồng cũ của bà P) 200.000.000 đồng vào ngày 15/01/2018, ông D1 giao tiền vay cho bà tại căn nhà A N, ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí

Minh; Khi giao có mặt ông T, ông D1 có yêu cầu ông T ký vào giấy vay tiền, nhưng ông T không ký.

Căn cứ “Giấy mượn tiền” ngày 15/01/2018 (bút lục 86, 87), thì ông Lã Minh D1 có cho bà P mượn số tiền 200.000.000 đồng, để sửa chữa lại căn nhà mà bà P và ông T đang sống, ông D1 giao tiền mượn cho bà P tại căn nhà nói trên. Như vậy, việc giao nhận tiền vay để sửa chữa nhà, có sự chứng kiến của ông Lã Minh D1. Ngoài ra, quá trình ông T và bà P chung sống tại căn nhà tranh chấp, cũng như việc sửa chữa nhà đều diễn ra công khai và có sự tham gia của bà P. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P xác nhận bà là người trực tiếp trả tiền sửa chữa nhà và giữ toàn bộ bản chính giấy tờ mua nhà đất (ngoại trừ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do ông Cao Văn D giữ). Tại “Di chúc” do ông T lập ngày 21/02/2018 (bút lục 89), chính ông T cũng thừa nhận: “*Trong suốt quá trình chung sống với tôi, cô P cũng có công sức đóng góp cũng như quản lý số tài sản mà tôi có ngày hôm nay*”, trong đó có nhà đất số 172/4/1B Nguyễn Thị N, Tổ G, ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ lời khai của bà P, các chứng cứ có tại hồ sơ, sự thừa nhận của ông T tại Di chúc ngày 21/02/2018 và các tình tiết khách quan của vụ án, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định bà P có đóng góp trong việc tạo lập nhà đất tranh chấp. Bà P trình bày, tài sản này do bà tạo lập, nên ông T ký Văn bản thỏa thuận ngày 02/10/2020 để trả lại tài sản cho bà. Vì vậy, để làm rõ về nguồn gốc hình thành tài sản tranh chấp, việc đóng góp của bà P vào việc tạo lập tài sản, sửa chữa nhà, thì cần thiết phải triệu tập những người làm chứng để đối chất với ông T và bà P về nội dung này.

[3.3] Ngoài ra, phần đất các bên chuyển nhượng có diện tích 129,22m², thuộc thửa 18-3. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH MTV T13 lập và phát hành ngày 08/8/2024, thì diện tích đất hiện nay là 131m² nhằm một phần thửa 18-3 (thửa 18-3-1), Tờ bản đồ số 15 (tài liệu 02/CT-UB). Diện tích tăng thêm 1,78m², nhưng Bản đồ hiện trạng vị trí nói trên không kiểm tra nội nghiệp, không áp ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không xác định được phần diện tích tăng thêm này có thuộc diện tích mà ông Cao Văn D đã chuyển nhượng cho ông Lê Tấn P1, ông P1 chuyển nhượng cho bà T3 và bà T3 chuyển nhượng cho ông T hay không.

[3.4] Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm phát sinh tình tiết mới, nguyên đơn (có bà Hồ Thị Mỹ H đại diện), yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn và trẻ Nguyễn Thụy Uyên P phải dọn đồ ra khỏi nhà và trả lại nhà đất trống, trả lại bản chính giấy tờ chuyển nhượng nhà đất cho nguyên đơn. Bị đơn bà Nguyễn Thụy Uyên P, yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất là tài sản của bà.

Để giải quyết toàn vẹn vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, cần thiết phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Bá T không phải nộp.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Bá T về việc sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi về việc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, là có căn cứ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Bá T, về việc yêu cầu sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh về việc hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 1047/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự sơ thẩm, sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Bá T không phải nộp.

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

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

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



Trịnh Thị Ánh

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

