

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 992/2024/DS - PT

Ngày: 05-12-2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

*Các Thẩm phán:* 1. Bà Nguyễn Thị Kim Cương

2. Bà Nguyễn Thị Lan Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thủy, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Thu Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 705/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 189/2024/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5416/2024/QĐ - PT ngày 14 tháng 10 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 15952/2024/DS-PT ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Căn hộ S lô M, chung cư S T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện theo ủy quyền:* Bà Châu Thị Thảo L, sinh năm 1994.

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

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Luật sư Châu Văn T1 – Đoàn Luật sư Thành phố H.

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

*Bị đơn:* Ông Bùi Anh D, sinh năm 1970 và Bà Phạm Kim D1, sinh năm 1973.  
Cùng địa chỉ: D H, phường H, quận H, Thành phố Hà Nội.

*Đại diện theo ủy quyền của ông D:* Bà Phạm Kim D1, sinh năm 1973.

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

Công ty TNHH D2.

Địa chỉ: B B, phường N, quận H, Thành phố Hà Nội.

*Đại diện theo ủy quyền:* Bà Trương Thị Mỹ T2, sinh năm 1987.

Địa chỉ: B L, Phường I, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người làm chứng:*

- Bà Phan Ngọc Thanh N, sinh năm 1970. Địa chỉ: A T, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Ông Trần Quốc M, sinh năm 1964. Địa chỉ: số C đường B, phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Ông Trần Quốc H, sinh năm 1993. Địa chỉ: số C đường B, phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Số mới: 292 đường B, phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

*Do có kháng cáo của bị đơn ông Bùi Anh D và bà Phạm Kim D1.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/02/2021, bản tự khai và các biên bản làm việc tiếp sau đó, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Căn hộ số 12.06 lô M1 chung cư S T, Phường A, Quận D, TP . nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Anh D và bà Phạm Kim D1. Căn cứ theo thỏa thuận chuyển nhượng căn hộ ngày 15/8/2012 giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Ông T đã thanh toán cho ông D, bà D1 số tiền 1.400.000.000 đồng và đã nhận bàn giao căn hộ chung cư nêu trên vào ngày 15/8/2012. Ông D, bà D1 đã nhận đủ số tiền và bàn giao căn hộ đúng thỏa thuận. Căn hộ trên do ông D, bà D1 nhận chuyển nhượng của Công ty TNHH D2 theo Hợp đồng mua bán số 81/HĐMB CC ngày 14/5/2007 với giá 579.310.000 đồng. Ông D, bà D1 đã thanh toán xong và đã nhận bàn giao căn hộ từ Công ty. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng căn hộ thì ông D, bà D1 đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Theo nội dung thỏa thuận ông D, bà D1 cam kết sau khi nhận được Giấy chứng nhận sẽ tiến hành ký công chứng hợp đồng mua bán căn hộ cho ông T theo quy định và ông T sẽ thanh toán số tiền còn lại 100.000.000 đồng sau khi trừ đi các loại phí, thuế và lệ phí của bên chuyển nhượng quyền sở hữu đối với căn hộ theo quy định của pháp luật hiện hành. Trường hợp sau khi trừ vào số tiền 100.000.000 đồng mà còn thiếu thì ông

D, bà D1 phải có nghĩa vụ đóng bổ sung. Từ khi nhận bàn giao ông T sinh sống ổn định, liên tục đến nay. Ông T đã nhiều lần yêu cầu ông D, bà D1 hợp tác để tiến hành các thủ tục ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng bị đơn không thực hiện. Hiện nay nguyên đơn đang giữ các giấy tờ bản chính gồm: bản chính Hợp đồng mua bán căn hộ số 081/HĐMBCC ngày 14/5/2007, các hóa đơn giá trị gia tăng.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Công nhận thỏa thuận chuyển nhượng căn hộ ngày 15/8/2012 là có hiệu lực pháp luật.

2. Yêu cầu công nhận ông T là người có quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với căn hộ nêu trên. Ông T được liên hệ với các cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận cho căn hộ nêu trên. Ông T đồng ý trả cho bị đơn số tiền còn thiếu là 100.000.000 đồng sau khi trừ đi các loại phí, thuế và lệ phí của bên chuyển nhượng quyền sở hữu đối với căn hộ theo quy định của pháp luật hiện hành. Trường hợp sau khi trừ mà còn thiếu thì ông D, bà D1 phải có nghĩa vụ đóng bổ sung.

Đối với các yêu cầu phản tố của ông D, bà D1 phía nguyên đơn không chấp nhận toàn bộ.

*Bị đơn bà Phạm Kim D1 trình bày trước đây như sau:* Ngày 15/8/2012, bà và chồng là ông D (hiện nay đã ly hôn) có ký thỏa thuận mua bán với mẹ ông T là bà Phan Ngọc Thanh N và ông Trần Quốc M về việc bán căn hộ 12.06 lô M1 chung cư số A T, Phường A, Quận D. Căn hộ này do ông bà đứng tên chủ Hợp đồng mua bán với Công ty TNHH D2 với giá 579.310.000 đồng. Ông, bà đã hoàn thành việc bàn giao căn hộ sau khi nhận được 1.400.000.000 đồng từ bà N và ông M. Số tiền 100.000.000 đồng còn lại bà N và ông M cam kết giao đủ khi ông, bà hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng căn hộ. Kể từ khi các bên trao đổi thống nhất cách thức mua bán, bàn giao nhà, trả tiền cho nhau đến nay bên mua nhà vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định căn hộ nêu trên. Sau đó, bà N và ông M đề nghị ông, bà giúp đỡ để hủy bỏ hợp đồng đã ký ban đầu và thay thế tên bên mua nhà là bà N. Ông, bà đã đồng ý giúp, sau đó bà N nhờ ông bà giúp đỡ việc thay tên bên mua nhà là ông T. Việc hủy hợp đồng cũ và thay thế bằng hợp đồng mới ông, bà không nhận thù lao. Từ đó đến nay, bên mua nhà vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định. Việc nguyên đơn nói bà đòi lại nhà là không đúng sự thật vì từ đó đến nay bà không liên lạc với T. Đến nay, bà vẫn chưa hoàn tất hợp đồng mua bán căn hộ với ông T vì Công ty TNHH D2 vẫn chưa hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng

nhận căn hộ nêu trên cho bà vì bản chính hợp đồng mua bán căn hộ bà N đang giữ nên bà không thể đưa cho công ty D2 để hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận. Bà D1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng trong trường hợp nguyên đơn trả tiếp cho bị đơn số tiền còn thiếu là 100.000.000 đồng và theo như đề nghị ban đầu của bà N sẽ hỗ trợ thêm cho bà 100.000.000 đồng và chịu toàn bộ chi phí trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. *Tại phiên tòa ngày 26/10/2022, bị đơn bà D1 có yêu cầu phản tố bổ sung:*

1. Yêu cầu Tòa án tuyên Thỏa thuận chuyển nhượng căn hộ số A lô M chung cư S T, Phường A, Quận D, TP . ngày 15/8/2012 là giao dịch vô hiệu vì không có thực.

2. Yêu cầu ông T phải xin lỗi công khai bằng văn bản.

3. Bồi thường tổn thất về tinh thần thay đổi cụ thể là 10 tháng tiền lương x 1.800.000 đồng/tháng = 18.000.000 đồng.

4. Bồi thường thiệt hại sức khỏe cụ thể 03 tháng lương x 15.000.000 đồng = 45.000.000 đồng

5. Buộc ông T phải chịu chi phí đi lại tham gia vụ kiện 30.000.000 đồng. Phiên tòa ngày 02/8/2024 bà D1 bổ sung thêm chi phí đi lại tham gia vụ kiện là 50.000.000 đồng.

6. Bà D1 yêu cầu ông T trả tiền lãi cho số tiền cọc giữ lại chờ làm thủ tục công chứng từ 17/8/2012 đến nay tạm tính với lãi suất 10%/năm như sau: 100.000.000 đồng x 122 tháng x 0,83%/tháng = 101.260.000 đồng. Tại phiên tòa ngày 04/7/2024 bà D1 xin rút lại yêu cầu này. Yêu cầu đình chỉ.

Tổng cộng là 113.000.000 đồng. Bà D1 xác định không có yêu cầu nào khác.

*Ông Bùi Anh D trình bày ý kiến trong các buổi làm việc như sau:* ông D xác nhận ngày 15/8/2012 ông và bà D1 có thỏa thuận với mẹ ông T là bà Phan Ngọc Thanh N và ông Trần Quốc M là bố anh Trần Quốc H về việc chuyển nhượng căn hộ 12.06 lô M1 Chung cư số A T, Phường A, Quận D, TP . với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Theo đó, ông và bà D1 đã bàn giao toàn bộ căn hộ cho ông H và ông T sử dụng ngay kể từ khi ký thỏa thuận và cũng đã nhận từ bà N số tiền 1.400.000.000 đồng. Số tiền 100.000.000 đồng còn lại sẽ trả nốt sau khi hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng căn hộ. Kể từ khi các bên bàn giao nhà, trả tiền cho nhau đến nay bên mua nhà vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định và ông cũng không liên lạc lại với bên ông T, ông H, ông M hay bà N. Ngày

27/7/2022, ông D trình bày tại biên bản lấy lời khai: Ông D không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa cứ xét xử theo quy định của pháp luật. Sau khi ông D được xem và photo bản tự khai của ông Trần Quốc H ngày 25/6/2022 thì ông D không có ý kiến gì đối với ông H nữa. Xem như giữa ông H và ông D, bà D1 không còn liên quan gì.

*Tại phiên tòa, bà D1 đại diện ủy quyền của ông D trình bày, ông D vẫn giữ nguyên các yêu cầu phản tố như sau:*

1. Yêu cầu ông T phải xin lỗi công khai bằng văn bản.
2. Yêu cầu ông T phải chịu chi phí thuê luật sư 70.000.000 đồng.
3. Yêu cầu ông T bồi thường thiệt hại và các chi phí gồm: thiệt hại về tinh thần tương đương 10 tháng tiền lương x 20.000.000 đồng/tháng = 200.000.000 đồng.
4. Bồi thường thiệt hại về sức khỏe do suy sụp tinh thần tương đương 03 tháng lương x 20.000.000 đồng = 60.000.000 đồng
5. Yêu cầu ông T phải chịu các chi phí đi lại tham gia vụ kiện của ông D và luật sư số tiền là 30.000.000 đồng.

Tổng cộng là 360.000.000 đồng. Ngoài ra, ông D không có yêu cầu nào khác.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D – luật sư Nguyễn Thị Thanh H1 – Công ty TNHH H3 và Cộng sự vắng mặt nhưng đã có văn bản trình bày tại các buổi làm việc và trước phiên tòa như sau:* Ông D đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà với ông T, đồng ý làm mọi thủ tục chuyển nhượng cần thiết để ông T xác lập quyền sở hữu và không có ý kiến gì khác đối với vụ kiện. Do các lời trình bày của ông T không đúng sự thật vì ông D đã làm xong trách nhiệm của mình là đóng xong toàn bộ tiền mua căn hộ và đã bàn giao nhà đúng như thỏa thuận cho ông T nhưng đến nay ông T vẫn còn giữ của nguyên đơn 100.000.000 đồng, thái độ của ông T không đúng nên gây ảnh hưởng đến uy tín danh dự của ông D. Ông D sẽ không chịu mọi chi phí phát sinh như tiền án phí, tiền chi phí định giá, tiền thuế liên quan đến thủ tục chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận. Ông D vẫn giữ nguyên các yêu cầu phản tố.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH D2 có bà Trương Thị Mỹ T2 là đại diện theo ủy quyền trình bày:* Về tình trạng pháp lý của căn hộ S Lô M Chung cư S T, Phường A, Quận D, TP .. Giá trị Hợp đồng mua bán căn hộ số

081/HĐMBCC đối với căn hộ 12.06 Lô M1 mà Công ty đã ký với ông D, bà D1 là 579.310.000 VNĐ (Năm trăm bảy mươi chín triệu ba trăm mười nghìn đồng). Ông D, bà D1 đã thanh toán đầy đủ giá trị hợp đồng và Công ty cũng đã cung cấp hóa đơn giá trị gia tăng tương ứng với 100% giá trị hợp đồng cho ông D và bà D1 theo hóa đơn ngày 21/3/2012. Ngay khi nhận được Giấy Chứng Nhận quyền sở hữu từ Chủ đầu tư, Công ty đã thông báo đến Ban quản trị Chung cư số 1 T, dán thông báo tại chung cư và liên hệ với ông D, bà D1 để thông báo về việc hoàn tất thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận. Tuy nhiên, đến hiện tại, ông D và bà D1 vẫn chưa hoàn tất cung cấp các hồ sơ liên quan để thực hiện thủ tục sang tên.

- Đối với thỏa thuận chuyển nhượng ngày 15/08/2012 giữa ông Nguyễn Minh T với ông Bùi Anh D và bà Phạm Kim D1:

Vào cuối năm 2018, bà Phan Ngọc Thanh N (là mẹ và là người đại diện của ông Nguyễn Minh T) có liên hệ Công ty về việc cung cấp bản chính Hợp đồng mua bán căn hộ số 081/HĐMBCC cùng thỏa thuận chuyển nhượng và trình bày về giao dịch của ông T với ông D, bà D1 liên quan đến căn hộ A Lô M. Theo đó, bà N đề nghị Công ty thực hiện thủ tục sang tên Giấy Chứng Nhận Căn hộ 12.06 Lô M1 từ Công ty sang cho ông Nguyễn Minh T. Để giải quyết yêu cầu này, Công ty đã kết nối ba bên với bà D1 và bà N để xác minh về giao dịch chuyển nhượng trên. Theo đó, bà D1 đã xác nhận về tính xác thực của Thỏa thuận chuyển nhượng và đã đồng ý việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng mua bán căn hộ từ ông D, bà D1 sang ông T. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hồ sơ, ông D và bà D1 đã không cung cấp đủ các giấy tờ cần thiết như bản sao CMND/CCCD, hộ khẩu, giấy đăng ký kết hôn... cho Công Ty và trong quá trình làm việc ông D và bà D1 đã nhiều lần thay đổi ý kiến, không đồng ý ký văn bản chuyển giao quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng mua bán căn hộ đã được Công ty S1 theo thông tin mà trước đó bà D1 đã cung cấp bản chụp qua điện thoại... dẫn đến việc giải quyết hồ sơ gặp nhiều khó khăn, kéo dài và không thể hoàn tất. Vậy nên phía Công ty đã có yêu cầu ông D, bà D1 và ông T thống nhất các nội dung liên quan và cung cấp các hồ sơ cần thiết để Công ty có cơ sở thực hiện việc sang tên Giấy Chứng Nhận. Tuy nhiên, sau hơn 01 năm giữa hai bên vẫn không thống nhất được các nội dung liên quan, dẫn đến việc sang tên Giấy Chứng Nhận đối với Căn hộ 12.06 Lô M1 vẫn chưa được thực hiện.

- Ý kiến của Công ty đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Như nội dung đã được trình bày như trên, trường hợp hai bên đồng ý việc sang tên Giấy Chứng Nhận Căn hộ 12.06 Lô M1 từ Công ty sang cho ông T thì hồ sơ các bên cần

cung cấp cho Công ty như sau: Bản chính Hợp đồng Mua bán căn hộ; Bản sao hóa đơn giá trị gia tăng; Bản sao CMND/CCCD và hộ khẩu của ông D, bà D1, ông T;

- Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn của ông D, bà D1; Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn hoặc giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông T; Văn bản chuyển giao quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng Mua bán căn hộ cần được hai bên trực tiếp có mặt và ký tên tại Công ty hoặc trước đại diện của Công ty.

Các chi phí ông D, bà D1 và ông T phải nộp để thực hiện việc sang tên gồm:

- Lệ phí chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ (2% giá trị Hợp đồng mua bán căn hộ);

- Lệ phí trước bạ (0.5% giá trị Hợp đồng mua bán căn hộ);

- Thuế thu nhập cá nhân (2% giá trị Hợp đồng mua bán căn hộ);

- Lệ phí sang tên Giấy Chứng Nhận;

- Các khoản phí/lệ phí khác nếu có theo quy định của pháp luật.

*Người làm chứng:*

*Bà Phan Ngọc Thanh N có văn bản trình bày và yêu cầu được vắng mặt như sau:* Bà là mẹ ruột ông T. Trước đây ngày 15/8/2012 ông T có nhận chuyển nhượng của ông D, bà D1 căn chung cư S lô M1 chung cư số A T, Phường A, Quận D. Căn cứ thỏa thuận ký kết giá mua bán căn hộ là 1.500.000.000 đồng, ông T đã thanh toán 1.400.000.000 đồng và đã nhận bàn giao căn hộ, còn 100.000.000 đồng sẽ thanh toán khi ông T được ký hợp đồng mua bán công chứng. Ông T đã sinh sống tại căn chung cư trên từ đó cho đến nay. Từ ngày nhận chuyển nhượng đến nay ông T đã nhiều lần liên hệ với ông D, bà D1 để yêu cầu hoàn tất thủ tục nhưng ông, bà không thực hiện đúng thỏa thuận và kéo dài thời gian cho đến nay.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án bà D1 có nại ra lý do nhận số tiền 1.400.000.000 đồng từ bà nên yêu cầu hủy thỏa thuận chuyển nhượng ngày 15/8/2012 với ông T vì không nhận trực tiếp tiền từ ông T nên bà N có ý kiến thỏa thuận ngày 15/8/2012 ông T là người trực tiếp ký với ông D, bà D1. Ông T cũng là người trực tiếp nhận bàn giao, quản lý, sử dụng căn hộ. Số tiền 1.400.000.000 đồng bà là mẹ thay mặt ông T giao cho ông D, bà D1 và cam kết không liên quan gì đến toàn bộ số tiền trên. Việc ông D, bà D1 không thực hiện cam kết là vi phạm quyền lợi hợp pháp của ông T.

*Ông Trần Quốc M có văn bản trình bày và yêu cầu được vắng mặt như sau:* ông được ông T và ông D, bà D1 nhờ làm chứng cho việc hai bên mua bán chuyển

nhượng căn hộ chung cư. Theo đó ngày 15/8/2012 các bên ký hợp đồng chuyển nhượng, với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, ông T đã trả đủ số tiền 1.400.000.000 đồng và đã nhận bàn giao căn hộ, trực tiếp sử dụng ổn định cho đến nay. Theo thỏa thuận ông T sẽ giao đủ số tiền 100.000.000 đồng còn lại khi ông D, bà D1 được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu và tiến hành ký hợp đồng công chứng. Tuy nhiên, đến nay ông D, bà D1 vẫn chưa thực hiện đúng cam kết mà còn đòi lại căn hộ đã bán cho ông T.

*Ông Trần Quốc H trình bày tại bản tự khai ngày 25/6/2022:* Trước đây ông cùng ông Nguyễn Minh T mua căn hộ chung cư S lô M chung cư S T, Phường A, Quận D, TP . của ông Bùi Anh D và bà Phạm Kim D1. Tuy nhiên, sau đó ông đã chuyển nhượng lại toàn bộ phần sở hữu của mình trong căn hộ nêu trên cho ông T và nhận đủ số tiền chuyển nhượng này. Giữa ông và ông T cũng thống nhất xác nhận việc ông T là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ tài sản nhận chuyển nhượng từ ông D và bà D1, theo đó ông D và bà D1 đã ký trực tiếp hợp đồng mua bán với ông T vào ngày 15/8/2012. Ông T đã trực tiếp quản lý, sử dụng nhà từ đó cho đến nay, bản thân ông không có quyền lợi liên quan gì đến tài sản trên nữa.

Như vậy, việc ông T kiện ông D và bà D1 ra Tòa tranh chấp liên quan đến hợp đồng mua bán tài sản nêu trên không liên quan gì đến ông, ông H không có ý kiến hay tranh chấp gì liên quan đến ông T, ông D, bà D1. Ông H đề nghị Tòa giải quyết vụ án vắng mặt ông trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử.

*Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Châu Văn T1 – Văn phòng L1 - thuộc Đoàn luật sư T trình bày luận cứ:*

Đối với yêu cầu công nhận Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng căn hộ S lô M chung cư S T, Phường A, Quận D, TP . ký ngày 15/8/2012. Tại thời điểm ký kết các chủ thể đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc đe dọa, lừa dối. Mục đích và nội dung giao dịch phù hợp quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Cho nên giao dịch có đầy đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự hiện nay.

Theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự quy định “ Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc

công chứng, chứng thực”. Trong giao dịch này ông T đã thực hiện 93% nghĩa vụ, ông D, bà D1 đã bàn giao căn hộ ngay khi ký thỏa thuận, ông T trực tiếp quản lý sử dụng từ 15/8/2012 cho đến nay. Cho nên theo quy định của Bộ luật Dân sự và điểm e, khoản 2 Điều 118 Luật nhà ở Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch và công nhận cho ông T là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với căn hộ là hoàn toàn có cơ sở và phù hợp quy định của pháp luật. T3 cho ông T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận cho căn hộ. Ông T đồng ý trả cho bị đơn số tiền còn thiếu là 100.000.000 đồng sau khi trừ đi các loại phí, thuế và lệ phí của bên chuyển nhượng quyền sở hữu đối với căn hộ theo quy định của pháp luật hiện hành. Trường hợp sau khi trừ mà còn thiếu thì ông D, bà D1 phải đóng bổ sung.

Đối với các yêu cầu phản tố của ông D, bà D1 phía nguyên đơn không chấp nhận toàn bộ vì ông D, bà D1 là bên vi phạm nghĩa vụ, không hợp tác với nguyên đơn để thực hiện đúng thỏa thuận. Qua lời khai của các đương sự và chứng cứ trong hồ sơ đã có đủ cơ sở chứng minh thỏa thuận ngày 15/8/2012 là thỏa thuận phù hợp quy định pháp luật, phù hợp thực tế. Lời khai của bà D1 nhiều lần không thống nhất, mâu thuẫn. Các yêu cầu khác của ông D, bà D1 hoàn toàn vô lý và không có chứng cứ để chứng minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà D1 là Luật sư Đỗ Minh H2 - Văn phòng luật sư Hoàng Anh S – thuộc Đoàn luật sư T trình bày quan điểm:*

- Chưa xác định được chủ thể của đối tượng trong xác lập thỏa thuận ban đầu vì còn 01 thỏa thuận cũng ghi ngày 15/8/2012 trong đó có chữ ký của ông T và ông H là đồng sở hữu. Tại bút lục 142 ông D, bà D1 đều thừa nhận sẽ tạo điều kiện và thực hiện nghĩa vụ cho chủ thể đầu tiên giao dịch chuyển tiền là bà N và ông M.

- Ông T yêu cầu công nhận thỏa thuận chuyển nhượng là không đúng, có dấu hiệu giao kết ngầm nhằm che giấu một hành vi khác. Bút lục 140 bà N, ông M đề nghị giúp đỡ để hủy bỏ Hợp đồng đã ký ban đầu thay thế bằng thỏa thuận khác. Căn cứ khoản 1, 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

- Đây là căn hộ thương mại ông D, bà D1 đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính với Công ty chủ đầu tư, toàn bộ tài liệu có liên quan đến việc mua bán đã giao cho bà N, bà N không đưa cho bà D1 để làm thủ tục theo quy định. Yêu cầu của ông T là không hợp pháp theo quy định. Căn cứ nội dung vi bằng được các bên tạo lập chat nhóm thì bà D1 không giao dịch với ông T, chỉ giao dịch với bà N. Về đánh giá lời

khai và tài liệu, chứng cứ: Bút lục 171 ông H khai trước đây cùng ông T mua căn hộ của ông D, bà D1 cho nên Tòa xác định ông H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng và có cơ sở. Tại bút lục 91 ông D khai thông qua ông T4 là người quen của bà N giới thiệu bà N và ông M để ông D, bà D1 chuyển nhượng căn hộ. Bút lục 136 và 451 ông D, bà D1 có đơn đề nghị đưa ông Vũ Văn T4 tham gia tố tụng là người làm chứng và bà N, ông M tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng Tòa án không triệu tập theo quy định tại Điều 77, khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Bút lục 144 biên bản đối chất ngày 14/6/2022 ông T thừa nhận đã tiêu hủy nhưng nay bà D1 vẫn còn lưu giữ chứng tỏ còn có sự uẩn khúc giữa ông H, ông T cần phải làm rõ bản chất sự việc.

Nay bị đơn yêu cầu, bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện ngày 01/02/2021 của ông Nguyễn Minh T. Chấp nhận một số yêu cầu phản tố của bà D1:

Yêu cầu Tòa án tuyên thỏa thuận chuyển nhượng căn hộ S lô M chung cư S T, Phường A, Quận D, TP . giữa bà D1, ông D với ông T ngày 15/8/2012 là giao dịch vô hiệu vì ông T không giao tiền cho bà D1.

Buộc ông T bồi thường về tinh thần, danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm bằng 10 tháng lương cơ sở tương ứng 18.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn bà Châu Thị Thảo L có mặt, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Châu Văn T1 – có mặt; bị đơn ông Bùi Anh D có bà D1 là đại diện ủy quyền – có mặt, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D Luật sư Nguyễn Thị Thanh H1- vắng mặt; bà Phạm Kim D1 - có mặt, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà D1 Luật sư Đỗ Minh H2 - có mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH D2 - bà Trương Thị Mỹ T2 đại diện ủy quyền có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; người làm chứng bà Phan Ngọc Thanh N, ông Trần Quốc M, ông Trần Quốc H – có đơn yêu cầu vắng mặt.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 189/2024/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh T:

1.1. Công nhận Thỏa thuận chuyển nhượng căn hộ ngày 15/8/2012 đối với căn hộ chung cư S lô M chung cư S T, Phường A, Quận D, TP . có hiệu lực pháp luật.

1.2. Ông Nguyễn Minh T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sở hữu đối với căn hộ chung cư S lô M chung cư S T, Phường A, Quận D, TP ..

1.3. Ông Nguyễn Minh T có trách nhiệm trả cho ông Bùi Anh D và bà Phạm Thị Kim D1 số tiền còn lại trong số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) sau khi trừ đi các loại phí, thuế và lệ phí của bên chuyển nhượng quyền sở hữu đối với căn hộ theo quy định của pháp luật hiện hành. Trường hợp sau khi trừ vào số tiền 100.000.000 đồng mà còn thiếu thì ông D, bà D1 phải có nghĩa vụ đóng bổ sung.

Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Bùi Anh D yêu cầu ông Nguyễn Minh T:

2.1. Xin lỗi công khai bằng văn bản.

2.2. Phải chịu chi phí thuê luật sư 70.000.000 đồng.

2.3. Bồi thường thiệt hại về tinh thần tương đương 10 tháng tiền lương x 20.000.000 đồng/tháng = 200.000.000 đồng.

2.4. Bồi thường thiệt hại về sức khỏe do suy sụp tinh thần tương đương 03 tháng lương x 20.000.000 đồng = 60.000.000 đồng

2.5. Phải chịu các chi phí đi lại tham gia vụ kiện của ông D và luật sư số tiền là 30.000.000 đồng.

Tổng cộng là 360.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Kim D1:

3.1. Yêu cầu Tòa án tuyên Thỏa thuận chuyển nhượng căn hộ số A lô M chung cư S T, Phường A, Quận D, TP . ngày 15/8/2012 là giao dịch vô hiệu vì không có thực.

3.2. Yêu cầu ông T phải xin lỗi công khai bằng văn bản.

3.3. Bồi thường tổn thất về tinh thần nay thay đổi cụ thể là 10 tháng tiền lương x 1.800.000 đồng/tháng = 18.000.000 đồng.

3.4. Bồi thường thiệt hại sức khỏe cụ thể 03 tháng lương x 15.000.000 đồng = 45.000.000 đồng

3.5. Buộc ông T phải chịu chi phí đi lại tham gia vụ kiện 50.000.000 đồng.

3.6. Đình chỉ đối với yêu cầu ông T trả tiền lãi cho số tiền cọc giữ lại chờ làm thủ tục công chứng từ 17/8/2012 đến tháng 12/2023 với lãi suất 10%/năm như sau: 100.000.000đồng x 0,83%/tháng = 115.787.000 đồng.

Tổng cộng là 113.000.000 đồng.

#### 4. Về án phí:

Ông Bùi Anh D và bà Phạm Thị Kim D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông D phải chịu án phí 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông D đã nộp là 3.100.000 đồng (ba triệu một trăm nghìn đồng) gồm 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0017673 ngày 08/3/2023, 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0017672 ngày 08/3/2023, 1.750.000 đồng (một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0017671 ngày 08/3/2023 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0017670 ngày 08/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4. Ông D phải nộp bổ sung số tiền là 1.900.000 đồng (một triệu chín trăm nghìn đồng).

Bà D1 phải chịu án phí là 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền bà đã nộp là 4.181.000 đồng (bốn triệu một trăm tám mươi một nghìn) gồm 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0017669 ngày 08/3/2023; 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0017668 ngày 08/3/2023; 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0017667 ngày 08/3/2023; 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0017666 ngày 08/3/2023 và 2.531.500 đồng (hai triệu năm trăm ba mươi một nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu số 0017665 ngày 08/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4. Hoàn trả cho bà D1 số tiền là 1.381.000 đồng (một triệu ba trăm tám mươi một nghìn đồng).

Hoàn trả cho Ông Nguyễn Minh T số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp là 28.500.000 đồng (hai mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm

ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0036277 ngày 16/3/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 4.

Ngày 05 và 12 tháng 8 năm 2024, bị đơn ông Bùi Anh D và bà Phạm Kim D1 cùng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết: hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Bà D1 trình bày:* đề nghị hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện, lý do:

- Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể: Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án thụ lý quan hệ tranh chấp là hợp đồng mua bán tài sản không phải là tranh chấp về bất động sản nên thẩm quyền giải quyết theo quy định điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS là nơi bị đơn cư trú (quận H, TP. Hà Nội); Về thời hiệu khởi kiện: Bị đơn đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện vụ án vì tranh chấp hợp đồng là 3 năm, tính đến thời điểm ông T khởi kiện gần 10 năm là đã hết thời hiệu khởi kiện nhưng cấp sơ thẩm vẫn quyết định giải quyết vụ án; Không đưa bà Phan Ngọc Thanh N và ông Trần Quốc M tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Về nội dung: Việc mua bán căn hộ nêu trên các bên đều viết tay nên đã vi phạm về hình thức hợp đồng, các bên gia đình bà N nhờ bị đơn viết lại giấy mua bán là không có thực, chỉ là giao dịch giả tạo vì thực chất bị đơn chỉ mua bán căn hộ, giao nhận tiền, bàn giao các giấy tờ, chìa khóa nhà với bà N và ông M nên căn cứ quy định tại các Điều 122, 123, 124, 129 và 134 Bộ luật dân sự năm 2005 phải tuyên giao dịch dân sự theo yêu cầu khởi kiện của ông T là vô hiệu.

*Đại diện nguyên đơn trình bày:* không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### *Phản tranh luận:*

*Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày tranh luận:* giữ nguyên quan điểm đã nêu tại phiên tòa sơ thẩm, cụ thể: Chưa xác định được chủ thể của đối tượng trong xác lập thỏa thuận ban đầu vì còn 01 thỏa thuận cũng ghi ngày 15/8/2012 trong đó có chữ ký của ông T và ông H là đồng sở hữu. Tại bút lục 142 ông D, bà D1 đều thừa nhận sẽ tạo điều kiện và thực hiện nghĩa vụ cho chủ thể đầu tiên giao dịch chuyển tiền là bà N và ông M; Ông T yêu cầu công nhận thỏa thuận chuyển nhượng là không đúng, có dấu hiệu giao kết ngầm nhằm che giấu một hành vi khác. Bút lục 140 bà N, ông M đề nghị giúp đỡ để hủy bỏ Hợp đồng đã ký ban đầu thay thế bằng thỏa thuận khác. Căn cứ khoản 1, 2 Điều 124 Bộ

luật dân sự năm 2015 về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo; Đây là căn hộ thương mại ông D, bà D1 đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính với Công ty chủ đầu tư, toàn bộ tài liệu có liên quan đến việc mua bán đã giao cho bà N, bà N không đưa cho bà D1 để làm thủ tục theo quy định. Yêu cầu của ông T là không hợp pháp theo quy định. Căn cứ nội dung vi bằng được các bên tạo lập chat nhóm thì bà D1 không giao dịch với ông T, chỉ giao dịch với bà N. Về đánh giá lời khai và tài liệu, chứng cứ: Bút lục 171 ông H khai trước đây cùng ông T mua căn hộ của ông D, bà D1 cho nên Tòa xác định ông H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng và có cơ sở. Tại bút lục 91 ông D khai thông qua ông T4 là người quen của bà N giới thiệu bà N và ông M để ông D, bà D1 chuyển nhượng căn hộ. Bút lục 136 và 451 ông D, bà D1 có đơn đề nghị đưa ông Vũ Văn T4 tham gia tố tụng là người làm chứng và bà N, ông M tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng Tòa án không triệu tập theo quy định tại Điều 77, khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Bút lục 144 biên bản đối chất ngày 14/6/2022 ông T thừa nhận đã tiêu hủy nhưng nay bà D1 vẫn còn lưu giữ chứng tỏ còn có sự uẩn khúc giữa ông H, ông T cần phải làm rõ bản chất sự việc. Bổ sung thêm tại phiên tòa phúc thẩm, do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm về tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

*Bà D1 bổ sung:* cấp sơ thẩm chưa thu thập đủ tài liệu chứng cứ theo đơn đề nghị của bà là chưa xem xét đến yêu cầu của đương sự; phần quyết định của bản án đã ghi sai tên của bà từ Phạm Kim D1 thành Phạm Thị Kim D1.

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn thống nhất trình bày tranh luận:*

Việc bị đơn – bà Phạm Kim D1 kháng cáo yêu cầu huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2024/DS-ST ngày 05/08/2024 và yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện là hoàn toàn không có căn cứ và trái quy định pháp luật. Đối với việc bị đơn cho rằng Tòa án nhân dân Quận 4 đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, là không có căn cứ, bởi: bị đơn yêu cầu phải xác định tư cách của bà Phan Ngọc Thanh N và ông Trần Văn M1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do bị đơn đã trực tiếp bán căn hộ số 12.06 lô M1 Chung cư S T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông M1 và bà N. Tuy nhiên, bị đơn lại thừa nhận toàn bộ chữ ký, chữ viết trên Thỏa thuận chuyển nhượng ngày 15/08/2012 giữa nguyên đơn - ông Nguyễn Minh T với vợ chồng bị đơn - ông Bùi Anh D và bà Phạm Kim D1 là do bị đơn ký và viết trực tiếp, bị đơn cũng thừa nhận đã nhận đủ số tiền bán, chuyển nhượng căn hộ là 1.400.000.000 đồng và bàn giao căn hộ

cho người mua, nhận chuyển nhượng trực tiếp quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay. Theo các lời khai, lời trình bày, văn bản xác minh có trong hồ sơ vụ án khẳng định nguyên đơn – ông Nguyễn Minh T là người quản lý, sử dụng căn hộ chung cư nêu trên kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay. Hơn nữa, bà N và ông M1 cũng khẳng định không liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng căn hộ nêu trên, họ không liên quan đến số tiền thanh toán 1.400.000.000 đồng và cũng không quản lý, sử dụng căn hộ chung cư mà bà D1, ông D đã bán, chuyển nhượng cho ông T nêu trên, bà N và ông M1 chỉ chứng kiến việc thoả thuận mua bán, chuyển nhượng giữa ông T và vợ chồng ông D, bà D1. Do đó, việc Toà án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh không đưa bà Phan Ngọc Thanh N và ông Trần Văn M1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Bị đơn cho rằng mình có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bị đơn mua bán, chuyển nhượng với ông T chỉ là giúp bà N giảm thủ tục sang tên chứ thực chất là mua bán, chuyển nhượng với bà N và ông M1 nhưng phía bị đơn cũng không cung cấp và viện nhiều lý do kéo dài, cản trở việc xét xử của Toà án. Bên cạnh đó, lời trình bày của bị đơn cũng mâu thuẫn với lời trình bày của chính bị đơn trước đó và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Do đó, việc Toà án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh xem xét và căn cứ theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xét xử là đúng quy định pháp luật.

Đối với việc bị đơn cho rằng vụ án “tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản” giữa nguyên đơn – ông Nguyễn Minh T với bị đơn – ông Bùi Anh D, bà Phạm Kim D1 đã hết thời hiệu khởi kiện là không có căn cứ, bởi:

Cuối năm 2018, sau khi ông T chủ động liên hệ và được phía Công ty TNHH D2 thông báo rằng căn hộ S lô M Chung cư S T, phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh đã đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ông T đã liên hệ vợ chồng ông D, bà D1 để yêu cầu ông D, bà D1 thực hiện nghĩa vụ sang tên cho ông T theo đúng thoả thuận tại Thoả thuận chuyển nhượng ngày 15/08/2012 nhưng phía bị đơn không thực hiện dẫn đến ngày 01/02/2021, ông T đã làm đơn khởi kiện ông D, bà D1 ra Toà án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu ông D, bà D1 thực hiện thoả thuận chuyển nhượng căn hộ S lô M Chung cư S T, phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh theo Thoả thuận chuyển nhượng ngày 15/08/2012 và được Toà án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 64/2021/TLST-DS ngày 04/07/2024.

Căn cứ theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “*Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Toà án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ*

*ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm.”*

Như vậy, việc ông T khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà với ông D, bà D1 và được Toà án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là đúng quy định pháp luật về thời hiệu khởi kiện; là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với việc bị đơn cho rằng giao dịch mua bán căn hộ số A lô M chung cư S T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/08/2012 giữa ông T với ông D, bà D1 là giao dịch vô hiệu, là không có căn cứ, bởi: căn cứ theo lời khai, lời trình bày phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định bà D1, ông D đã xác lập giao dịch mua bán, chuyển nhượng căn hộ chung cư S lô M chung cư S T, phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông T theo Thỏa thuận chuyển nhượng ngày 15/08/2012. Theo đó, các bên đã thực hiện được hơn 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng, cụ thể: bên bán – ông D, bà D1 đã bàn giao căn hộ cho bên mua – ông T quản lý, sử dụng ổn định, liên tục từ đó cho đến nay và ông T đã thanh toán số tiền 1.400.000.000 đồng (93% giá trị mua bán, chuyển nhượng) cho ông D, bà D1. Như vậy, việc Toà án cấp sơ thẩm căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 để công nhận giao dịch mua bán căn hộ theo Thỏa thuận chuyển nhượng ngày 15/08/2012 là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn – bà Phạm Kim D1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2024/DS-ST ngày 05/08/2024 của Toà án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Về nội dung kháng cáo: Bị đơn ông Bùi Anh D và bà Phạm Kim D1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp Phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện.

*Căn cứ vào trình bày của các đương sự và tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nhận thấy:*

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án nhân dân Quận 4 thụ lý, giải quyết là đúng quy định pháp luật. Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị công nhận quyền sở hữu đối với căn hộ S lô M Chung cư S T, Phường A, Quận D nên thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu. Căn cứ vào Thỏa thuận chuyển nhượng ký ngày

15/8/2012 chỉ có ông Bùi Anh D, bà Phạm Kim D1 (bên bán) và ông Nguyễn Minh T (bên mua) tham gia, hiện tại ông T đang sinh sống lại căn hộ trên từ năm 2012 đến nay, bà N khai chỉ là người thay mặt ông T giao tiền cho ông D, bà D1 và không liên quan đến vụ án. Do đó, cấp sơ thẩm đưa bà N và ông M1 tham gia với tư cách là người làm chứng là phù hợp với quy định tại Điều 77 Bộ luật TTDS năm 2015.

Xét nội dung kháng cáo: Xét thấy, bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về công nhận Thỏa thuận chuyển nhượng căn hộ ngày 15/8/2012 đối với căn hộ chung cư S lô M chung cư S T, Phường A, Quận D, TP . có hiệu lực pháp luật. Ông Nguyễn Minh T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sở hữu đối với căn hộ chung cư S lô M chung cư S T, Phường A, Quận D, TP . là phù hợp theo quy định của pháp luật. Xét việc ông D và bà D1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp Phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện nhưng không đưa ra được các tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

*Bởi các lẽ trên,*

Viện Kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bùi Anh D và bà Phạm Kim D1.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 189/2024/DS-ST ngày 5/8/2024 của Tòa án nhân dân Quận 4.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng:

- Bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định đã tạm nộp án phí phúc thẩm nên xác định là hợp lệ.

- Về ủy quyền của đương sự: Ông Nguyễn Minh T ủy quyền cho bà Châu Thị Thảo L đại diện. Ông Bùi Anh D ủy quyền cho bà Phạm Kim D1 đại diện. Công ty TNHH D2 ủy quyền cho bà Trương Thị Mỹ T2 đại diện. Việc ủy quyền của đương sự là phù hợp theo quy định của pháp luật.

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Công nhận quyền sở hữu đối với căn hộ S lô M Chung cư S T, Phường A, Quận D. Xét đây là tranh chấp về quyền sở hữu căn hộ, đối tượng tranh chấp là bất động sản nên căn cứ điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nơi có bất động sản giải quyết. Do đó, Tòa án nhân dân Quận 4 thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định pháp luật.

- Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ khoản 2 Điều 155 Bộ luật dân sự 2015 quy định về trường hợp Không áp dụng thời hiệu khởi kiện: Yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác. Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị công nhận quyền sở hữu đối với căn hộ S lô M Chung cư S T, Phường A, Quận D nên thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu.

- Về việc không đưa bà Phan Ngọc Thanh N và ông Trần Quốc M tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Căn cứ vào Thỏa thuận chuyển nhượng ký ngày 15/8/2012 chỉ có ông Bùi Anh D, bà Phạm Kim D1 (bên bán) và ông Nguyễn Minh T (bên mua) tham gia, hiện tại ông T đang sinh sống lại căn hộ trên từ năm 2012 đến nay, bà N khai chỉ là người thay mặt ông T giao tiền cho ông D, bà D1 và không liên quan đến vụ án. Do đó, cấp sơ thẩm đưa bà N và ông M tham gia với tư cách là người làm chứng là phù hợp với quy định tại Điều 77 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

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

[2.1] Ngày 14/5/2007, Công ty TNHH D2 ký hợp đồng mua bán căn hộ số 81/HĐMB CC với ông Bùi Anh D, bà Phạm Kim D1 căn hộ số 12.06 lô M1 chung cư số A T, Phường A, Quận D, TP ., với giá 579.310.000 đồng. Ông D, bà D1 đã thanh toán xong và đã nhận bàn giao căn hộ từ Công ty.

[2.2] Ngày 15/8/2012, ông D, bà D1 (bên A) ký thỏa thuận chuyển nhượng căn hộ trên với ông Nguyễn Minh T (bên B), nội dung thỏa thuận: Chuyển nhượng căn hộ với giá 1.500.000.000 đồng, ngày 15/8/2012 bên B thanh toán cho bên A số tiền 1.400.000.000 đồng (lúc này bên A sẽ giao nhà cho bên B và được sử dụng căn nhà trên), còn lại 100.000.000 đồng sau khi bên A nhận được sổ hồng thì hai bên tiến hành công chứng hợp đồng mua bán, bên B trả cho bên A tại thời điểm ký hợp đồng công chứng.

Theo bị đơn trình bày chỉ ký hợp đồng với ông M, bà N và bà N là người giao tiền cho bị đơn nhưng bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét cho lời trình bày của bị đơn.

Đối với ông Trần Quốc H cũng đã có lời khai trước đây cùng ông T mua căn hộ chung cư của ông D, bà D1 nhưng sau đó đã chuyển nhượng lại toàn bộ phần sở hữu cho ông T và nhận lại đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng. Ông T là chủ sở hữu đối với toàn bộ tài sản nhận chuyển nhượng từ ông D, bà D1, ông không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì liên quan trong vụ án này.

[2.3] Xét, văn bản thỏa thuận chuyển nhượng ngày 15/8/2012 được ký giữa ông D, bà D1 với ông Nguyễn Minh T là hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc hay đe dọa. Thời điểm xác lập giao dịch gồm có ông D, bà D1, ông T đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Về nội dung giao dịch không trái quy định pháp luật. Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng căn hộ giữa hai bên đã phát sinh hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015.

[2.4] Xét thời điểm ký kết thỏa thuận chuyển nhượng ngày 15/8/2012, mặc dù căn hộ chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng ông D, bà D1 đã trả đủ tiền và nhận bàn giao căn hộ từ Công ty TNHH D2 nên ông D, bà D1 có quyền sở hữu căn hộ trên và được quyền chuyển nhượng lại cho ông T là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật. Trên thực tế ông D, bà D1 cũng đã thừa nhận bàn giao nhà và chìa khóa căn hộ trên cho ông T ngay khi ký thỏa thuận chuyển nhượng. Như vậy, trường hợp trên đủ điều kiện tham gia giao dịch về nhà ở theo điểm e khoản 2 Điều 118 Luật nhà ở quy định: “Chuyển nhượng hợp đồng mua bán ở thương mại được xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đối với nhà ở đó”.

[2.5] Quá trình giải quyết vụ án, ông D và bà D1 đều thừa nhận có việc mua bán, chuyển nhượng căn hộ trên, thống nhất giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Đồng thời, xác nhận ông T đã thanh toán cho ông D, bà D1 số tiền 1.400.000.000 đồng tương ứng với 93% giá trị hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, như vậy đã thực hiện hơn 2/3 giá trị hợp đồng nên có cơ sở công nhận Thỏa thuận chuyển nhượng căn hộ ngày 15/8/2012 cho nguyên đơn. Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015: “Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn cho rằng việc mua bán căn hộ nêu trên các bên đều viết tay nên đã vi phạm về hình thức hợp đồng nên vô hiệu là không có cơ sở.

[2.6] Nhận thấy, từ khi nhận nhà cho đến nay ông T đã sinh sống ổn định tại căn hộ trên. Ngày 01/11/2017, Công ty TNHH D2 được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 949261. Công ty cũng đã niêm yết, thông báo và liên hệ với ông D, bà D1 cung cấp các thủ tục để tiến hành sang tên chuyển nhượng nhưng ông bà không thực hiện. Ông T cũng đã nhiều lần liên hệ nhưng ông D, bà D1 không thực hiện việc ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng mặc dù tại biên bản hòa giải, đối chất ông D và bà D1 vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà trong trường hợp ông T trả số tiền 100.000.000 đồng còn lại, hỗ trợ thêm 100.000.000 đồng và chịu toàn bộ chi phí trong việc cấp giấy chứng nhận cho ông T.

[2.7] Bị đơn kháng cáo cho rằng việc ký thỏa thuận chuyển nhượng và bàn giao căn hộ chỉ mua bán duy nhất 01 lần với bà N, ông M. Sau đó, bà N, ông M đề nghị ông D và bà D1 giúp đỡ hủy bỏ hợp đồng đã ký ban đầu và thay tên bên mua là ông T nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ để chứng minh.

[3] Đối với các yêu cầu phản tố của ông D, bà D1 buộc ông T phải xin lỗi công khai bằng văn bản, bồi thường tổn thất về tinh thần, bồi thường thiệt hại về sức

khỏe, buộc thanh toán chi phí đi lại tham gia vụ kiện, thuê luật sư do không cung cấp chứng cứ để chứng minh yêu cầu phản tố nên không có cơ sở chấp nhận.

[4] Từ phân tích trên, nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị hủy án và đình chỉ giải quyết vụ án không có cơ sở nên không được HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận; Giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm có sai sót tên của bà D1 (Phạm Kim D1 không phải Phạm Thị Kim D1) nên cần điều chỉnh lại cho đúng.

Về án phí phúc thẩm: Bị đơn ông D và bà D1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117; Điều 129; khoản 2 Điều 155; Điều 584; Điều 585; Điều 592; Điều 688 Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điều 118 Luật nhà ở; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bùi Anh D và bà Phạm Kim D1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 189/2024/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh T:

1.1. Công nhận Thỏa thuận chuyển nhượng căn hộ ngày 15/8/2012 đối với căn hộ chung cư S lô M chung cư S T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật.

1.2. Ông Nguyễn Minh T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sở hữu đối với căn hộ chung cư S lô M chung cư S T, Phường A, Quận D, Tp ..

1.3. Ông Nguyễn Minh T có trách nhiệm trả cho ông Bùi Anh D và bà Phạm Kim D1 số tiền còn lại trong số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) sau

khi trừ đi các loại phí, thuế và lệ phí của bên chuyển nhượng quyền sở hữu đối với căn hộ theo quy định của pháp luật hiện hành. Trường hợp sau khi trừ vào số tiền 100.000.000 đồng mà còn thiếu thì ông D, bà D1 phải có nghĩa vụ đóng bổ sung.

Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Bùi Anh D yêu cầu ông Nguyễn Minh T:

2.1. Xin lỗi công khai bằng văn bản.

2.2. Phải chịu chi phí thuê luật sư 70.000.000 đồng.

2.3. Bồi thường thiệt hại về tinh thần tương đương 10 tháng tiền lương x 20.000.000 đồng/tháng = 200.000.000 đồng.

2.4. Bồi thường thiệt hại về sức khỏe do suy sụp tinh thần tương đương 03 tháng lương x 20.000.000 đồng = 60.000.000 đồng

2.5. Phải chịu các chi phí đi lại tham gia vụ kiện của ông D và luật sư số tiền là 30.000.000 đồng.

Tổng cộng là 360.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Phạm Kim D1:

3.1. Yêu cầu Tòa án tuyên Thỏa thuận chuyển nhượng căn hộ số A lô M chung cư S T, Phường A, Quận D, Tp . ngày 15/8/2012 là giao dịch vô hiệu vì không có thực.

3.2. Yêu cầu ông T phải xin lỗi công khai bằng văn bản.

3.3. Bồi thường tổn thất về tinh thần nay thay đổi cụ thể là 10 tháng tiền lương x 1.800.000 đồng/tháng = 18.000.000 đồng.

3.4. Bồi thường thiệt hại sức khỏe cụ thể 03 tháng lương x 15.000.000 đồng = 45.000.000 đồng

3.5. Buộc ông T phải chịu chi phí đi lại tham gia vụ kiện 50.000.000 đồng.

3.6. Đình chỉ đối với yêu cầu ông T trả tiền lãi cho số tiền cọc giữ lại chờ làm thủ tục công chứng từ 17/8/2012 đến tháng 12/2023 với lãi suất 10%/năm như sau:  $100.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} = 115.787.000 \text{ đồng}$ .

Tổng cộng là 113.000.000 đồng.

#### 4. Về án phí:

Ông Bùi Anh D và bà Phạm Kim D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông D phải chịu án phí 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông D đã nộp là 3.100.000 đồng (ba triệu một trăm nghìn đồng) gồm 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0017673 ngày 08/3/2023, 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0017672 ngày 08/3/2023, 1.750.000 đồng (một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0017671 ngày 08/3/2023 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0017670 ngày 08/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4. Ông D phải nộp bổ sung số tiền là 1.900.000 đồng (một triệu chín trăm nghìn đồng).

Bà D1 phải chịu án phí là 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền bà đã nộp là 4.181.000 đồng (bốn triệu một trăm tám mươi một nghìn) gồm 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0017669 ngày 08/3/2023; 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0017668 ngày 08/3/2023; 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0017667 ngày 08/3/2023; 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0017666 ngày 08/3/2023 và 2.531.500 đồng (hai triệu năm trăm ba mươi một nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu số 0017665 ngày 08/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4. Hoàn trả cho bà D1 số tiền là 1.381.000 đồng (một triệu ba trăm tám mươi một nghìn đồng).

Hoàn trả cho Ông Nguyễn Minh T số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp là 28.500.000 đồng (hai mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0036277 ngày 16/3/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 4.

Thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Về án phí phúc thẩm: Ông Bùi Anh D phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào án phí tạm nộp theo biên lai thu số 0006601 ngày 22/8/2024 của Chi cục

thi hành án dân sự Quận 4; Bà Phạm Kim D1 phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào án phí tạm nộp theo biên lai thu số 0006602 ngày 22/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 4. Ông D và bà D1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

**Nơi nhận:**

- TAND Tối Cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục thi hành án dân sự TPHCM;
- Chi cục THADS Quận 4;
- TAND Quận 4;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Võ Thị Kim Thương**

