

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 165/2025/DS-PT
Ngày 13 tháng 3 năm 2025
V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ, yêu cầu công nhận
QSDĐ và yêu cầu hủy GCNQSDĐ*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tửu

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Long

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Phương Hà - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 13 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thẩm thụ lý số: MERGEFIELD Số_thụ_ly 814/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 31 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3451/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1972; Địa chỉ: 1 đường Đ, Khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1983 (vắng mặt);

2. Bà Vũ Thị L, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số F đường B, Khu phố D, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số A đường Đ, Khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt);

2. Bà Trịnh Thị Mỹ L2, sinh năm 1966 (có mặt);

3. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Người đại diện ủy quyền của bà L2, ông N: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1991 (có mặt).

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

4. Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1991 (có mặt);

5. Ông Nguyễn Bảo T1, sinh năm 1995 (có mặt);

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

6. Bà Trịnh Thị Minh L3, sinh năm 1975 (có mặt);

7. Ông Huỳnh Tấn N1, sinh năm 1972 (vắng mặt);

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

8. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1947 (vắng mặt);

9. Ông Trịnh Hưng L4, sinh năm 1936; người giám hộ cho ông L4, bà Nguyễn Thị G (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A đường X, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Ông Trịnh Bảo L5, sinh năm 1970 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

11. Bà Nguyễn Thị Chí T2, sinh năm 1974 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A đường B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Ông Lê Trọng T3, sinh năm 1973 (vắng mặt);

13. Bà Đào Thị H, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số C Khu phố F, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Bà Phạm Thị L6, sinh năm 1979 (vắng mặt);

15. Ông Nghiêm Danh L7 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số E đường L, Tổ E, Khu phố E, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

16. Ông Quảng Văn B, sinh năm 1971 (vắng mặt);

17. Bà Nguyễn Thị L8, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số G đường H, Khu phố A, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

18. Ủy ban nhân dân (gọi tắt là “UBND”) Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số A đường L, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Đ1 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

19. Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số D đường N, Phường F, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Hồng H1; Chức vụ: Công chứng viên (có đơn xin xét xử vắng mặt).

20. Văn phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số H đường T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Hồng Phương; Chức vụ: Trưởng Văn phòng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

21. Văn phòng C6, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số G, đường L, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Đức C1; Chức vụ: Trưởng văn phòng, (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Minh L3 và bà Trịnh Thị Mỹ L2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:***

Đất tranh chấp có diện tích 278m², thuộc thửa số 687, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích đất này ông Trịnh Bảo L5 và bà Nguyễn Thị Chí T2 được U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là “*GCN.QSDĐ*”), quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 01183 ngày 04/4/2012.

Ngày 26/6/2012, tại Phòng C4, ông Trịnh Bảo L5 và bà Nguyễn Thị Chí T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Quảng Văn B. Ông B được cập nhật sang tên ngày 26/7/2012.

Ngày 19/11/2012, tại Văn phòng C5, ông Quảng Văn B và bà Nguyễn Thị L8 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Trọng T3. Ông T3 được cập nhật sang tên ngày 10/6/2013.

Ngày 01/11/2013, tại Văn phòng C6, ông Lê Trọng T3 và bà Đào Thị H ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Phạm Thị L6. Bà L6 được cập nhật sang tên ngày 22/11/2013.

Ngày 07/4/2015, tại Văn phòng C6, ông Nghiêm Danh L7, bà Phạm Thị L6 có người đại diện là bà Bùi Thị Thanh H2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Đ. Ông Đ được cập nhật sang tên ngày 14/4/2015.

Ngày 17/11/2015, tại Văn phòng C6, ông Phạm Văn Đ và bà Vũ Thị L ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C. Ông C được cập nhật sang tên ngày 14/12/2015.

Do ông C đã trả hết tiền và được cập nhật sang tên quyền sử dụng đất nhưng ông Đ và bà L không giao đất nên phát sinh tranh chấp.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 461/2016/QĐST-DS ngày 09/12/2016 của Tòa án nhân dân Quận 12 có nội dung: Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau: “*Ông Phạm Văn Đ và bà Vũ Thị L có trách nhiệm giao phần đất có diện tích 278m² thuộc thửa số 687, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 01183 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp ngày 04/4/2012 (đã cập nhật sang tên ông Nguyễn Văn C ngày 14/12/2015) cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị L1*”.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 289/2018/DS-GĐT ngày 29/8/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 461/2016/QĐST-DS ngày 09/12/2016 của Tòa án nhân dân Quận 12; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận 12 giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm với nhận định Tòa án cấp sơ thẩm “*không thu thập đầy đủ chứng cứ về hiện trạng đất tranh chấp để xác định gồm những ai đang cư ngụ trên đất để đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự*”.

Ngày 18/11/2019, Tòa án nhân dân Quận 12 chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thẩm quyền.

Nay các đương sự có ý kiến và yêu cầu như sau:

* *Nguyên đơn - ông Nguyễn Văn C*: Ông Nguyễn Văn C với ông Phạm Văn Đ và bà Vũ Thị L ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C quyền sử dụng đất có diện tích 278m² nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Ông C đã giao đủ tiền và được cập nhật sang tên ngày 14/12/2019. Do đó ông C yêu cầu:

- Công nhận ông Nguyễn Văn C là người đứng tên trên GCN.QSDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 01183 do U cấp ngày 04/4/2012 đối với diện tích 278m² đất, thuộc thửa đất số 687, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc ông Phạm Văn Đ và bà Vũ Thị Liên tiếp T4 thực hiện việc giao đất cho ông Nguyễn Văn C theo đúng quy định của pháp luật;

- Yêu cầu gia đình bà Trịnh Thị Mỹ L2 và những người có liên quan, đang cư trú, sử dụng, trái phép trên phần đất phải tháo dỡ, di dời, trả lại phần đất nêu trên cho ông C.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị Mỹ L2 và ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn C có ý kiến như sau:

Phần đất này, năm 2017 bà L2 đã khởi kiện vụ án hành chính và rút đơn, trong quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 349/2020/QĐST-HC ngày 13/3/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung bà L2 không được khởi kiện lại. Ông C đề nghị Tòa án đình chỉ yêu cầu độc lập của bà L2.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị Minh L3, ông C không đồng ý. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà L3.

** Bị đơn - ông Phạm Văn Đ và bà Vũ Thị L:* Ông bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C. Ông bà đã nhận đủ tiền và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, đồng ý giao đất. Ông bà xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trịnh Thị Mỹ L2, ông Nguyễn Văn N có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Quốc T, trình bày:* Nguồn gốc đất diện tích 278m² thuộc thửa số 687, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là phần đất hương hỏa của gia tộc bà L2, có nguồn gốc do bà Trần Thị T5 (bà nội của bà L2) mua và cho ông Trần Bửu C2 (anh của cha bà L2) đứng tên. Sau khi ông C2 cùng gia đình sang định cư tại Pháp đã chuyển nhượng lại cho 03 người em là bà Trịnh Hoài N2, bà Trịnh Ngọc T6, ông Trịnh Hưng L4 (được thể hiện tại bản Trích lục địa bộ). Bà N2 và bà T6 đã chết và không để lại di chúc, do đó ông Trịnh Hưng L4 (cha của bà L2) là người thừa kế duy nhất.

Năm 1996, ông L4 cho bà L2 một phần đất thuộc phần đất nêu trên để xây nhà. Bà L2 đã được cấp GCN.QSĐĐ và hiện là nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của gia đình bà L2, tại số: 41/5, Khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa 150, tờ bản đồ 17, tài liệu năm 2005.

Đến năm 2006, cũng trên phần đất này, gia đình bà L2 tiếp tục xây dựng một căn nhà liền kề mặt sau của căn nhà trên, thuộc thửa 159, tờ bản đồ 17, tài liệu 2005 và đã được cấp số nhà: 423/29/5, T, Khu phố B, phường T, Quận A theo Thông báo số 406/TB-UBND ngày 27/3/2012 của U. Căn nhà này nằm hoàn toàn trên thửa 687, tờ bản đồ số 17, tài liệu 2004 - 2005, có tường rào bằng gạch bao bọc xung quanh nhà và cả phần đất còn trống, gia đình bà L2 cư trú ổn định tại căn nhà này và sử dụng toàn bộ phần đất trống để nuôi gà, trồng các loại cây ăn trái, cây cảnh cho đến nay. Vì vậy, sơ đồ thửa đất trên GCN.QSĐĐ số CH01183 do U cấp ngày 03/4/2012 cho ông Trịnh Bảo L5 và bà Nguyễn Thị Chí T2 thể hiện toàn bộ đất trống là không đúng hiện trạng thửa đất.

Ông Trịnh Bảo L5 (là con của ông Trịnh Nhơn H3 - anh em cùng cha khác mẹ với ông Trịnh Hưng L4). Việc U cấp GCN.QSĐĐ số CH01183 ngày 03/4/2012 cho ông L5 và bà T2 thì gia đình bà L2 không biết. Ông L5 không sử dụng đất thực tế và không có mặt tại địa phương. Đồng thời, diện tích đất trong GCN.QSĐĐ số CH01183 chồng lấn khoảng 40m² đất thuộc GCN.QSĐĐ số 644 ngày 20/5/2002 của bà Trịnh Thị Minh L3.

Phần đất diện tích 278m² nêu trên đã được chuyển nhượng qua nhiều người. Tuy nhiên, tất cả những người nhận chuyển nhượng không đến xem hiện trạng đất và cũng không liên hệ với gia đình bà L2 là người thực tế sử dụng đất để tìm hiểu tình trạng pháp lý của phần đất.

Do đó, bà Trịnh Thị Mỹ L2 và ông Nguyễn Văn N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C. Bà L2 và ông N có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu:

- Hủy GCN.QSDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01183 do U cấp ngày 03/4/2012 cho ông Trịnh Bảo L5 và bà Nguyễn Thị Chí T2;

- Tuyên hủy tất cả Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy toàn bộ cập nhật biến động có liên quan đến Giấy chứng nhận số CH01183 do U cấp ngày 03/4/2012 cho ông Trịnh Bảo L5 và bà Nguyễn Thị Chí T2.

- Công nhận cho bà Trịnh Thị Mỹ L2 quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích 241,3m² (không tính ô số 12; 14; 15 theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 20/9/2023 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc thửa số 687, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - bà Trịnh Thị Minh L3:* Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 16/02/2023, bà L3 yêu cầu: Công nhận phần đất diện tích 9,5m² (ô số 15) là phần chùng ranh giữa hai GCN.QSDD số CH 01183 cấp ngày 03/4/2012 do ông Trịnh Bảo L5 và bà Nguyễn Thị Chí T2 đứng tên và GCN.QSDD số 644 ngày 20/5/2002 do ông Huỳnh Tấn N1, bà Trịnh Thị Minh L3 đứng tên cùng do U cấp; Đồng thời, công nhận cho gia đình bà Trịnh Thị Minh L3 diện tích đất 26,3m² (ô số 12) gia đình bà Trịnh Thị Minh L3 đang thực tế sử dụng nhưng ông L5 và bà T2 được cấp GCN.QSDD số CH 01183 ngày 03/4/2012.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê Trọng T3 và bà Đào Thị H:* Năm 2012, ông bà nhận chuyển nhượng của ông Quảng Văn B thửa số 687, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2013, ông bà chuyển nhượng lại cho bà Phạm Thị L6. Thời điểm ông bà nhận chuyển nhượng và sau đó chuyển nhượng cho người khác không ai tranh chấp. Việc nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng lại của ông bà đối với thửa đất nêu trên là hợp pháp. Ông bà đề nghị Tòa án bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông bà xin vắng mặt trong suốt quá trình tòa án giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Phạm Thị L6, ông Nghiêm Danh L7, ông Quảng Văn B và bà Nguyễn Thị L8: Các ông bà nêu trên đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng không đến Tòa cung cấp lời khai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Bảo T1, Nguyễn Thị G và Huỳnh Tấn N1: Thống nhất với ý kiến của bà Trịnh Thị Mỹ L2, ông Nguyễn Văn N và bà Trịnh Thị Minh L3. Đồng thời, có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- ông Trịnh Bảo L5 và Nguyễn Thị Chí T2 Tâm: Có đơn xin xét xử vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và không có lời khai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị L1:* Bà thống nhất với lời trình bày của ông C và có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C7 có bà Huỳnh Thị Hồng H1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ngày 26/6/2012, Văn phòng C7 đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 15678 đối với thửa số 687, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại Phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trịnh Bảo L5, bà Nguyễn Thị Chí T2 với ông Quảng Văn B. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Văn phòng C7 không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung, yêu cầu độc lập của các đương sự. Văn phòng C7 xin vắng mặt trong suốt quá trình tòa án giải quyết vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng C5 do bà Nguyễn Hồng P - Trưởng Văn phòng trình bày:* Ngày 19/11/2012, Văn phòng C5 xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quảng Văn B và bà Nguyễn Thị L8 với ông Lê Trọng T3. Việc công chứng được thực hiện theo đúng quy định về công chứng. Tại thời điểm công chứng, Văn phòng C5 không nhận được bất kỳ thông tin tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện, ngăn chặn giao dịch đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Văn phòng C5 xin vắng mặt trong suốt quá trình tòa án giải quyết vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng C6 do ông Bùi Đức C1 - Trưởng Văn phòng trình bày:* Văn phòng C6 đã thụ lý hồ sơ, kiểm tra các giấy tờ có liên quan trong hồ sơ và đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 687, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ và đúng pháp luật. Văn phòng C6 xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - U có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Đ1 trình bày:* U không có ý kiến đối với tranh chấp của các đương sự. Trường hợp cần có ý kiến liên quan trong quá trình xác minh để giải quyết vụ án, U sẽ phúc đáp bằng văn bản. U xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết.

*** *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:***

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228; Khoản 2 Điều 244; Khoản 1 Điều 246; Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 49, Điều 50, Điều 113, Điều 123, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu công nhận ông Nguyễn Văn C là người đứng tên trên GCN.QSDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 01183 do U cấp ngày 04/4/2012.

Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C:

- Buộc ông Phạm Văn Đ và bà Vũ Thị Liên tiếp T4 thực hiện việc giao đất cho ông Nguyễn Văn C theo đúng quy định của pháp luật theo GCN.QSDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 01183 do U cấp ngày 04/4/2012, diện tích 278m² đất, thuộc thửa đất số 687, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc gia đình bà Trịnh Thị Mỹ L2, bà Trịnh Thị Minh L3 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đang cư trú, sử dụng, trái phép trên thửa đất số 687, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất và di dời, trả lại phần đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn C theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 20/9/2023 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập (trừ diện tích 9,5m² ô số 15) và không được bồi thường.

Buộc ông Nguyễn Văn C phải bồi thường toàn bộ các cây trồng và tài sản khác trị giá: 42.279.686 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 0013-1/24-CT của Công ty TNHH T10 cho bà Trịnh Thị Mỹ L2 và bà Trịnh Thị Minh L3. Giành quyền cho ông Nguyễn Văn C khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn Đ và bà Vũ Thị L trả lại số tiền 42.279.686 đồng bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị Mỹ L2 và ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu hủy GCN.QSDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01183 do U cấp ngày 03/4/2012; hủy tất cả Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy toàn bộ cập nhật biến động có liên quan đến Giấy chứng nhận số CH01183 do U cấp ngày 03/4/2012 và công nhận cho bà Trịnh Thị Mỹ L2 quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích 241,3m² (không tính ô số 12; 14; 15 theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 20/9/2023 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập) thuộc thửa số 687, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị Minh L3 về việc yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 26,3m² (ô số 12 theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 20/9/2023 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập) thuộc thửa số 687, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Công nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Văn C và bà Trịnh Thị Minh L3: Ông Nguyễn Văn C đồng ý tự nguyện giao phần đất có diện tích 9,5m² (ô số 15 theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 20/9/2023 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập) cho bà Trịnh Thị Minh L3 sử dụng. Ông Nguyễn Văn C và bà Trịnh Thị Minh L3 được quyền liên hệ với cơ

quan có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý đối với diện tích đất trên theo quy định pháp luật về đất đai.

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

- Ngày 02/02/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Mỹ L2 và bà Trịnh Thị Minh L3 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:**

- Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ trong vụ án vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có kháng cáo - Ông Nguyễn Quốc T trình bày: Về yêu cầu hủy GCN.QSĐĐ và công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Trịnh Thị Mỹ L2, nguồn gốc phần diện tích đất thuộc một phần đất hương hỏa của gia tộc bà L2, do bà Trần Thị T5 là bà nội của bà L2 mua và cho ông Trần Bửu C2 đứng tên chủ đất, bà T5 tại thời điểm đó làm người giám hộ. Vì vậy, phần đất này có nguồn gốc hoàn toàn là tài sản của ông Trần Bửu C2. Sau khi ông C2 sang Pháp định cư, đã chuyển nhượng lại cho 03 người em là bà N2, bà T6 và ông L4. Bà N2 và bà T6 hiện đã chết, không để lại di chúc, do đó ông L4 là người thừa kế hợp pháp duy nhất. Năm 1996, ông L4 có tặng cho bà M Lan một phần đất thuộc phần đất trên để tạo lập nhà, đã được cấp GCN và hiện là nơi đăng ký hộ khẩu thường trú. Đến năm 2006, bà L2 tiếp tục xây dựng một căn nhà liền kề mặt sau của căn nhà trên, thuộc thửa 159, tờ bản đồ 17. Căn nhà này hiện nằm hoàn toàn trên thửa 687, tờ bản đồ số 17, có tường rào bằng gạch bao bọc xung quanh nhà và cả phần đất còn trống, gia đình bà L2 sinh sống ổn định và sử dụng phần đất trống để nuôi gà, trồng cây ăn trái, cây cảnh cho đến nay. Ông Trịnh Bảo L5 là con của ông Trịnh Nhơn H3, ông H3 là anh em cùng cha khác mẹ với cha của bà L2, là ông L4. Như vậy, cha của ông L5 là ông H3, không phải là những đối tượng có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến phần diện tích đất thuộc GCN.QSĐĐ CH01183. Theo quy định tại khoản 20 Điều 4, Điều 49 Luật Đất đai 2003, ông L5 không thuộc trường hợp được cấp GCN.QSĐĐ; Các hồ sơ chứng minh quá trình sử dụng đất và tạo lập căn nhà được tạm cấp số nhà 423/29/5 đã phát sinh từ trước thời điểm cấp GCN.QSĐĐ CH01183 rất lâu. Do đó, có đầy đủ căn cứ để khẳng định rằng U đã biết đến sự tồn tại của căn nhà số 423/29/5 trước thời điểm cấp GCN.QSĐĐ CH01183. Bên cạnh đó, GCN.QSĐĐ ngoài việc thể hiện sai hiện trạng đất còn chồng lấn ranh một phần đất có diện tích khoảng 6.7m², phần diện tích đất này cũng đồng thời được UBND cấp GCN.QSĐĐ cho bà Minh L3 và ông N1. Vì vậy, sơ đồ thửa đất trên GCN.QSĐĐ số CH01183 thể hiện toàn bộ đất trống là không đúng.

Về yêu cầu tuyên hủy tất cả những hợp đồng chuyển nhượng có liên quan đến GCN.QSĐĐ CH01183 và toàn bộ cập nhật biên động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thể hiện trên GCN.QSĐĐ CH01183, ông Trịnh Bảo L5 tại thời điểm được cấp GCN.QSĐĐ đã biết rõ trên diện tích đất đó hiện đang tồn tại căn nhà số D. Đến ngày 26/06/2012, ông L5 tiến hành chuyển nhượng

GCN.QSĐĐ cho ông Quảng Văn B. Tuy nhiên, việc tiến hành giao dịch chuyển nhượng nhưng không đề cập đến tài sản gắn liền với đất, cụ thể là căn nhà, là một giao dịch không thể thực hiện được. Tương tự như vậy, các hợp đồng chuyển nhượng tiếp theo cũng không đề cập đến tài sản gắn liền với đất hoặc xác định quyền sở hữu tài sản này thuộc về chủ thể nào đều bị xem là vô hiệu. Ngoài ra, căn nhà số D thuộc trường hợp công trình xây dựng được phép tồn tại, có căn cứ pháp lý rõ ràng, việc Tòa sơ thẩm tuyên buộc bà L2 phải tháo dỡ căn nhà, bàn giao đất cho ông C là không có cơ sở.

Từ các căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà L2, bà L3.

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

Về tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Về nội dung: Khi giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới, vì thế đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị Mỹ L2, bà Trịnh Thị Minh L3, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

- Về tố tụng:

+ Đơn kháng cáo của là bà Trịnh Thị Mỹ L2 và bà Trịnh Thị Minh L3 làm trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, tại phiên tòa lần thứ hai ngày 13/3/2025, ông C có đơn xin hoãn phiên tòa với nội dung: “*Vì lý do sức khỏe tôi không thể có mặt tại phiên tòa được*”. Hội đồng xét xử xét thấy việc vắng mặt của ông C không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan khác. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần hai có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, 34, 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung:

[1] Theo theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 20/9/2023 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập, Chứng thư thẩm định giá ngày 22/01/2024 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/01/2023, thể hiện: phần đất có diện tích 241,3m² (không tính ô số 12; 14; 15 theo Bản đồ hiện trạng vị trí) và phần đất có diện tích 26,3m² (ô số 12 theo Bản đồ hiện trạng vị trí) thuộc thửa số 687, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh được U GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01183 ngày 03/4/2012 cho ông Trịnh Bảo L5 và bà Nguyễn Thị Chí T2.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C cho rằng phần diện tích đất tranh chấp 278m² (đo đạc theo thực tế là 241,3m² + 26,3m² = 267,6m²). Phần đất này trước đó vào ngày 26/6/2012 được ông Trịnh Bảo L5, bà Nguyễn Thị Chí T2 chuyển nhượng cho ông Quảng Văn B; ngày 19/11/2012, ông B và bà Nguyễn Thị L8 chuyển nhượng cho ông Lê Trọng T3; ngày 01/11/2013, ông T3 và bà Đào Thị H chuyển nhượng cho bà Phạm Thị L6; ngày 07/4/2015, bà L6 chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Đ. Sau đó ngày 17/12/2015 thì ông Phạm Văn Đ và bà Vũ Thị L đã chuyển nhượng cho ông C. Bị đơn ông Đ, bà L thống nhất với lời trình bày của ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Trịnh Thị Minh L3 và Trịnh Thị Mỹ L2 cho rằng phần đất tranh chấp nêu trên là phần đất hương hỏa của gia tộc bà L2, có nguồn gốc do cụ Trần Thị T5 (bà nội bà L2) nhận chuyển nhượng của người khác và cho cụ Trần Bửu C2 (anh của cha bà L2) đứng tên; ông C2 sang Pháp nên để lại cho 03 người em là ông Trịnh Hưng L4, bà Trịnh Hoài N2, Trịnh Ngọc T6. Sau bà N2 và bà T6 chết thì ông L4 là người thừa kế duy nhất sử dụng phần đất trên, sau đó ông L4 đã để lại cho con gái là bà L2 sử dụng đến nay.

[2] Về nguồn gốc, đăng ký kê khai và quá trình sử dụng đất:

[2.1] Về nguồn gốc đất:

Xét thấy, theo tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện, cụ thể:

Tại Trích lục Địa bộ của Phòng điền thổ, tỉnh Gia Định ngày 5/2/1959, có nội dung: “Ông Trần Bửu C2 xin nhận lại phần đất có diện tích 2.960m² thuộc thửa 317 là phần đất hương hỏa của cha mẹ là cụ Trịnh Nhơn D và cụ Trần Thị T5 để lại cho ông C2 và các con gồm Trịnh Hoài N2, Trịnh Hưng L4, Trịnh Hoài T7 khi lớn lên thì được quyền sở hữu miếng đất thổ nói trên”.

Tại Tờ đăng ký nhà đất của ông Trịnh Hưng L4 ngày 15/8/1999 có xác nhận của xã Đ, có nội dung: “Ông Trịnh Hưng L4 đăng ký quyền sử dụng đất để ở với diện tích 2.960m² thuộc thửa 317 và 02 căn nhà trên đất có diện tích 130m² (mỗi căn 65m²); có nguồn gốc là đất hương hỏa do cha mẹ mua từ năm 1934 để lại cho 04 người con gồm ông Trịnh Bửu C3 (chết), bà Trịnh Hoài N2 (chết), bà Trịnh Ngọc T6 (chết) và ông L4 là con trai út nên được thừa kế. Nhà của cha mẹ bị giải tỏa năm 1957 và đất hợp đồng của BQP chế độ cũ (cho thuê nhượng đất)”.

Theo Thông báo số 223 ngày 03/9/2002 của UBND phường T, có nội dung: *“Trước năm 1975 phần đất thuộc Trung tâm H5; sau 30/4/1975 do đến 1990 do đơn vị phòng không F 367 quản lý (đất trống không sử dụng); năm 1990 ông Trần Bửu T8 (là con của ông Trần Bửu C2) làm đơn xin chính quyền địa phương hoàn lại diện tích 2.960m² của ông Trần Bửu C2 đứng bộ trước năm 1975 để cho bà Trịnh Ngọc T6 canh tác. Ngày 15/8/1991, bà T6 là cán bộ hưu trí, ngụ tại Quận A làm đơn xin về quê giữ đất của cha mẹ để canh tác và bà T6 đã cất 01 căn nhà lá và mở lớp học tình thương trên phần đất trên”.*

Quá trình giải quyết vụ án, ông Trịnh Bửu L9, bà Trịnh Thị Minh L3 và Trịnh Thị Mỹ L2 và các đương sự khác đều thống nhất thừa nhận phần đất trên có nguồn gốc của gia tộc bà L2. Theo đó, Hội đồng xét xử xét thấy đây là tình tiết không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Do đó, có cơ sở xác định phần đất nêu trên là đất thổ, có nguồn gốc là của cụ Trịnh Nhon D và cụ Trần Thị T5 (là ông bà nội của bà L2, bà L3, ông L9) để lại.

[2.2] Về quá trình quản lý sử dụng:

Quá trình bà Trịnh Thị T9 sử dụng phần đất nêu trên để cất nhà ở, mở lớp học tình thương vào năm 1991 thì còn có ông Trịnh Hưng L4 (là em của bà T9) quản lý, sử dụng cùng bà T9; ông L4 sử dụng cất nhà ở và trồng cây ăn trái; sau khi bà T9 chết thì phần đất của bà T9 do con của ông L4 là ông Trịnh Minh L10 tiếp tục sử dụng. Phần đất ông L4 sử dụng thì ông L4 có cho các con là Trịnh Thị Mỹ L2, Trịnh Thị Minh L3 và Trịnh Thị Mỹ L11 sử dụng.

Tại phần đất được ông L4 cho thì vợ chồng bà L2 đã cất nhà ở và trồng cây ăn trái; sau đó bà L2 được cấp GCN.QSDĐ đối với thửa 150, tờ bản đồ 17, tài liệu 2005. Cũng trên phần đất được ông L4 cho, vợ chồng bà L2 tiếp tục xây dựng 01 căn nhà liền kề với mặt sau của căn nhà nêu trên. Căn nhà này nằm hoàn toàn trên thửa 687, tờ bản đồ số 17, tài liệu 2004-2005, có tường rào bao bọc xung quanh; trong khuôn viên tường rào bà L2 đã làm giếng khoan, trồng cây ăn trái, cây cảnh và nuôi gà cho đến nay, không bị ai ngăn cản.

Đồng thời, theo Thông báo số 223/TB-UB ngày 03/9/2002 của UBND phường T thể hiện nội dung: Ngày 15/7/2002, UBND phường đã tiến hành lập biên bản về hành vi xây dựng không phép, xử lý cảnh cáo đình chỉ xây dựng trả lại hiện trạng ban đầu đối với gia đình bà L2. Điều này cho thấy, gia đình bà L2 là người trực tiếp canh tác sử dụng phần đất tranh chấp, việc UBND phường T lập biên bản vi phạm hành chính là thực hiện thủ tục quản lý hành chính là do gia đình bà L2 xây dựng nhà nhưng không có giấy phép xây dựng; và trường hợp không có giấy phép xây dựng này không đồng nghĩa với việc gia đình bà L2 không có quyền sử dụng đất, nên phía nguyên đơn căn cứ vào biên bản vi phạm hành chính để cho rằng phần đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của gia đình bà L2, là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại Chứng thư thẩm định giá ngày 22/01/2024 của Công ty T10 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/01/2023, thể hiện: Trên phần đất tranh chấp

267,3m² thuộc thửa 678, tờ bản đồ số 17 có căn nhà tường gạch, giếng khoan, đồng hồ điện, cây trồng. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cũng thừa nhận căn nhà tường, toàn bộ cây trồng, giếng khoan được bao bọc bởi tường rào là của gia đình bà L2 và bà L3 trồng và quản lý sử dụng từ năm 1994 đến nay.

Cho thấy, ông Trịnh Bảo L5 là người được cấp GCN.QSĐĐ đối với diện tích đất 267,6m² (theo đo đạc thực tế) nhưng từ trước đến nay không có quá trình quản lý sử dụng phần diện tích đất này.

Ngược lại, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp nêu trên có nguồn gốc của gia tộc bà L2 có được từ năm 1934 được thể hiện qua Trích lục địa bộ, đến năm 1990, ông L4 là người trực tiếp quản lý sử dụng, đến năm 1994 thì cho lại bà L2 và bà L3 quản lý, sử dụng đến nay. Vì vậy, bà Trịnh Thị Mỹ L2 và Trịnh Thị Minh L3 có đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng diện tích đất (phần diện tích công nhận cho bà L2 là 241,3m², bà L3 là 26,3m²) theo quy định của pháp luật.

[2.2] Về đăng ký kê khai đối với phần đất tranh chấp:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp được gia tộc chia cho ông Trịnh Nhơn H3 theo Biên bản họp gia tộc ngày 07/8/1994, trên cơ sở đó 16/8/1998, ông H3 làm “*Giấy cho đất*” cho ông Trịnh Bảo L5, ngày 26/8/1999 ông L5 làm “*Tờ đăng ký nhà đất*” và ngày 20/6/2010, ông L5 có đơn xin cấp GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Đến ngày 04/4/2012, ông Trịnh Bảo L5 và bà Nguyễn Thị Chí T2 được U cấp GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 01183, với diện tích 278m², thuộc thửa 687, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét, tại Biên bản họp gia tộc ngày 07/8/1994, có nội dung: “*Vào lúc 16h30 tại nhà bác H4, có tổ chức họp gia đình để bàn chuyện đất đai hương quả ở H; thành phần gồm: Bác H4, Chú H3, C, Chú L12 và Ngọc A. Qua thảo luận, bàn bạc, thống nhất 01 số công tác sau, làm nền tảng lâu dài:*

1. Rào dậu xung quanh khoản đất còn lại (1.500m²) chi phí chia 05 (kể cả chi phí đền bù nhà lá nằm trong đất).

2. Phần đất này chia làm 05 phần bằng nhau, đất không được bán, truyền lại cho con cháu làm hương quả.

3. Phần mã gia đình sẽ được phân lô riêng.

Biên bản này được sự đồng ý của 05 người, mọi sự thay đổi phải có sự nhất trí của gia đình”.

Xét thấy, theo biên bản họp gia tộc nêu trên chỉ có nội dung thỏa thuận chia đất thành 05 phần bằng nhau, không có nội dung nào thể hiện vị trí đất, số tờ số thửa, địa chỉ thửa đất.

Tại “*Giấy cho đất*” của ông Trịnh Nhơn H3 ngày 16/8/1998, có nội dung: “*Nguyên phần đất hương hỏa có từ năm 1934 của cha Trịnh Nhơn D chết để lại chia đều cho 05 người con, trong đó phần của tôi là Trịnh Nhơn H3 được thỏa*

thuận đồng ý của 05 anh em được hưởng khoản 300m². Nay tôi lập giấy này đồng ý cho con ruột là Trịnh Bảo L5...”. Theo đó, nội dung cho đất của ông H3 cũng không có nội dung nào thể hiện vị trí thửa đất, số tờ số thửa, địa chỉ thửa đất mà ông H3 cho ông L5.

Tại Đơn đăng ký nhà đất của ông Trịnh Bảo L5 ngày 26/8/1999 gửi UBND phường T: Ông L5 trình bày nguồn gốc đất là của ông nội để lại cho 05 người con, trong đó có cha ông được 01 phần và phần đất này cha ông L5 để lại cho ông L5. Nội dung đơn cũng không thể hiện vị trí thửa đất, số tờ số thửa và địa chỉ thửa đất.

Mặt khác, theo hồ sơ cấp GCN.QSDĐ cho ông L5 thể hiện là cấp lần đầu, nhưng cơ quan có thẩm quyền cấp giấy không kiểm tra, xác minh, không đo đạc thực tế, không có ký giáp ranh của các hộ liền kề. Vì vậy, quá trình cấp GCN.QSDĐ cho ông L5 đã không phát hiện ra trên phần đất cấp GCN đã có nhà ở, giếng nước, cây trồng, tường rào của gia đình bà L2 sử dụng ổn định như nêu trên. Ngoài ra, phần đất ông L5 được cấp giấy còn có một phần diện tích 9,5m² (ô số 15 theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 20/9/2023 là của bà Trịnh Minh L3 đã được cấp GCN.QSDĐ ngày 20/5/2002). Từ đó cho thấy, việc cấp GCN.QSDĐ của U cho ông L5 đã thực hiện không đúng đối tượng, trình tự, thủ tục, chưa phù hợp quy định pháp luật đất đai.

Đồng thời, như phân tích nêu trên, phần đất tranh chấp được cha bà L2 và bà L3 là ông Trịnh Hưng L4 quản lý sử dụng từ năm 1990 (có nguồn gốc của ông bà nội bà L2 nhận chuyển nhượng năm 1934); đến năm 1994 ông L4 để cho bà L2 và bà L3 quản lý, sử dụng đến nay, còn ông Trịnh Bảo L5 không có quản lý, sử dụng đối với phần đất tranh chấp này từ trước đến khi kê khai đăng ký, được cấp GCN.QSDĐ và chuyển nhượng cho ông Quảng Văn B vào 26/6/2012.

Do đó, việc UBND Quận 12 căn cứ vào các tài liệu nêu trên gồm Biên bản họp gia tộc ngày 07/8/1994, “*Giấy cho đất*” 16/8/1998 của ông Trịnh Nhơn H3, “*Tờ đăng ký nhà đất*” ngày 26/8/1999 của ông L5 và Đơn xin cấp GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 20/6/2010 của ông L5 để cấp GCN.QSDĐ cho ông L5 mà không có không đo đạc, kiểm tra thực tế, không xem xét quá trình quản lý, sử dụng đất thực tế của bà L2 và bà L3 là vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật đất đai về cấp GCN.QSDĐ, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Mỹ L2, bà Minh L3 là người đang sử dụng đất.

Đối với việc bà L2 rút lại yêu cầu khởi đối với GCN.QSDĐ cấp cho ông L5 trong vụ án hành chính vào năm 2020 là do trên phần đất U cấp GCN.QSDĐ cho ông L5 có tài sản của bà L2. Việc khởi kiện trong vụ án hành chính không giải quyết triệt để vụ án, nên bà L2 mới rút yêu cầu khởi kiện để khởi kiện trong vụ án dân sự, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà L2, nên việc rút yêu cầu khởi kiện của bà L2 trong vụ án hành chính không làm thay đổi bản chất việc U cấp GCN.QSDĐ cho ông L5 không đúng quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, thấy rằng yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị Mỹ L2, ông Nguyễn Văn N (chồng bà L2) về việc yêu cầu hủy GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01183 do U cấp ngày 03/4/2012

cho ông Trịnh Bảo L5, bà Nguyễn Thị Chí T2; yêu cầu công nhận cho bà Trịnh Thị Mỹ L2 quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích 241,3m² thuộc thửa số 687, tờ bản đồ số 17; yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị Minh L3 về việc yêu cầu công nhận cho bà L3 quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích 26,3m² thuộc thửa số 687, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là có căn cứ chấp nhận.

[3] Đối với các giao dịch chuyển nhượng chuyển sử dụng đất tranh chấp:

[3.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 278m² thuộc thửa 687 giữa ông Trịnh Bảo L5 và bà Nguyễn Thị Chí T2 với ông Quảng Văn B được Văn phòng C7 công chứng ngày 26/6/2012. Ông B được cập nhật sang tên ngày 26/7/2012:

Xét, theo hợp đồng nêu trên các bên chỉ giao dịch trên hồ sơ giấy tờ, hai bên không có bàn giao đất ngoài thực địa, ông B không có nhận đất, không phát hiện được trên đất có nhà ở, cây trồng, giếng nước của gia đình bà L2 quản lý sử dụng hợp pháp từ trước năm 1994 đến nay.

Mặt khác, chính ông L5 và ông C thừa nhận việc ông L5 được cấp GCN.QSDĐ đối với diện tích 278m² đất tranh chấp thuộc thửa 687 là trên cơ sở được gia tộc chia đất theo Biên bản họp gia tộc ngày ngày 07/8/1994; thấy rằng tại biên bản họp gia tộc này đã nêu rõ: *“phần đất được chia truyền lại cho con cháu làm đất hương quả, không được chuyển nhượng... mọi sự thay đổi phải được sự thống nhất của gia đình”*. Như vậy, đặt trường hợp ông L5 được chia đúng phần đất tranh chấp nêu trên thì ông L5 cũng không được phép chuyển nhượng cho người khác; việc ông L5 chuyển nhượng cho người khác là trái thỏa thuận trong biên bản họp gia tộc.

Đồng thời, như đã nhận định nêu trên, vợ chồng bà L2, bà L3 là người đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp có diện tích 267,6m² (theo đo đạc thực tế). Việc U cấp GCN.QSDĐ cho ông L5, bà T2 đối với diện tích 278m² thuộc thửa số 687, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường T, Quận A là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của vợ chồng bà L2, bà L3. Như vậy, có cơ sở xác định ông L5 và bà T2 không có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng diện tích 278m² (theo đo đạc thực tế là 267,6m²) của gia đình bà L2 và bà L3. Việc ông L5, bà T2 chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 278m² cho ông B là trái quy định của pháp luật.

Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông L5, bà T2 với ông B đối với diện tích 278m² thuộc thửa 687 là không phù hợp với quy định của pháp luật, không thuộc trường hợp tài sản tranh chấp đã chuyển giao cho người thứ ba ngay tình đúng quy định của pháp luật. Vì thế, bà Trịnh Thị Mỹ L2, ông Nguyễn Văn N3 có yêu cầu độc lập về việc tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L5, bà T2 với ông B được Văn phòng C7 công chứng ngày 26/6/2012, là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà Nguyễn Thị L8 với ông Lê Trọng T3 ngày 19/11/2012 được công chứng tại Văn

phòng C5; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trọng T3, bà Đào Thị H với bà Phạm Thị L6 ngày 01/11/2013 được công chứng tại Văn phòng C6; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị L6 (do bà Bùi Thị Thanh H2 đại diện) với ông Phạm Văn Đ ngày 07/4/2015 được công chứng tại Văn phòng C6; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn Đ, bà Vũ Thị L với ông Nguyễn Văn C ngày 17/11/2015 được công chứng tại Văn phòng C6:

Xét, xuất phát từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L5, bà T2 với ông B, sau đó ông B được cập nhật sang tên rồi chuyển nhượng cho ông T3; Ông T3 chuyển nhượng cho bà L6; Bà L6 chuyển nhượng cho ông Đ; Ông Đ chuyển nhượng cho ông C. Tuy nhiên, như đã nhận định tại mục [3.1] Hợp đồng chuyển nhượng đầu tiên được ký kết giữa ông L5, bà T2 với ông B là không đúng quy định của pháp luật (vi phạm điều cấm do ông L5, bà T2 không có quyền sử dụng đất hợp pháp) đã bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015, nên kéo theo các hợp đồng chuyển nhượng sau cũng vô hiệu.

Đồng thời, tương tự như trường hợp của ông L5 chuyển nhượng cho ông B, các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng nêu trên chỉ thực hiện giao dịch trên giấy tờ, không có bàn giao đất ngoài thực địa; tài sản tranh chấp chưa được chuyển giao cho bên thứ ba ngay tình.

Do đó, có cơ sở xác định các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của các bên là không phù hợp với quy định của pháp luật, không thuộc trường hợp tài sản tranh chấp đã chuyển giao cho người thứ ba ngay tình, nên bà Trịnh Thị Mỹ L2 và ông Nguyễn Văn N có yêu cầu độc lập về việc tuyên vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C về việc buộc ông Đ, bà Liên tiếp T4 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, giao đất chuyển nhượng cho ông C; buộc bà L2, bà L3 cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang cư trú, sử dụng trên thửa đất 687 tháo dỡ công trình, di dời để trả lại đất cho ông C là không có căn cứ, cũng như việc buộc ông C bồi thường toàn bộ cây trồng và tài sản trên đất với số tiền 42.279.786 đồng cho bà L2 là vượt quá thẩm quyền.

[3.3] Các ông bà Nguyễn Văn C, Quảng Văn B, Nguyễn Thị L8, Lê Trọng T3, Đào Thị H, Phạm Thị L6 (do bà Bùi Thị Thanh H2 đại diện), Phạm Văn Đ, Vũ Thị L, ông Trịnh Bảo L5 và bà Nguyễn Thị Chí T2 có yêu cầu đối với giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác.

[4] Đối với việc cập nhật biến động quyền sử dụng diện tích 278m² thuộc thửa đất 687 tại trang 3, 4 GCN.QSĐĐ số BI 639396, vào sổ số CH01183 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H và Chi nhánh Văn phòng Đ2 vào các ngày 26/7/2021, 10/6/2013, 22/11/2013, 14/4/2015, 14/12/2015 là thủ tục hành chính trong quản lý đất đai.

Theo hướng dẫn tại Mục II khoản 2 Công văn số 64/TANDTC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự, hành chính, thì: “*Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án*”, nên Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H, chi nhánh Q thực hiện hướng dẫn trên theo thẩm quyền.

[5] Đối với Phần quyết định “*Công nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Văn C và bà Trịnh Thị Minh L3: Ông Nguyễn Văn C đồng ý tự nguyện giao phần đất có diện tích 9,5m² (ô số 15 theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 20/9/2023 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập) cho bà Trịnh Thị Minh L3 sử dụng*” của bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm về công nhận quyền sử dụng đất cho bà L3, bà L2 cũng như về vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông Đ, bà L và phần diện tích 9,5m² bà L2 không có tranh chấp. Vì vậy, công nhận phần diện tích 9,5 m² bà L3 được tiếp tục sử dụng theo hiện trạng.

[6] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát; Chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị Mỹ L2 và Trịnh Thị Minh L3, sửa bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông C không được chấp nhận và yêu cầu độc lập của bà L2, bà L3 được chấp nhận nên ông C phải chịu là 300.000 đồng án phí không giá ngạch; bà L2, ông N, bà L3 không phải chịu án phí dân sự theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Trịnh Thị Mỹ L2 và Trịnh Thị Minh L3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 148, Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244; khoản 1 Điều 246, Điều 266, Điều 273, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự

năm 2015; Điều 122, 123, 236 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 9 Điều 3, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị Mỹ L2, Trịnh Thị Minh L3; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu công nhận ông Nguyễn Văn C là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 01183 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp ngày 04/4/2012.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C về việc:

3.1. Buộc ông Phạm Văn Đ và bà Vũ Thị Liên tiếp T4 thực hiện việc giao đất cho ông Nguyễn Văn C theo đúng quy định của pháp luật theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 01183 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp ngày 04/4/2012, diện tích 278m² đất, thuộc thửa đất số 687, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Buộc gia đình bà Trịnh Thị Mỹ L2, bà Trịnh Thị Minh L3 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đang cư trú, sử dụng, trái phép trên thửa đất số 687, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh phải phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất và di dời, trả lại phần đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn C theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 20/9/2023 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập và không được bồi thường.

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị Mỹ L2 và ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01183 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp ngày 03/4/2012; hủy tất cả Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy toàn bộ cập nhật biến động có liên quan đến Giấy chứng nhận số CH01183 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp ngày 03/4/2012.

- Công nhận cho bà Trịnh Thị Mỹ L2 quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích 241,3m² (theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 20/9/2023 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập) thuộc thửa đất số 687, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị Minh L3 về việc: Công nhận cho bà Trịnh Thị Minh L3 quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất có diện tích 26,3m² (ô số 12) + 9,5m² (ô số 15) theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 20/9/2023 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố

H lập, thuộc thửa số 687, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Căn cứ bản án này, bà Trịnh Thị Mỹ L2 và bà Trịnh Thị Minh L3 được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất được công nhận nêu trên (theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 20/9/2023 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập) theo quy định của pháp luật.

7. Án phí

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí sơ thẩm 300.000 đồng, được khấu trừ vào 2.500.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2011/04746 ngày 07/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho ông C 2.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2011/04746 ngày 07/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh;

Hoàn trả cho ông C 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0023246 ngày 21/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Trịnh Thị Mỹ L2 và ông Nguyễn Văn N không phải chịu án phí, được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Quốc T nộp) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0105002 ngày 06/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Trịnh Thị Minh L3 không phải chịu án phí, được hoàn lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0004315 ngày 15/3/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

7.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trịnh Thị Mỹ L2 và bà Trịnh Thị Minh L3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; mỗi người được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, lần lượt theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0032547, số 0032548 cùng ngày 11/03/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

9. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải Thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi

hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VT (5), HS (2), 31b, (TK-PH).

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

Nguyễn Văn TỬ