TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 642/2025/DS-PT
Ngày: 11 - 6 - 2025
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu bàn giao tài sản".

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 Hà Huy Cầu.

Các Thẩm phán: Ông Mai Xuân Thành.

Ông Lê Thành Long.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Đức Anh – 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 Hà Văn Hừng – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 15/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu bàn giao tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 530/2024/DS-ST ngày 19 tháng 8 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: 557/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2025. giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đào Thị T (tên gọi khác Nguyễn Thị P), sinh năm 1946 (vắng mặt);

Địa chỉ liên lạc: 203/6/1 H, Phường A, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Bà Dương Thị Hương T1**,** sinh năm 1997 (vắng mặt);

2. Ông Võ Thiên Lý K, sinh năm 1999 (có mặt);

Cùng địa chỉ liên lạc: 203/6/1 H, Phường A, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thanh T2 và luật sư Đinh Ngọc A - Đoàn luật sư Thành phố H (vắng mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Trần Thị P1, sinh năm 1936 (vắng mặt);

Địa chỉ ĐKHK: 2 P , phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ cư trú hiện nay: 20 N khu phố Đ, phường T, Thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Phạm Thị Bích L; sinh năm 1976 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Địa chỉ: A S, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Lê Xuân H, sinh năm: 1963 (vắng mặt);

2. Ông Lê Xuân C, sinh năm: 1969 (vắng mặt);

3. Bà Lê Thị Mỹ T3, sinh năm: 1972 (vắng mặt);

4. Ông Lê Xuân B**,** sinh năm: 1976 (vắng mặt);

5. ÔngLê Xuân P2, sinh năm: 1978 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 2 P , phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Trịnh Phú C1, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: 2 P , phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ cư trú hiện nay: 20 N khu phố Đ, phường T, Thành phố D, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Nguyễn Văn Quan T4, sinh năm 2001 (có mặt);

Địa chỉ: A S, Phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T4: Ông Nguyễn Hoàng L1, sinh năm: 1996 (có mặt).

Địa chỉ: A Đường số A, Khu phố F, KDC H, phường H, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông Nguyễn Văn H1; sinh năm 1970 (có đơn xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: A S, Phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ủy ban nhân dân Quận A1 (vắng mặt).

Địa chỉ: A L, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

10. Văn phòng C2 (vắng mặt);

Địa chỉ: D N, Phường C, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Văn phòng C2 (vắng mặt);

Địa chỉ: E C, Phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Đào Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Đào Thị T trình bày:*

Quyền sử dụng diện tích đất 1733m^2 thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 03 (theo tài liệu Chỉ thị 02/CT-UB) tại xã T, huyện H (nay là Phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) là của ông Lê Văn Đ (ông nội của ông Lê Hữu T5) khai phá, quản lý sử dụng và đứng bộ từ năm 1930 được thể hiện tại "Extrait du register ila propriété foncière" được dịch là "Trích lục sổ điền thủ" của Cộng hòa Pháp ngày 02/6/1930, theo Chứng nhận bản dịch ngày 11/6/2020 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 (sau đây gọi là Trích lục sổ điền thủ) thì ông Lê Văn Đ là chủ sở hữu của lô đất địa bộ số 412, tờ số 3.

Sau khi ông Đ chết để lại cho ông Lê Hữu T5 và sau này ông T5 đăng ký, kê khai theo Chỉ thị 02/CT-UB thì lô đất nêu trên là thửa đất số 173, diện tích 1.733m^2 đất, tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Từ năm 1963 đến khi mất, ông T5 và bà Đào Thị T là vợ chồng và có 05 người con chung là ông Lê Xuân H, ông Lê Xuân C, bà Lê Thị Mỹ T3, ôngLê Xuân B1**,** ông Lê Xuân P2.

Trong diện tích 1.733m^2 đất thuộc thửa đất số 173 có diện tích 148,3m^2 có địa chỉ số B (số mới 293) P, Phường T, Quận A, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 13649 do Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp ngày 15/12/2003 cho ông Trịnh Văn V và bà Trần Thị P1 trong khi ông T5 đã đăng ký, kê khai diện tích đất này nên việc cấp giấy là trái quy định pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T5 sau này là bà Đào Thị T và những đồng thừa kế khác.

Ngày 19/6/2010, ông T5 chết (theo Giấy chứng tử số 52, quyển số 01/2010 do Ủy ban nhân dân Phường T, Quận A cấp ngày 28/06/2010). Sau khi ông T5 chết, bà T cùng các con của ông T5 tiếp tục quản lý, sử dụng, sinh sống lâu dài ổn định trên diện tích đất nêu trên cho đến nay. Quá trình quản lý sử dụng gia đình nguyên đơn bà T có kê khai theo các Chỉ thị 299, Chỉ thị 02, và đăng ký kê khai năm 1999; có đóng thuế nhà đất hằng năm cho đến nay vẫn còn đóng thuế. Bà T phát hiện gia đình ông Trịnh Văn V, bà Trần Thị P1 đã được Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đối với diện tích đất 148,3m^2 vào ngày 15/12/2003, trong diện tích 1733m^2 đất thuộc thửa đất số 173 của gia đình bà T. Tại Mục III – của giấy chứng nhận nêu trên bà T biết được ông Trịnh Văn V, bà Trần Thị P1 đã chuyển quyền sử dụng đất cho các cá nhân khác.

Cụ thể, ngày 29/05/2015, ông Trịnh Phú C1 đã nhận thừa kế quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất theo Văn bản được Văn phòng C2 chứng nhận số 004468, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/04/2015 (Theo hồ sơ số 013152.TK.001 ngày 28/05/2015). Ngày 07/03/2017 bà Trần Thị P1 tặng cho ông Trịnh Phú C1 nhà đất này (Theo hồ sơ số 013152.TA.002 ngày 07/03/2017). Ngày 17/8/2020 ông Trịnh Phú C1 chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Bích L tại Văn phòng C2 (Theo hồ sơ số 013152.CN.003). Việc cấp Giấy chứng nhận và việc chuyển nhượng là trái pháp luật, vì gia đình bà T mới là

những người chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích 1733m^2 đất thuộc thửa đất số 173 bao gồm cả diện tích 148,3m^2 đất mà ông Trịnh Văn V và bà Trần Thị P1 được cấp giấy chứng nhận ngày 15/12/2003.

Bà T đã có Đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, vào các ngày 24/10/2022 và ngày 28/10/2022 Ủy ban nhân dân Phường T, Quận A đã tổ chức hòa giải đối với tranh chấp nêu trên. Ngày 24/4/2017 Ủy ban nhân dân Phường T, Quận A đã ban hành Thông báo số 315/TB-UBND về việc giải quyết đơn tranh chấp đất của bà Đào Thị T ngày 08/11/2022 và Hội đồng hòa giải kết luận hòa giải không thành.

Về sự chênh lệch diện tích đất: Theo Văn bản số 9595/VPĐK-KTĐC ngày 22/06/2016 về việc đối chiếu vị trí và cung cấp thông tin theo tài liệu lưu trữ (HĐ số 147/ĐC/HĐTT) của Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H (sau đây gọi là "Văn bản số 9595") thể hiện theo sổ mục kê đất (bộ S) tài liệu Chỉ thị 02/CT-UB, ông Lê Hữu T5 là người đứng tên chủ sử dụng diện tích 1733m^2 thuộc thửa đất số 173. Tuy nhiên, cũng tại Văn bản số 9595, theo số dã ngoại - Bản đồ địa chính (pháp lý năm 2005) thể hiện thửa đất số 173, tờ bản đồ số 3 đã được tách làm 04 thửa: Thửa số 6 diện tích đất 290,8m^2; Thửa số 7 diện tích 188,4m^2 đất; Thửa số 8 diện tích đất 207,6m^2; Thửa số 9 diện tích đất 496,9m^{2}đất. Tổng diện tích là 1183,7m^2. Diện tích thửa đất số 173 sau khi tách theo số dã ngoại - Bản đồ địa chính (pháp lý năm 2005) và tại Văn bản số 9595 có sự chênh lệch, vì trong quá trình quản lý, sử dụng, một phần diện tích 1733m^2 đất thuộc thửa đất số 173 đã được ông T5 chuyển nhượng cho một người tên Nguyễn Thị Kim D (bà D) (sinh năm 1959) với diện tích khoảng 160m^2 và bị nhà nước thu hồi một phần diện tích đất để làm đường đi. Hiện nay, gia đình bà Đào Thị T không còn lưu giữ hồ sơ chuyển nhượng (chính bà D đã thừa nhận điều này). Đối với phần diện tích đất bị nhà nước thu hồi để làm đường đi, hồ sơ hiện tại gia đình bà Đào Thị T đã để thất lạc và sẽ tiến hành thu thập và nộp đến Tòa sau.

Nay nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết các yêu cầu sau:

1. Công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 148,3m^2 thuộc thửa đất số 173 tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu Chi thị 02/CT-UB) tại xã T, huyện H (nay là Phường T, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh cho các đồng thừa kế của ông Lê Hữu T5 bao gồm: Bà Đào Thị T, ông Lê Xuân H, ông Lê Xuân C, bà Lê Thị Mỹ T3, ông Lê Xuân B và ông Lê Xuân P2;

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 13649 do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trịnh Văn V và bà Trần Thị P1 cấp ngày 15/12/2003;

3. Tuyên vô hiệu Văn bản được Văn phòng C2 chứng nhận số 04468, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2015 cho ông Trịnh Phú C1;

4. Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho giữa bà Trần Thị P1 và ông Trịnh Phú C1 liên quan đến nhà, đất tại địa chỉ 2 P, Phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

5. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trịnh Phú C1 và bà Phạm Thị Bích L liên quan đến nhà đất tại địa chỉ 2 P, Phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

6. Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất số công chứng 001253, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Phạm Thị Bích L và ông Nguyễn Văn Quan T4, lập ngày 09/3/2023 tại Văn phòng C2;

Hiện tại, gia đình bà Đào Thị T vẫn đang quản lý, sử dụng diện tích 148,3m^2 đất đang tranh chấp trong vụ án nêu trên. Công trình xây dựng trên đất do gia đình bà Đào Thị T xây dựng đã từ rất lâu không còn nhớ rõ thời gian.

Bị đơn bà Trần Thị P1:

Theo kết quả xác minh ngày 18/6/2024 của Công an phường T, Quận A cung cấp bà P1 và ông Trịnh Phú C1 có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ 23/5 P khu phố A (Khu phố E cũ), phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Đã bán nhà về cư trú tại địa chỉ: B N khu phố Đ, phường T, Thành phố D, tỉnh Bình Dương. Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng và Thông báo kết quả phiên họp Công khai chứng cứ; quyết định đưa vụ án ra xét xử; giấy triệu tập tham gia phiên tòa tới địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú nêu trên và địa chỉ nơi cư trú hiện nay tại Bình Dương của bị đơn bà P1 theo quy định tại các Điều 177, 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sau đây viết tắt BLTTDS); Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Bà P1 và ông C1 đã biết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Quan T4 nhưng không có ý kiến trình bày.

Bị đơn bà Phạm Thị Bích L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bà L là ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Ngày 14/7/2020 vợ chồng bà L, ông H1 đã mua lại căn nhà số B P của ông Trịnh Phú C1 và lập hợp đồng tại Văn phòng công chứng theo quy định. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên đã cho ông C1 thuê lại với thời gian 6 tháng. Khi hết hạn vợ chồng bà L có qua nhận lại nhà thì bị con của bà Đào Thị T đánh đuổi và không công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà L mang theo.

Bà L, ông H1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi các lý do sau: Tổng diện tích 1.733m^2 không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T5 cũng như các đồng thừa kế của ông T5, do chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Văn bản số 9595/VPĐK-KTĐC ngày 22/6/2016, theo Sổ mục kê đất (bộ S) tài liệu 02/CT-UB thì ông T5 đã kê khai quyền sử dụng đất đối với tổng diện tích 1.733m^2. Đây chỉ là hành vi pháp lý đơn phương của ông T5 và cho đến nay việc kê khai này vẫn chưa được Nhà nước thừa nhận (chưa được cấp Giấy chứng nhận). Không có căn cứ để chứng minh gia đình nguyên đơn đã sử dụng ổn định, lâu dài đối với phần đất tranh chấp. Gia đình bị đơn bà P1 đã từ sử dụng từ trước năm 1975 đến nay, nên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 15/12/2003 đối với Nhà số B P.

Trước khi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, ông V và bà P1 đã thuê nhân công, tập kết vật liệu xây dựng cũng như xin phép chính quyền địa phương về việc xây dựng. Toàn bộ sự việc này đều diễn ra một cách công khai, minh bạch. Gia đình nguyên đơn đang sinh sống trực tiếp tại địa chỉ 2 P - liền kề nhà số B P - nên thuộc trường hợp biết hoặc buộc phải biết phần đất tranh chấp do ông V, bà P1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Kể từ thời điểm năm 2003 cho đến trước thời điểm nguyên đơn tiến hành các thủ tục hòa giải tại địa phương là đã gần 15 năm và trong suốt thời gian đó gia đình nguyên đơn không hề có bất kỳ ý kiến hay phản đối nào về việc ông V, bà P1 sử dụng phần đất tranh chấp. Không có căn cứ để xác định gia đình nguyên đơn quản lý, sử dụng sinh, sống lâu dài, ổn định trên phần đất đang có tranh chấp.

Nguyên đơn cung cấp 19 Biên lai thu thuế đều là bản sao, không phải là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nội dung các biên lai cũng không xác định được là đóng thuế cho thửa đất nào? Diện tích phải đóng thuế là bao nhiêu? Có thuộc tổng diện tích 1.733m^2 và phần đất tranh chấp hay không; nên không có cơ sở để công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 101 Luật Đất đai 2013, Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Nên không có cơ sở để khẳng định phần đất tranh chấp thuộc tổng diện tích 1.733m^2 mà ông T5 đã kê khai (vì có sự khác biệt về số liệu diện tích). Trên thực tế thì thửa số 173 đã được tách thành 04 thửa mới (Thửa số 6, Thửa số 7, Thửa số 8 và Thửa số 9). Riêng thửa số 7 có diện tích 188,4m^2 đã được cập nhật tên chủ sử dụng là bà P1. Nhưng đất tranh chấp có diện tích 148,3m^2, chứ không phải là 188,4m^2 (vì chênh lệch đến 40,1m^2). Nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp và diện tích 188.4m^2 là cùng một đối tượng nên càng không có cơ sở để khẳng định phần đất tranh chấp nằm trong tổng diện tích 1.733m^2.

Quyền sử dụng diện tích 148,3m^2 của ông T4 được pháp luật công nhận và bảo vệ, vì việc chuyển nhượng giữa ông Trịnh Phú C1 và bà Phạm Thị Bích L theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2020 là hợp pháp và đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm ký kết, ông C1 hoàn toàn đáp ứng đủ các điều kiện để chuyển nhượng diện tích 148,3m^2 theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 (gồm: Có Giấy chứng nhận; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Trong thời hạn sử dụng đất). Về phía bà L cũng không có bất kỳ hạn chế nào trong việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng đã được lập thành văn bản và đã được công chứng bắt buộc theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013. Về trình tự, thủ tục công chứng cũng được thực hiện đúng theo quy định của Luật Công chứng 2014. Toàn bộ quá trình chuyển nhượng diện tích 148,3m^2 là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định pháp luật.

Về tình tiết "người thứ ba ngay tình": Trước khi tiến hành ký kết Hợp đồng ông C1 đã đưa cho bà L xem bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; ngày 08/3/2017 ông C1 đã được Chi nhánh Văn

phòng Đ1 chứng nhận là người có quyền sử dụng hợp pháp cập nhật tên trên Giấy chứng nhận. Bà L đã trực tiếp đến thửa đất để xem xét hiện trạng diện tích 148,3m^2 đã tồn tại nhà ở kết cấu tường gạch, mái tôn; nhà đất đang do ông C1 trực tiếp quản lý, sử dụng để kinh doanh mặt hàng ăn uống; đất không có tranh chấp với bất kỳ ai, bao gồm cả nguyên đơn (vì việc chuyển nhượng được thực hiện vào ngày 14/7/2020 là trước thời điểm nguyên đơn nộp đơn khởi kiện ra Tòa án vào ngày 25/10/2022). Bà L hoàn toàn không biết và không thể biết nhà, đất sẽ có tranh chấp tại Tòa án. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C1 và bà L là có thật: Ông C1 đã tiến hành bàn giao diện tích 148,3m^2 và bà L cũng đã thanh toán đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng cho ông C1. Bà L đã được cập nhật tên trên Giấy chứng nhận vào ngày 17/8/2020 và cùng chồng là ông Nguyễn Văn H1 đã tặng cho toàn bộ nhà đất số 23/5 Phan Văn H2 cho con trai là ông Nguyễn Văn Q Tỷ thông qua Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất số công chứng 001253, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD 09/3/2023 là đúng quy định.

Ông T4 tiếp tục được công nhận là người có quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp nhà đất số B P (Đăng ký biến động ngày 23/3/2023 và 29/3/2023). Lợi dụng lúc gia đình ông T4 không có mặt tại nhà đất số B P, bà T và những thành viên khác trong gia đình đã tự ý phá khóa cửa và chiếm dụng nhà đất số B P bất hợp pháp. Hành vi này của gia đình bà T đã xâm phạm trực tiếp và nghiêm trọng đến quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp nhà đất số B P của ông T4. Căn cứ khoản 1 khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 và câu 1 Phần II Văn bản 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 thì giao dịch chuyển nhượng diện tích 148,3m^2 này sang cho bà L và tiếp đó tặng cho ông T4 không thể bị tuyên vô hiệu (vì pháp luật công nhận và bảo vệ quyền lợi của Bà L, ông H1 và ông T4 là người thứ ba ngay tình).

Bà L, ông H1 hoàn toàn đồng ý với toàn bộ yêu cầu độc lập của ông T4. Vì toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ và không có cơ sở để được chấp nhận.

Việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất số B P giữa ông C1 và bà L là đúng theo quy định của pháp luật nên bà L, ông H1 tặng cho Nhà số 23/5 Phan Văn H2 sang cho con trai là ông T4 cũng hoàn toàn hợp pháp. Do đó, hành vi chiếm đoạt nhà đất số B P của bà T và các thành viên khác trong gia đình bà T là trái pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền sở hữu và sử dụng tài sản hợp pháp của ông T4 được pháp luật bảo vệ. Bà L và ông H1 có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn Quan T4 và ông Nguyễn Hoàng L1 người đại diện theo ủy quyền của ông T4; tại bản tự khai ngày 21/11/2023; Đơn yêu cầu độc lập ngày 29/3/2024 và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 173-2, tờ bản đồ số 3D (Sơ đồ nền) có diện tích 148,3m^2 tại địa chỉ 2 P, Phường T, Quận A, (gọi tắt là "Nhà số B P") nên giữa năm 2020,

mẹ ông T4 là bà Phạm Thị Bích L có liên hệ ông Trịnh Phú C1 để trao đổi nhận chuyển nhượng Nhà số 23/5 Phan Văn H2 này. Ông C1 đã đưa cho bà L xem bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số 13649 do Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp ngày 15/12/2003 cho bà Trần Thị P1, ông Trịnh Văn V (chết 19/10/2003) là cha mẹ của ông C1.

Trước đó, ngày 22/4/2015 tại Văn phòng C2, hàng thừa kế của ông V là bà P1 (vợ ông V) và các con là các ông, bà: Trần Mỹ H3, Trần Thị Kim O, Trịnh Phi H4, Trịnh Thị Thu T6, Trịnh Phú Q1 đã khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản thừa kế là nhà số B P cho ông Trịnh Phú C1 được nhận toàn bộ. Vì vậy, ngày 08/3/2017 ông C1 đã được cập nhật tên trên Giấy chứng nhận nên ông C1 có quyền bán, chuyển nhượng Nhà số B P.

Các ý kiến trình bày của bà L về việc xem xét hiện trạng nhà trước khi nhận chuyển nhượng và việc ông C1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng kinh doanh không tranh chấp với ai. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/7/2020 giữa bà L và ông C1, ông T4 hoàn toàn đồng ý như bà L trình bày. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng, ông C1 hoàn toàn đáp ứng đủ các điều kiện để bán nhà ở theo quy định Điều 122 Luật Nhà ở 2014 và điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013. Phía bên nhận chuyển nhượng là bà L cũng không có bất kỳ hạn chế nào trong việc mua, nhận chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất. Trình tự, thủ tục công chứng cũng được thực hiện đúng theo quy định của Luật Công chứng 2014.

Bà L đã thanh toán đầy đủ tiền mua, nhận chuyển nhượng cho ông C1 và hoàn tất thủ tục đăng bộ, sang tên và được cập nhật tên trên Giấy chứng nhận vào ngày 17/8/2020 và tặng cho toàn bộ Nhà số B P cho ông T4 thông qua Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất số công chứng 001253, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD 09/3/2023. Toàn bộ trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng; đăng bộ sang tên đều được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Ngày 23/3/2020, ông T4 đã được Văn phòng Đ1 cập nhật công nhận là người có quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp Nhà số B P. Lợi dụng lúc gia đình ông T4 không có mặt tại địa chỉ nhà B P, bà T và những thành viên khác trong gia đình bà T đã tự ý phá khóa cửa và chiếm dụng là trái pháp luật nên gia đình ông T4 đã nhiều lần liên hệ yêu cầu gia đình bà T phải giao trả nhưng đã không hợp tác, liên tục có những hành vi chống đối, thách thức và đe dọa đến T9, sức khỏe của gia đình ông T4.

Khi được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh triệu tập mới biết bà T còn tiếp tục nộp Đơn khởi kiện ông C1 để yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích 148,3m^2 và yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận và các giao dịch khác có liên quan, nhằm mục đích chiếm đoạt Nhà số B P cho bằng được. Hành vi này là trái pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền sở hữu và sử dụng tài sản hợp pháp của ông T4 được pháp luật bảo vệ. Theo các căn cứ pháp luật ông T4 đang là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự nên được pháp luật công nhận và bảo vệ. Ông T4 có yêu cầu độc lập sẽ đảm bảo cho việc giải quyết vụ án được được chính xác, nhanh hơn và tránh trường hợp các đương sự lại tiếp tục phát sinh tranh chấp về sau. Do đó, ông T4 căn cứ vào Điểm b khoản 1 Điều

73 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; căn cứ khoản 2 Điều 164 Bộ luật dân sự 2015 đưa ra yêu cầu độc lập đối với bà Đào Thị T, đề nghị giải quyết yêu cầu cụ thể sau:

Buộc bà Đào Thị T cùng các thành viên khác trong gia đình phải bàn giao cho ông Nguyễn Văn Q Tỷ toàn bộ nhà ở và thửa đất tại địa chỉ 2 P, Phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số 13649 do Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp ngày 15/12/2003, đăng ký biến động vào ngày 23/3/2023 và ngày 29/3/2023). Vì thời điểm hai bên ký hợp đồng mua bán giữa bà L và ông C1 hiện trạng nhà như trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, vì nếu hiện trạng thay đổi thì thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận đã không được tiến hành. Nay ông T4 thay đổi đề nghị bên nguyên đơn bàn giao nhà đất như hiện trạng hiện nay, việc tự ý thay đổi hiện trạng nhà nguyên đơn không xin phép nên phải tự chịu và buộc phải bàn giao nhà như hiện trạng hiện nay cho ông T4.

Sau khi Tòa án ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử, ngày 10/6/2024 tại Đơn đề nghị đình chỉ yêu cầu khởi kiện, bà Phạm Thị Bích L, ông Nguyễn Văn H1 và ông Nguyễn Văn Quan T4 đề nghị Tòa án: Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong vụ án thụ lý số 93/2023/TLST-DS ngày 02/3/2023 ngay tại giai đoạn chuẩn bị xét xử. Thay đổi địa vị tố tụng đưa ông T4 trở thành nguyên đơn, bà T trở thành bị đơn để tiếp tục giải quyết yêu cầu của ông T4: Buộc bà T cùng các thành viên khác trong gia đình bà T phải bàn giao lại cho ông T4 toàn bộ nhà ở và thửa đất tại địa chỉ 2 P. Vì các căn cứ sau:

Tranh chấp giữa bà T và bà P1 đối với nhà số B P trước đó đã được giải quyết bằng Quyết định có hiệu lực pháp luật của Ủy ban nhân dân Thành phố H - Quyết định số 2038/QĐ-UB-QLĐT ngày 16/4/1998. Theo đó đã công nhận quyền sở hữu, sử dụng của hộ ông V, bà P1 đối với Nhà số B P. Ngày 15/12/2003, ông V và bà P1 được Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp Giấy chứng nhận đối với nhà và đất này. Nay bà T nộp đơn khởi kiện lại đối với tranh chấp này là trái quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tranh chấp hiện nay giữa bà T và bà P1 không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; vì từ khi ông T5 gửi Đơn khiếu nại hộ ông V để yêu cầu được xin lại nhà số B P thì thửa đất vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận cho bất kỳ ai; theo quy định tại khoản 2 Điều 38 Luật Đất đai năm 1993, thẩm quyền giải quyết thuộc về Ủy ban nhân dân A1, Ủy ban nhân dân Thành phố H đã giải quyết và Uỷ ban nhân dân Thành phố đã ban hành quyết định giải quyết cuối cùng nêu trên. Nay nguyên đơn nộp đơn khởi kiện bà P1 tại Tòa án để yêu cầu giải quyết tranh chấp Nhà số 23/5 Phan Văn H2 là đã trái quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nên vụ án không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án mà phải trả đơn khởi kiện, nếu thụ lý phải đình chỉ.

Đề nghị Tòa án áp dụng Án lệ số 71/2024/AL để giải quyết tranh chấp: Vì các tình tiết, sự kiện của vụ kiện đều tương tự với các tình tiết, sự kiện được đề cập từ mục [1] đến mục [5] thuộc phần nhận định tại Án lệ số 71/2024/AL. Hay nói cách khác, tranh chấp giữa bà T và bà P1 là "*vụ việc có tình huống pháp lý*

tương tự" với Án lệ số 71/2024/AL nên phải được giải quyết như nhau theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị quyết 04/2019/NQ-HĐTP ngày 18/6/2019. Nội dung Án lệ số 71/2024/AL có quy định: "- Tình huống án lệ: Tranh chấp quyền sử dụng đất đã được giải quyết bằng quyết định có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nay bà T tiếp tục khởi kiện bà P1 là trái với điểm c và điểm đ khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Án lệ số 71/2024/AL. Căn cứ điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì Tòa án ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự trong trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 192 của Bộ luật này mà Tòa án đã thụ lý.

Văn phòng C2 tại Văn bản số 08/CCNHH ngày 8/55/2024 đã trình bày:

Ngày 22/4/2015, Văn phòng C2 tiếp nhận yêu cầu công chứng của ông Trịnh Phú C1 và bà Lê Thị Thúy N về việc công chứng Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đối với phần di sản do ông Trịnh Văn V chết để lại là phần quyền sở hữu nhà và phần quyền sử dụng đất tại địa chỉ 2 P, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Phiếu yêu cầu công chứng đề ngày 22/4/2015 do ông Trịnh Phú C1 đại diện ký.

Trước đó vào ngày 14/3/2015, ông Trịnh Phú C1 đã cung cấp các giấy tờ, tài liệu có liên quan kèm theo tờ tường trình về quan hệ nhân thân của ông Trịnh Văn V; giấy tờ nhân thân hàng thừa kế của ông V. Căn cứ vào các giấy tờ, tài liệu này, Văn phòng công chứng đã thực hiện thủ tục niêm yết Thông báo kê khai di sản thừa kế của ông Trịnh Văn V tại Ủy ban nhân dân phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày 20/3/2015. Hết thời hạn nêu trên, Văn phòng công chứng không nhận được khiếu nại, tố cáo nào liên quan đến việc bỏ sót người thừa kế hoặc liên quan đến di sản. Ngày 22/4/2015, ông Trịnh Phú C1 và bà Lê Thị Thúy N có mặt tại trụ sở Văn phòng C2 - số D N, phường C, quận G để ký kết Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông Trịnh Văn V. Tờ tường trình về quan hệ nhân thân do ông Trịnh Phú C1 lập đã được Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực ngày 14/3/2015, số chứng thực 000130. Giấy cam kết do ông Trịnh Phú C1 lập đã được Văn phòng C2 chứng thực ngày 14/3/2015, số chứng thực 000131. Hợp đồng ủy quyền đã được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 16/3/2015, số công chứng 002828. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/12/2003; hồ sơ gốc số: 13649. Trích sao sổ trước bạ nhà đất số 1159/CCT-TB&TK ngày 20/4/2015 của Chi cục thuế Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Quy trình thực hiện thủ tục công chứng: Qua kiểm tra hồ sơ giấy tờ do người yêu cầu công chứng cung cấp, Văn phòng công chứng nhận thấy yêu cầu công chứng đáp ứng đủ điều kiện để thực hiện thủ tục công chứng đã soạn thảo và tiến hành thủ tục công chứng Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đối với phần di sản do ông Trịnh Văn V chết để lại là phần quyền sở hữu nhà và phần quyền sử dụng đất tại địa chỉ 2 P, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trịnh Phú C1 và bà Lê Thị Thúy N có mặt đầy đủ tại trụ sở Văn phòng công chứng - số D N, Phường C, quận G, đã đọc, kiểm tra, hiểu rõ, đồng

ý nội dung văn bản và ký tên vào 03 (ba) bản chính Văn bản thỏa thuận phân chia di sản trước mặt công chứng viên. Sau khi lăn tay người yêu cầu công chứng, xác định người yêu cầu công chứng đúng với hình ảnh trên giấy tờ tùy thân, dấu điểm chỉ của ông Trịnh Phú C1 và bà Lê Thị Thúy N đúng với vân tay trên bản chính chứng minh nhân dân đã cung cấp, hồ sơ yêu cầu công chứng đúng quy định pháp luật, công chứng viên đã tiến hành chứng nhận Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 004468, ngày 22/4/2015 theo quy định pháp luật.

Văn phòng C2 tại Văn bản số 43/2024/CV-CCĐTT ngày 22/5/2024 đã trình bày:

Ngày 09/3/2023, Văn phòng C2 có tiếp nhận và công chứng Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất số công chứng 001253 giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Văn H1, bà Phạm Thị Bích L với bên được tặng cho là ông Nguyễn Văn Quan T4; đối tượng của hợp đồng là toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số B P, phường T, Quận A, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 13649 do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 15/12/2003, đã đăng ký thay đổi ngày 17/8/2020.

Căn cứ quy định Luật công chứng và các văn bản pháp luật có liên quan, vào thời điểm công chứng, Công chứng viên đã tiến hành kiểm tra, đối chiếu hồ sơ và các giấy tờ liên quan, kiểm tra nhân thân và năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng, kiểm tra tình trạng tài sản trên hệ thống ngăn chặn không có bất cứ thông tin ngăn chặn nào và xác định người tham gia tặng cho là tự nguyện, nội dung của văn bản không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, người yêu cầu công chứng đã đọc văn bản và đồng ý toàn bộ nội dung, ký tên vào Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất trước sự có mặt của Công chứng viên. Công chứng viên tiến hành ký và đóng dấu công chứng văn bản nêu trên theo sự tự nguyện của Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Ủy ban nhân dân Quận A1 có ý kiến tại văn bản số 504/UBND-TNMT ngày 25/1/2024 và văn bản số 108/UBND-TNMT ngày 04/3/2024:

Ngày 25/01/2024, Ủy ban nhân dân Quận A1 có văn bản số 503/UBND-TNMT đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đ1 và Ủy ban nhân dân phường T cung cấp thông tin liên quan nguồn gốc, quá trình kê khai sử dụng từ năm 1975 đến nay và tình trạng pháp lý của nhà đất nêu trên đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Về tham gia tố tụng trong vụ án dân sự nêu trên với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan: Ủy ban nhân dân Quận A1 xin vắng mặt trong suốt quá trình xét xử vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp.

Phòng Q4 có ý kiến tại văn bản số 855/QLĐT ngày 23/5/2024:

Vị trí nhà đất nêu trên được Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 13649 ngày 15/12/2003 (số nhà được cấp theo Giấy chứng nhận là số B đường P, phường T, Quận A). Thực hiện Kế hoạch số 1135/KH-UBND-ĐT ngày 21/02/2022 của Ủy ban nhân dân Quận A1 về thực hiện Chương trình điều chỉnh số nhà trên địa bàn Quận A giai đoạn 2021 - 2023: Vị trí nhà đất nêu trên được điều chỉnh thành số 293 đường P,

phường T, Quận A. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân Quận A1 chưa cấp giấy Chứng nhận số nhà cho căn nhà này (theo kế hoạch). Hiện nay, Ủy ban nhân dân phường T đang tổ chức tuyên truyền, vận động Nhân dân cung cấp hồ sơ cho Ủy ban nhân dân phường để tổng hợp, chuyển phòng Quản lý đô thị xem xét cấp giấy Chứng nhận số nhà cho người dân.

Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H có ý kiến tại văn bản số 3839/VPĐK-LT ngày 18/6/2024: Theo tài liệu Chỉ thị 299/TTg:

Thông tin trên Sổ mục kê ruộng đất (bộ S1) theo tài liệu Chỉ thị 299/TTg tại khu vực xã T, huyện H hiện lưu tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố không tương ứng với bản đồ, nên Văn phòng Đ chỉ ghi nhận loại đất và diện tích theo bản đồ của thửa đất số 1035, tờ bản đồ số 3, xã T, huyện H như sau: Số thửa 1035, diện tích 1.430m2; loại đất: T. *Theo Sổ mục kê đất* (bộ S) tài liệu Chỉ thị 02/CT-UB được ban hành theo Quyết định số 499/QĐ-ĐC ngày 27 tháng 9 năm 1997 của Tổng cục Địa chính, thông tin thửa đất số 173, tờ bản đồ số 3, xã T, huyện H xem trang Sổ mục kê đất đính kèm.

Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận A tại văn bản số 21/BT ngày 26/02/2024 trình bày:

Qua rà soát hồ sơ lưu trữ có ý kiến như sau: Dự án Đầu tư nâng cấp và mở rộng Tỉnh lộ 14, được thực hiện theo quyết định số 1863/QĐ-UB ngày 02/11/2001 của Ủy ban nhân dân Thành phố H, về phê duyệt dự án đầu tư nâng cấp, mở rộng Tỉnh lộ 14, với quy mô mở rộng đường 25m. Theo Phương án số 1180/PA-ĐB dự án thực hiện đền bù với quy mô 25m. Căn nhà số B P, khu phố E, phường T bị ảnh hưởng trong dự án Đầu tư nâng cấp và mở rộng Tỉnh lộ 14 (nay là đường P), với diện tích 60m^2 do ông Trịnh Văn V đứng kê khai.

Ngày 19/10/2003, ông Trịnh Văn V chết (theo Giấy chứng tử số 88 quyển số 01/2003 do Ủy ban nhân dân Phường T cấp ngày 20/10/2003), nên bà Trần Thị P1 là vợ của ông Trịnh Văn V nhận tiền bồi thường và bàn giao mặt bằng đối với căn nhà 2 P, khu phố E, phường T trong dự án. Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng Quận A cung cấp hồ sơ bồi thường và các tài liệu liên quan đến căn nhà 2 P, khu phố E, phường T gồm các tài liệu cụ thể: Quyết định số 158/QĐ-UB ngày 07/7/1997 của Ủy ban nhân dân Quận A1 về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Hữu T5, ngụ tại 2 ấp T,phường T. Quyết định số 12/QĐ-ĐC-TTr ngày 06/01/1998 của Sở Đ về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Lê Hữu T5. Quyết định số 2038/QĐ-UB-QLĐT ngày 16/4/1998 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Hữu T5 ngụ tại 2 Khu phố E, Phường T lấy lại 900m^2 đất tại phường T. Tờ khai xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà đất số 297/PXIM-BTĐ của Ban Thẩm định bồi thường thiệt hại -Giải phóng mặt bằng và tái định cư. Biên bản kiểm kê đất, nhà, hoa màu và vật kiến trúc khác trong dự án: Đầu tư, nâng cấp, mở rộng Tỉnh lộ 14 số 297/PXM-BTĐ của Ban Thẩm định Bồi thường thiệt hại - Giải phóng mặt bằng và tái định cư. Bảng chiết tính giá trị đền bù số 297/BCT-ĐB ngày 04/4/2003, gồm 01 trang số 14. Tờ cam kết của bà Trần Thị P1 là vợ ông Trinh Văn V1. Giấy chứng tử ông Trịnh Văn V.

Chi nhánh Văn phòng Đ1 có ý kiến tại Văn bản số 9484/CNQ12-LT:

Liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 13649 ngày 15 tháng 12 năm 2003 do Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp cho ông Trịnh Văn V, bà Trần Thị P1 địa chỉ nhà số B đường P, phường T: Thay đổi biến động chủ sử dụng cho ông Trịnh Phú C1 và bà Trần Thị P1 ngày 28/5/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1). Đăng ký thay đổi chủ sử dụng cho ông Trịnh Phú C1 ngày 08 tháng 03 năm 2017. Đăng ký thay đổi chủ sử dụng cho bà Phạm Thị Bích L ngày 17/8/2020. Đăng ký thay đổi chủ sử dụng cho ông Nguyễn Văn Q2 Tỷ ngày 23 tháng 03 năm 2023. Chi nhánh Văn phòng Đ1 cung cấp các văn bản sau: Quyết định số 12/QĐ-ĐC-TTr ngày 06/01/1998. Quyết định số 2038/QĐ-UB-QLĐT ngày 16 tháng 4 năm 1998. Quyết định số 481/QĐ-UB ngày 28/01/2003. Biên bản cắm ranh giao đất ngày 19/3/2003. Tờ tường trình về nguồn gốc quá trình sử dụng nhà đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T ngày 18/11/2003. Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường T ngày 18/11/2003. Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà đất. Tờ đăng ký nhà đất được UBND phường T xác nhận ngày 03/01/2000. Bản vẽ sơ đồ nhà đất số được Ủy ban nhân dân Quận A1 xác nhận ngày 01/9/2003. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 13649 ngày 15/12/2003.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 530/2024/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị T.

1.1. Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị T về việc: Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 148,3m^2 thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 3 (Chỉ thị 02/CT-UB) phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho các đồng thừa kế của ông Lê Hữu T5 gồm: bà Đào Thị T, ông Lê Xuân H, ông Lê Xuân C, bà Lê Thị Mỹ T3, ông Lê Xuân B và ông Lê Xuân P2 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 13649 do Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp ngày 15/12/2003 cho ông Trịnh Văn V và bà Trần Thị P1.

1.2. Đình chỉ yêu cầu buộc bà Phạm Thị Bích L và những người đang sử dụng phần diện tích đất 148,3m^2 hoàn trả lại cho gia đình ông Nguyễn Hữu T7.

2. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên vô hiệu các văn bản và hợp đồng sau đây: Văn bản được Văn phòng C2 chứng nhận số 04468, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2015 cho ông Trịnh Phú C1; Hợp đồng tặng cho giữa bà Trần Thị P1 và ông Trịnh Phú C1 liên quan đến nhà, đất tại địa chỉ 2 P, phường T, Quận A; Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trịnh Phú C1 và bà Phạm Thị Bích L liên quan đến nhà đất tại địa chỉ 23/5 (nay là nhà số B) P, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất số công chứng 001253 quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Phạm Thị Bích L và

ông Nguyễn Văn Quan T4 lập ngày 09/3/2023 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Quan T4: Buộc nguyên đơn bà Đào Thị T và các đồng thừa kế của ông Lê Hữu T5 là ông Lê Xuân H, ông Lê Xuân C, bà Lê Thị Mỹ T3, ông Lê Xuân B. ông Lê Xuân P2 và các thành viên khác (nếu có) phải bàn giao cho ông T4 phần đất diện tích 139,9m^2 thuộc thửa số 173, tờ bản đố số 3, xã T, huyện H và vật kiến trúc gắn liền tại địa chỉ số B (nay là số B) P, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số ngày 23/02/2024 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở T - đính kèm bản án). Thi hành án tại cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/8/2024 nguyên đơn bà Đào Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Đào Thị T (có ông Võ Thiên L2 Khách là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và nội dung trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng L1 (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quang T8) đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện thủ tục đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn 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 đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Thị T làm trong thời hạn quy định pháp luật nên hợp lệ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án.

[3] Các bên đương sự thừa nhận nhà, đất có diện tích 139,9m^2 và vật kiến trúc gắn liền đang có tranh chấp, tọa lạc tại địa chỉ số B (Số C) P, phường T,

Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 21/3/2024 của Trung Tâm Đo đạc Bản đồ thể hiện, là đúng với hiện trạng hiện nay.

[4] Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Tranh chấp giữa gia đình bà Đào Thị T với bà Trần Thị P1 đối với nhà, đất tại số B P, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã được giải quyết tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 158/QĐ-UB ngày 07/7/1997 của Ủy ban nhân dân Quận A1; Quyết định số 12/QĐ-ĐC-TTr ngày 06/01/1998 của Sở Địa chính Thành phố H; Quyết định số 2038/QĐ-UB-QLĐT ngày 16/4/1998 của Ủy ban nhân dân Thành phố H và Quyết định số 481/QĐ-UB-TD ngày 28/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 2038/QĐ-UB-QLĐT ngày 16/4/1998. Theo nội dung các quyết định trên, mặc dù nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông Lê Văn Đ (ông nội của ông Lê Hữu T5) khai phá đứng bộ từ năm 1930 được thể hiện tại "Trích lục sổ điền thử"; nhưng từ năm 1957 đến cuối năm 2020 (thời điểm ông C1 chuyển nhượng cho bà L và thuê lại 06 tháng) gia đình ông Lê Hữu T5, bà Đào Thị T không trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này. Gia đình ông Trịnh Văn V là người trực tiếp quản lý, sử dụng (trước đó cha mẹ mẹ ông V đến làm nhà ở sau đó để lại cho vợ chồng ông V và các con ở). Tình tiết này phù hợp với xác nhận của Công an phường T có nội dung: Gia đình ông V, bà P1 và các con có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ nhà đất trên, nhưng đã bán nhà chuyển về cư trú tại thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Tại Thư mời giải quyết của Ủy ban nhân dân phường T ngày 17/01/2022 có thể hiện nội dung: Uỷ ban nhân dân phường mời bà T, bà L đến để giải quyết việc bà T ngăn cản bà L sử dụng nhà, đất tại địa chỉ 2 P phường T của bà L. Theo đơn trình báo và bản ảnh mà bà L cung cấp thể hiện: Công an Phường T có tới nhà, đất số B P để giải quyết tranh chấp giữa bà L và bà T. Mặt khác, trong nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có yêu cầu: "Đề nghị bà Phạm Thị Bích L và những người đang sử dụng trái phép hoàn trả lại diện tích đất 148,3m^2 trong diện tích đất 1733m^2 thuộc thửa đất số 173 cho gia đình ông Lê Hữu T5" (thông báo thụ lý vụ án số 93/TB-TLVA ngày 03/3/2024). Do đó, lời trình bày của bà T cho rằng bà P1, ông C1 đã rời nhà 2 P phường T đi từ năm 2005; và nguyên đơn đang quản lý, sử dụng nhà đất số 23/5 nêu trên là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Văn bản số 9595/VPĐK-KTĐC ngày 22/6/2016 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H có nội dung đối chiếu với bản đồ hiện trạng ngày 03/6/2016 (do bà T3 tự đo vẽ cung cấp) thì theo tài liệu 299/TTg (năm 1980) thửa 1035 diện tích 1430m^2 chủ sử dụng: Tập trung – không phải của ông T5; theo sổ mục kê đất - Chỉ thị 02/UB (năm 1992) thửa 173 diện tích 1733m^2: Chủ sử dụng là ông Lê Hữu T5, nhưng đây mới chỉ là kê khai của ông T5; bản kê khai này cũng không xác định rõ diện tích, vị trí – tứ cận cụ thể toàn bộ phần đất kê khai này đang do ai trực tiếp quản lý sử dụng.

Tại Sổ dã ngoại – bản đồ pháp lý năm 2005 thể hiện địa chỉ, diện tích, chủ sử dụng của 04 thửa từ số 06 đến 09, trong đó ông T5 chỉ sử dụng thửa số 09

diện tích 496,9m^2 tại địa chỉ 23/3 P; còn lại thửa số 07 diện tích 188,4m^2 chủ sử dụng bà Trần Thị P1 có địa chỉ là 23/5 Phan Văn H2. Theo đó, tại tờ đăng ký nhà đất ngày 02/8/1999 ông T5 kê khai đăng ký nhà, đất của ông là số 23/3, không phải nhà số B và đang có tranh chấp với 04 hộ dân. Trong khi đó, ông Trịnh Văn V đăng ký kê khai ngày 12/3/1999 nhà đất số B là trước ông T5. Khi kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, sử dụng đất gia đình ông V có xác định nguồn gốc gia tộc ông T5 đứng bộ, nhưng nêu rõ ông V sử dụng từ trước năm 1975 đến nay. Còn ông T5, bà T và các con không trực tiếp sử dụng.

Căn cứ vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở; Quyết định giải quyết tranh chấp đất của Ủy ban nhân dân Thành phố H đã bác khiếu nại có nội dung yêu cầu đòi đất của ông T5, công nhận quyền sử dụng đất đất cho ông V, bà P1. Ngày 15/12/2003, ông V, bà P1 được Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 13649 đối với diện tích đất là 148,3m^2 và nhà 25,6m^2 tại số B P, phường T, Quận A là đúng quy định tại Điều 2 Luật đất đai năm 1993 và các văn bản pháp luật có liên quan (Thời điểm cấp giấy). Hơn nữa, năm 2005, Nhà nước thực hiện Dự án nâng cấp và mở rộng Tỉnh lộ 14 đã giải tỏa 60m^2 và đã đền bù công khai cho bị đơn bà P1 số tiền 185.790.080 đồng; bà T và các con đều biết việc này và cũng được nhận tiền đề bù phần đất bị thu hồi của nhà số B sát nhà số B của bà P1, ông V, nhưng không có ý kiến phản đối.

[6] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cung cấp các biên lai nộp thuế để chứng minh việc quản lý, sử dụng nhà, đất; nhưng các biên lai này thể hiện ông T5 đóng thuế cho nhà số B, không thể hiện đóng thuế cho nhà đất số B, nên không có cơ sở để xem xét. Mặt khác, các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn nêu ra để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện đã được sử dụng khi ông T5 khiếu nại, tranh chấp với ông V, bà P1 để đòi lại nhà đất số B tại Ủy ban nhân dân Quận A1, Ủy ban nhân dân Thành phố H, và đã được giải quyết bằng Quyết định có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Năm 2021, bà T đã khiếu kiện các Quyết định hành chính về việc giải quyết tranh chấp đất đai này tại Tòa án; kết quả đã bị Tòa án có thẩm quyền đình chỉ giải quyết vụ án với lý do đương sự không còn quyền khởi kiện (Cụ thể tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án hành chính số 1820/2021/QĐST-HC ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 236/2023/QĐ-PT ngày 17/4/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên quyết định đình chỉ của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh).

Sau đó, bà T tiếp tục gửi đơn kiện tranh chấp vụ án dân sự. Căn cứ Nghị quyết 04/2019/NQ-HĐTP ngày 18/6/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, áp dụng Án lệ số 71/2024/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 20, 21 và 23 tháng 02 năm 2024 và được công bố theo Quyết định số 119A/QĐ-CA ngày 15/5/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị công nhận quyền sử dụng đối với diện tích

148,3m^2 thuộc thửa 173 và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đã cấp cho ông V, bà P1 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[7] Theo nội dung nhận định nêu trên, ông V và bà P1 được công nhận quyền sở hữu đối với nhà, đất tại số B (nay là số B) P, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi ông V chết, các đồng thừa kế đã thỏa thuận phân chia di sản và tặng cho ông C1 là chủ sở hữu đối với nhà đất số B P. Sau đó, ông C1 đã chuyển nhượng cho bà L; tiếp đó vợ chồng bà L, ông H1 đã tặng cho nhà đất này cho con là ông T8. Các Văn bản thỏa thuận, các hợp đồng chuyển nhượng đối với nhà đất số B được lập có hình thức và nội dung phù hợp quy định của pháp luật, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị vô hiệu các giao dịch này.

Ông T8 là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà, đất trên nên yêu cầu của ông T8 về việc buộc bà T và các con là người có quyền lợi liên quan là các ông bà Lê Xuân H, Lê Xuân C, Lê Thị Mỹ T3, Lê Xuân B, Lê Xuân P2 và các thành viên khác (nếu có) phải bàn giao cho ông T8 toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ 2 P, Phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận.

[8] Đối với yêu cầu khởi kiện về việc *"Đề nghị bà Phạm Thị Bích L và những người đang sử dụng trái phép hoàn trả lại diện tích đất 148,3m^2 trong diện tích đất 1733m^{2}thuộc thửa đất số 173 cho gia đình ông Lê Hữu T5",* nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện này nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là đúng quy định pháp luật.

[9] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở để xem xét. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đào Thị T, sinh năm 1946 nên được miễn theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về việc miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

I. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Thị T (Nguyễn Thị P);

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 530/2024/DS-ST ngày 19/8/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng các Điều 158, 166 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 2, Điều 38 Luật đất đai năm 1993 (tương ứng Điều 136 luật đất đai 2003; Điều 203 Luật đất đai 2013); Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Án lệ số 71/2024/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 20, 21 và 23 tháng 02 năm 2024 và được công bố theo Quyết định số 119A/QĐ-CA ngày 15/5/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao; 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; Luật Thi hành án dân sự 2008;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị T.

1.1. Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị T về việc: Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 148,3m^2 thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 3 (Chỉ thị 02/CT-UB) phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho các đồng thừa kế của ông Lê Hữu T5 gồm: bà Đào Thị T, ông Lê Xuân H, ông Lê Xuân C, bà Lê Thị Mỹ T3, ông Lê Xuân B và ông Lê Xuân P2 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 13649 do Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp ngày 15/12/2003 cho ông Trịnh Văn V và bà Trần Thị P1.

1.2. Đình chỉ yêu cầu buộc bà Phạm Thị Bích L và những người đang sử dụng phần diện tích đất 148,3m^2 hoàn trả lại cho gia đình ông Nguyễn Hữu T7.

2. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên vô hiệu các văn bản và hợp đồng sau đây: Văn bản được Văn phòng C2 chứng nhận số 04468, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2015 cho ông Trịnh Phú C1; Hợp đồng tặng cho giữa bà Trần Thị P1 và ông Trịnh Phú C1 liên quan đến nhà, đất tại địa chỉ 2 P, phường T, Quận A; Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trịnh Phú C1 và bà Phạm Thị Bích L liên quan đến nhà đất tại địa chỉ 23/5 (nay là nhà số B) P, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất số công chứng 001253, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Phạm Thị Bích L và ông Nguyễn Văn Quan T4 lập ngày 09/3/2023 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Quan T4:

Buộc nguyên đơn bà Đào Thị T và các đồng thừa kế của ông Lê Hữu T5 là ông Lê Xuân H, ông Lê Xuân C, bà Lê Thị Mỹ T3, ông Lê Xuân B, ông Lê Xuân P2 và các thành viên khác (nếu có) phải bàn giao cho ông T4 phần đất diện tích 139,9m^2 thuộc thửa số 173, tờ bản đố số 3, xã T, huyện H và vật kiến trúc gắn liền tại địa chỉ số B (nay là số B) P, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số ngày 23/02/2024 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở T – đính kèm bản án). Thi hành án tại cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

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

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đào Thị T được miễn.

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 hánh án dân sự có quyền thoả 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 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;
- NĐ (1);
- BĐ (2);
-NLQ (11);
- Lưu (10) 29b (Án BDA).

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

Hà Huy Cầu