

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 295/2026/DS-PT
Ngày 14 tháng 4 năm 2026
“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các Thẩm phán: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Ngọc Đoàn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 14 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 75/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2026 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 17/01/2025 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 469/2026/QĐPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2026/QĐ-PT ngày 30/3/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Thanh M**, sinh năm 1938 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 222/18 Lý Thái Tổ, Phường 1, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thanh M (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Mai Việt Cường, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng

ngày 22/5/2019): Bà Nguyễn Thị Huyền T, sinh năm 1989 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 91 đường Tân Túc, thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là xã Tân Nhựt, Thành phố Hồ Chí Minh);

Địa chỉ hiện nay: Số 168 Nguyễn Hữu Trí, xã Tân Nhựt, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Bị đơn: Bà **Trần Huyền N**, sinh năm 1983 – Vắng mặt;

Địa chỉ (Theo phiếu trả lời xác minh ngày 08/8/2020 của Công an Phường 1, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh – bút lục số 152):

- Số 13/2D đường Phú Thọ, Phường 1, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường Minh Phụng, Thành phố Hồ Chí Minh);

- Số 11 đường Số 20, Khu nhà ở Hiệp Bình, Tổ 11, Khu phố 4, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh);

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Văn T¹, sinh năm 1944 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 222/18 Lý Thái Tổ, Phường 1, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn T¹ (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Mai Việt Cường, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 02/3/2020): Bà Nguyễn Thị Huyền T, sinh năm 1989 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 91 đường Tân Túc, thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là xã Tân Nhựt, Thành phố Hồ Chí Minh);

3.2. Ông Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1979 – Xin vắng mặt;

3.3. Bà Lê Phương L, sinh năm 1983 – Xin vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 126 Khu phố Mỹ Hào-Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh);

3.4. Ông Nguyễn Tiến L¹ (L¹ Tien Nguyen) – Vắng mặt;

Địa chỉ: 4815 Eldorado Mews Ph2, Vancouver, BC, Canada, V5R OB2.

3.5. Ông Trần Xuân C¹ – Vắng mặt;

Địa chỉ: Tân Lễ, Tân Hà, Hưng Hà, Thái Bình.

3.6. Ông Bành Huỳnh H, sinh năm 1978 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 11 đường số 20, Khu nhà ở Hiệp Bình, Tổ 11, Khu phố 4, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh);

3.7. Văn phòng Công chứng Trung Tâm (nay là Văn phòng Công chứng Phạm Xuân T²) – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 240 đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Văn phòng Công chứng Quận 10 (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N¹);

Người đại diện hợp pháp (Văn bản ủy quyền ngày 18/3/2026): Bà Trần Tú V, sinh năm 2002 – Xin vắng mặt;

Địa chỉ: Số 519 đường Lê Hồng Phong, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường Vườn Lài, Thành phố Hồ Chí Minh);

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh M;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện; Đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện; các bản tự khai và tại buổi hòa giải, bà Nguyễn Thị Huyền T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T¹ trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết, bà Trần Huyền N đã giới thiệu với bà Nguyễn Thị Thanh M về việc có một mục sư đang cần tìm một người bán giá rẻ hoặc muốn hiến tặng diện tích đất rộng 1.000 m² đến 5.000 m² để cất trường nhằm mục đích nuôi dạy cho trẻ em mù và khuyết tật, dự án đã được Nhà nước chấp thuận. Gia đình bà M có một miếng đất đáp ứng đủ điều kiện nói trên nên bà M quyết định sẽ hiến phần đất này để làm từ thiện. Để thuận lợi cho việc làm giấy tờ, bà N yêu cầu bà M phải ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên bà N. Bà N giải thích rằng bà là hội viên của hội thiện nguyện Hội thánh nên có tư cách để xin giấy phép cũng như thực hiện các thủ tục khác dễ dàng hơn. Vào ngày 17/12/2015, bà M, ông T¹ cùng bà N ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số N⁰17546, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm đối với phần đất thuộc thửa đất số 506, tờ bản đồ số 5 (BĐDC), diện tích 1044,5 m² tọa lạc tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H01634/7013929 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 15/6/2009. Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 522.250.000 đồng nhưng thực tế bà N hoàn toàn không trả cho bà M số tiền này, giá này ghi theo giá đất Nhà nước quy định cho phù hợp với nội dung hợp đồng. Hai bên không có Hợp đồng đặt cọc trước khi chuyển nhượng.

Bà M đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N để làm thủ tục sang tên nhưng chưa giao đất. Bà M đã nhiều lần liên hệ với bà N về việc thực hiện dự án thiện nguyện trên và phát hiện bà N hoàn toàn không thực hiện dự án. Bà M yêu cầu bà N nếu không thực hiện dự án thì giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M nhưng bà N không đồng ý, cứ hẹn hết lần này đến lần khác. Nhận thấy, các bên thỏa thuận ký hợp đồng để

sử dụng đất vào mục đích thiện nguyện, bà N không thực hiện dự án nhưng không trả lại đất cho bà M là trái với thỏa thuận của các bên và vi phạm pháp luật.

Giữa các bên thực tế không có việc chuyển nhượng, không đặt cọc mua bán, không thỏa thuận về giá, không giao nhận tiền, giá ghi nhận trong hợp đồng chênh lệch quá nhiều so với giá trị thực tế. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số N° 017546, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/12/2015 giữa bà Nguyễn Thị Thanh M với bà Trần Huyền N về việc chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 506, tờ bản đồ số 5 (BĐĐC), diện tích 1044,5 m² tọa lạc tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 07/12/2020, nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện bổ sung như sau:

- Yêu cầu tuyên hủy phần cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H01634/7013929 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 15/6/2009 cho hộ ông Trần Văn T¹, thay đổi chủ sử dụng cho bà Trần Huyền N.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 15824, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2019 do Văn phòng Công chứng Quận 10 lập giữa ông Bành Huỳnh H, bà Trần Huyền N với ông Nguyễn Mạnh C.

Ngày 26/11/2021, nguyên đơn có đơn sửa đổi bổ sung nội dung đơn khởi kiện với nội dung yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: Ông Nguyễn Tiến L¹ (Mr. L¹ Tien Nguyen), sinh năm 1946; Địa chỉ: 4815 Eldorado Mews Ph2, Vancouver, BC, Canada, V5R OB2; và ông Trần Xuân C¹, địa chỉ: Tân Lễ, Tân Hà, Hưng Hà, Thái Bình.

Ngày 16/7/2024, nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số N° 017546, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/12/2015 lập tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm giữa bà Nguyễn Thị Thanh M với bà Trần Huyền N vô hiệu.

- Hủy phần cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho bà Trần Huyền N trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H01634/7013929 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 15/6/2009 cho hộ ông Trần Văn T.

- Tuyên Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 15824, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2019 lập tại Văn phòng Công chứng Quận 10 giữa ông Bành Huỳnh H, bà Trần Huyền N với ông Nguyễn Mạnh C vô hiệu.

Nguyên đơn thông nhất giá trị phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 506, tờ bản đồ số 5 (BĐĐC) tọa lạc tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là 7.000.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh C về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất trên cho ông C, nguyên đơn không đồng ý vì giao dịch chuyển nhượng giữa bà M với bà N vô hiệu dẫn đến các giao dịch sau cũng vô hiệu, hơn nữa giao dịch giữa ông H, bà N với ông C không ngay tình nên phần đất trên vẫn thuộc quyền sử dụng của gia đình bà M.

Bị đơn bà Trần Huyền N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do.

Tại Bản tự khai và tại buổi hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh C trình bày:

Trước đây, ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn U một thửa đất. Sau đó, ông có nhu cầu mở rộng nhà xưởng nên được ông U giới thiệu mua thửa đất liền kề. Ngày 23/12/2019, ông và vợ chồng bà N đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 1.044,5 m² thuộc thửa đất số 506, tờ bản đồ số 5 (BĐDC) tọa lạc tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng công chứng là 1.500.000.000 đồng nhưng giá thực tế là 7.000.000.000 đồng.

Thời điểm ông C nhận chuyển nhượng, phần đất trên đang được bà N thế chấp tại Ngân hàng VIB – Chi nhánh Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông C đã trả tiền cho Ngân hàng VIB – Chi nhánh Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh để xóa thế chấp và nhận toàn bộ hồ sơ có liên quan đến phần đất trên. Các bên đã hoàn thành việc giao nhận tiền và đất trên thực tế. Việc giao tiền được thể hiện tại các Giấy nộp tiền ngày 23/12/2019 với số tiền 3.605.500.000 đồng và số tiền 3.344.500.000 đồng. Pháp lý của phần đất tranh chấp đã được các bên kiểm tra kỹ và đủ điều kiện giao dịch theo quy định pháp luật (có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, đất còn trong thời hạn sử dụng, không có quyết định của Tòa án hoặc Cơ quan Thi hành án, Thừa phát lại về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và không có thông tin bị ngăn chặn chuyển nhượng tại Sở Tư pháp, các Phòng Công chứng hoặc các Văn phòng Công chứng). Sau đó, ông tiến hành xây dựng tường rào, cải tạo đất, làm mặt bằng sân vườn và cổng mà không gặp bất kỳ sự cản trở nào từ phía người dân và chính quyền địa phương, giá trị sửa chữa là 3.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi ông C làm thủ tục đăng ký thay đổi, cập nhật sang tên quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh không giải quyết với lý do phần đất trên có liên quan đến vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do bà Nguyễn Thị Thanh M kiện bà Trần Huyền N tại Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh. Ông cho rằng việc chuyển nhượng giữa ông với bà Trần Huyền N, ông Bành Huỳnh H là ngay tình nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 16/3/2023, ông có Đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1044,5 m², thuộc thửa đất số 506,

tờ bản đồ số 05 (BĐĐC), tọa lạc tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông.

Ông thống nhất giá trị phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 506, tờ bản đồ số 5 (BĐĐC) tọa lạc tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là 7.000.000.000 đồng.

Tại Bản tự khai ngày 24/10/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Phương L trình bày: Bà là vợ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh C. Bà xác nhận việc vợ chồng bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 506, tờ bản đồ số 05 (BĐĐC), tọa lạc tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh từ bà Trần Huyền N và ông Bành Huỳnh H là ngay tình vì ông bà đã mua qua Ngân hàng VIB và tại thời điểm mua không có ngăn chặn về pháp lý. Số tiền mua bán đã được thanh toán đầy đủ cho bên bán. Khi ông bà tiến hành xây dựng tường rào, cải tạo đất, làm mặt bằng sân vườn và công cũng không gặp bất cứ sự ngăn cản nào từ người dân và chính quyền địa phương. Việc bà Nguyễn Thị Thanh M và bà Trần Huyền N thừa kiện nhau không liên quan đến vợ chồng bà. Bà thống nhất với yêu cầu độc lập của ông C và có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, các buổi làm việc, hòa giải cũng như xét xử tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến L¹ (L¹ Tien Nguyen) cư trú tại Canada đã được Tòa án thực hiện thủ tục ủy thác tư pháp nhưng vắng mặt không rõ lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân C¹, ông Bành Huỳnh H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do.

Tại Bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Quận 10 (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N¹) có ông Nguyễn Tấn T³ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 23/12/2019, ông Bành Huỳnh H và bà Trần Huyền N (bên chuyển nhượng) và ông Nguyễn Mạnh C (bên nhận chuyển nhượng) có mặt tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N¹ để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) số 15824, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đối với thửa đất số: 506, tờ bản đồ số 05 (BĐĐC) tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm ký hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình. Các bên đã xuất trình đầy đủ các giấy tờ cần thiết bản chính để đối chiếu theo quy định tại Điều 40 của Luật công chứng gồm:

- CMND, hộ khẩu của ông Bành Huỳnh H, Giấy chứng nhận kết hôn do Ủy ban nhân dân xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định cấp cho ông Bành Huỳnh H;

- CMND, hộ khẩu của bà Trần Huyền N; CMND, hộ khẩu của ông Nguyễn Mạnh C;

- Quyết định (V/v cho phép thay đổi, cải chính, bổ sung giấy tờ hộ tịch) số: 27/QĐ-UBND ngày 03/12/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Hưng Hà;

- Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số: U201626991/TB-CCT-TBA cấp ngày 18/01/2015 do Chi cục thuế huyện Bình Chánh cấp;

- Thông báo giải chấp (Tài sản đang thế chấp làm đảm bảo tiền vay) số: 98167.19 ngày 23/12/2019 của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB);

- Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 610818, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01634/7013929 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/6/2009;

- Phiếu yêu cầu công chứng do ông Nguyễn Mạnh C ký;

Khi thực hiện việc công chứng, các bên đã đọc lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất), xác nhận nội dung hợp đồng thể hiện đúng ý chí của các bên, và ghi “Chúng tôi đã đọc và đồng ý”, “Tôi đã đọc và đồng ý” khi ký tên điểm chỉ vào bản hợp đồng trước sự có mặt của công chứng viên. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) nêu trên đã thể hiện đúng ý chí của ông Bành Huỳnh H và bà Trần Huyền N (bên chuyển nhượng) chuyển nhượng cho ông Nguyễn Mạnh C (bên nhận chuyển nhượng). Tại thời điểm ký văn bản công chứng số 15824, công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật (Bộ luật dân sự, Luật đất đai và Luật công chứng).

Căn cứ điều 106 Luật Đất đai 2003, tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H01634/7013929 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/6/2009 đủ điều kiện để tham gia giao dịch vì:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Không có tranh chấp quyền sở hữu, không bị kê biên để thi hành án hoặc chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Tại thời điểm công chứng ngày 23/12/2019, công chứng viên đã kiểm tra thông tin ngăn chặn của Sở tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh thì tài sản nêu trên không bị ngăn chặn bởi cơ quan có thẩm quyền.

Ngoài ra, Văn phòng Công chứng xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Tòa án nhân dân các cấp giải quyết vụ việc.

Ngày 14/11/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trung Tâm (nay là Văn phòng Công chứng Phạm Xuân T²) có Công văn số 178/VPCCPXT trả lời Công văn số 15627/TATP-TDS ngày 31/10/2024 của

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc cử người tham gia tố tụng và cung cấp thông tin, tài liệu, chứng cứ như sau:

Văn phòng Công chứng Trung Tâm (nay là Văn phòng Công chứng Phạm Xuân T²) xác nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thanh M và chồng là ông Trần Văn T (bên chuyển nhượng) với bà Trần Huyền N (bên nhận chuyển nhượng) do Công chứng viên Phạm Thị Minh A ký công chứng ngày 17/12/2015, số công chứng: 017546. Hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng công chứng thể hiện việc lập và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên được thực hiện đúng quy trình và thủ tục theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Phạm Xuân T² đã cung cấp bản sao có chứng thực văn bản công chứng nói trên theo yêu cầu của Tòa án. Văn phòng công chứng Phạm Xuân T² đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện vắng mặt với những chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 17/01/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Khoản 3, Khoản 9 Điều 26; Khoản 3 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 38; Khoản 1 Điều 147; Khoản 2 Điều 227; Khoản 1 Điều 228; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Khoản 2 Điều 119 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 99, Điều 100 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh M về việc:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số N⁰ 017546, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/12/2015 lập tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm giữa bà Nguyễn Thị Thanh M và bà Trần Huyền N vô hiệu;

- Hủy phân cấp nhật sang tên bà Trần Huyền N trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H01634/7013929 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 15/6/2009 cho hộ ông Trần Văn T¹;

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 15824, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2019 lập tại Văn phòng Công chứng Quận 10 giữa ông Bành Huỳnh H, bà Trần Huyền N với ông Nguyễn Mạnh C vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh C về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 506, tờ bản đồ số 05 (BĐĐC), tọa lạc tại địa chỉ xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Mạnh C.

Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án và dành quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật;

Ngày 22/01/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh M có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Bà Nguyễn Thị Huyền T giữ nguyên kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh M. Thấy không có làm cơ sở thiện nguyện nên bà M nhiều lần đòi lại quyền sử dụng đất nhưng bà N thất hứa nhiều lần nên bà M xác minh thì được biết bà N và cha của bà N là ông Trần Xuân C¹ đưa ra các thông tin không đúng về Hội thiện nguyện để đề nghị bà M chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà N để làm cơ sở thiện nguyện, việc trao đổi chỉ bằng lời nói và qua điện thoại nhưng không có ghi âm lại. Vào năm 2019, bà M đã tố cáo bà N đến Công an Thành phố Hồ Chí Minh nhưng cho đến nay Công an không có trả lời gì. Giữa bà M với bà N không có đặt cọc, bà M không có nhận tiền, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chỉ bằng với giá quy định của Nhà nước, thấp hơn nhiều so với giá thị trường. Lý do bà M giao bản chính Giấy chứng nhận cho bà N là để bà N làm cơ sở thiện nguyện. Thửa đất 506 là tài sản riêng của bà M nhưng ông Trần Văn T¹ ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng cho bà N là không đúng chủ thể nên bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015. Khi bà N ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông C thì bà M đã có tranh chấp nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N với ông C là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và ông C cũng không phải là người thứ ba ngay tình; Số tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chỉ có 1,5 tỷ đồng nhưng thực tế ông C khai thanh toán đến 07 tỷ đồng, như vậy hợp đồng là giả cách nhằm che giấu hợp đồng thực tế để trốn thuế, làm thất thu ngân sách Nhà nước nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh M và bác yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Mạnh C.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo hợp lệ về hình thức; Về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh M đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa phúc thẩm được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, những đương sự vắng mặt đều là những người không có kháng cáo và việc vắng mặt của họ không

vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt họ.

[2] Ông Trần Văn T được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 610818 ngày 15/6/2009 đối với Thửa đất số 506, diện tích 1.044,5 m² Tờ bản đồ số 05 xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận số AO 610818). Ông T tặng toàn bộ thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Thanh M nên ngày 28/7/2009 bà Nguyễn Thị Thanh M đã được Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật biến động vào Giấy chứng nhận số AO 610818.

Vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh M và ông Trần Văn T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ Thửa đất số 506 nêu trên cho bà Trần Huyền N, được Văn phòng công chứng Trung tâm, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 17/12/2015 và ngày 01/3/2016 bà Trần Huyền N đã được Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật biến động vào Giấy chứng nhận số AO 610818.

Vợ chồng bà Trần Huyền N và ông Bành Huynh H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ Thửa đất số 506 nêu trên cho ông Nguyễn Mạnh C, được Văn phòng công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 23/12/2019. Ông Nguyễn Mạnh C đã thanh toán đủ tiền và đã nhận đất, xây dựng hàng rào bao quanh và trồng mới một số cây trên đất;

Ngày 23/5/2019, bà Nguyễn Thị Thanh M có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Trần Huyền N;

[3] Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 22/12/2020 (bút lục số 225) và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/11/2020 (bút lục 221 – 223) thể hiện: *“Hiện trạng là đất trống móng bê tông bao quanh phần đất, cột bê tông, phía sau có tường bê tông cao khoảng 1,7 m, trước và bên trái rào lưới B40 dây leo phủ kín, bên phải cột bê tông có móng. Phía trong phần đất có 01 nền móng đà kiềng bê tông, hai bên theo chiều dài đất có móng cột bê tông cách 4 m/cột. Trên đất có các loại cây trồng sau: 11 cây cọ, một số cây ăn trái mới trồng (nhỏ cao khoảng 1,2 m)”*;

[4] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số N⁰ 017546, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/12/2015 lập tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm giữa bà Nguyễn Thị Thanh M, ông Trần Văn T với bà Trần Huyền N được lập thành văn bản, các bên tham gia giao dịch đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng và được công chứng đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Thửa đất 506 có nguồn gốc của ông Trần Văn T (chồng bà Nguyễn Thị Thanh) tặng cho bà

Nguyễn Thị Thanh M vào năm 2009, việc ông Trần Văn T cùng với bà Nguyễn Thị Thanh M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa đất số 506 cho bà Trần Huyền N càng thể hiện ông Trần Văn T cũng đồng ý cho bà Nguyễn Thị Thanh M chuyển nhượng thửa đất này cho bà Trần Huyền N, nên không có căn cứ để cho rằng có vi phạm về chủ thể ký hợp đồng.

Hợp đồng nêu trên không có điều khoản nào thể hiện mục đích hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để làm dự án thiện nguyện xây nhà cho trẻ em mồ côi như lời trình bày của nguyên đơn, các bên cũng không có văn bản nào khác thể hiện mục đích chuyển nhượng là để thực hiện dự án thiện nguyện. Các email và tin nhắn do nguyên đơn cung cấp không có nội dung nào thể hiện có sự trao đổi trực tiếp giữa bà Nguyễn Thị Thanh M với bà Trần Huyền N, cũng không có nội dung nào đề cập đến Thửa đất số 506 mà các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài lời trình bày bằng lời nói đơn phương của mình, bà Nguyễn Thị Thanh M không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở để xác định mục đích các bên giao kết hợp đồng là để thực hiện dự án thiện nguyện.

Bà Nguyễn Thị Thanh M trình bày chưa giao đất cho bà Trần Huyền N, nhưng tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/11/2020 thể hiện hiện trạng đất có các cột bê tông, hàng rào, nền móng đá kiềng bê tông và một số cây do ông Nguyễn Mạnh C trồng. Chứng tỏ ông Nguyễn Mạnh C đã nhận đất và sử dụng ổn định mà không gặp bất kỳ sự cản trở nào từ vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh M hoặc người khác hay chính quyền địa phương. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Huyền T trình bày vào năm 2019 bà Nguyễn Thị Thanh M đã gửi đơn khiếu nại ông Nguyễn Mạnh C đến Ủy ban nhân dân xã, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh;

Đặt cọc không phải là điều kiện bắt buộc khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Việc thỏa thuận giá trị chuyển nhượng bằng bao nhiêu tiền cũng là ý chí tự nguyện của các bên tham gia giao dịch nên việc bà Nguyễn Thị Thanh M trình bày hợp đồng ghi giá thấp hơn là vì có thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất nhằm mục đích làm thiện nguyện là không có cơ sở. Tại Khoản 3 Điều 1 của Hợp đồng công chứng có nội dung ghi nhận phương thức thanh toán: *“Các bên tự giao nhận ngoài sự chứng kiến của công chứng viên”*. Bà Nguyễn Thị Thanh M trình bày không có nhận tiền của bà Trần Huyền N thanh toán, nhưng trên thực tế bà Nguyễn Thị Thanh M đã giao bản chính các giấy tờ đất cho bà Trần Huyền N kê khai đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và bà Trần Huyền N đã được cập nhật, sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 01/3/2016; Theo Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai”*. Như vậy, việc chuyển quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Thanh M sang bà Trần Huyền N đã có hiệu lực kể từ ngày 01/3/2016;

Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số N⁰

017546, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/12/2015 lập tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm giữa bà Nguyễn Thị Thanh M, ông Trần Văn T¹ với bà Trần Huyền N đối với Thửa đất số 506, diện tích 1.044,5 m² Tờ bản đồ số 05 xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, là phù hợp; Bà Trần Huyền N đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cập nhật biên động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà Trần Huyền N đã là chủ sử dụng hợp pháp đối với Thửa đất số 506 kể từ ngày cập nhật biên động là ngày 01/3/2016.

[5] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 15824, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2019 lập tại Văn phòng Công chứng Quận 10 (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Nghĩa) giữa ông Bành Huỳnh H, bà Trần Huyền N với ông Nguyễn Mạnh C đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đảm bảo về hình thức theo quy định tại Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Bà N đã nhận đủ tiền và đã bàn giao đất cùng bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông C để làm thủ tục sang tên và ông C đã trồng các cột bê tông, làm hàng rào, nền móng đá kiềng bê tông và trồng một số cây trên đất từ năm 2019. Bà N, ông H với ông C không có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu độc lập và công nhận ông Nguyễn Mạnh C được quyền sử dụng Thửa đất số 506 là có căn cứ;

[6] Mặc dù tại thời điểm bà Trần Huyền N ký hợp đồng chuyển nhượng Thửa đất số 506 cho ông Nguyễn Mạnh C thì Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đã thụ lý đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh M tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Huyền N đối với Thửa đất số 506, nên hợp đồng chuyển nhượng Thửa đất số 506 giữa ông Bành Huỳnh H, bà Trần Huyền N với ông Nguyễn Mạnh C đã ký ngày 23/12/2019 đã vi phạm điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 và điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, nhưng như phân tích tại mục **[4]** và mục **[5]** nêu trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số N⁰ 017546, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/12/2015 lập tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm giữa bà Nguyễn Thị Thanh M, ông Trần Văn T¹ với bà Trần Huyền N là hợp pháp, Thửa đất số 506 đã thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Trần Huyền N kể từ ngày 01/3/2016; đồng thời bà Trần Huyền N không có tranh chấp với ông Nguyễn Mạnh C nên việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa đất số 506 giữa ông Bành Huỳnh H, bà Trần Huyền N với ông Nguyễn Mạnh C cũng chỉ làm kéo dài thời gian giải quyết vụ án, gây lãng phí không cần thiết.

[7] Từ các phân tích trên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh M, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện Kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp;

[8] Do không được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng vì bà Nguyễn Thị Thanh M là người cao tuổi nên được miễn;

[9] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12 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;

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh M; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 17/01/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

2.1. Không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh M về các yêu cầu sau đây:

- Về yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số N⁰ 017546, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/12/2015 lập tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm giữa bà Nguyễn Thị Thanh M, ông Trần Văn T¹ với bà Trần Huyền N;

- Về yêu cầu hủy phần cập nhật sang tên bà Trần Huyền N trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H01634/7013929 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 15/6/2009 cho hộ ông Trần Văn T;

- Về yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 15824, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2019 lập tại Văn phòng Công chứng Quận 10 giữa ông Bành Huỳnh H, bà Trần Huyền N với ông Nguyễn Mạnh C;

2.2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh C;

Công nhận ông Nguyễn Mạnh C được quyền sử dụng Thửa đất số 506, diện tích 1.044,5 m², Tờ bản đồ số 05 (BĐĐC), tọa lạc tại địa chỉ xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là xã Bình Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh).

Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới thửa đất được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 22/12/2020 (bút lục số 225);

3. Bà Nguyễn Thị Thanh M được miễn án phí dân sự phúc thẩm;

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và Kiểm sát XXPT VKSNDTC tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, TPQ (24b).

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

Phạm Văn Công