

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: 398/2025/DS-PT
Ngày 22 tháng 9 năm 2025
V/v “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản
và 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 Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán:

Ông Dương Tuấn Vinh

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thi Sỹ - 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 tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đặng Quốc H - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, 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 33/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1016/2024/DS-ST ngày 23/12/2024 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 1076/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Huỳnh Văn P, sinh năm 1953 (đã chết năm 2021)

Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn P:

1.1.1 Bà Lý Tú P1, sinh năm 1962 – (vắng mặt)

Địa chỉ: G H, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Phường A, Quận E, TP.).

1.1.2. Bà Huỳnh Lệ H1 (Enya L), sinh năm 1975 (vắng mặt).

Quốc tịch: Việt Nam và Hoa Kỳ;

Địa chỉ: G H, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Phường A, Quận E, TP .) (vắng mặt).

Địa chỉ: B M. Tracy, CA, 95377, USA.

1.1.3. Ông Huỳnh Yến V, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ 76 H, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Phường A, Quận E, TP .).

1.1.4. Ông Huỳnh Chí C, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: G H, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Phường A, Quận E, TP .).

1.2. Bà Lý Tú P1, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: G H, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Phường A, Quận E, TP .).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Trí B, sinh năm 1957;

2.2. Bà Hứa Thiều M, sinh năm 1959.

Cùng trú địa chỉ: Số C N, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Phường A, Quận H, TP .).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hứa Thiều M: Ông Trần Trí B, sinh năm 1957; Địa chỉ. Số C N, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Phường A, Quận H, TP .) (Ông B có mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Trần Trí B: Luật sư Phan Văn H2 - Văn phòng L12, Đoàn Luật sư T14 (có mặt).

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

3.1. Bà Danh Thị Kiều N, sinh năm 1959 (có mặt);

3.2. Ông Nguyễn Văn P2, sinh năm 1959;

3.3. Bà Trịnh Phạm H3, sinh năm 1977. Người đại diện theo ủy quyền của bà H3: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1978;

3.4. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1978;

3.5. Bà Nguyễn Thị Ngọc H4, sinh năm 1997;

3.6. Ông Nguyễn Tấn L1, sinh năm 1980;

3.7. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 2005;

Cùng địa chỉ: 7 Khu phố E, đường H, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà N, ông P2, ông L1, ông T: Bà Nguyễn Thị Ngọc H4, sinh năm 1997 (có mặt);

Địa chỉ: 7 Khu phố E, đường H, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- 3.8. Ông Danh Quốc C1, sinh năm 1963 (vắng mặt);
Địa chỉ: 2 C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là phường B, quận B, TP Hồ Chí Minh).
Có ông Hồ Thành Đ đại diện theo ủy quyền của ông C1 (có mặt).
- 3.9. Bà Bùi Kim S, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số B đường S, xã C, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre) (có mặt)
Đại diện theo ủy quyền của bà S có bà Trần Thị M1 (có mặt).
- 3.10. Bà Ngô Thị M2 (vắng mặt);
- 3.11. Ông Trần Văn T1 (vắng mặt);
- 3.12. Ông Nguyễn Trường G (vắng mặt);
- 3.13. Ông/bà Phạm Hoàng A (vắng mặt);
- 3.14. Bà Nguyễn Thị L2 (có mặt);
- 3.15. Bà Thái Ngọc T2 (vắng mặt);
- 3.16. Bà Nguy M3 (vắng mặt);
- 3.17. Bà Lâm Thiên K (vắng mặt);
- 3.18. Bà Phan Thị T3 (vắng mặt);
- 3.19. Bà Hồ Trần Huyền T4 (vắng mặt);
- 3.20. Ông Lê Hoàng M4 (vắng mặt);
- 3.21. Bà Nguyễn Lê Thúy H5 (vắng mặt);
- 3.22. Ông/bà Lai Kim T5 (vắng mặt);
- 3.23. Ông/bà Hà Tú A1 (vắng mặt);
- 3.24. Bà Lê Thị Thúy A2 (vắng mặt);
- 3.25. Ông Đặng Thanh N1 (vắng mặt);
- 3.26. Bà Lê Thị Cẩm L3 (vắng mặt);
- 3.27. Ông Tăng Bảo M5 (vắng mặt);
- 3.28. Bà Nguyễn Thị T6 (vắng mặt);
- 3.29. Ông/bà Ngân Tử M6 (vắng mặt);
- 3.30. Bà Võ Thị T7 (có mặt);
- 3.31. Bà Nguyễn Kim L8 (có mặt);
- 3.32. Bà Huỳnh Thị C2 (vắng mặt);
- 3.33. Bà Huỳnh Ngọc H6 (vắng mặt);
- 3.34. Ông/bà Lầu Bắc C3 (vắng mặt);
- 3.35. Bà Phùng Mỹ K1 (có mặt);
- 3.36. Ông Lưu Quang K2 (có mặt);
- 3.37. Ông/bà Nguyễn Kim M7 (có mặt);
- 3.38. Ông Nguyễn Quốc T8 (vắng mặt);
- 3.39. Ông Giang Vĩnh P3 (vắng mặt);

- 3.40. Bà Dương Ngọc H7 (vắng mặt);
- 3.41. Bà Phạm Thị Thúy V1 (có mặt);
- 3.42. Bà Nguyễn Thị Yến P4 (có mặt);
- 3.43. Ông Trần Văn T9 (có mặt);
- 3.44. Ông/bà Lương Xú H8 (có mặt);
- 3.45. Bà Lê Ngọc H15 (vắng mặt);
- 3.46. Bà Đoàn Kim L4 (vắng mặt);
- 3.47. Bà Trần Thị Bé T10 (vắng mặt);
- 3.48. Bà Lê Thị H9 (vắng mặt);
- 3.49. Bà Nguyễn Thị T6 (vắng mặt);
- 3.50. Bà Trần Thị Mộng K3 (có mặt);
- 3.51. Ông Tạ Chấn C4 (có mặt);
- 3.52. Bà Nguyễn Thị Yến N2 (vắng mặt);
- 3.53. Bà Nguyễn Thị Hồng P5– (vắng mặt);
- 3.54. Ông Huỳnh Kiến C5 (vắng mặt);
- 3.55. Ông Đoàn Văn T11 (vắng mặt);
- 3.56. Bà Võ Thị T12 (vắng mặt);
- 3.57. Bà Trần Thị A3 (có mặt);
- 3.58. Ông/bà Hồng B1 (có mặt);
- 3.59. Bà Nguyễn Thị L5 (có mặt);
- 3.60. Ông Nguyễn Văn L6 (có mặt);
- 3.61. Ông Trần Thế L7 (vắng mặt);
- 3.62. Ông Ngô Minh Đ1 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số B đường C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là quận B, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.63. Ông Nguyễn Đình H10, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số A đường B Khu phố H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

3.64. Bà Nguyễn Thị H11, sinh năm 1970; Địa chỉ: B đường L, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 15/3/1999, đơn khởi kiện ngày 01/4/2002 và những lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Huỳnh Văn P và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1996-1997, nguyên đơn là ông Huỳnh Văn P cho ông Trần Trí B vay tiền nhiều lần. Cụ thể:

+ *Đối với khoản vay 2.100.000.000 đồng*: Từ ngày 15/5/1996 đến ngày 01/02/1997, ông B viết giấy vay 08 lần (có biên nhận vay cụ thể kèm theo) tổng cộng 2.100.000.000 đồng.

Số tiền này sau khi ông P yêu cầu Cơ quan Cảnh sát điều tra PC 16 giải quyết thì ngày 20/01/1998, ông B đã trả 320.000.000 đồng. Như vậy, ông B còn nợ 1.780.000.000 đồng. Ông P yêu cầu ông B, bà Hứa Thiệu M (vợ ông B) phải trả 1.780.000.000 đồng cùng lãi suất theo quy định của Nhà nước kể từ ngày 21/01/1998 đến khi trả hết nợ.

+ *Đối với khoản vay 3.250.000.000 đồng*: Cũng trong năm 1996-1997, ông B có ký hợp đồng mua đất của bà Lê Thị Đ2 và bà Văn Thị N3 tại phường B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (*sau đây viết tắt là TP H*). Do cần tiền để trả tiền mua đất nên ông B đã vay ông P 3.250.000.000 đồng.

Theo hợp đồng vay mượn tiền được công chứng tại Phòng C9, TP H ngày 29/01/1997 thể hiện nội dung: Bên B là ông B, bà M (Bên mượn) đang lập thủ tục xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Đ2 diện tích 17.732m² tại Ấp D, xã B, huyện B, TP H thuộc một phần thửa lô số 408, 409, 410, 411, 412 và của bà Văn Thị N3 diện tích 1037m² thuộc một phần thửa 397, 407 thuộc tờ bản đồ số 8 bộ địa chính, xã B, huyện B. Bên A là ông Huỳnh Văn P và vợ là bà Lý Tú P1 (Bên cho mượn) cho ông Trần Trí B và bà Hứa Thiệu M mượn 3.250.000.000 đồng để mua 17.732m² đất của bà Lê Thị Đ2 và bà Văn Thị Như. Thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, không có lãi xuất; Điều 4 Hợp đồng quy định: *“Quá thời hạn hợp đồng này, bên B không trả đủ số tiền đã mượn thì bên B cam kết và đồng ý lập mọi thủ tục để cho bên A được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.”*. Điều 5 Hợp đồng quy định: *“Trong trường hợp do yếu tố khách quan không được cơ quan chức năng chấp thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên A có quyền thu hồi số tiền mượn, theo quy định của pháp luật hiện hành”*.

Nguyên đơn là ông P và bà P1 khởi kiện yêu cầu buộc ông B, bà M:

Phải thực hiện cam kết giao đất theo thỏa thuận tại Hợp đồng mượn tiền để ông P, bà P1 được đứng tên quyền sử dụng 15.121m² đất mà ông B, bà M đã được công nhận theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 136/HGT ngày 03/11/1999 của Tòa án nhân dân Quận 8, TP H; đồng thời buộc bà Danh Thị Kiều N và ông Nguyễn Văn P2 dỡ bỏ các công trình xây dựng trái phép nằm trong phần đất có diện tích 15.121m² nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Trần Trí B và bà Hứa Thiệu M trình bày:

Về các khoản tiền nguyên đơn khởi kiện:

Năm 1992, ông bắt đầu vay tiền của vợ chồng ông P. Đầu năm 1996 ông đã trả đủ cho ông P cả vốn và lãi. Sau đó, ông tiếp tục vay. Cụ thể: Ngày 15/5/1996 vay 100.000.000 đồng. Ngày 6/7/1996 vay 100.000.000 đồng. Ngày 18/7/1996

vay 400.000.000 đồng; vợ chồng ông P yêu cầu cộng cả 2 giấy vay cũ (ngày 15/5/1996 và 6/7/1996) thành giấy vay mới với số tiền là 600.000.000 đồng. Do vợ chồng ông P không trả lại giấy vay cũ nên ông đã ghi: Tổng số tiền là 600.000.000 đồng và giấy này thay cho giấy vay cũ. .

Tính đến 18/01/1997 tổng số lãi của 600.000.000 đồng là 462.936.600 đồng. Sau đó, ông vay thêm vợ chồng ông P 37.063.400 đồng nên ngày 15/01/1997 ông ghi giấy nợ (tính tròn số) là 500.000.000 đồng. Còn giấy vay ngày 18/7/1996 là 600.000.00 đồng bà P1, ông P nói là của 2 người bạn nên yêu cầu ghi thành 2 giấy nợ ngày 15/01/1997, mỗi giấy là 300.000.000 đồng.

Ngày 15/10/1996, ông có nợ tiền hội ông P là 220.000.000 đồng và vay thêm 280.000.000 đồng nên ghi thành giấy nợ 500.000.000 đồng, ông P tính lãi đến ngày 01/02/1997 là 198.775.000 đồng (ghi trong giấy là 200.000.000 đồng).

Ngày 01/2/1997, ông vay ông P 100.000.000 đồng, vợ chồng ông P đưa tờ giấy vay bảo ghi thêm “*Có nhận thêm của ông P số tiền 200.000.000 đồng*” (đây là số tiền lãi phát sinh). Tổng cộng giấy vay ngày 01/2/1997 là 300.000.000 đồng.

Ngày 27/01/1997 ông vay 02 khoản mỗi lần 100.000.000 đồng và phía trái phần dưới có ghi ngày 04/02/1997 nhận thêm 100.000.000 đồng nên tổng cộng là 200.000.000 đồng.

Về khoản vay 3.250.000.000 đồng và yêu cầu trả đất của ông P: Do cần tiền để xây dựng nhà xưởng và tin tưởng ông P là Ủy viên Hội đồng Quản trị Ngân hàng N4 như lời giới thiệu của ông P nên ông đã giao cho ông P làm thủ tục để vay vốn Ngân hàng N4. Một tháng sau ông P cho biết, do ông chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đã mua của bà Đ2, bà N3 nên ông P yêu cầu ông làm 01 hợp đồng giả vay 3.250.000.000 đồng. Ngày 29/01/1997, hai bên có đến Phòng C9 để công chứng với nội dung: Ông có vay của ông P 3.250.000.000 đồng, việc giao nhận tiền ngoài sự chứng kiến của Công chứng và tại Điều 4 có quy định không trả tiền thì phải giao đất. Thực tế, ông chỉ nhận được 300.000.000 đồng, lãi 4%/tháng (ông đã trả lãi 10 tháng là 120.000.000đ). Do ông không được nhận tiền của hợp đồng này nên không đồng ý giao đất. Ngày 30/01/1997, ông P gọi điện cho ông đến lấy tiền nhưng ông P chỉ đưa cho ông 300.000.000 đồng và cho rằng cuối năm Ngân hàng kết tiền tạm thời chưa giải quyết cho vay nên chỉ cho tạm ứng trước 300.000.000 đồng, còn lại qua tết mới giải quyết. Ông P yêu cầu ông ghi giấy biên nhận vay số tiền của Ngân hàng là 300.000.000 đồng và ông P nói trừ 110.000.000 đồng để chi cho Công chứng và ông phải đưa thêm 10.000.000 đồng cho đủ 200.000.000 đồng để ông P trả cho ông Salon H12 (vì ông thiếu tiền hội của ông H12), nhưng đến nay ông P vẫn chưa trả số tiền 200.000.000 đồng cho ông H12. Do đó, biên nhận ngày 30/01/1997 ông ghi: Phần Ngân hàng (30/01/1997) đã nhận trước 300.000.000 đồng, trong đó cần trả Salon Hùng 200.000.000 đồng.

Sau đó, giữa ông và ông P có lập giấy “*Thỏa thuận đôi bên*” với nội dung: số tiền 2.100.000.000 đồng sau 16 tháng, tính cả vốn và lãi là 3.250.000.000

đồng, ông P có viết họ tên ông P và họ tên ông ở phần cuối của giấy thỏa thuận.

Ngày 04/2/1997, ông vay vợ chồng ông P 100.000.000 đồng.

Như vậy, ông chỉ vay của vợ chồng ông P 1.217.063.400 đồng, lãi nhập vốn là 882.936.600 đồng. Tổng cộng là 2.100.000.000 đồng.

Cuối năm 1997, ông P kiện ông và tại Cơ quan Công an, ông đã trả cho ông P 320.000.000 đồng. Do đó, ông chỉ nợ ông P 897.063.400 đồng và đồng ý trả cho ông P số tiền còn thiếu, lãi theo quy định tính từ 04/5/1998 đến nay.

Về yêu cầu độc lập của ông Danh Quốc C1 đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2000 giữa ông Danh Quốc C1 và ông Trần Trí B:

Ông B và bà M không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Danh Quốc C1. Chữ ký trên hợp đồng không phải của ông B, điều này đã được chứng minh qua hai lần Tòa án trưng cầu giám định đều kết luận không phải chữ ký của ông. Vụ án này ông P khởi kiện ông từ năm 1999, vụ án tranh chấp đã kéo dài và qua nhiều cấp xét xử. Năm 2015, ông được UBND phường B thông báo về hợp đồng chuyển nhượng đất năm 2000 giữa ông và ông C1 và yêu cầu ông xác nhận. Ông đã trình bày ý kiến tại Tòa án các cấp. Năm 2016, Tòa án nhân dân TPHCM thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm và đưa ông Danh Quốc C1 vào tham gia tố tụng trong vụ án này theo kết luận của Quyết định giám đốc thẩm. Do có tranh chấp phần đất này nên đến nay ông chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

Bà Nguyễn Thị Ngọc H4 và là người đại diện theo ủy quyền của bà Danh Thị Kiều N. ông Huỳnh Văn P6, ông Nguyễn Tấn L1, ông Nguyễn Thanh T thống nhất trình bày.

Khu đất nông nghiệp với diện tích trên 18.000m² thuộc thửa 623, tờ bản đồ 124, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện B (nay là số B C, phường B, TP H) có nguồn gốc của Tập đoàn F. Khoảng cuối thập niên năm 1980, Tập đoàn F tan rã, khu đất này không ai quản lý, canh tác, dần đến bỏ hoang, cỏ mọc um tùm. Gia đình bà Danh Thị Kiều N ở vùng kinh tế mới (huyện D, tỉnh Tây Ninh) được trở về địa phương tại Ấp C, xã B sinh sống theo chỉ thị số 01 Chính phủ. Vợ chồng con cái của bà N, ông P6 dồn công sức để khai hoang, cải tạo, canh tác từ năm 1991. Khu đất hoang trở thành ruộng sen và rau muống tươi tốt, là nguồn sinh sống chủ yếu của gia đình bà trên 10 nhân khẩu.

Ngày 22 tháng 11 năm 2002, gia đình ông, bà có xin xác nhận tình trạng khu đất và xin thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước.

Ngày 14 tháng 01 năm 2005, bà N có khiếu nại xin được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng khu đất này thì được UBND quận B cho biết như sau: Phần đất bà Danh Thị Kiều N khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 701/QSDĐ ngày 21/02/2000 theo Quyết định số 218/QĐ-UB ngày 09/12/1995

của UBND huyện B cấp cho bà Lê Thị Đ2 thuộc các thửa 408, 412, 411, 410, 409 tờ bản đồ số 8, bộ địa chính xã B (cũ) nay là phường B với diện tích 18.084m² có nguồn gốc của bà Lê Thị Đ2 sử dụng trước năm 1975. Sau năm 1975, phần đất này đưa vào Tập đoàn 6 xã B, quản lý sử dụng, tuy nhiên đến năm 1987, Tập đoàn 6 tan rã, bà Đ2 xin nhận lại khu đất sử dụng và được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 701/QSĐĐ ngày 09/12/1995 (giấy xanh) đến ngày 21/02/2000 được cấp đổi giấy cho bà Đ2.

Trong bảng báo cáo của Tài liệu số 47/UB, UBND quận B cũng xác nhận năm 1991 bà N có trồng rau muống, xây dựng nhà và sinh sống trên khu đất này.

Vào thời điểm bà Lê Thị Đ2 được cấp sổ theo Quyết định số 218/QĐ-UB ngày 09/12/1995 của UBND huyện B cho các thửa 408, 412, 411, 410, 409 tờ bản đồ số 8, bộ địa chính xã B, bà Đ2 đã tuổi già sức yếu, quá tuổi lao động (bà Đ2 sinh ngày 15/4/1920, theo tài liệu Trích Lục giấy khai tử và căn cước CMND), lúc này bà Đ2 75 tuổi. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 701/QSĐĐ ngày 09/12/1995 (giấy xanh) đến ngày 21/02/2000 được cấp đổi sang giấy đỏ cho bà Đ2 (theo tài liệu Công văn số 47/UB). Tại thời điểm này bà Đ2 đã 80 tuổi.

Khu đất do Tập đoàn 6 xã F quản lý, sau khi Tập đoàn 6 tan rã thì bỏ hoang, gia đình bà N bỏ công sức khai hoang cải tạo, sử dụng ổn định liên tục từ năm 1991 cho đến nay. Ngược lại bà Đ2 đã quá tuổi lao động và cũng không một ngày canh tác trên khu đất, cũng không có nhu cầu đòi lại đất nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ2 là bất hợp lý. Bên cạnh đó, gia đình bà N cũng chưa một ngày nào gặp bà Đ2 trên khu đất hay cùng ông Trần Trí B ngồi lại thoả thuận thương lượng.

Hiện tại trên khu đất, con ruột bà N vẫn đang ở ngay trên ao sen trực thuộc phần đất và tiếp nối gia đình bà N trông coi phần đất với ao sen gồm có ông Nguyễn Văn L sinh năm 1978 và Nguyễn Tấn L1 sinh năm 1980, cháu nội sinh năm 2005 là Nguyễn Thanh T, con dâu Trịnh Phạm H3 sinh năm 1977. Còn riêng gia đình ông Danh Quốc C1 là em một bà N được bà cho ở nhờ trên khu đất này (gia đình có khai báo tạm trú tạm vắng trên khu đất chủ hộ là Danh Thị Kiều N và hoá đơn tiền nước mang tên Danh Thị Kiều N), trong các phiên xét xử xuyên suốt trong vụ kiện trước đó hoàn toàn không có mặt ông Danh Quốc C1 tham gia, cụ thể theo Báo cáo kết luận 407/KSĐT ngày 04 tháng 10 năm 2012 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân; Kết luận điều tra vụ án số 331/KLĐT ngày 02 tháng 8 năm 2012 về việc bà Danh Thị Kiều N phạm tội kinh doanh trái phép và tại Bản án số 395/2012/HSST ngày 19 tháng 11 năm 2012 Toà án nhân dân quận Bình Tân quyết định xử phạt bị cáo Danh Thị Kiều N 20.000.000 đồng về tội danh kinh doanh nhà trọ trái phép.

Đến ngày 06 tháng 7 năm 2016, Toà án nhân dân TPHCM có thông báo về việc bổ sung ông Danh Quốc C1 vào tham gia tố tụng với lý do ông Danh Quốc C1 có khai mua của ông Trần Trí B phần diện tích đất 5,655m² vào thời điểm ngày 02/01/2000.

Căn cứ Quyết định trưng cầu giám định số 2304 đề ngày 06/7/2017 của Tòa án nhân dân TP HCM yêu cầu giám định chữ ký trong vụ tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp quyền sử dụng đất, Phòng K8 Công an T15 đã có Kết luận giám định số 1072/KLGĐ ngày 15 tháng 8 năm 2017 với nội dung như sau: Chữ ký mang tên Trần Trí B trên tài liệu cần giám định ký hiệu A (Đã nêu tại mục 2.1) so với chữ ký mang tên Trần Trí B trên tài liệu dùng làm mẫu so sánh ký hiệu từ M (Đã nêu mục 2.2) không phải do cùng một người ký ra. Điều đó cho thấy giữa ông Trần Trí B và ông Danh Quốc C1 không có việc mua bán, chuyển nhượng.

Ngày 11/01/2023, tại UBND quận B bà Danh Thị Kiều N trình bày: Gia đình bà trong thời gian dài từ năm 1991 đến nay đã có công gìn giữ, tôn tạo, khai hoang phục hoá khu đất với diện tích 18.084m² tại đường C, Khu phố C, phường B, quận B. Gia đình bà đồng ý giao trả khu đất cho địa phương, cụ thể là UBND quận B. Đồng thời, UBND quận B phải xem xét bồi thường cho gia đình bà về công sức khai thác, gìn giữ, tôn tạo đối với khu đất và danh dự trong 30 năm qua. Sau khi gia đình bà nhận đủ số tiền bồi thường thỏa đáng (theo giá đất thị trường hiện nay) thì sẽ bàn giao khu đất lại cho địa phương. Bên cạnh đó, gia đình bà yêu cầu địa phương không xem xét hoặc cấp phép làm thay đổi hiện trạng trên khu đất (đính kèm biên bản họp với toàn thể cán bộ UBND quận B).

Việc thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn về việc chấm dứt tranh chấp hợp đồng vay tài sản giao nhận số tiền 12.500.000.000 đồng không có liên quan đến bà Danh Thị Kiều N và gia đình của bà N. Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn L và là người đại diện theo ủy quyền của bà Trịnh Phạm H3 trình bày:

Ông là con trai của bà Danh Thị Kiều N và ông Nguyễn Văn P2, bà Trịnh Phạm H3 là vợ của ông. Những nội dung bà Nguyễn Thị Ngọc H4 trình bày về nguồn gốc quá trình sử dụng khu đất ông hoàn toàn thống nhất.

Ông Danh Quốc C1 có ông Đỗ Tiến Đ3 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 02/01/2000, ông C1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 5.600m² đất thuộc thửa 397, 407 tờ bản đồ số 8 bộ địa chính xã B, huyện B cũ (phường B). Ông Trần Trí B có ký hợp đồng và bàn giao một số giấy tờ như: Quyết định thỏa thuận đương sự số 136/HGT ngày 03/11/1999, bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Văn Thị N3 và bà Lê Thị Đ2, bản sao Đơn xin sử dụng đất xây dựng của ông Trần Trí B đã được ông Huỳnh Văn C6 là chủ tịch UBND ký ngày 18/4/1996. Ông nhận chuyển nhượng diện tích đất này bằng giấy viết tay và có ông Trần Thanh Đ4 là người làm chứng. Quá trình làm giấy mua bán, ông và ông Đ4 cùng ông B đều trực tiếp ký vào giấy mua bán đất với giá tiền là 3.000.000.000 đồng, ông đã trả trước cho ông B 2.800.000.000 đồng, còn thiếu 200.000.000 đồng. Đến ngày 05/7/2015, ông C1 đã trả hết cho ông B (có giấy nhận tiền do ông B ký nhận), hiện nay bản chính bị thất lạc ông

chưa tìm được.

Ông đã san lấp hơn 2.000m² đất tại đây và xây dựng 65 căn nhà cấp 4 và cho thuê, ông đã được cấp giấy phép kinh doanh năm 2001, được cấp biển số nhà và đã sử dụng ổn định, liên tục từ năm 2001 đến nay, không ai tranh chấp.

Năm 2015, do đã quá lâu mà ông B chưa thực hiện việc chuyển chính thức quyền sử dụng đất cho ông với lý do đang thừa kiện với ông Huỳnh Văn P, ông đã làm đơn kiến nghị với Tòa án nhân dân tối cao ngày 24/9/2015 và được Tòa án nhân dân tối cao đưa ra Quyết định ngày 12/11/2015, xác nhận đã có sự hiện diện những căn nhà và việc sử dụng của ông trên phần đất này. Sau đó ông B có đến Cơ quan công an yêu cầu giám định chữ ký. Việc giám định chữ ký của ông B là không đúng pháp luật, vì ông và ông B chưa có đưa ra thừa kiện tại các cơ quan pháp lý hoặc chính quyền. Không có căn cứ để ông B thực hiện giám định chữ ký. Ông đã xây dựng, sử dụng, sinh sống ổn định trên mảnh đất này hơn 20 năm mà ông B không có đơn thưa nào đến các cơ quan chức năng liên quan đến ông. Ông đã quản lý và sử dụng 5.600m² đất này từ năm 2000 đến nay; bị thiệt hại về vật chất cũng như tinh thần hơn 20 năm qua vì đất ông chưa được chính thức đứng tên.

Ông Danh Quốc C1 có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 5.655m² theo Hợp đồng mua bán ngày 02/01/2000 giữa ông Trần Trí B và ông thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông; yêu cầu UBND quận B ra quyết định cấp phần đất này cho ông.

Đối với việc Tòa án đang thực hiện việc yêu cầu giám định lại chữ ký của ông Trần Trí B trong Hợp đồng mua bán ngày 02/01/2000, trong trường hợp kết quả giám định thể hiện chữ ký trên Hợp đồng mua bán ngày 02/01/2000 đúng là chữ ký của ông B thì ông giữ nguyên yêu cầu độc lập. Nếu không phải chữ ký của ông B, hợp đồng là trái pháp luật ông Đỗ Tiến Đ3 sẽ thông báo cho ông C1 rút yêu cầu độc lập trong vụ án để chuyển sang Cơ quan Cảnh sát điều tra.

Đối với yêu cầu đo vẽ, thẩm định tại chỗ khu đất 5.655m², các đương sự thống nhất không thực hiện. Do việc đo vẽ và thẩm định tại chỗ không thực hiện được nên đại diện theo ủy quyền của ông Danh Quốc C1 không yêu cầu Tòa án giải quyết phần công trình xây dựng trên đất trong vụ án này.

Việc thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn về việc chấm dứt tranh chấp hợp đồng vay tài sản, giao nhận số tiền 12.500.000.000 đồng theo Biên bản hòa giải ngày 20/11/2024 tại Tòa án không có liên quan đến ông C1. Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Bùi Kim S có ông Đỗ Tiến Đ5 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà S là người có công phụng dưỡng, chăm sóc ông Huỳnh Văn P trong quá trình ông một mình, ốm đau, bệnh tật lúc về già và những ngày cuối đời. Do đó, ông Huỳnh Văn P để lại di chúc cho bà Bùi Kim S theo Di chúc ngày 02/7/2020

được chứng thực tại Văn phòng C10. Theo di chúc bà được thừa kế toàn bộ quyền tài sản của ông P phát sinh từ Hợp đồng vay mượn tiền được Phòng C9, TP H chứng nhận ngày 29/01/1997, số 04617 Q.1/97 (các biên nhận kèm theo), Bản án số 596/DSPT ngày 20/4/2000 và Bản án số 321/DSPT ngày 25/6/1999 của Tòa án nhân dân TPHCM. Ngoài bà Bùi Kim S, ông P không để lại tài sản nêu trên cho bất cứ ai khác.

Trong vụ án này, bà Bùi Kim S không có yêu cầu độc lập. Bà sẽ có yêu cầu khởi kiện với những người thừa kế của ông P khi phát sinh tranh chấp liên quan đến di chúc.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông/bà Ngô Thị M2, Trần Văn T1, Nguyễn Trường G, Phạm Hoàng A, Nguyễn Thị L2, Thái Ngọc T2, Nguyễn M3, Lâm Thiên K, Phan Thị T3, Hồ Trần Huyền T4, Lê Hoàng M4, Nguyễn Lê Thúy H5, Lai Kim T5, Hà Tú A1, Lê Thị Thúy A2, Đặng Thanh N1, Lê Thị Cẩm L3, Tăng Bảo M5, Nguyễn Thị T6, Ngân Tử M6, Võ Thị T7, Nguyễn Kim L8, Huỳnh Thị C2, Huỳnh Ngọc H6, Lầu B, Phùng Mỹ K1, Lưu Quang K4, Nguyễn Kim M7, Nguyễn Quốc T8, Giang V, Dương Ngọc H7, Phạm Thị Thúy V1, Nguyễn Thị Yến P4, Trần Văn T9, Lương Xú H8, Lê Ngọc H15, Đoàn Kim L4, Trần Thị Bé T10, Lê Thị H9, Nguyễn Thị T6, Trần Thị Mộng K3, Tạ Chấn C4, Nguyễn Thị Yến N2, Nguyễn Thị Hồng P5, Huỳnh Kiên C7, Đoàn Văn T11, Võ Thị T12, Trần Thị A3, Hồng B1, Nguyễn Thị L5, Nguyễn Văn L6, Trần Thế L7, Ngô Minh Đ1 đã được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập hợp lệ trong suốt quá trình tố tụng nhưng không cung cấp bản khai, bản trình bày ý kiến và vắng mặt không rõ lý do.

Ông Nguyễn Đình H10 tại Bản tự khai ngày 29/10/2024 trình bày:

Tháng 12/2021, ông được ông Phan Thái Hồng B2 và bà Nguyễn Thị H11 giới thiệu mua một phần đất của ông Danh Quốc C1 dựa theo bản án của Tòa án với ông Danh Quốc C1, dựa theo một thỏa thuận đất và hợp đồng mượn tiền. Diện tích 560m². Tổng số tiền 12.000.000.000 đồng, trong đó có phần trích thưởng của ông Danh Quốc C1 cho ông Phan Thái Hồng B2.

Tất cả được thông qua bản đồ vẽ của Công ty Đ7, cư trú tại các lô số 11, 16, 12 theo tờ bản đồ số 7938/ĐĐBĐ-VPTP. Tiền được thanh toán thông qua hợp đồng mượn liền và tiền mặt giao trực tiếp tại Văn phòng C11. Các bên đều đồng thuận và xác nhận sự việc giao dịch mua bán đất như trên.

Ông đã giao cho ông Danh Quốc C1 đủ số tiền 12.000.000.000 đồng. Trong vụ án này ông không yêu cầu Tòa án giải quyết quan hệ mua bán giữa ông và ông C1. Trường hợp ông C1 được công nhận quyền sử dụng phần diện tích đất 5.655m² trong vụ án này hoặc không được công nhận đất trong vụ án này ông sẽ yêu cầu ông C1 giải quyết mối quan hệ mua bán giữa ông với ông C1 trong vụ án khác theo quy định pháp luật. Thực tế sau khi nhận chuyển nhượng, phần đất vẫn do ông C1 quản lý và sử dụng, ông chưa nhận đất. Hiện nay trên phần đất vẫn là đất trống. Ông H10 có đơn xin vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải và xét xử

vụ án.

Bà Nguyễn Thị H11 tại Bản tự khai ngày 29/10/2024 trình bày:

Vào thời điểm năm 2000, bà theo một người bạn đến khu đất 18.000m² và biết ông C1 có ý định chuyển nhượng một phần đất. Bà đã nhận chuyển nhượng từ ông Danh Quốc C1 2.000m² đất thuộc thửa 411, 412 tờ bản đồ số 8 bộ địa chính xã B, huyện B trong phần đất diện tích 5.655m² mà ông C1 đã nhận chuyển nhượng từ ông Trần Trí B với tổng số tiền là 1.600.000.000 đồng. Bà đã trả cho ông C1 800.000.000 đồng, còn lại 800.000.000 đồng sẽ giao khi ông C1 làm thủ tục tách thửa và giao sổ đỏ.

Từ khi nhận chuyển nhượng phần đất 2.000m² đến nay bà chưa được hưởng bất kỳ hoa lợi nào trên đất. Phần cho thuê và xây phòng trọ ông Danh Quốc C1 tự thu nhưng chưa có sự đồng ý của bà. Ông C1 thay vì cho thuê thì đem bán và thế chấp cho người khác. Nếu ông C1 được Tòa án công nhận quyền sử dụng phần diện tích đất 5.655m² trong vụ án này thì ông C1 phải cấm ranh mốc và bàn giao 2.000m² đất cho bà hoặc ông C1 có thể hoán đổi cho bà đất khác có giá trị tương đương. Trường hợp ông C1 không được Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập thì bà cũng không có yêu cầu trong vụ án này và sẽ tranh chấp với ông Danh Quốc C1 trong một vụ án khác. Hiện tại trên phần đất 2.000m² bà nhận chuyển nhượng từ ông C1 có bao nhiêu căn nhà bà không biết vì thực tế bà không nhận đất.

Vụ án được giải quyết qua các vòng tố tụng như sau:

Do ông P khởi kiện đòi ông B, bà M2 hai khoản nợ vào các thời điểm khác nhau, nên Tòa án đã thụ lý thành 2 vụ án và giải quyết như sau:

Đối với khoản nợ 3.250.000.000 đồng: Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/DSST ngày 31/7/2000, Tòa án nhân dân Quận 8, TP H quyết định: *buộc ông B, bà M2 có trách nhiệm trả cho ông P, bà P4 tổng cộng 4.741.750.000 đồng (gồm 3.250.000.000 đồng tiền vốn và 1.491.750.000 đồng tiền lãi tính từ ngày 30/7/1997 đến ngày 31/7/2000) và đề nghị Cơ quan Thi hành án kê biên 15.121m² đất tại B, huyện B mà ông B, bà M2 sẽ được quyền sử dụng đất theo Quyết định 136/HGT ngày 01/11/1999 của Tòa án nhân dân Quận 8 để đảm bảo thi hành án.* Ông B, bà M2 kháng cáo. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 142/DSPT ngày 11/2/2004, Tòa án nhân dân TPHCM đã quyết định giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Ông B, bà M2 có đơn đề nghị giám đốc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 117/QĐ-GĐT ngày 27/9/2004, Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định: *Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 67/DSST ngày 31/7/2000 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự phúc thẩm số 142/DSPT ngày 11/2/2004 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại sơ thẩm lại.*

Đối với khoản nợ 2.100.000.000 đồng: Tại Bản án sơ thẩm số 77/DSST

ngày 10/12/2003, Tòa án nhân dân Quận 8, TP H quyết định: *Buộc ông B, bà M2 trả cho ông P, bà P4 nợ gốc 1.780.000.000 đồng và 1.575.300.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng là 3.355.300.000 đồng. Ông B, bà M2 kháng cáo.*

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 784/DSPT ngày 22/4/2005, Tòa án nhân dân TPHCM quyết định: *Hủy Bản án sơ thẩm nêu trên; giữ hồ sơ tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết theo trình tự sơ thẩm.*

Tại Quyết định số 1525/QĐ-NVA ngày 19/7/2005, Tòa án nhân dân TPHCM quyết định nhập 2 vụ án nêu trên thành một vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 933/DSST ngày 22/6/2011, Tòa án nhân dân TPHCM quyết định:

Buộc ông B, bà M2 trả cho ông P, bà P4 1.580.000.000 đồng tiền vốn và 2.862.3367.500 đồng tiền lãi tính từ ngày 21/1/1998 đến ngày 22/6/2011. Tổng cộng là 4.442.367.500 đồng, trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án.

Không chấp nhận yêu cầu của ông P, bà P4 đòi ông B, bà M2 trả 3.250.000.000 đồng và không chấp nhận yêu cầu của ông P, bà P4 đòi ông B, bà M2 giao 15.038,3m² đất nằm trong phần đất có diện tích 15.121m² mà ông B, bà M2 được công nhận theo quyết định số 136/HGT ngày 03/9/1999 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Không chấp nhận yêu cầu của ông P, bà P4 đòi bà Danh Thị Kiều N và ông Nguyễn Văn P2 phải tháo dỡ di dời toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên phần đất được công nhận cho ông B, bà M2 theo Quyết định số 136/HGT ngày 03/9/1999 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Tiếp tục duy trì việc kê biên quyền sử dụng 15.121m² đất tại phường B, quận B mà ông B, bà M2 sẽ được quyền sử dụng đất theo Quyết định 136/HGT ngày 03/11/1999 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thi hành án.

Tòa án còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và tuyên quyền kháng cáo của đương sự.

Ông P, ông Trần Đình T13 (đại diện theo ủy quyền của bà P4); ông B và bà M2 kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 134/2013/DSPT ngày 08/01/2013, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại TP H quyết định: sửa một phần án sơ thẩm như sau:

Chấp nhận việc rút một phần kháng cáo của ông P và đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà P4, ông B, bà M2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm phần ông P, bà P4 yêu cầu ông B, bà M2 phải trả thêm 200.000.000 đồng tiền vay mà Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu. Đình chỉ xét xử phúc thẩm phần ông B, bà M2 kháng cáo yêu cầu trừ vào tiền gốc 200.000.000 đồng mà Tòa án cấp sơ thẩm đã xử buộc ông B, bà M2 phải trả.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông P, bà P4.

Không chấp nhận kháng cáo của ông B, bà M2 yêu cầu trừ 94.000.000 đồng tiền lãi trả dư vào gốc và tính lại lãi suất.

Buộc ông B, bà M2 trả cho ông P, bà P4 tổng cộng các khoản tiền là 45.918.862.500 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông P, bà P4 đòi bà N, ông P2 tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng không phép trên phần đất được công nhận cho ông B, bà M2 theo Quyết định số 136/HGT ngày 03/11/1999 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tiếp tục duy trì việc kê biên quyền sử dụng 15.121m² đất tại phường B, quận B mà ông B, bà M2 được quyền sử dụng đất theo Quyết định số 136/HGT ngày 03/11/1999 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thi hành án.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, lãi suất chậm thi hành án.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông B có đơn đề nghị giám đốc thẩm Bản án phúc thẩm nêu trên. Sau khi có kháng nghị giám đốc thẩm, ngày 24/9/2015, ông Danh Quốc C1 có đơn đề nghị giám đốc thẩm với nội dung ngày 02/01/2000, ông B có làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông 5.655m² đất; ông B đã giao đất cho ông cùng với bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 136/HGT ngày 03/11/1999 của Tòa án nhân dân Quận 8. Sau khi mua đất ông đã tiến hành xây dựng một số căn nhà để kinh doanh (cho thuê). Đây là những chứng cứ do ông C1 mới cung cấp chưa được xem xét, giải quyết ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm. Hơn nữa, trên đất tranh chấp thể hiện có ngôi nhà của ông C1 đang ở trên đất. Do đó, trong trường hợp này cần lấy lời khai của ông C1 và kiểm tra lời khai của ông C1 để xem xét đưa ông C1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới giải quyết toàn bộ vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 35/2015/QĐ-GĐT ngày 12/11/2015 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định: Hủy Bản án dân sự phúc thẩm 134/2013/DS-PT ngày 08/01/2013 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối tại TP H và Bản án dân sự sơ thẩm số 933/2011/DS-ST ngày 22/6/2011 của Tòa án nhân dân TPHCM về vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Huỳnh Văn P, bà Lý Tú P1 với bị đơn ông Trần Trí B, bà Hứa Thiệu M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Danh Thị Kiều N, ông Nguyễn Văn P2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân TPHCM giải quyết sơ thẩm lại theo đúng qui định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Huỳnh Văn P (chết năm 2021), người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P là bà Lý Tú P1, bà Huỳnh Lệ H1 (Enya L) hiện đang cư trú tại Hoa Kỳ, ông Huỳnh Yên V2, ông Huỳnh Chí C8.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1016/2024/DS-ST ngày 23/12/2024, Tòa án nhân dân TPHCM quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn P (chết năm 2021) gồm bà Lý Tú P1, ông Huỳnh Chí C8, bà Huỳnh Lệ H1 (Enya L), ông Huỳnh Yén V:

Ông Trần Trí B, bà Hứa Thiều M có trách nhiệm thanh toán cho bà Lý Tú P7 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của ông Huỳnh Văn P (chết năm 2021) gồm: Bà Lý Tú P1, ông Huỳnh Chí C8, bà Huỳnh Lệ H1 (Enya L), ông Huỳnh Yén V số tiền cả gốc lẫn lãi là 12.500.000.000 (Mười hai tỷ năm trăm triệu) đồng trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày 23/12/2024, chậm nhất là ngày 23/6/2025 sẽ thanh toán dứt điểm số tiền trên.

Trường hợp quá thời hạn ngày 23/6/2025 mà phía ông Trần Trí B, bà Hứa Thiều M không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thực hiện chưa đầy đủ nghĩa vụ thanh toán với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của ông Huỳnh Văn P (chết năm 2021) gồm: Bà Lý Tú P1, ông Huỳnh Chí C8, bà Huỳnh Lệ H1 (Enya L), ông Huỳnh Yén V thì còn phải chịu tiền lãi tương ứng mức lãi suất 9%/năm trên số tiền chưa thi hành.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Tú P1 và những người thừa kế của ông Huỳnh Văn P (chết năm 2021) gồm bà Lý Tú P1, ông Huỳnh Chí C8, bà Huỳnh Lệ H1 (Enya L), ông Huỳnh Yén V, cụ thể các yêu cầu:

- Yêu cầu Tòa án tuyên buộc bị đơn ông Trần Trí B, bà Hứa Thiều M phải chuyển giao diện tích 15.121m² đất thuộc các thửa đất số 408, 409, 410, 411, 412 và một phần thửa 397, 407 thuộc tờ bản đồ số 8 phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông B, bà M đã được công nhận trọn quyền sử dụng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 136/HGT ngày 03/11/1999 của Tòa án nhân dân Quận 8.

- Yêu cầu buộc bà Danh Thị Kiều N và ông Nguyễn Văn P2 dỡ bỏ các công trình xây dựng trái phép nằm trong phần đất có diện tích 15.121m² thuộc các thửa đất số 408, 409, 410, 411, 412 và một phần thửa 397, 407 thuộc tờ bản đồ số 8 phường B, quận B để thuận lợi cho việc thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Danh Quốc C1 về việc yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích 5.655m² thuộc các thửa số 397, 407 tờ bản đồ số 8 phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán ngày 02/01/2000 giữa ông Danh Quốc C1 và ông Trần Trí B thuộc quyền sử dụng của ông Danh Quốc C1.

4. Dành quyền khởi kiện trong vụ án khác cho ông Nguyễn Đình H10, bà Nguyễn Thị H11 và các ông bà khác có giao dịch mua bán chuyển nhượng nhà, đất với ông Danh Quốc C1 hoặc thực tế đang cư trú trên khu đất có diện tích 5.655m² thuộc các thửa số 397, 407 tờ bản đồ số 8 phường B, quận B, Thành phố

Hồ Chí Minh khi có yêu cầu và đủ điều kiện khởi kiện.

5. Tiếp tục duy trì việc kê biên quyền sử dụng 15.121m² đất tại phường B, quận B mà ông Trần Trí B, bà Hứa Thiệu M được công nhận trọn quyền sử dụng theo Quyết định số 136/HGT ngày 03/11/1999 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thi hành án.

Dành quyền khởi kiện trong vụ án khác cho bà Bùi Kim S với những người thừa kế của ông Huỳnh Văn P (chết năm 2021) gồm bà Lý Tú P1, ông Huỳnh Chí C8, bà Huỳnh Lệ H1 (Enya L), ông Huỳnh Yển V liên quan đến di chúc ông Huỳnh Văn P lập ngày 02/7/2020 do Văn phòng C10 chứng nhận.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, trong thời gian từ ngày 16/01/2025 đến ngày 03/7/2025 các ông/bà: Danh Thị Kiều N, Nguyễn Văn P2, Trịnh Phạm H3, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị Ngọc H4, Nguyễn Tấn L1, Nguyễn Thanh T, Danh Quốc C1, Bùi Kim S, Nguyễn Thị L2, Võ Thị T7, Nguyễn Thị Kim L8, Phùng Mỹ K1, Lưu Quang K2, Nguyễn Kim M7, Phạm Thị Thúy V1, Nguyễn Thị Yển P4, Trần Văn T9, Lương Xú H8, Trần Thị Mộng K3, Tạ Chân C4, Trần Thị A3, Hồng B1, Nguyễn Thị L5, Nguyễn Văn L6, Nguyễn Thị H11 kháng cáo với nội dung cụ thể: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đến quyền lợi của các ông bà về việc nhận chuyển nhượng nhà, đất; chưa xem xét đến công sức quản lý, sử dụng thời gian dài; và cấp sơ thẩm còn vi phạm việc tổng đạt văn bản tố tụng nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn nhận đơn và cho thực hiện thủ tục kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên đối với những người Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng trước đó, cụ thể các ông/bà: Trần Thu H13, Trần Thị H14, Trần Thị K5, Nguyễn Ngọc S1, Nguyễn Văn S2, Trần Thị P8, Đoàn Thị Kim L9 (Đoàn Kim L9), Lê Văn K6, Lê Thị Ngọc H15, Giang Lò M8.

Tại phiên tòa phúc thẩm: 26 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị: phần thỏa thuận bồi thường giữa nguyên đơn và bị đơn số tiền 12.500.000.000 đồng Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết xong nên đề nghị giữ nguyên. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà Bùi Kim S không có yêu cầu độc lập và trình bày bà khởi kiện với những người thừa kế của ông P khi phát sinh tranh chấp liên quan đến di chúc. Tòa án cấp sơ thẩm dành quyền khởi kiện trong vụ án khác cho bà S là có căn cứ, đúng pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà S. Đối với bà Danh Thị Kiều N, do đất này ông B, bà M được Tòa án công nhận theo Quyết định 136/HGT của Tòa án là hợp pháp; bà N chiếm dụng là trái pháp luật nên đề nghị không được xem xét bồi thường.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị: Đối với phần

thỏa thuận của nguyên đơn và bên bị đơn đối với số tiền 12.500.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết và ban hành quyết định theo thỏa thuận của các đương sự như đã nêu trên; sau khi giải quyết sơ thẩm, các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đối với thỏa thuận này nên phần quyết định này có hiệu lực pháp luật thi hành. Đề nghị hủy một phần Bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót nhiều người tham gia tố tụng; Bản án tuyên kê biên tài sản là đất tranh chấp nhưng không giải quyết tài sản trên đất và những người ở trên đất là không khả năng thi hành án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 136/HGT ngày 03/11/1999 của Tòa án nhân dân Quận 8, TP H (*sau đây gọi tắt là Quyết định 136/HGT*) đã công nhận sự thỏa thuận giữa các nguyên đơn là bà Lê Thị Đ2, bà Trần Thị K7, bà Trần Thị Anh Đ6 với bị đơn là ông Trần Trí B, bà Hứa Thiệu M và 04 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Văn Thị N3 và ông Thái Văn M9, ông Huỳnh Văn P và bà Lý Tú P1. Quyết định 136/HGT thể hiện: ông B, bà M có trách nhiệm trả cho bà K7 20 lượng vàng SJC, trả cho bà Đ6 200.000.000 đồng và tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ của bà Đ2 gồm 100 lượng vàng 24K 96% và 40 lượng vàng SJC bằng cách trừ lại 4.000m² trong khu đất 18.084m² gồm các thửa 408, 409, 410, 411, 412 do bà Đ2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích 15.121m² đất thuộc các thửa đất số 408, 409, 410, 411, 412 và một phần thửa 397, 407 thuộc tờ bản đồ số 8 phường B, quận B, TP H thuộc quyền sử dụng của ông Trần Trí B, bà Hứa Thiệu M.

[2] Năm 1999, nguyên đơn là ông Huỳnh Văn P khởi kiện ra Tòa án yêu cầu ông Trần Trí B phải có trách nhiệm thanh toán cho ông P hai khoản tiền mà ông P cho rằng ông B vay của ông, cụ thể:

- *Đối với khoản tiền 2.100.000.000 đồng:* Từ ngày 15/5/1996 đến ngày 01/02/1997, ông B viết 8 giấy vay nợ ông P với tổng số tiền là 2.100.000.000 đồng. Ông B cho rằng, số nợ trên gồm có vốn nhập lãi nhưng ông B không có chứng cứ chứng minh. Tại Cơ quan Cảnh sát Điều tra cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, ông B thừa nhận có nợ ông P 2.100.000.000 đồng. Ông B đã trả cho ông P 320.000.000 đồng. Ngoài ra, trong số tiền 300.000.000 đồng ông B vay của ông P ngày 30/1/1997 thì ông B cho rằng chỉ nhận 100.000.000 đồng, còn 200.000.000 đồng, ông B nhờ ông P trả cho ông Tăng Nhuệ H16 (S) nhưng ông P vẫn chưa trả giúp cho ông H16.

- *Đối với khoản tiền 3.250.000.000 đồng:* Theo hợp đồng vay mượn tiền được công chứng tại phòng C9 ngày 29/01/1997 thể hiện nội dung: Bên B là ông B, bà M (Bên mượn) đang lập thủ tục xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Đ2 diện tích 17.732m² tại Ấp D, xã B, huyện B, TP H thuộc một phần thửa lô số 408, 409, 410, 411, 412 và của bà Văn Thị N3 diện tích 1037m² thuộc một phần thửa 397, 407 thuộc tờ bản đồ số 8 bộ địa chính, xã B, huyện B. Bên A

là ông Huỳnh Văn P và vợ là bà Lý Tú P1 (Bên cho mượn) cho ông Trần Trí B và bà Hứa Thiều M mượn 3.250.000.000 đồng để mua 17.732m² đất của bà Lê Thị Đ2 và bà Văn Thị Như . Thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, không có lãi xuất; Điều 4 Hợp đồng quy định: *“Quá thời hạn hợp đồng này, bên B không trả đủ số tiền đã mượn thì bên B cam kết và đồng ý lập mọi thủ tục để cho bên A được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.”*. Điều 5 Hợp đồng quy định: *“Trong trường hợp do yếu tố khách quan không được cơ quan chức năng chấp thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên A có quyền thu hồi số tiền mượn, theo quy định của pháp luật hiện hành”*.

Sau khi Quyết định giám đốc thẩm số 35/2015/QĐ-GĐT ngày 12/11/2015 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã huỷ Bản án dân sự phúc thẩm của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối tại TP H và Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân TPHCM, trong quá trình giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm, nguyên đơn là bà Lý Tú P1 và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn P và bị đơn ông Trần Trí B, bà Hứa Thiều M thống nhất:

- Các khoản nợ ông B, bà M nợ ông Huỳnh Văn P các bên thỏa thuận tổng cộng là 12.500.000.000 đồng gồm cả lãi. Ông B, bà M có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền 12.500.000.000 đồng trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày 23/12/2024, chậm nhất là ngày 23/6/2025 sẽ thanh toán dứt điểm số tiền trên. Trường hợp quá thời hạn ngày 23/6/2025 mà phía ông B, bà M không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thực hiện chưa đầy đủ nghĩa vụ thì còn phải chịu tiền lãi tương ứng mức lãi suất 9%/năm trên số tiền chưa thi hành.

- Bà Lý Tú P1 và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn tự nguyện rút các phần yêu cầu khởi kiện sau: Buộc bị đơn ông Trần Trí B, bà Hứa Thiều M phải chuyển giao diện tích 15.121m² mà ông B, bà M đã được công nhận trọn quyền sử dụng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 136/HGT theo nội dung cam kết tại Điều 4 Hợp đồng vay tài sản ngày 29/01/1997 giữa các bên. Buộc bà Danh Thị Kiều N và ông Nguyễn Văn P2 dỡ bỏ các công trình xây dựng trái phép nằm trong phần đất có diện tích 15.121m² thuộc các thửa đất số 408, 409, 410, 411, 412 và 01 phần thửa 397, 407 thuộc tờ bản đồ số 8 phường B, quận B.

Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết và ban hành quyết định theo thỏa thuận của các đương sự như đã nêu trên; sau khi giải quyết sơ thẩm, các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đối với thỏa thuận này nên phần quyết định này có hiệu lực pháp luật thi hành.

[3] Tại *“Hợp đồng mua bán”* viết giấy tay ngày 02/01/2000 (không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền) có chữ ký của Bên bán (Bên A) là ông Trần Trí B, Bên mua (Bên B) là ông Danh Quốc C1, bà Hứa Thiều M và người làm chứng là ông Trần Thanh Đ4 (riêng bà M không có ký tên trong hợp đồng) thể hiện ông Trần Trí B là *“chủ sử dụng một phần thửa đất số 397, 407 tờ bản đồ số 8 bộ địa chính xã B, huyện B, TP H nhận chuyển nhượng từ bà Văn Thị*

M10 theo báo cáo thuyết minh ngày 27/6/1996 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 845/QSDD ngày 12/02/1996 với diện tích và thuộc một phần thửa 408 (1), 411, 412 với diện tích là 4618 m², tờ bản đồ số 8 bộ địa chính xã B, huyện B nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị Đ2 theo báo cáo thuyết minh ngày 26/3/1996 bản đồ 298/QSDD ngày 09/12/1995 và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 136/HGT của TAND.Q8 ngày 03/01/1999”...“Bên A bán cho Bên B với tổng diện tích là 5655m² với giá 3 tỷ Việt Nam đồng, Bên B nhận đất ngay và thanh toán cho Bên A 2,8 tỷ, còn lại 200 triệu Bên B sẽ thanh toán đủ khi Bên A tách thửa cho Bên B và hoàn tất sổ đỏ trong thời gian 01 năm”.

[4] Theo Văn bản số 330/BC-UBND ngày 15/9/2016 của UBND phường B về việc cung cấp số lượng công trình hiện có trên phần đất tranh chấp, từ năm 2002 đến năm 2014, hiện trạng khu đất có 10 công trình xây dựng không phép do Chủ đầu tư xây dựng là bà Danh Thị Kiều N; 03 công trình xây dựng không phép do Chủ đầu tư xây dựng là ông Danh Quốc C1 (em ruột bà Danh Thị Kiều N) xây dựng. Theo Văn bản số 1083/UBND ngày 26/11/2024 của UBND phường B về việc cung cấp số lượng công trình hiện có trên phần đất tranh chấp tọa lạc tại khu đất 5.655m² thuộc các thửa 397, 407, tờ bản đồ số 8, phường B thì hiện trạng khu đất có 15 công trình đang cho thuê.

[5] Xét kháng cáo của bà Bùi Kim S và bà Nguyễn Thị H11:

Đối với kháng cáo của bà Bùi Kim S: Bà S cung cấp cho Di chúc của ông Huỳnh Văn P lập ngày 02/7/2020 được chứng thực tại Văn phòng C10 với nội dung: “Bà Bùi Kim S là người có công phụng dưỡng, chăm sóc tôi sẽ được thừa kế toàn bộ quyền tài sản của tôi phát sinh từ Hợp đồng vay mượn tiền được Phòng C9, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 29/01/1997, số 04617 Q.1/97 (các biên nhận kèm theo), Bản án số 596/DSPT ngày 20/4/2000 và Bản án số 321/DSPT ngày 25/6/1999 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài bà Bùi Kim S, tôi không để lại tài sản nêu trên cho bất cứ ai khác.”.

Khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “*Trường hợp đương sự là cá nhân đang tham gia tố tụng chết mà quyền, nghĩa vụ về tài sản của họ được thừa kế thì người thừa kế tham gia tố tụng.*”. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Huỳnh Văn P chết, Tòa án cấp sơ thẩm đưa người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông P là các ông, bà Lý Tú P1, Huỳnh Lê H1, Huỳnh Yên V, Huỳnh Chí C8 là có căn cứ, đúng pháp luật. Trong vụ án, ông P lập di chúc cho bà S được thừa kế tài sản, Tòa án cấp sơ thẩm lẽ ra phải căn cứ khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự để đưa bà S tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng mới đúng quy định của pháp luật. Việc xác định bà S tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa phù hợp.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà Bùi Kim S không có yêu cầu độc lập và trình bày bà khởi kiện với những người thừa kế của ông P khi phát sinh tranh chấp liên quan đến di chúc. Tòa án cấp sơ thẩm dành quyền khởi kiện trong vụ án khác cho bà Bùi Kim S là có căn cứ, đúng pháp luật nên không

có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà S.

Đối với kháng cáo của bà H1: bà H1 trình bày năm 2000 bà đã nhận chuyển nhượng của ông C1 2.000m² đất trong phần đất 5.655m² có tranh chấp giá 1.600.000.000 đồng, bà đã trả trước cho ông C1 800.000.000 đồng. Tại cấp sơ thẩm bà H1 trình bày trong trường hợp ông C1 không được Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập thì bà cũng không có yêu cầu trong vụ án này và sẽ tranh chấp với ông C1 trong vụ án khác.

Tòa án cấp sơ thẩm dành quyền khởi kiện trong vụ án khác cho bà Nguyễn Thị H11 là có căn cứ, đúng pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà H11.

[6] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án đã vi phạm thủ tục tố tụng trong việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ, không theo đúng quy định tại Chương VII của Bộ luật Tố tụng dân sự, việc tách vụ án không đúng quy định của pháp luật và quá trình giải quyết bỏ sót người tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, cụ thể như sau:

[6.1] Ông Danh Quốc C1 có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất 5.655m² thuộc các thửa 397, 407, tờ bản đồ số 8, phường B theo “*Hợp đồng mua bán*” viết giấy tay ngày 02/01/2000. Bị đơn là ông Trần Trí B, bà M không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông C1 vì ông B không ký tên trong hợp đồng này.

[6.2] Hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ ông B, bà M có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không. Bản án sơ thẩm thể hiện trên diện tích 5.655m² đất tranh chấp có nhiều công trình và nhiều hộ dân đang cư trú (trong đó có các công trình của gia đình bà Danh Thị Kiều N, ông Danh Quốc C1), các đương sự và người đại diện theo ủy quyền của ông C1 không yêu cầu Tòa án đo vẽ, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá, các công trình xây dựng trên đất không yêu cầu giải quyết trong vụ án này (tại Biên bản ngày 20/8/2024 và ngày 19/11/2024). Tại Bản tường trình ngày 23/5/2024 của ông Danh Quốc C1 trình bày có 65 công trình trên đất, ông C1 đã chuyển nhượng một số diện tích đất trong phần diện tích khu đất 5.655m² thuộc các thửa số 397, 407 và một phần thửa 408 (1), 411, 412 tờ bản đồ số 8 phường B, quận B, TP H cho 56 người.

[6.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Trí B xác nhận chưa thi hành khoản tiền nào cho nguyên đơn theo quyết định của bản án sơ thẩm vì không có khả năng thi hành án. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên tiếp tục duy trì việc kê biên quyền sử dụng 15.121m² đất tại phường B, quận B mà ông B, bà M được công nhận theo Quyết định số 136/HGT để đảm bảo thi hành án. Tuy nhiên, trên diện tích đất này có rất nhiều công trình, nhà ở do bà Danh Thị Kiều N và ông Danh Quốc C1 xây dựng cũng như còn nhiều người khác đã nhận chuyển nhượng đất tranh chấp và ở trên công trình, nhà ở này. Các đương sự có tranh chấp với nhau về Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ ý chí của ông B đối với các công trình, nhà ở và những người ở trên đất để giải quyết hậu quả pháp lý đối với những công trình, nhà ở và người ở trên đất là chưa giải quyết triệt để vụ án, dẫn đến việc Bản án quyết định kê biên quyền sử dụng đất của ông B, bà M không thể thi hành được trong giai đoạn thi hành án.

[6.4] Việc bỏ sót người tham gia tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận đơn và cho thực hiện thủ tục kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm nêu trên đối với những người Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng, cụ thể là 10 ông, bà: Trần Thu H13, Trần Thị H14, Trần Thị K5, Nguyễn Ngọc S1, Nguyễn Văn S2, Trần Thị P8, Đoàn Thị Kim L9 (Đoàn Kim L9), Lê Văn K6, Lê Thị Ngọc H15, Giang Lò M8. Ngoài 10 ông bà có tên nêu trên còn có 03 người khác không được Tòa án cấp sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng có đơn kháng cáo là các ông, bà Dương Thị Ngọc H17, Trần Thị Ngọc L10, Đoàn Thành L11; Tòa án cấp sơ thẩm chưa cho những người này đóng tiền tạm ứng án phí kháng cáo.

Toàn bộ 13 người trên đều cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh họ có mua bán, chuyển nhượng nhà đất với ông Danh Quốc C1, có nhiều người đang quản lý tài sản và ở trên diện tích đất tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng các đương sự và người đại diện theo ủy quyền của ông Danh Quốc C1 không yêu cầu Tòa án thực hiện việc đo vẽ, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá; các công trình trên đất ông C1 không yêu cầu giải quyết nên không tiến hành thực hiện. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh, thu thập chứng cứ, không xem xét thẩm định tại chỗ dẫn đến bỏ sót rất nhiều người có mua bán, chuyển nhượng nhà, đất với ông Danh Quốc C1 và thực tế, họ đang ở quản lý trên diện tích đất tranh chấp là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa 10 ông/bà có tên như trên tham gia tố tụng, nhưng lại cho họ đóng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đối với vụ án này là không đúng quy định của pháp luật. Đối với 10 người này, Tòa án cấp phúc thẩm không giải quyết yêu cầu kháng cáo và được quyền liên hệ với Cơ quan Thi hành án để nhận lại số tiền đã nộp. Trong trường hợp 13 ông/bà có tên nêu trên cho rằng có liên quan đến việc mua bán, nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất 5.655m² có tranh chấp trong vụ án có quyền nộp đơn yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết khi vụ án bị Tòa án cấp phúc thẩm hủy, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[7] Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án; chấp nhận ý kiến của Viện công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP H về việc: hủy một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân TPHCM và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân TPHCM xét xử sơ thẩm lại phần bị hủy theo đúng quy định của pháp luật.

[8] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1, khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án gồm các ông/bà: Danh Thị Kiều N, Nguyễn Văn P2, Trịnh Phạm H3, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị Ngọc H4, Nguyễn Tấn L1, Nguyễn Thanh T, Danh Quốc C1, Nguyễn Thị L2, Võ Thị T7, Nguyễn Thị Kim L8, Phùng Mỹ K1, Lưu Quang K2, Nguyễn Kim M7, Phạm Thị Thúy V1, Nguyễn Thị Yên P4, Trần Văn T9, Lương Xú H8, Trần Thị Mộng K3, Tạ Chấn C4, Trần Thị A3, Hồng B1, Nguyễn Thị L5, Nguyễn Văn L6. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Kim S và bà Nguyễn Thị H11.

2. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 1016/2024/DS-ST ngày 23/12/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần Quyết định bản án đã tuyên. Cụ thể, phần Bản án sơ thẩm bị hủy như sau:

“3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Danh Quốc C1 về việc yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích 5.655m² thuộc các thửa số 397, 407 tờ bản đồ số 8 phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán ngày 02/01/2000 giữa ông Danh Quốc C1 và ông Trần Trí B thuộc quyền sử dụng của ông Danh Quốc C1.

4. ...và các ông bà khác...hoặc thực tế đang cư trú...

5. Tiếp tục duy trì việc kê biên quyền sử dụng 15.121m² đất tại phường B, quận B mà ông Trần Trí B, bà Hứa Thiệu M được công nhận trọn quyền sử dụng theo Quyết định số 136/HGT ngày 03/11/1999 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thi hành án.

...

8.3 Ông Danh Quốc C1 phải chịu án phí sơ thẩm là 200.000 đồng nhưng được miễn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2011/02978 ngày 21/6/2016 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh”.

3. Giữ nguyên phần quyết định của Bản án sơ thẩm đối với phần nội dung đã tuyên, cụ thể:

“4. Dành quyền khởi kiện trong vụ án khác cho ông Nguyễn Đình H10, bà Nguyễn Thị H11 có giao dịch mua bán chuyển nhượng nhà, đất với ông Danh Quốc C1 trên khu đất có diện tích 5.655m² thuộc các thửa số 397, 407 tờ bản đồ số 8 phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh khi có yêu cầu và đủ điều kiện khởi kiện.

...

6. Dành quyền khởi kiện trong vụ án khác cho bà Bùi Kim S với những người thừa

kể của ông Huỳnh Văn P (chết năm 2021) gồm bà Lý Tú P1, ông Huỳnh Chí C8, bà Huỳnh Lệ H1 (Enya L), ông Huỳnh Yến V liên quan đến di chúc ông Huỳnh Văn P lập ngày 02/7/2020 do Văn phòng C10 chứng nhận.

4. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại phần bị hủy theo đúng quy định của pháp luật.

5. Án phí:

[5.1] Các ông bà Danh Thị Kiều N, Nguyễn Văn P2, Trịnh Phạm H3, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị Ngọc H4, Nguyễn Tấn L1, Nguyễn Thanh T, Danh Quốc C1, Nguyễn Thị L2, Võ Thị T7, Nguyễn Thị Kim L8, Phùng Mỹ K1, Lưu Quang K2, Nguyễn Kim M7, Phạm Thị Thúy V1, Nguyễn Thị Yến P4, Trần Văn T9, Lương Xú H8, Trần Thị Mộng K3, Tạ Chấn C4, Trần Thị A3, Hồng B1, Nguyễn Thị L5, Nguyễn Văn L6 không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự. Hoàn trả cho các ông, bà có tên nêu trên số tiền tạm ứng án phí của mỗi người đã nộp là 300.000 đồng (theo các Biên lai thu số 0069799, 0069803, 0069804, 0069802, 0069801, 0069793, 0069783, 0069780, 0001539, 0069795, 0069788, 0069782, 0001540, 0069798, 0069787, 0069785, 0069786, 0069790 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

[5.2] Bà Bùi Kim S và bà Nguyễn Thị H11 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm dân sự, nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0070407 ngày 17/4/2025 và số 0069866 ngày 24/01/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

[5.3] Đối với 10 ông, bà: Trần Thu H13, Trần Thị H14, Trần Thị K5, Nguyễn Ngọc S1, Nguyễn Văn S2, Trần Thị P8, Đoàn Thị Kim L9 (Đoàn Kim L9), Lê Văn K6, Lê Thị Ngọc H15, Giang Lò M8 được quyền liên hệ với Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh để nhận lại số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp.

6. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân TP HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP HCM;
- Thi hành án dân sự TP HCM;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu.

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

Bùi Đức Xuân

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Dương Tuấn Vinh Nguyễn Thị Thúy Hòa

Bùi Đức Xuân