TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 36/2026/DS-PT
Ngày 09/01/2026

"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN N DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh
- Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm
  Ông Đặng Đức Hào

Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Lá - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 09 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 1, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1010/2025/TLPT-DS ngày 10/10/2025 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 97/2025/DS-ST ngày 30/5/2025 của Toà án nhân dân thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Toà án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6533/2025/QĐ-PT ngày 05/11/2025, Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 20840/2025/QĐ-PT ngày 19/11/2025 và Thông Bo về việc thay đổi thời gian xét xử số 22215/2025/TB-TA ngày 08/12/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Phương T, sinh năm 1963 (có mặt) và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 12, thôn Tân Ninh, xã Châu Pha, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tổ 12, thôn Tân Ninh, xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn:

1. Ông Diệp B, sinh năm 1944 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 2, xã Tóc Tiên, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Ấp 2, xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1954 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 650 Cầu Xéo, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là số 650 Cầu Xéo, xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị P, sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 2, xã Tóc Tiên, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Ấp 2, xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Ông Diệp Huỳnh Thanh Tr, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 2, xã Tóc Tiên, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Ấp 2, xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Ông Diệp Huỳnh Thanh Th, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 2, xã Tóc Tiên, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Ấp 2, xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Bà Diệp Huỳnh Thanh Tr1, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 2, xã Tóc Tiên, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Ấp 2, xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Tân Lễ B, xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Phương T và bà Nguyễn Thị N là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Phương T và bà Nguyễn Thị N trình bày:

Ngày 14/7/2005, vợ chồng ông T bà N thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Diệp B diện tích 1.000m^2 đất trong tổng diện tích 6.399m^2 đất thuộc thửa 132, tờ bản đồ 10, xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với giá 6.000.000 đồng. Thời điểm chuyển nhượng ông B nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng nên ông T, bà N không biết đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng chưa. Do tin tưởng nên ông T, bà N đồng ý nhận chuyển nhượng. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay. Ông T, bà N đã thanh toán đủ số tiền 6.000.000 đồng cho vợ chồng ông B. Ông B cũng đã bàn giao diện tích đất trên cho ông T, bà N quản lý sử dụng từ ngày 14/7/2005. Sau khi nhận bàn giao đất ông T, bà N đã xây dựng nhà ở và sinh sống ổn định trên đất từ năm 2005 đến nay.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T bà N nhiều lần yêu cầu ông B thực hiện thủ tục sang tên, nhưng ông B nói đất vẫn còn thế chấp ngân hàng. Để tránh tranh chấp nên ông T, bà N có yêu cầu địa chính xã Châu Pha xác nhận vị trí đất và đã được UBND xã Châu Pha xác nhận ngày 17/7/2006.

Sau đó, ông T bà N tiếp tục yêu cầu ông B thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng diện tích 1.000m^2 đất đã nhận chuyển nhượng, nhưng ông B không thực hiện. Năm 2012, ông B chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 132 tờ bản đồ 10, xã Châu Pha (trong đó có 1.000m^2 đã chuyển nhượng cho ông T bà N) cho bà Nguyễn Thị C.

Khi biết sự việc, ông T bà N khởi kiện ông B tại Tòa án. Ngày 15/5/2023, ông T, bà N, ông B, bà Phòng, bà C thoả thuận thống nhất xác nhận diện tích 1.000m^2 đất các bên tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông T bà N và các bên có trách nhiệm phối hợp chuyển đổi mục đích, tách thửa sang tên cho ông T bà N khi cơ quan Nhà nước cho phép. Đồng thời ông T bà N rút đơn khởi kiện. Bà N xác nhận bà C có ký hợp đồng ủy quyền ngày 15/5/2023 cho bà N để thực hiện thủ tục tách thửa 1.000m^2 đất. Nhưng bà N cho rằng hợp đồng này không làm phát sinh quyền của ông T bà N đối với diện tích 1.000m^2 đất nên không đồng ý. Trường hợp bà C đơn phương chấm dứt ủy quyền thì ông T bà N mất quyền lợi.

Tuy nhiên, sau đó ông B, bà C không thực hiện đúng văn bản thỏa thuận ngày 15/5/2023. Do đó, nay ông T bà N khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận giấy sang nhượng đất diện tích 1.000m^2 viết tay ngày 14/7/2005 giữa ông Nguyễn Phương T, bà Nguyễn Thị N với ông Diệp B đối với một phần diện tích đất thuộc thửa số 132, tờ bản đồ 10, xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Diệp B tiếp tục thực hiện nghĩa vụ tại giấy sang nhượng đất ngày 14/7/2005, thực hiện các thủ tục pháp lý về điều chỉnh biến động đất sang tên cho ông Nguyễn Phương T, bà Nguyễn Thị N đối với diện tích 1.000m^2 đất thuộc một phần thửa số 132, tờ bản đồ 10, xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ.

- Buộc ông Diệp B, bà Nguyễn Thị C bàn giao giấy tờ pháp lý liên quan đến diện tích 1.000m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 132, tờ bản đồ 10, xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ cho ông T, bà N.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/10/2024, ông T, bà N yêu cầu bổ sung: Buộc bà Nguyễn Thị C tách diện tích 1.000m^2 đất thuộc một phần thửa số 132, tờ bản đồ 10, xã Châu Pha thành thửa riêng cho ông T, bà N. Trường hợp không tách được diện tích 1.000m^2 đất thành thửa đất riêng thì ông T, bà N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 132, tờ bản đồ số 10, xã Châu Pha.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T bà N rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BH 953459 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 18/01/2012 cho bà Nguyễn Thị C.

2. Tại các bản khai, quá trình tố tụng và tại phiên toà, bị đơn ông Diệp B trình bày:

Ông B xác nhận ngày 14/7/2005 vợ chồng ông B bà P có chuyển nhượng cho ông T bà N diện tích 1.000m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 132, tờ bản đồ số 10, xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ với số tiền 6.000.000 đồng. Ông B có viết giấy sang nhượng ngày 14/7/2005 thể hiện nội dung trên. Đất có nguồn gốc do ông B

khai phá và có đăng ký kê khai địa chính nhưng khi chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông B đã nhận đủ của ông T bà N số tiền 6.000.000 đồng và đã bàn giao diện tích 1.000m^2 đất cho ông T bà N quản lý sử dụng từ ngày 14/7/2005. Ông T bà N cũng đã xây nhà sinh sống trên đất từ năm 2005 đến nay.

Năm 2012, ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 132, tờ bản đồ số 10, xã Châu Pha với diện tích 6.399m^2 đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông B chuyển nhượng toàn bộ thửa 132, tờ bản đồ số 10, xã Châu Pha, trong đó có 1.000m^2 đã chuyển nhượng cho ông T, bà N cho bà Nguyễn Thị C. Lý do ông B chuyển nhượng toàn bộ thửa 132 cho bà C là do trước đó toàn bộ diện tích đất đã thế chấp vay tiền, bà C thanh toán toàn bộ khoản nợ nên lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho bà C. Trước khi ông B chuyển nhượng thửa đất 132 cho bà C thì ông B có thông Bo cho bà C biết trong diện tích 6.399m^2 đất có 1.000m^2 đã chuyển nhượng cho ông T bà N và bà C đồng ý tách 1.000m^2 đất cho ông T bà N. Tuy nhiên, khi thực hiện thủ tục tách thửa thì vào đợt dịch bệnh covid-19 nên không thực hiện được. Sau khi hết dịch bệnh thì Nhà nước thay đổi chính sách, quy hoạch không cho tách diện tích 1.000m^2 đất từ thửa đất số 132.

Năm 2023, ông T bà N khởi kiện ông B và bà C, tại Tòa án các bên thống nhất phối hợp thực hiện thủ tục tách 1.000m^2 đất từ thửa 132 cho ông T bà N khi Nhà nước cho phép. Nội dung thoả thuận này được ghi nhận tại biên bản thỏa thuận ngày 15/5/2023. Tuy nhiên, sau đó, ông T bà N không thực hiện được việc tách thửa và tiếp tục khởi kiện.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông B có ý kiến như sau:

- Ông B xác nhận có chuyển nhượng cho ông T bà N diện tích 1.000m^2 đất thuộc một phần thửa số 132, tờ bản đồ 10, xã Châu Pha và đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 14/7/2005 là có hiệu lực.

- Ông B đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2005 để ông T bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.000m^2 đã nhận chuyển nhượng. Ông B đồng ý tách diện tích 1.000m^2 đất một phần thửa số 132 cho ông T bà N được sử dụng. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất hiện do bà C đứng tên nên ông Bà không có khả năng thực hiện.

- Đối với yêu cầu giao giấy tờ pháp lý để thực hiện thủ tục tách thửa sang tên thì ông B không thực hiện được do các giấy tờ này hiện nay bà C nắm giữ.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày:

Năm 2012, ông B có đề nghị bà C trả nợ thay cho ông Diệp B khoản nợ trong ngân hàng, T sản thế chấp là thửa đất số 132, tờ bản đồ 10, xã Châu Pha. Ông B có nói thửa đất 132 với diện tích 6.399m^2 nhưng trong đó có 1.000m^2 đã chuyển nhượng cho ông T bà N nhưng chưa tách thửa sang tên được, bà C có nghĩa vụ tách thửa sang tên cho ông T bà N diện tích 1.000m^2, diện tích còn lại thuộc quyền sử

dụng của bà C. Bà C đồng ý và đã trả nợ thay cho ông Diệp B. Sau khi trả nợ, bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 132, tờ bản đồ 10, xã Châu Pha với diện tích 6.399m^2. Bà C xác nhận trước khi bà trả nợ thay cho ông B và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trên diện tích 1.000m^2 tranh chấp đã có nhà của ông T bà N đang sinh sống.

Năm 2023, ông T bà N khởi kiện ra tòa án. Tại Tòa án các bên thống nhất phối hợp thực hiện thủ tục tách 1.000m^2 đất từ thửa 132 cho ông T bà N khi Nhà nước cho phép và có lập biên bản thỏa thuận ngày 15/5/2023. Để thực hiện thỏa thuận ngày 15/5/2023, bà C đã ủy quyền cho ông T bà N thực hiện thủ tục tách thửa. Bà C cũng đã phối hợp cùng ông T bà N nộp hồ sơ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ. Tuy nhiên, sau đó việc tách thửa không thực hiện được và ông T bà N tiếp tục khởi kiện.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà C xác nhận ông T bà N được quyền sử dụng diện tích 1.000m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 132, tờ bản đồ 10, xã Châu Pha theo kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật T nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 22/8/2024.

Bà C không đồng ý cùng với ông T bà N đứng chung quyền sử dụng đối với thửa đất số 132, tờ bản đồ số 10, xã Châu Pha.

4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị P trình bày:

Bà Huỳnh Thị P là vợ ông Diệp B, bà Phòng thống nhất với ý kiến trình bày của ông Diệp B.

5. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Diệp Huỳnh Thanh Tr, Diệp Huỳnh Thanh Th, bà Diệp Huỳnh Thanh Tr1:

Các ông bà Diệp Huỳnh Thanh Tr, Diệp Huỳnh Thanh Th, Diệp Huỳnh Thanh Tr1 vắng mặt và không cung cấp ý kiến, không có yêu cầu độc lập, không cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án.

6. Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Phú Mỹ (nay là Chủ tịch UBND xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh):

UBND thành phố Phú Mỹ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C là đúng theo quy định của pháp luật và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

7. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2025/DS-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Toà án nhân dân khu vực 12 Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định như sau:

1/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Phương T, bà Nguyễn Thị N về việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 953459 do UBND huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 18/01/2012 cho bà Nguyễn Thị C.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phương T, bà Nguyễn Thị N đối với ông Diệp B về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*":

Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Phương T, bà Nguyễn Thị N với ông Diệp B, bà Huỳnh Thị P về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 14/7/2005 giữa Diệp B với ông Nguyễn Phương T, đối với diện tích 1.000m^2 đất thuộc một phần thửa số 132 tờ bản đồ 10, xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là có hiệu lực pháp luật. Ông Diệp B, bà Huỳnh Thị P có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 14/7/2005.

Ông Nguyễn Phương T, bà Nguyễn Thị N với ông Diệp B, bà Huỳnh Thị P, bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh lại tên người sử dụng đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 132, tờ bản đồ 10, xã Châu Pha, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo hình thức đồng sử dụng quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Phương T, bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng một phần thửa 132, tờ bản đồ số 10, xã Châu Pha, thành phố Phú Mỹ với diện tích 1.000m^2, theo các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 1 tại sơ đồ vị trí ngày 22-8-2024, của Trung tâm kỹ thuật T nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông Diệp B, bà Huỳnh Thị P, bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 953459 (do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 18/01/2012), cho ông Nguyễn Phương T, bà Nguyễn Thị N khi thực hiện thủ tục hành chính. Ông Nguyễn Phương T, bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 953459 (do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 18-01/2012) sau khi thực hiện xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Phương T, bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị C tách diện tích 1.000m^2 thửa đất 132, tờ bản đồ 10, xã Tóc Tiên, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thành thửa đất riêng.

4/ Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Phương T, bà Nguyễn Thị N phải chịu 2.351.250 đồng và đã nộp đủ. Ông Diệp B phải chịu 7.053.750 đồng. Do ông Nguyễn Phương T, bà Nguyễn Thị N đã nộp tạm ứng số tiền 7.053.750 đồng, nên ông Diệp B phải trả lại cho ông Nguyễn Phương T, bà Nguyễn Thị N số tiền 7.053.750 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

8. Nội dung kháng cáo:

Ngày 12/6/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Phương T bà Nguyễn Thị N kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2025/DS-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án N dân thành phố Phú Mỹ, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn, buộc bà Nguyễn Thị C tách diện tích 1.000m^2 đất thuộc thửa đất 132, tờ bản đồ 10, xã Châu Pha, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thành thửa đất riêng cho nguyên đơn; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 953459 (do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 18/01/2012) cho bà Nguyễn Thị C.

9. Tại phiên tòa phúc thẩm:

9.1/ Nguyên đơn đơn ông Nguyễn Phương T bà Nguyễn Thị N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2025/DSST ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Mỹ theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T bà N.

9.2/ Bị đơn ông Diệp B, người liên quan bà Huỳnh Thị Phòng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

10. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

1/. Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận số BH953459 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành cấp cho bà Nguyễn Thị C vào ngày 18/01/2012.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận số BH953459 do UBND huyện Tân Thành cấp cho bà Nguyễn Thị C ngày 18/01/2012. Việc rút yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là tự nguyện, căn cứ Điều 244 BLTTDS, Hội đồng xét xử sơ thẩm đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận số BH953459 ngày 18/01/2012 là có căn cứ.

2/. Về yêu cầu tách diện tích 1000,4m^2 thuộc một phần thửa 132 (mới 19) do nguyên đơn đang sử dụng thành một thửa độc lập

Ngày 17/5/2005, nguyên đơn nhận chuyển nhượng 1.000m^2 đất thuộc một phần thửa 132, tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất số 132 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bị đơn. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình bị đơn đã chuyển nhượng toàn bộ thửa 132 cho bà Nguyễn Thị C. Bị đơn và bà Nguyễn Thị C đều thừa nhận nguyên đơn được quyền sử dụng 1.000m^2 nêu trên, tuy nhiên do Nhà nước không cho tách thửa nên chưa

hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn theo đúng quy định của pháp luật.

Xét thấy, ngoài đảm bảo về kích thước, diện tích thì việc tách thửa đất thành các thửa mới còn phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 3 Quyết định số 24/2024/QĐ-UBND ngày 04/9/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tại Công Văn số 1681/CNVPĐK-ĐKCG ngày 17/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Mỹ đã có ý kiến xác định thửa đất số 132 không đủ điều kiện tách thửa theo quy định. Do đó, Tòa án sơ thẩm tuyên nguyên đơn và bà Nguyễn Thị C được quyền sử dụng chung thửa đất 132 là có căn cứ.

Tứ những căn cứ nêu trên, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án số 97/2025/DS-ST ngày 30/5/2025 của Toà án nhân dân thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12, thành phố Hồ Chí Minh).

Do bản án sơ thẩm tuyên công nhận cho nguyên đơn diện tích đất 1.000m^2 thuộc một phần thửa 132 theo các điểm tọa độ 1, 2, 3, 4, 5 và 1 được thể hiện trên sơ đồ vị trí ngày 22/8/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường là có sự nhầm lẫn. Đề nghị Hội đồng xét xử xác định lại diện tích công nhận cho nguyên đơn là 1000,4m^2 thuộc các điểm tọa độ từ 1 đến 18 được thể hiện trên sơ đồ vị trí ngày 22/8/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Xét tính hợp lệ của đơn kháng cáo:

Ông Nguyễn Phương T, bà Nguyễn Thị N là nguyên đơn trong vụ án, đơn kháng cáo của ông T bà N đảm bảo đúng các nội dung theo quy định tại Điều 272 và nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông Nguyễn Phương T, bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu công nhận giấy sang nhượng đất ngày 14/7/2005 có hiệu lực pháp luật và buộc ông Diệp B, bà Nguyễn Thị C thực hiện việc tách thửa sang tên quyền sử dụng diện tích 1.000m^2 đất thuộc thửa 132 tờ bản đồ 10, xã Châu Pha, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh). Do vậy, Toà án nhân dân thành phố Phú Mỹ (nay là Toà án nhân dân Khu vực 12 Thành phố Hồ Chí Minh) thụ lý giải quyết và xác định quan hệ pháp luật

"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[1.3]. Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên toà phúc thẩm:

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C có đơn xin vắng mặt, các ông bà Diệp Huỳnh Thanh Tr, Diệp Huỳnh Thanh Th, Diệp Huỳnh Thanh Tr1, Chủ tịch UBND xã Châu Pha vắng mặt lần thứ hai. Căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt họ theo luật định.

[1.4]. Về xác định tư cách tố tụng:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/01/2024 nguyên đơn ông Nguyễn Phương T, bà Nguyễn Thị N yêu cầu ông Diệp B thực hiện việc tách thửa sang tên quyền sử dụng diện tích 1.000m^2 đất thuộc thửa 132 tờ bản đồ 10, xã Châu Pha, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Yêu cầu bà Nguyễn Thị C bàn giao giấy tờ pháp lý liên quan đến diện tích đất nêu trên. Ngày 28/10/2024 ông T bà N có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị C phải thực hiện việc tách thửa sang tên quyền sử dụng diện tích 1.000m^2 đất thuộc thửa 132 tờ bản đồ 10, xã Châu Pha, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Toà án cấp sơ thẩm đã thụ lý các yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn nhưng lại xác định bà Nguyễn Thị C là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là chưa đúng quy định.

[2]. Xét nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Phương T và bà Nguyễn Thị N:

[2.1]. Xét giấy sang nhượng đất ngày 14/7/2005 giữa ông Diệp B và ông Nguyễn Phương T:

Căn cứ lời trình bày, các tài liệu do đương sự cung cấp và tài liệu chứng cứ do Tòa án sơ thẩm thu thập có cơ sở xác định:

Ngày 14/7/2005, vợ chồng ông Diệp B lập giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Phương T diện tích 1.000m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 132, tờ bản đồ 10, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá 6.000.000 đồng. Do thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng ông B đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 6.000.000 đồng và đã bàn giao diện tích 1.000m^2 đất thuộc một phần thửa 132 cho vợ chồng ông T sử dụng làm nhà ở từ năm 2005 đến nay.

Ngày 14/12/2005, ông Diệp B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 132/4.379m^2 tờ bản đồ 10, xã Châu Pha. Năm 2012 hộ ông B chuyển nhượng thửa đất số 132 cho bà Nguyễn Thị C, ngày 18/01/2012 bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm chuyển nhượng thửa đất 132 ông B có thông Bo cho bà C biết ông B đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T

1.000m^2 đất thuộc thửa 132 và bà C đồng ý nhận chuyển nhượng phần còn lại của thửa 132.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự gồm ông B bà Phòng, ông T bà N và bà C đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 1.000m^2 đất nêu trên.

Như vậy, xét thấy các đương sự không có tranh chấp về nội dung giấy sang nhượng đất lập ngày 14/7/2005. Thực tế sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông T bà N trực tiếp sử dụng đất liên tục, ổn định cho đến nay. Bà C là người đang đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 132 đồng ý tách diện tích 1.000m^2 đất cho vợ chồng ông T bà N.

Tuy nhiên, căn cứ Văn bản số 1681/CNVPĐK-ĐKCG ngày 17/4/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Mỹ có nội dung như sau: Căn cứ Quyết định số 669/QĐ-UBND ngày 04/3/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2025 của thị xã Phú Mỹ, thì thửa đất số 132 tờ bản đồ 10, xã Châu Pha thuộc quy hoạch đất ở và một phần đất giao thông. Căn cứ quy hoạch xây dựng nông thôn mới Châu Pha thì thửa đất 132 (thửa mới 19) thuộc quy hoạch đất trồng cây lâu năm. Căn cứ Quyết định số 1084/QĐ-UBND ngày 24/4/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung thị xã Phú Mỹ, thì thửa đất số 132 (thửa mới 19) tờ bản đồ 10 thuộc quy hoạch đất cây xanh sử dụng hạn chế.

Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 3 Quyết định số 24/2024/QĐ-UBND ngày 04/9/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, thì thửa đất số 132 (thửa mới 19) tờ bản đồ 10, xã Châu Pha không đủ điều kiện tách thửa theo quy định.

Như vậy, mặc dù các bên thỏa thuận được với nhau về việc tách diện tích 1.000m^2 đất thuộc một phần thửa 132, tờ bản đồ số 10, xã Châu Pha cho ông B bà N nhưng do thoả thuận này không đảm bảo quy định về tách thửa theo Quyết định số 24/2024/QĐ-UBND ngày 04/9/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nên không được công nhận. Do đó, yêu cầu của ông T bà N buộc ông B, bà C thực hiện việc tách thửa sang tên quyền sử dụng đất đối với diện tích 1000m^2 thuộc một phần thửa 132 tờ bản đồ 10, xã Châu Pha cho ông T bà N là không có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, xét thấy để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T bà N đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ năm 2005. Căn cứ Điều 209 Bộ luật Dân sự quy định về sở hữu chung theo phần và căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 135 Luật đất đai 2024 thì thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Căn cứ theo các quy định nêu trên, ông T bà N và bà C được quyền sử dụng chung theo phần đối với thửa đất số 132 tờ bản đồ 10, xã Châu Pha và

được cấp giấy chứng nhận sử dụng đất theo quy định. Cụ thể xác định diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông T bà N là 1.000,4m^2 đất nông nghiệp thuộc một phần thửa đất số 132 (mới 19) tờ bản đồ 10 theo sơ đồ vị trí lập ngày 22/8/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Toà án cấp sơ thẩm căn cứ các quy định của pháp luật công nhận quyền sử dụng chung của ông T bà N và bà C đối với thửa đất số 132 là phù hợp.

[2.2]. Xét yêu cầu buộc ông B, bà C bàn giao giấy tờ pháp lý liên quan đến diện tích 1000m^2 thuộc một phần thửa 132 tờ bản đồ 10, xã Châu Pha:

Như đã phân tích trên, hiện tại thửa đất 132 do bà C đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Quá trình thực hiện thủ tục công nhận quyền sử dụng chung đối với thửa đất 132 cần có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 953459 cấp ngày 18/01/2012 của bà C. Do đó, yêu cầu buộc bà C bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà N để thực hiện các thủ tục theo quy định là có cơ sở chấp nhận.

[2.3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông T bà N:

Nguyên đơn ông T bà N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, buộc bà C tách diện tích 1.000m^2 đất thuộc thửa đất 132, tờ bản đồ 10, xã Châu Pha thành thửa đất riêng cho nguyên đơn, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 953459 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 18/01/2012 cho bà Nguyễn Thị C.

Như đã phân tích ở trên xét thấy, việc tách diện tích 1.000m^2 đất thuộc thửa đất 132, tờ bản đồ 10, xã Châu Pha thành một thửa đất riêng là vi phạm Quyết định số 24/2024/QĐ-UBND ngày 04/9/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của ông T bà N là không có cơ sở chấp nhận.

Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T bà N là đúng quy định pháp luật nên cần tuyên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bản án sơ thẩm tuyên công nhận cho nguyên đơn diện tích đất 1.000m^2 thuộc một phần thửa 132 theo các điểm tọa độ 1, 2, 3, 4, 5 và 1 được thể hiện trên sơ đồ vị trí ngày 22/8/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường là chưa chính xác. Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại diện tích công nhận cho nguyên đơn là 1000,4m^2 thuộc các điểm tọa độ từ 1 đến 18 được thể hiện trên sơ đồ vị trí ngày 22/8/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường.

Đối với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 953459 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 18/01/2012 cho bà Nguyễn Thị C. Xét thấy, tại phiên toà sơ thẩm ông T bà N đã tự nguyện rút yêu cầu này, Bản án sơ thẩm đã đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông T

bà N nên căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông T bà N cho rằng ông bà không rút yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 953459, Toà án cấp sơ thẩm tự ý nhận định và đình chỉ việc giải quyết yêu cầu này của ông bà. Tuy nhiên ông T bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại biên bản phiên toà sơ thẩm ngày 30/5/2025 thể hiện ông T bà N tự nguyện rút yêu cầu do đó lời trình bày của ông T bà N tại phiên toà phúc thẩm là không có căn cứ.

[3]. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng 9.405.000 đồng. Ông T, bà N được chấp nhận ¾ yêu cầu nên bị đơn ông Diệp B phải chịu ¾ chi phí tố tụng = 7.053.750 đồng. Ông T, bà N phải chịu ¼ chi phí tố tụng = 2.351.250 đồng.

[4]. Về án phí dân sự:

[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm*:* Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Diệp B phải chịu án phí. Bị đơn ông Diệp B là người cao tuổi nhưng không có đơn yêu cầu được miễn án phí nên phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch 300.000 đồng.

Nguyên đơn ông T bà N được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông T bà N phải nộp án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Phương T bà Nguyễn Thị N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2025/DS-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án N dân thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Toà án N dân Khu vực 12 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 212, 217, 272, 273, 293, 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 209 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 98 Luật đất đai 2013.

Căn cứ Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Phương T, bà Nguyễn Thị N về việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 953459 do UBND huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 18/01/2012 cho bà Nguyễn Thị C.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phương T, bà Nguyễn Thị N về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Diệp B.

2.1/ Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Phương T, bà Nguyễn Thị N với ông Diệp B, bà Huỳnh Thị Phòng về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-7-2005 giữa Diệp B với ông Nguyễn Phương T, đối với diện tích 1.000m^2 đất thuộc một phần thửa số 132 tờ bản đồ 10, xã Châu Pha, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh) có hiệu lực pháp luật.

2.2/ Ông Nguyễn Phương T, bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng chung theo phần đối với diện tích 1.000,4m^2 đất nông nghiệp thuộc một phần thửa đất số 132 (mới 19) tờ bản đồ 10, xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh và được cấp giấy chứng nhận sử dụng đất theo quy định.

Vị trí, tứ cận diện tích 1.000,4m^2 đất được xác định theo các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 1 tại sơ đồ vị trí lập ngày 22/8/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2.3/ Ông Nguyễn Phương T, bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 132 (mới 19) tờ bản đồ 10, xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.4/ Bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 953459 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 18-01-2012 cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Phương T, bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị C tách diện tích 1.000m^2 thuộc một phần thửa đất số 132 (mới 19) tờ bản đồ 10, xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh thành thửa đất riêng.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Phương T, bà Nguyễn Thị N phải chịu 2.351.250 đồng và đã nộp đủ. Ông Diệp B phải chịu 7.053.750 đồng do ông T bà N đã nộp tạm ứng số tiền 7.053.750 đồng nên ông Diệp B phải hoàn trả cho ông T bà N số tiền 7.053.750 đồng (Bảy triệu, không trăm năm mươi ba nghìn, bảy trăm năm mươi đồng).

5. Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Diệp B là người cao tuổi nhưng không có đơn yêu cầu được miễn án phí nên phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Nguyên đơn ông T bà N được hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003009 ngày

26/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông T bà N phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001314 ngày 23/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (09/01/2026).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hàn h theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực 12 -TP.Hồ Chí Minh;
-VKSND Khu vực 12-TP.Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 12-TP HCM;
- Các đương sự;
- Lưu (27).

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

2025DSPT43441 1 000137 072214 05.11.2025 11:11
Nguyễn Phương Tài

Nguyễn Thị Ngọc Anh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Đức Hào **Trương Văn Tâm** **Nguyễn Thị Ngọc Anh**

