

Bản án số: 451/2025/DS-PT

Ngày: 13 - 5 - 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

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 Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 334/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 955/2024/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2024 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 650/2025/QĐPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Sĩ N, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số E, Khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1996 (có mặt)

hoặc

2. Ông Lê Văn M, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: P, T, số A đường H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

(Giấy ủy quyền số công chứng 004273 ngày 31/3/2022 tại Văn phòng C).

- *Bị đơn:* Ông Đỗ Tấn Q, sinh năm 1956 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số C đường C, Khu phố B, Phường B, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

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

1. Ông Phan Trọng H1, sinh năm 1979 (vắng mặt);

2. Bà Lê Thị H2, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A V, Khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà H2: Ông Vũ Đức L, sinh năm 1979 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số C đường số E, khu dân cư H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

(Giấy ủy quyền số công chứng 364 lập ngày 06/01/2016 và Giấy ủy quyền số công chứng 5679 lập ngày 27/02/2016 tại Phòng C1).

3. Bà Phạm Thị Trúc L1, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số F, Khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1:

3.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1996 (có mặt);

hoặc

3.2. Ông Lê Văn M, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: P, T, số A đường H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

(Giấy ủy quyền số công chứng 004450 ngày 02/4/2022 tại Văn phòng C).

4. Ông Đỗ Quốc A, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ thường trú: Khu phố B, Phường B, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền:

4.1. Ông Huỳnh Trung H3, sinh năm: 1986 (vắng mặt);

Địa chỉ: A Đường số A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

(Giấy ủy quyền số công chứng ngày 23/8/2016 tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn Thành phố H).

4.2. Ông Trương Vương Q1, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp A, xã V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

5. Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Số D đường N, Phường F, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc P, sinh năm 1969 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 2 L, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

6. Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B đường N, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số B đường H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Quốc A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn ông Trần Sĩ N có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Năm 2010, ông Trần Sĩ N và bà Phạm Thị Trúc L1 có vay ông Đỗ Tấn Q số tiền là 1.500.000.000 đồng với điều kiện là ông N phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất 531, tờ bản đồ 53 tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là thửa đất 531) cho ông Q để làm tin. Ngày 20/5/2010, ông N đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 531 cho ông Q theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9496 ngày 20/5/2010 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 21/5/2010, ông Q cùng với ông N làm đơn xác nhận với nội dung: Ông Q đồng ý cho ông N vay số tiền là 1.500.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng với thời hạn vay là 03 tháng. Trên thực tế số tiền mà nguyên đơn nhận được là 1.275.000.000 đồng với lý do ông Q lấy trước 03 tháng tiền lãi tương ứng với số tiền là 180.000.000 đồng cùng với phí dịch vụ vay là 45.000.000 đồng, kèm theo đó là cam kết trong thời hạn 03 tháng ông Q không được quyền đăng bộ sang tên. Sau 03 tháng kể từ ngày 21/5/2010, bà L1 và ông N đã tiếp tục đóng lãi cho ông Q được 18 tháng với tổng số tiền là 1.080.000.000 đồng, không có văn bản ký nhận lãi.

Năm 2015, bà L1 và ông Nguyễn phát H4 có người đến xem thửa đất 531. Ngay sau đó, cả hai đã liên hệ với ông Q để đề nghị trả lại tiền vay và yêu cầu ông Q hoàn trả lại thửa đất nêu trên. Sau nhiều lần trao đổi, ông Q có tình lẩn

tránh và không phản hồi đề nghị của bà L1 và ông N. Được biết, ông Q đã đăng bộ sang tên sau đó được cấp đổi Giấy chứng nhận số hiệu BD 653976, số vào sổ cấp GCN: CH00881 do U cấp ngày 31/12/2010 đối với thửa đất 531.

Ngày 16/02/2012, ông Q đã chuyển nhượng thửa đất 531 cho ông Đỗ Quốc A theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 004711 được lập tại Phòng C3. Ngày 09/3/2012, ông Đỗ Quốc A được cập nhật sang tên đối với thửa đất nêu trên. Thực tế, ông Q và ông Quốc A có quan hệ quen biết trước đó, tiền ông Q đưa cho bà L1 và ông N là tiền của ông Quốc A. Ông Quốc A nhờ ông Q đứng ra ký giấy cho mượn tiền để tiện ông Q đứng tên nhận chuyển nhượng thửa đất 531 tại hợp đồng công chứng vì thời điểm đó ông Quốc A đang mang quốc tịch Úc. Sau này khi ông Quốc A xin được quốc tịch Việt Nam thì ông Q mới chuyển nhượng lại đất cho ông Quốc A.

Hợp đồng công chứng ký kết giữa ông Q và ông N chỉ là giao dịch giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay 1.500.000.000 đồng. Việc vay mượn thể hiện tại đơn xác nhận do bà Nguyễn Thị Kim L2 lập ngày 21/5/2010, có chữ ký của ông Đỗ Tấn Q. Thực tế, bà L1 và ông N vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất 531 và không lập bản vẽ hiện trạng để bàn giao thửa đất cho ông Q. Trong một phần thửa đất 531 có phần mồ mả của gia đình nguyên đơn chưa được công nhận trong giấy chứng nhận. Việc ông Q thực hiện việc đăng bộ sang tên và xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không hợp lệ bởi trong hồ sơ đăng bộ sang tên có Tờ khai thuế thu nhập cá nhân của bên chuyển nhượng nhưng bà L1 và ông N chưa từng ký tên vào Tờ khai thuế thu nhập cá nhân cũng như chưa từng ủy quyền cho ông Q về việc này.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9496 ký kết giữa ông Trần Sĩ N với ông Đỗ Tấn Q lập ngày 20/5/2010 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Đỗ Tấn Q và ông Đỗ Quốc A số công chứng 004711 được lập tại Phòng C3 vào ngày 16/02/2012.

3. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất có số hiệu BD653976, số vào sổ cấp GCN: CH00881 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp ngày 31/12/2010 cho ông Đỗ Tấn Q, cập nhật sang tên cho ông Đỗ Quốc A ngày 09/3/2012;

4. Công nhận thửa đất số 531 thuộc quyền sử dụng của ông Trần Sĩ N; ông N được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông N sẽ trả lại số tiền vay 1.500.000.000 đồng cho ông Q.

Bị đơn ông Đỗ Tấn Q trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/10/2017 theo kết quả ủy thác của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh:

Ông có nhận chuyển nhượng của ông N, bà L1 thửa đất 531 với giá 1.800.000.000 đồng. Trước khi mua, ông có đến xem đất và xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông N và bà L1 có đến Phòng C2 ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q. Hai bên có thỏa thuận miệng về việc nếu ông N và bà L1 trong vòng 6 tháng có tiền thì cho chuộc lại với giá 1.800.000.000 đồng và tiền lãi. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Q đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông N ngay tại phòng công chứng nhưng không lập biên bản giao nhận tiền. Hai bên không lập biên bản giao nhận đất, hiện trạng là đất trống, ông Q cũng không sử dụng diện tích đất này.

Hết thời hạn 6 tháng, ông N không lấy lại đất nên ông Q đã đến Chi nhánh Văn phòng Đ để làm thủ tục sang tên. Một năm sau, ông có ủy quyền cho ông Đỗ Quang V tại Phòng C4, thành phố T để toàn quyền mua bán hoặc thế chấp thửa đất nêu trên, sau đó ông V đại diện ông Q chuyển nhượng thửa đất cho ông Đỗ Quốc A. Hiện nay, ông không biết ai là người trực tiếp sử dụng đất.

Ông Q không cho vợ chồng ông N vay tiền, cũng không lập hợp đồng cho vay tiền, không ai biết hoặc chứng kiến việc vay mượn tiền, hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng giả cách để đảm bảo cho việc vay tiền như lời ông N trình bày. Ông Q xác định ông không nhớ chữ ký và chữ viết Đỗ Tấn Q trong Đơn xác nhận do bà Nguyễn Thị Kim L2 lập ngày 21/5/2010 có phải do ông ký và viết ra hay không, ông cũng không biết bà L2, ông L3 là ai.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng, ông không đồng ý vì ông cho rằng yêu cầu của nguyên đơn không có căn cứ và sự việc nêu trên không còn liên quan đến ông.

Tòa án đã nhiều lần tổng đạt thông báo đề nghị ông Q nêu ý kiến đối với tất cả các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của ông Đỗ Quốc A, đề nghị ông Q cho biết có yêu cầu giải quyết hậu quả trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc yêu cầu độc lập của người liên quan không, ông Q có yêu cầu phản tố không, nêu ý kiến đối với kết luận giám định, kết quả thẩm định giá. Tuy nhiên ông Q không có văn bản gửi Tòa án, không có mặt theo giấy triệu tập đến Tòa án làm việc, tham gia phiên họp hòa giải, phiên tòa xét xử vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Quốc A trình bày:

Ngày 16/02/2012, ông Đỗ Quốc A nhận chuyển nhượng thửa đất số 531 từ ông Đỗ Tấn Q; hợp đồng chuyển nhượng được lập tại Phòng C3, số công chứng 00004711, quyền số 2/TP/CC-SCC/ HĐGD. Việc chuyển nhượng được tiến hành theo đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định và tại thời điểm ông Đỗ

Quốc A nhận chuyển nhượng thì tài sản trên không bị áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời hay bị ngăn chặn cấm chuyển dịch tài sản. Sau đó, ông Đỗ Quốc A đã nộp thuế tại Chi cục thuế Q3 và tiến hành thủ tục cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đ. Tiếp đó, ông Quốc A tiếp tục gia hạn thời hạn sử dụng đất đến ngày 29/4/2065.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không đồng ý; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp pháp. Ông có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004711 ký kết giữa ông Đỗ Quốc A với ông Đỗ Tấn Q lập tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 16/02/2012 là hợp pháp.

- Công nhận thửa đất số 531, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đỗ Quốc A.

- Trong trường hợp Tòa án tuyên hủy hoặc vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004711 ký kết giữa ông Đỗ Quốc A với ông Đỗ Tấn Q lập tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 16/02/2012 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD653976, số vào sổ cấp GCN: CH000881 do U cấp ngày 31/12/2010 cho ông Đỗ Tấn Q, cập nhật sang tên cho ông Đỗ Quốc A ngày 09/3/2012 thì ông Đỗ Quốc A đề nghị Tòa án buộc ông N và ông Q liên đới trả cho ông Đỗ Quốc A giá trị thị trường tại thời điểm xét xử đối với thửa đất 531, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là 11.387.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Trọng H1, bà Lê Thị H2 trình bày:

Ngày 28/8/2015 và ngày 04/9/2015, ông Phan Trọng H1 có ký Hợp đồng đặt cọc với ông Đỗ Quốc A tại Phòng C1, số C. Theo đó, ông Đỗ Quốc A đồng ý chuyển nhượng cho ông H1 thửa đất số 531 với giá chuyển nhượng là 4.900.000.000 đồng, kèm theo cam kết của ông Đỗ Quốc A là lô đất nêu trên không có tranh chấp về quyền sử dụng đất. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thì hai bên cùng thỏa thuận như sau: ông H1 sẽ đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng cho ông Đỗ Quốc A ngay sau ký hợp đồng đặt cọc nêu trên; đến ngày 28/11/2015, ông H1 sẽ giao thêm cho ông Đỗ Quốc A số tiền 2.400.000.000 đồng; tiếp theo đến ngày 28/01/2016, ông H1 sẽ giao hết số tiền còn lại sau khi hoàn thành thủ tục công chứng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông H1. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc nêu trên, ông H1 đã thanh toán số tiền cọc 500.000.000 đồng cho ông Đỗ Quốc A. Sau đó, ông H1 biết được thửa đất nêu trên đang bị tranh chấp trên cơ sở Thông báo về việc thụ lý vụ án số 206/TB-TLVA ngày 11/6/2015 của Tòa án nhân dân Quận 12 thể hiện nội dung ông Đỗ

Tân Q là bị đơn trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn là ông Trần Sĩ N. Khi biết được thông tin trên, ông H1 đã chủ động liên hệ với ông Đỗ Quốc A để làm rõ vấn đề. Ông H1 đề nghị ông Đỗ Quốc A hoàn trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng và hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên nhưng không được ông Đỗ Quốc A đồng ý. Ngày 14/12/2015, ông Đỗ Quốc A gửi thông báo cho với nội dung yêu cầu ông H1 phải thanh toán số tiền 2.400.000.000 đồng và số tiền 2.000.000.000 đồng còn lại trước ngày 28/01/2016.

Ông H1 có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc số công chứng 2874 ký kết giữa ông Phan Trọng H1 và ông Đỗ Quốc A, lập tại Phòng C1 ngày 04/9/2015 là vô hiệu.
2. Yêu cầu ông Đỗ Quốc A hoàn trả lại cho ông Phan Trọng H1 số tiền 500.000.000 đồng mà ông Phan Trọng H1 đã đặt cọc cho ông Đỗ Quốc A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C3 trình bày:

Việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004711 ngày 16/02/2012 đã được Công chứng viên Phòng C3 thực hiện theo đúng thủ tục quy định. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên tham gia giao kết hợp đồng và tài sản giao dịch có đủ điều kiện để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cũng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và hợp đồng được giao kết dựa trên cơ sở tự nguyện của các bên. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Phòng C3 không có ý kiến gì và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C1 trình bày:

Việc công chứng hợp đồng đặt cọc nêu trên là phù hợp với quy định pháp luật, trên cơ sở ý chí tự nguyện - không trái pháp luật của các bên thể hiện tại thời điểm ký vào hợp đồng và tuân thủ các quy định pháp luật về trình tự, thủ tục. Do đó, hợp đồng đặt cọc có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia giao kết. Trên cơ sở những quy định của pháp luật và nội dung vụ việc đã được trình bày nêu trên, Phòng C1 đề nghị Quý Tòa giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C2 trình bày:

Phòng C2 đã thụ lý giải quyết hồ sơ và chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9496 ngày 20/5/2010. Tại thời điểm công chứng, Phòng Công chứng không nhận được bất cứ thông tin ngăn chặn giao dịch nào đối với tài sản nêu trên. Đối chiếu với các qui định của pháp luật,

việc công chứng viên Phòng C2 đã chứng nhận hợp đồng nêu trên là hoàn toàn đúng theo trình tự, thủ tục và nội dung theo qui định của pháp luật. Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Phòng C2 không có ý kiến gì, xin vắng mặt tại các phiên họp hòa giải, xét xử của Tòa án.

Do bị đơn không thừa nhận chữ ký và chữ viết mang tên Đỗ Tấn Q2 (Đỗ Tấn Q) trong Đơn xác nhận lập ngày 21/5/2010 nên nguyên đơn đã yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết nêu trên. Tại Kết luận giám định số 3740/C09B ngày 31/8/2020 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung chữ ký và chữ viết mang tên Đỗ Tấn Q2 (Đỗ Tấn Q) so với chữ ký và chữ viết so sánh là do cùng một người ký ra. Như vậy, xác định chữ ký và chữ viết mang tên Đỗ Tấn Q trong đơn xác nhận nêu trên là của bị đơn.

Các bên đương sự đề nghị Tòa án giải quyết đối với diện tích đất tranh chấp căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD653976, sổ vào sổ cấp GCN: CH000881 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp ngày 31/12/2010 cho ông Đỗ Tấn Q, cập nhật sang tên cho ông Đỗ Quốc A ngày 09/3/2012. Theo Chứng thư thẩm định giá số 213/2024/2008.CNHCM ngày 16/8/2024 của Công ty Cổ phần T, giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 11.387.000.000 đồng; các đương sự không có ý kiến với kết quả thẩm định giá.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 955/2024/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2024 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Trần Sỹ N1:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9496 ký kết giữa ông Trần Sỹ N1 với ông Đỗ Tấn Q lập ngày 20/5/2010 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Đỗ Tấn Q và ông Đỗ Quốc A số công chứng 004711 được lập tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 16/02/2012 vô hiệu.

1.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất có số hiệu BD653976, sổ vào sổ cấp GCN: CH000881 do Ủy ban nhân dân Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/12/2010 cho ông Đỗ Tấn Q, cập nhật sang tên cho ông Đỗ Quốc A ngày 09/3/2012.

1.4. Công nhận thửa đất số 531, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Trần Sỹ N1; ông N1 được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông N1 phải chịu mọi khoản thuế, lệ phí liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Đỗ Quốc A về việc, buộc ông Đỗ Tấn Q có nghĩa vụ bồi thường cho ông Đỗ Quốc A một phần giá trị thửa đất 531, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm xét xử là 5.543.500.000 đồng (năm tỷ năm trăm bốn mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Đỗ Quốc A về việc:

3.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004711 ký kết giữa ông Đỗ Quốc A với ông Đỗ Tấn Q lập tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 16/02/2012 là hợp pháp.

3.2. Công nhận thửa đất số 531, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đỗ Quốc A.

3.3. Buộc ông Trần Sỹ N1 liên đới bồi thường cho ông Đỗ Quốc A giá trị thửa đất 531, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm xét xử.

4. Công nhận thỏa thuận giữa ông Phan Trọng H1 và ông Đỗ Quốc A về việc giải quyết các yêu cầu độc lập của ông H1:

4.1. Ông Phan Trọng H1 và ông Đỗ Quốc A thống nhất hủy Hợp đồng đặt cọc số công chứng 2874 ký kết giữa ông Phan Trọng H1 và ông Đỗ Quốc A, lập tại Phòng C1, Thành phố Hồ chí Minh ngày 04/9/2015.

4.2. Ông Đỗ Quốc A có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Phan Trọng H1 và bà Lê Thị H2 số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu đồng) đồng mà ông Phan Trọng H1 đã đặt cọc cho ông Đỗ Quốc A.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/12/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Quốc A kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Quốc A (có ông Trương Vương Q1 đại diện rheo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông Quốc A, công nhận đất tranh chấp cho ông Quốc A vì hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q với ông Quốc A đã được chứng nhận hợp pháp, ông Quốc A đã thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp không công nhận hợp đồng thì yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc nguyên đơn liên đới với bị đơn trả tiền chênh lệch cho ông Quốc A do ông N1 và ông Q

lập hợp đồng chuyển nhượng giả cách là hành vi vi phạm pháp luật, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Quốc A với ông Q vô hiệu nên ông N1 cũng phải có trách nhiệm; hơn nữa, nếu ông Q không còn tài sản nào khác để thi hành án thì quyền lợi của ông Quốc A sẽ bị thiệt hại nên cần buộc ông N1 liên đới trả tiền cho ông Quốc A. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm ông Quốc A không kháng cáo.

Nguyên đơn là ông Trần Sĩ N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Trúc L1 (đều do ông Nguyễn Văn H đại diện theo ủy quyền) không đồng ý kháng cáo của ông Quốc A, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm vì giao dịch chuyển nhượng giữa ông Q và ông Quốc A là giả tạo nên vô hiệu. Ông Quốc A không phải bên nhận chuyển nhượng ngay tình, giữa ông Q và ông Quốc A không có việc bàn giao đất trên thực tế, hiện nay đất vẫn do ông N và bà L1 sử dụng từ trước đến nay. Ông N không giao dịch với ông Quốc A, không nhận tiền từ ông Quốc A, ông Quốc A không đến xem nhà đất khi nhận chuyển nhượng dẫn đến không biết ông N và bà L1 đang sống trên đất là lỗi của ông Quốc A.

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

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ những quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử có căn cứ và đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đỗ Quốc A kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ, bị đơn là ông Đỗ Tấn Q; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Phan Trọng H1, Lê Thị H2, Phòng C2, và Phòng C3, xin vắng mặt; Phòng C1 vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 20/5/2010, ông Trần Sĩ N và ông Đỗ Tấn Q đã ký kết các văn bản sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 531, tờ bản đồ 53 tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, được công chứng tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đơn xác nhận ngày 21/5/2010, có nội dung chính: Ông N vay của ông Q số tiền 1.500.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay 3 tháng kể từ ngày 21/5/2010, đã đưa trước tiền lãi tháng đầu là 60.000.000 đồng; bị đơn có giữ sổ đỏ của nguyên đơn và tờ thuế trước bạ thửa số 129 tờ bản đồ số 53, địa chỉ: Khu phố B, phường A với diện tích đất là 1.407,8m². Trên Đơn xác nhận ngày 21/5/2010, có ký xác nhận của hai người làm chứng ông Phạm Hữu L3 và bà Nguyễn Thị Kim L2.

[3] Ông Q cho rằng chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không cho ông N vay tiền, không ký tên vào đơn xác nhận ngày 21/5/2010, không cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N và không biết hai người làm chứng bà Nguyễn Thị Kim L2 và ông Phạm Hữu L3. Tuy nhiên, Kết luận giám định số 3740/C09B ngày 31/8/2020 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh có kết quả chữ ký và chữ viết mang tên Đỗ Tấn Q2 (Đỗ Tấn Q) trên đơn xác nhận ngày 21/5/2010 so với chữ ký và chữ viết so sánh là do cùng một người ký ra.

[4] Mặt khác, Đơn xác nhận ngày 21/5/2010 có nội dung: Trong vòng 3 tháng ông Trần Sĩ N không đóng lãi hay hoàn vốn thì ông Đỗ Tấn Q có quyền sang tên đăng bộ. Nội dung thỏa thuận này thể hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông Q sẽ có hiệu lực pháp luật trong trường hợp ông N không thực hiện đúng nghĩa vụ đóng lãi và nợ gốc trong quan hệ vay mượn. Tuy nhiên, khi quá thời hạn 03 tháng (tính từ ngày 21/5/2010), ông N không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, ông Q đã thực hiện việc đăng bộ và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 21/12/2010 mà thông báo cho ông N, để thực hiện việc đóng thuế theo quy định pháp luật. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Q không yêu cầu ông N bàn giao đất. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/10/2020 thì phần đất tranh chấp hiện nay vẫn do nguyên đơn đang quản lý, sử dụng.

Từ các tài liệu, chứng cứ nêu trên có cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch giả tạo, để che dấu quan hệ vay mượn giữa ông N và ông Q. Căn cứ quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9496 ký kết giữa ông N với ông Q lập ngày 20/5/2010 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Mặt khác, hồ sơ vụ án không có chứng cứ về việc hai bên đã giao nhận tiền chuyển nhượng; tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất nguyên đơn vẫn đang quản lý. Bị đơn đã biết việc nguyên đơn khởi kiện và Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần thông báo cho bị đơn về việc giải quyết toàn bộ vụ án nhưng bị đơn không có ý kiến phản hồi, không có yêu cầu về việc giải quyết quan hệ vay tài sản; do đó, bị đơn có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác

theo quy định pháp luật.

[6] Ngày 16/02/2012, ông Q đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Đỗ Quốc A, được Phòng C3 chứng nhận. Tuy nhiên, theo nội dung nhận định nêu trên thì giao dịch này là vô hiệu; ông Q đã biết và phải biết đây là giao dịch giả tạo để che dấu quan hệ vay mượn, ông Q không có quản lý, sử dụng đất trên thực tế. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện ông Quốc A có cung cấp một biên bản bàn giao đất ngày 18/02/2012 giữa ông Q và ông Quốc A nhưng biên bản không ghi diện tích đất, không thể hiện hai bên giao nhận thửa đất nào, tọa lạc tại đâu và thực tế ông Q không quản lý, sử dụng đất thì không thể có đất giao cho ông Quốc A. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/02/2012 giữa ông Q và ông Quốc A là vô hiệu theo Điều 128 và Khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự 2005.

[7] Đối với việc giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Q và ông Quốc A số công chứng 004711 được lập tại Phòng C3 vào ngày 16/02/2012 vô hiệu:

Hợp đồng này là do ông Q và ông Quốc A giao kết, ông N không biết và không nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Quốc A, nên không có cơ sở buộc ông N liên đới với ông Q bồi thường cho ông Quốc A do hợp đồng bị vô hiệu.

Xét về lỗi, ông Q biết thực chất quan hệ vay tài sản với ông N, bị đơn chỉ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không quản lý tài sản và không có tài sản để giao cho người mua nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng; ông Quốc A khi nhận chuyển nhượng không kiểm tra phần đất trên thực tế nên không biết do người sử dụng đất trên thực tế, sau khi ký hợp đồng cũng không nhận đất. Ngoài ra, trên hợp đồng giữa ông Q và ông Quốc A ghi giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng không đúng giá trị thực của lô đất chuyển nhượng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Q và ông Quốc A cùng có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu, mỗi bên phải chịu 50% hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[8] Theo Chứng thư thẩm định giá số 213/2024/2008.CNHCM ngày 16/8/2024 của Công ty Cổ phần T thì giá trị quyền sử dụng phần đất tranh chấp là 11.387.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện ông Quốc A xác định chỉ giao cho bị đơn số tiền 300.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng. Vậy, giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất là: $11.387.000.000 \text{ đồng} - 300.000.000 \text{ đồng} = 11.087.000.000 \text{ đồng}$: $2 = 5.543.500.000 \text{ đồng}$. Tổng số tiền mà ông Q phải trả cho ông Quốc A là $300.000.000 \text{ đồng} + 5.543.500.000 \text{ đồng} = 5.843.500.000 \text{ đồng}$.

[9] Do các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định là vô hiệu, nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản

khác gắn liền với đất có số hiệu BD653976, số vào sổ cấp GCN: CH00881 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 31/12/2010 cho ông Đỗ Tấn Q, cập nhật sang tên cho ông Đỗ Quốc A ngày 09/3/2012 là không đúng quy định pháp luật.

Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, Ủy ban nhân dân Quận U đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn; do đó để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn công nhận thửa đất số 531, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, nguyên đơn được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn phải chịu mọi khoản thuế, lệ phí liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Quốc A có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh nên không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

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

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đỗ Quốc A phải chịu, theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Quốc A; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 955/2024/DS-ST ngày 20/11/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Áp dụng Điều 128, 129, 137, 410, 697 Bộ luật Dân sự 2005; Nghị quyết 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; Điều 6, 7, 9, 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Sĩ N:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9496 ký kết giữa ông Trần Sĩ N với ông Đỗ Tấn Q lập ngày 20/5/2010 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Đỗ Tấn Q và ông Đỗ Quốc A số công chứng 004711 được lập tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 16/02/2012 vô hiệu.

1.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất có số hiệu BD653976, sổ vào sổ cấp GCN: CH00881 do Ủy ban nhân dân Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/12/2010 cho ông Đỗ Tấn Q, cập nhật sang tên cho ông Đỗ Quốc A ngày 09/3/2012.

1.4. Công nhận thửa đất số 531, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Trần Sĩ N; ông N được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông N phải chịu mọi khoản thuế, lệ phí liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Đỗ Quốc A về việc, buộc ông Đỗ Tấn Q có nghĩa vụ bồi thường cho ông Đỗ Quốc A một phần giá trị thửa đất 531, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm xét xử là 5.543.500.000 đồng (năm tỷ năm trăm bốn mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Đỗ Quốc A về việc:

3.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004711 ký kết giữa ông Đỗ Quốc A với ông Đỗ Tấn Q lập tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 16/02/2012 là hợp pháp.

3.2. Công nhận thửa đất số 531, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đỗ Quốc A.

3.3. Buộc ông Trần Sĩ N liên đới bồi thường cho ông Đỗ Quốc A giá trị thửa đất 531, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm xét xử.

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

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Quốc A phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0069571 ngày 23/12/2024 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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.

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;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phan Nhựt Bình