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

Bản án số: 624/2025/DS-PT
Ngày: 05/6/2025
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 NHÂN 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 Huyền

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu Hương

Ông Nguyễn Đình Đức

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Tào Minh Quân – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 30 tháng 5 và 05 tháng 6 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 409/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2025/DS-ST ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2147/2025/QĐPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6515/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số 788 đường T, Khu phố F, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Quốc B**, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số 73/7 đường Đô Đốc L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 00002788, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/02/2022 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị S, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Vũ Quốc T** – Công ty Luật TNHH MTV T – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Số 200/13 đường N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2/ Bị đơn:

2.1. Ông **Trương Văn R**, sinh năm 1957.

2.2. Bà **Trần Thị X**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số 96/3 ấp F, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Trịnh Ngọc Anh K**, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số 91 đường T, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 001625, quyển số 05/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/5/2023 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Xuân Đ, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

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

3.1. Bà **Nguyễn Thị Thọ H**, sinh năm 1958. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 784 Quốc lộ A, phường B B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà **Trần Thị D**, chết năm 2022.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D: Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1971; Địa chỉ: Số D10/5 ấp F, xã Vĩnh Lộc A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

3.3. Bà **Nguyễn Thị Diễm T**, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số 788 đường T, Khu phố F, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Bà T: Ông **Nguyễn Quốc B**, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số 73/7 đường Đô Đốc L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 00001957, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2023 do Văn phòng Công chứng Dương Thanh Tú, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

3.4. Ông **Đặng Thanh P**, sinh năm 1979.

3.5. Bà **Phạm Thị Kim O**, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Số D10/3E1 ấp F, xã Vĩnh Lộc A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ông P, Bà O: Ông **Trịnh Ngọc Anh K**, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số 91 đường T, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 001624, quyển số 05/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/5/2023 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Xuân Đ, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

3.6. **Ngân hàng TMCP Việt Nam T**

Trụ sở: Số 89 phố L, phường L, quận Đ, Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1984 và ông **Đặng Lê Trường A**, sinh năm 1993; Địa chỉ liên lạc: Tầng 1, Tòa nhà A, số B đường C, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Văn bản ủy quyền số 670/2025/UQN-VPB ngày 19/5/2025 của Ngân hàng TMCP Việt Nam T).

3.7. **Văn phòng Công chứng Nguyễn Xuân Đ** (nay là Văn phòng Công chứng Trần Thị Yến C) (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 567 đường T, phường T, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Người làm chứng: Ông **Trần Thế K**, sinh năm 1956. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 784 Quốc lộ A, phường B B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/01/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/7/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc B trình bày: Năm 2000, ông Nguyễn Văn C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông U, bà B phần đất có tổng diện tích 2.691m^2 thuộc thửa số 115 và 116, tờ bản đồ 06 – TL 02/CT-UB tọa lạc tại: ấp F, xã Vĩnh Lộc A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh và đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 3001/QSDĐ ngày 07/3/2001. Vì là đất ruộng không có đường đi vào chính thức, chỉ có bờ mương men theo dọc thửa đất để đi vào canh tác nên gia đình ông C đã gặp gia đình bà Trần Thị D, ông Trương Văn R và vợ là bà Trần Thị X thoả thuận mua một phần đất làm đường đi vào khu đất của gia đình ông C để thuận tiện trong công việc canh tác, quản lý, sử dụng hiệu quả.

Sau đó, các bên lập Hợp đồng sang nhượng đất ngày 08/10/2000 có chữ ký xác nhận của ông R, bà X, bà D và bà Nguyễn Thị Thọ H (là chị ruột ông C đại diện mua giúp ông C). Cụ thể, ông C mua của ông R, bà X phần đất có diện tích ngang 4m x dài 33m = 132m^2 tọa lạc địa chỉ ấp F, xã Vĩnh Lộc A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc 01 phần thửa số 52, tờ bản đồ số 10 (theo tài liệu BĐĐC) tương ứng 01 phần thửa đất số 420, tờ bản đồ số 06 theo tài liệu 02/CT-UB xã Vĩnh Lộc A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, ông C còn mua 01 phần đất xéo của bà D có diện tích khoảng 45m^2 (ước tính 4 x 12m).

Ông C đã đưa 2,4 lượng vàng cho Bà H để trả cho bà D 04 chỉ vàng SJC; trả cho ông R, bà X 02 lượng vàng SJC. Gia đình ông C đã trả tiền đầy đủ, đã nhận bàn giao đất và quản lý, sử dụng phần đất trên làm đường đi duy nhất, liên tục, ổn định vào khu đất của ông C từ năm 2000 đến nay.

Vào tháng 4/2021, do bùn lầy và rác làm ngập nước nên ông C có đổ thêm đất để lối đi sạch sẽ, khô ráo cũng như thuận tiện cho việc đi lại. Tuy nhiên, ông C phát hiện vợ chồng ông R, bà X tổ chức ngăn cản và rào lại bằng khung sắt, quay tôn chặn hoàn toàn lối đi vào quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình ông C. Chính hành vi này đã xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông.

Năm 2023, ông C phát hiện ông R, bà X đã sang nhượng toàn bộ phần đất thuộc thửa số 420, tờ bản đồ số 06 theo tài liệu 02/CT-UB xã Vĩnh Lộc A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông Đặng Thanh P, bà Phạm Thị Kim O theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001547 ngày 16/11/2022 tại Văn Phòng Công chứng Nguyễn Xuân Đ (nay là Văn phòng Công chứng Trần Thị Yến C), trong đó có phần đất diện tích 132m^2 mà ông C đã nhận chuyển nhượng từ ông R, bà X vào năm 2000.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc ông Trương Văn R và bà Trần Thị X tiếp tục thực hiện Hợp đồng sang nhượng phần đất ngày 08/10/2000 giữa ông Trương Văn R, bà Trần Thị X với ông Nguyễn Văn C đối với phần đất có diện tích 132m^2 thuộc một phần thửa 52, tờ bản đồ số 10 (tài liệu BĐĐC) tương ứng 01 phần thửa đất số 420, tờ bản đồ số 06 theo tài liệu 02/CT-UB, tọa lạc tại ấp F, xã Vĩnh Lộc A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trương Văn R và bà Trần Thị X có trách nhiệm tiến hành các thủ tục, ký kết các giấy tờ cần thiết tại cơ quan có thẩm quyền để ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Diễm T xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp ông Trương Văn R, bà Trần Thị X không thực hiện thì ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Diễm T được quyền liên hệ cơ quan chức năng lập thủ tục, hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Huỷ "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" số 001547 lập ngày 16/11/2022 tại Văn Phòng Công chứng Nguyễn Xuân Đ (nay là Văn phòng Công chứng Trần Thị Yến C) giữa ông Trương Văn R, bà Trần Thị X với ông Đặng Thanh P, bà Phạm Thị Kim O liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00556QSDĐ/Q1 ngày 31/10/2000 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp, cập nhật biến động các ngày 31/03/2022 và ngày 30/11/2022.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Luật sư Vũ Quốc T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày: Nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung gửi đến Toà án ngày 10/6/2024 về việc trong trường hợp Toà án tuyên Hợp đồng sang nhượng đất vô hiệu thì yêu cầu ông Trương Văn R, bà Trần Thị X trả lại số tiền 02 lượng vàng SJC (tương đương 200.000.000 đồng)

đã nhận và yêu cầu ông Đặng Thanh P, bà Phạm Thị Kim O sang nhượng phần đất đang tranh chấp cho ông Nguyễn Văn C. Tuy nhiên, yêu cầu khởi kiện bổ sung này chưa được Tòa án thụ lý. Nguyện vọng của nguyên đơn vẫn muốn Ông P, Bà O sang nhượng lại phần đất tranh chấp để làm lối đi. Nếu Ông P, Bà O không đồng ý thì nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Nguyên đơn thống nhất với các đương sự về xác định giá trị đất tranh chấp là 6.456.000 đồng/m^2 theo kết quả thẩm định giá của Ngân hàng TMCP Việt Nam T đối với tài sản thế chấp. Đối với phần tài sản trên đất gồm 06 cây xoài nhỏ, 01 cây mít, 02 cây dâu tằm thì Luật sư chỉ nghe nói ông C trồng. Tuy nhiên tại phiên toà, Bà O, Ông P xác định do ông bà trồng thì phía nguyên đơn cũng không có ý kiến, không yêu cầu định giá và không tranh chấp đối với những tài sản này.

Đối với phần tường gạch hai bên do ông C nhờ ông M làm thì lúc thi công đã bị Uỷ ban nhân dân xã mời làm việc 02 lần vì xây dựng không phép. Ông C đã bỏ ra hơn 60.000.000 đồng để đổ đất và xây hàng rào. Tuy nhiên, tại phiên toà, phía Ông P đề nghị giá trị còn lại là 20.000.000 đồng thì phía nguyên đơn đồng ý. Đề nghị không tiến hành định giá đối với phần tường gạch và đổ đất. Nguyên đơn đồng ý phương án phía Ông P, Bà O trả lại chi phí làm tường gạch và đổ đất phần đất tranh chấp cho ông C với số tiền 20.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trương Văn R, bà Trần Thị X có ông Trịnh Ngọc Anh K là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Hộ bà Trần Thị X được Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00556 QSDĐ/Q1 ngày 31/10/2000 đối với phần đất có diện tích 1.998m^2 thuộc thửa đất số 420, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần đất này gia đình bà Trần Thị X và ông Trương Văn R quản lý, sử dụng từ khi được cấp cho đến nay.

Khoảng năm 2021, gia đình ông R, bà X phát hiện ông C tự ý tiến hành xây dựng tường gạch, công trình trong phần đất thuộc quyền sử dụng của ông bà và tự ý sử dụng phần đất của ông bà để làm đường đi. Nhận thấy hành vi của ông C không đúng nên ông bà đã tiến hành rào chắn phần đất này lại. Giữa bà X, ông R và ông C hoàn toàn không có việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như giao nhận tiền hay vàng.

Nhận thấy, Hợp đồng sang nhượng đất đề ngày 08/10/2000 có chữ ký của bà Trần Thị X và ông Trương Văn R nhưng lại không hề có chữ viết đầy đủ họ tên của hai ông bà, mặt trước của Hợp đồng để tên người mua là ông Nguyễn Văn C, mặt sau người ký lại là bà Nguyễn Thị Thọ H. Cùng một văn bản nhưng lại có hai người mua khác nhau. Hợp đồng không thể hiện thửa đất số bao nhiêu, tờ bản đồ nào, cũng không xác định vị trí phần đất cụ thể. Bị đơn cho rằng ông C đã làm giả giấy tờ, tài liệu để tạo ra tranh chấp với gia đình bị đơn.

Ngày 09/6/2022, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đã làm đơn yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết có tên "R", "X" trong "Hợp đồng sang nhượng

đất" đề ngày 08/10/2000. Theo đó, kết quả giám định là không xác định được chữ "R", "X" là của ông Trương Văn R, bà Trần Thị X.

Ngày 16/11/2022, ông R, bà X đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất diện tích 1.998m^2 thuộc thửa đất số 420, tờ bản đồ số 06 (TL 02/CT-UB) bộ địa chính xã Vĩnh Lộc A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông Đặng Thanh P, bà Phạm Thị Kim O theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001547 lập ngày 16/11/2022 tại Văn Phòng Công chứng Nguyễn Xuân Đ (nay là Văn phòng Công chứng Trần Thị Yến C) với giá 1.500.000.000 đồng. Ông R, bà X đã giao phần đất trên cho vợ chồng Ông P, Bà O quản lý, sử dụng và vợ chồng Ông P, Bà O đã được cập nhật biến động ngày 30/11/2022.

Vì vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn thống nhất với các đương sự về xác định giá trị đất tranh chấp là 6.456.000 đồng/m^2 theo kết quả thẩm định giá của Ngân hàng TMCP Việt Nam T đối với tài sản thế chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thanh P, bà Phan Thị Kim O có ông Trịnh Ngọc Anh K là người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Ông bà thống nhất với lời trình bày của bị đơn về việc chuyển nhượng toàn bộ phần đất diện tích 1.998m^2 thuộc thửa đất số 420, tờ bản đồ số 06 (TL 02/CT-UB) bộ địa chính xã Vĩnh Lộc A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001547 lập ngày 16/11/2022 tại Văn Phòng Công chứng Nguyễn Xuân Đ (nay là Văn phòng Công chứng Trần Thị Yến C). Việc chuyển nhượng giữa các bên được thực hiện đúng trình tự, thủ tục công chứng và đúng quy định của pháp luật. Ông P, Bà O khẳng định không biết gì về tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn, đến khi Toà án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp thì ông bà mới biết phần đất đã nhận chuyển nhượng đang có tranh chấp.

Theo ông bà được biết giữa nguyên đơn với bị đơn không có việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án là Hợp đồng sang nhượng đất ngày 10/08/2000 đã được giám định bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền và kết quả không xác định được chữ ký trên hợp đồng có phải chữ ký của bị đơn hay không. Do đó, ông bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu độc lập như sau: Yêu cầu ông Nguyễn Văn C chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền chiếm hữu hợp pháp của bà Phạm Thị Kim O, ông Đặng Thanh P đối với phần đất thuộc thửa đất số 420, tờ bản đồ số 06 tại xã Vĩnh Lộc A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông bà thống nhất xác định giá trị đất tranh chấp là 6.456.000 đồng/m^2 theo kết quả thẩm định giá của Ngân hàng TMCP Việt Nam T đối với tài sản thế chấp. Đối với phần tài sản trên đất gồm 06 cây xoài nhỏ, 01 cây mít, 02 cây dâu tằm là do ông bà trồng nhưng cây còn nhỏ và không có giá trị nhiều nên đề nghị không định giá. Ông bà đồng ý hỗ trợ chi phí đổ đất, xây tường gạch trên phần đất tranh chấp cho ông C với số tiền 20.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Diễm T trình bày: Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và ý kiến của nguyên đơn, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà T thống nhất xác định giá trị đất tranh chấp là 6.456.000 đồng/m^2 theo kết quả thẩm định giá của Ngân hàng TMCP Việt Nam T đối với tài sản thế chấp. Đề nghị không tiến hành định giá tài sản trên đất, riêng phần xây tường gạch và đổ đất của ông Nguyễn Văn C thì thống nhất với các đương sự giá trị là 20.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thọ H trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn. Bà là chị ruột của ông Nguyễn Văn C, đồng thời là chị dâu của bà Trần Thị X nên giao dịch chuyển nhượng được tiến hành thuận lợi. Bà cam kết khẳng định Nguyễn Thị Thọ và Nguyễn Thị Thọ H chính là một người. Bà xác nhận ông C đã đưa cho bà 2,4 lượng vàng SJC để đưa cho bà D 04 chỉ vàng SJC và đưa cho bà X, ông R 02 lượng vàng SJC. Các bên đã giao nhận đủ vàng và đất nhưng do ông R, bà X là người trong gia đình nên Bà H không yêu cầu ông R, bà X ký giấy nhận vàng. Sau khi giao dịch xong, bà đã giao hết toàn bộ giấy tờ và quyền sử dụng đất cho ông C, Bà T. Ông C, Bà T được toàn quyền sử dụng phần đất tranh chấp liên tục ổn định cho đến nay và đã đổ đất xây tường với đường đi vào đất. Vì vậy, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Thanh P, bà Phạm Thị Kim O.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn M là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D trình bày: Bà Trần Thị D là mẹ của ông Nguyễn Văn M. Bà D có người con duy nhất là ông M, cha ông đã chết, ba mẹ bà D đã chết trước bà D. Bà D chết ngày 04/6/2022 theo Giấy chứng tử số 93 ngày 05/7/2022 của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Lúc còn sống, bà D có sang nhượng 01 phần đất ngang 4m, dài 12m cho ông C với giá 04 chỉ vàng SJC để làm đường đi. Bà D đã nhận vàng từ bà Nguyễn Thị Thọ H. Bà D có biết việc vợ chồng ông R, bà X đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông C với giá 02 lượng vàng SJC vào năm 2000. Phần đất này ông C mua để làm đường đi vào khu đất của gia đình.

Năm 2020, gia đình ông C nhờ ông M là người trực tiếp san lấp nâng nền và xây dựng tường rào phần đất này vào khu đất nhà ông C đang quản lý, sử dụng. Ông M xác nhận gia đình ông R, bà X đã trực tiếp hướng dẫn chỉ ranh, cắm mốc, hoàn toàn không có bất kỳ hành vi nào gây khó khăn hay cản trở ông C. Đến năm 2021, không hiểu vì lý do gì mà gia đình ông R, bà X ngăn cản, dựng hàng rào xung quanh phần đất tranh chấp.

Ông xác định phần đất bà D chuyển nhượng cho ông C là phần đất riêng của bà D, không liên quan đến phần đất mà các bên đang tranh chấp nên không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông M xác định bà D có 04 người con gồm: ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Thành L, ông Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị P. Khi Toà án mời ông lên làm việc, ông khai bà D có 01 người con duy nhất là

ông vì ông thấy việc tranh chấp này không liên quan đến bà D cũng như các anh chị em của ông nên ông không khai đầy đủ các con của bà D. Ông M chỉ là người được ông C thuê đổ đất và xây dựng tường rào năm 2021, còn tranh chấp giữa các bên ông M cũng không nắm rõ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Xuân Đ (nay là Văn phòng Công chứng Trần Thị Yến C) trình bày: Văn phòng Công chứng Nguyễn Xuân Đ (nay đổi tên thành Văn phòng Công chứng Trần Thị Yến C) được thành lập và bắt đầu hoạt động từ ngày 17/5/2022, cấp lại lần thứ 2 ngày 10/7/2024 theo Giấy đăng ký hoạt động của Văn phòng công chứng số 41.02.0110/TP-ĐKHĐ-CC do Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Từ khi Văn phòng chính thức hoạt động đến ngày 26/10/2024, Văn phòng không nhận được bất cứ công văn hay giấy tờ nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thể hiện tài sản nêu trên được chấp nhận hay bị áp dụng biện pháp pháp ngăn chặn về tài sản đối với tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn.

Ngay tại thời điểm công chứng hợp đồng nêu trên, công chứng viên đã công chứng hợp đồng cũng như Văn phòng hoàn toàn không biết trước đó bên chuyển nhượng có thỏa thuận, ký chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho người khác hay không. Văn phòng khẳng định, việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001547, quyển số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là hoàn toàn tuân thủ đúng trình tự, thủ tục công chứng và đúng quy định của pháp luật. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, Văn phòng không có ý kiến. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong vụ án để giải quyết yêu cầu khởi kiện nguyên đơn theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp Tòa án có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001547, quyển số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là giao dịch dân sự vô hiệu thì đề nghị Tòa án xác định rõ trong bản án về việc Văn phòng công chứng Nguyễn Xuân Đ (nay là Văn phòng công chứng Trần Thị Yến C), Thành phố Hồ Chí Minh không có lỗi trong việc hợp đồng nêu trên bị vô hiệu. Văn phòng Công chứng Trần Thị Yến C xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại văn bản phúc đáp ngày 19/12/2023 và Đơn trình bày ý kiến ngày 11/02/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam T đã cung cấp hồ sơ liên quan đến việc thế chấp tài sản của ông Đặng Thanh P và bà Phạm Thị Kim O như sau: Ngày 30/8/2023 ông Phạm Ngọc T, bà Nguyễn Đỗ Thị Hải Y có ký Hợp đồng cho vay số LN2308149980997 với Ngân hàng TMCP Việt Nam T để vay số tiền 3.000.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng theo Khế ước nhận nợ lập ngày 30/8/2023 và Hợp đồng cho vay số LN 2308149981467 với Ngân hàng TMCP Việt Nam T để vay số tiền 1.700.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng theo Khế ước nhận nợ ngày 30/8/2023.

Để đảm bảo cho khoản vay ngày 30/8/2023 của ông T, bà Yến, ông Đặng Thanh P, bà Phạm Thị Kim O đã ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP

Việt Nam T, đồng ý thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.998m^2 thuộc thửa đất số 420, tờ bản đồ số 06 bộ địa chính xã Vĩnh Lộc A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số cấp GCN: 00556 QSDĐ/Q1 ngày 31/10/2000 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ bà Trần Thị X; đã được cập nhật biến động sang tên chủ sử dụng cho ông Đặng Thanh P, bà Phạm Thị Kim O ngày 30/11/2022). Đối với yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001547, quyển số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2022 của nguyên đơn, phía Ngân hàng không đồng ý, đối với yêu cầu khác không liên quan đến Ngân hàng thì Ngân hàng không có ý kiến và đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Về việc xác định giá đất theo kết quả thẩm định của Ngân hàng, Ngân hàng đồng ý và không có yêu cầu gì khác.

Người làm chứng ông Trần Thế K trình bày: Ông là anh ruột của bà X và là chồng của Bà H. Việc ông C nhờ Bà H mua giùm phần đất của bà X, ông R là có thật. Bà H đã nhận số tiền 02 lượng vàng SJC của ông C và đưa trực tiếp cho bà X, ông R tại nhà của bà X, ông R; đồng thời các bên đã ký vào Hợp đồng sang nhượng đất ngày 08/10/2000. Do bà X, ông R là em chồng nên Bà H không yêu cầu ông R, bà X ký nhận số vàng trên. Ông C đã nhận đất từ năm 2000 và sử dụng làm đường đi vào phần đất bên trong của gia đình ông C. Vì vậy, Ông K đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2025/DS-ST ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn ông Trương Văn R, bà Trần Thị X về việc:

- Buộc Ông Trương Văn R và bà Trần Thị X tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng phần đất đã ký ngày 08/10/2000 giữa ông Trương Văn R, bà Trần Thị X với ông Nguyễn Văn C đối với có diện tích 132m^2 thuộc 1 phần thửa 52, tờ bản đồ số 10 (tài liệu BĐĐC) tương ứng 01 phần thửa đất số 420, tờ bản đồ số 06 theo tài liệu 02/CT-UB, tọa lạc tại ấp F, xã Vĩnh Lộc A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trương Văn R và bà Trần Thị X có trách nhiệm tiến hành các thủ tục, ký kết các giấy tờ cần thiết tại cơ quan có thẩm quyền để ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Diễm T xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp ông Trương Văn R, bà Trần Thị X không thực hiện thì ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Diễm T được quyền liên hệ cơ quan chức năng lập thủ tục, hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Huỷ "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" số 001547 lập ngày 16/11/2022 tại Văn Phòng Công chứng Nguyễn Xuân Đ (nay là Văn phòng Công chứng Trần Thị Yến C) giữa ông Trương Văn R, bà Trần Thị X với ông Đặng Thanh P, bà Phạm Thị Kim O liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P283277, số vào sổ cấp GCN số 00556QSDĐ/Q1 ngày 31/10/2000

của UBND huyện B cấp, cập nhật biến động các ngày 31/03/2022 và ngày 30/11/2022.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thanh P, bà Phạm Thị Kim O:

Buộc ông Nguyễn Văn C chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền chiếm hữu hợp pháp của bà Phạm Thị Kim O, ông Đặng Thanh P đối với thửa đất số 420 tờ bản đồ số 06 (TL 02/CT-UB) tại xã Vĩnh Lộc A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P283277, số vào sổ cấp GCN số 00556QSDĐ/Q1 do UBND huyện B cấp cho hộ bà Trần Thị X ngày 31/10/2000; cập nhật biến động: Tặng cho bà Trần Thị X ngày 31/03/2022 và Chuyển nhượng cho ông Đặng Thanh P, bà Phạm Thị Kim O ngày 30/11/2022.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đặng Thanh P, bà Phạm Thị Kim O về việc hỗ trợ 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng cho ông Nguyễn Văn C về chi phí đổ đất, xây tường gạch trên phần đất thuộc thửa đất số 420 tờ bản đồ số 06 (TL 02/CT-UB) tại xã Vĩnh Lộc A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 28/02/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Luật sư Vũ Quốc T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày: Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ phía bị đơn, nguyên đơn để đó và men theo đường mòn để vào khu đất của nguyên đơn. Đến năm 2021, do các hộ xung quanh xây dựng đổ rác chắn lối đi nên nguyên đơn mới yêu cầu bị đơn chỉ ranh để đổ đất rào lại. Sau đó, nguyên đơn đổ đất lại lần thứ hai thì bị đơn bắt đầu ngăn cản cũng như làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc A. Ngoài ra, phía nguyên đơn khẳng định sau khi nhận chuyển nhượng từ phía bị đơn, gia đình Ông P mới làm tường rào chứ không phải tường rào có sẵn từ trước.

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã đề nghị Tòa án lấy lời khai của các hộ dân xung quanh để xác minh làm rõ việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn với bị đơn nhưng Tòa cấp sơ thẩm không thực hiện. Trên thực

tế, khu vực phơi quần áo có một đường hẻm để đi ra nhưng các hộ xung quanh không đồng ý nên phần đất đang tranh chấp với bị đơn là lối đi duy nhất của gia đình nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn mới khởi kiện bị đơn ra Tòa án nhân dân huyện B. Trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn đã tự ý chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho vợ chồng Ông P, Bà O.

Mặt khác, trước đây vợ chồng Ông K, Bà H có nguyện vọng muốn mua lại toàn bộ phần đất của gia đình bị đơn với giá 5.000.000.000 đồng nhưng bị đơn không đồng ý; vậy nên không hiểu vì lý do gì mà bị đơn lại đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng Ông P với giá 1.500.000.000 đồng. Cần xem xét lại về mặt tình ngay lý gian vì thực chất nguyên đơn có mua lại phần đất tranh chấp của bị đơn, hai bên đã giao nhận đủ vàng nhưng do tin tưởng nên không bắt bị đơn ký xác nhận. Trên thực tế, vợ chồng bị đơn là người trực tiếp chỉ ranh để nguyên đơn thực hiện việc đổ đất, bản thân ông M cũng thừa nhận ông là người được nguyên đơn thuê đổ đất và xây tường rào vào năm 2021. Nếu bị đơn không đồng ý chuyển nhượng thì lúc đầu nguyên đơn sẽ không quyết định mua phần đất bên trong và nếu thật sự không có việc chuyển nhượng thì tại sao vào năm 2021 gia đình bị đơn không ngăn cản nguyên đơn đổ đất xây tường. Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã nhiều lần đề nghị Tòa án tiến hành đối chất giữa hai bên nhưng Tòa không thực hiện được. Do có nhiều thiếu sót về mặt tố tụng như đã nêu trên nên nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn.

Ông Nguyễn Quốc B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Diễm T trình bày: Ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày của Luật sư, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do vi phạm về mặt tố tụng như: không đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị D vào tham gia tố tụng, không tiến hành đối chất giữa nguyên đơn với bị đơn. Về mặt nội dung thì tại thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm đang thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đã tự ý chuyển nhượng đất đang tranh chấp cho vợ chồng Ông P là vi phạm pháp luật.

Ông Trịnh Ngọc Anh K là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trương Văn R, bà Trần Thị X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thanh P, bà Phan Thị Kim O trình bày: Thực tế, phần đất bên trong của gia đình nguyên đơn là đất ruộng nên theo quy định pháp luật, gia đình nguyên đơn chỉ có thể sử dụng bờ ruộng để làm đường đi vào, không thể yêu cầu mở đường 5m hay 8m để làm lối đi vào đất ruộng được. Do đó, phía nguyên đơn liên tục đề cập đến việc phải mở lối đi và cho rằng phần đất tranh chấp là lối đi duy nhất là không phù hợp với quy định pháp luật và phạm vi khởi kiện trong vụ án này. Vì vậy, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Ông Trần Văn T và ông Đặng Lê Trường A là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Việt Nam T trình bày: Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vì

Ngân hàng cho rằng bà D không liên quan đến phần đất tranh chấp giữa các bên, đồng thời nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ thể hiện giữa các bên có thực hiện việc chuyển nhượng đối với phần đất tranh chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người làm chứng ông Trần Thế K trình bày: Ông vừa là anh rể của ông C, vừa là anh ruột của bà X. Ông xác nhận vợ ông là Bà H có thay mặt ông C mua phần đất tranh chấp của vợ chồng bà X, hai bên đã tiến hành giao vàng và đất xong. Do tin tưởng vợ chồng bị đơn nên Bà H không bắt vợ chồng bị đơn ký biên nhận. Ông đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 20/02/2025, Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên Bản án số 111/2025/DSST. Ngày 28/02/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của đương sự trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Các đương sự gồm: bà Nguyễn Thị Thọ H, ông Nguyễn Văn M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Xuân Đ (nay là Văn phòng Công chứng Trần Thị Yến C) có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Về việc đưa thêm người vào tham gia tố tụng:

Nguyên đơn kháng cáo cho rằng Tòa cấp sơ thẩm không đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị D vào tham gia tố tụng là thiếu sót và vi phạm nghiêm trọng về mặt tố tụng.

Xét, tại Đơn khởi kiện ngày 26/01/2022, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/7/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C xác định yêu cầu Tòa án giải quyết

những vấn đề sau: Buộc ông Trương Văn R và bà Trần Thị X tiếp tục thực hiện Hợp đồng sang nhượng phần đất ngày 08/10/2000 giữa ông Trương Văn R, bà Trần Thị X với ông Nguyễn Văn C đối với phần đất có diện tích 132m^2 thuộc một phần thửa 52, tờ bản đồ số 10 (tài liệu BĐĐC) tương ứng 01 phần thửa đất số 420, tờ bản đồ số 06 theo tài liệu 02/CT-UB, tọa lạc tại ấp F, xã Vĩnh Lộc A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; Huỷ "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" số 001547 lập ngày 16/11/2022 tại Văn Phòng Công chứng Nguyễn Xuân Đ (nay là Văn phòng Công chứng Trần Thị Yến C) giữa ông Trương Văn R, bà Trần Thị X với ông Đặng Thanh P, bà Phạm Thị Kim O. Như vậy, đối tượng mà nguyên đơn khởi kiện là phần đất có diện tích 132m^2 thuộc một phần thửa 52, tờ bản đồ số 10 (tài liệu BĐĐC) tương ứng 01 phần thửa đất số 420, tờ bản đồ số 06 theo tài liệu 02/CT-UB, tọa lạc tại ấp F, xã Vĩnh Lộc A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; nguyên đơn không tranh chấp đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị D và trong vụ án cũng không đương sự nào có yêu cầu đối với bà D. Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn M là một trong những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D đã xác nhận bà D không liên quan đến tranh chấp giữa các bên, ông M cũng chỉ là người được thuê đổ đất còn giao dịch giữa các bên như thế nào ông không nắm rõ. Do đó, không cần thiết phải đưa bà D cũng như những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.4] Về yêu cầu tiến hành đối chất của nguyên đơn:

Ngày 21/12/2022, Tòa án nhân dân huyện B đã tiến hành mở phiên đối chất giữa các đương sự. Do bị đơn ông Trương Văn R, bà Trần Thị X và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt không lý do nên Tòa án ghi nhận ý kiến của các đương sự có mặt và lập Biên bản không tiến hành đối chất được. Như vậy, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn về việc Tòa cấp sơ thẩm không thực hiện việc đối chất theo yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở.

[1.5] Về Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 15/5/2024 của nguyên đơn:

Ngày 10/6/2024, Tòa án nhân dân huyện B nhận được Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 15/5/2024 của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C yêu cầu Tòa án giải quyết: Trong trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng sang nhượng đất vô hiệu thì yêu cầu ông Trương Văn R, bà Trần Thị X có trách nhiệm trả lại số tiền 02 lượng vàng SJC (tương đương 200.000.000 đồng) cho ông Nguyễn Văn C; đồng thời yêu cầu ông Đặng Thanh P, bà Phạm Thị Kim O sang nhượng lại 01 phần thửa số 52 tờ bản đồ số: 10 (theo tài liệu BĐĐC) tương ứng 01 phần thửa đất số 420, tờ bản đồ số: 06 theo tài liệu 02/CT-UB xã Vĩnh Lộc A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn.

Xét thấy, ngày 01/8/2024, Tòa án nhân dân huyện B ban hành Công văn số 2784/TAHBC gửi nguyên đơn với nội dung yêu cầu sửa chữa đơn khởi kiện bổ sung và đã tống đạt cho ông Nguyễn Quốc B là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vào ngày 05/8/2024. Thời hạn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện là

30 ngày, tuy nhiên hết thời hạn theo quy định nguyên đơn vẫn không bổ sung theo yêu cầu của Tòa án. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định do nguyên đơn vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng với bị đơn nên không thực hiện sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện theo yêu cầu của Tòa án. Căn cứ Điều 193, Điều 194 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa cấp sơ thẩm nhận định trả lại đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 15/5/2024 cho ông Nguyễn Văn C và không xem xét trong vụ án là phù hợp quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét Hợp đồng sang nhượng đất đề ngày 08/10/2000 giữa ông Trương Văn R, bà Trần Thị X với ông Nguyễn Văn C:

[2.1.1] Tại Bản đồ hiện trạng, vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 19/7/2023 thể hiện phần đất các bên đang tranh chấp có tổng diện tích khoảng 135,2m^2 nằm tại vị trí [1], [3], [5] thuộc 01 phần thửa 52 tờ bản đồ số 10 (BĐĐC 2006) tương ứng 01 phần thửa đất số 420 tờ bản đồ số 06 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P283277, số vào sổ cấp GCN số 00556QSDĐ/Q1 do UBND huyện B cấp cho hộ bà Trần Thị X ngày 31/10/2000; cập nhật biến động ngày 31/03/2022 và ngày 30/11/2022.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P283277, số vào sổ cấp GCN số 00556QSDĐ/Q1 ngày 31/10/2000 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ bà Trần Thị X thể hiện: Giấy chứng nhận này thay thế cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 556/QSDĐ ngày 27/4/1995 đối với phần đất thuộc thửa 420, tờ bản đồ số 06, có diện tích 1.998 m^2, loại đất 2L; thời hạn sử dụng đất đến năm 2015. Ngày 17/01/2007, phần đất trên được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất trồng cây lâu năm. Ngày 13/6/2017, phần đất được gia hạn sử dụng đến năm 2065. Đến ngày 31/3/2022, bà Trần Thị X được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận.

Hợp đồng sang nhượng đất đề ngày 08/10/2000 có nội dung: Ông Trương Văn R, bà Trần Thị X bán lại cho ông Nguyễn Văn C "số đất có diện tích 132m^2, ngang 4m, dài 33m, vị trí tính từ đường 3m lề nhà nước đã có đến đầu đường...quẹo trái tính ra ruộng có dính với chị 3...; hướng tây giáp bờ ruộng chị ba; hướng đông giáp ruộng; hướng tây giáp ruộng ông C; hướng nam giáp ra đường 3m... với số tiền là 02 cây vàng loại 24K SJC...". Ngoài ra, trong hợp đồng không thể hiện các nội dung chủ yếu gồm: lý do chuyển nhượng; loại đất, hạng đất, vị trí, tình trạng đất; thời hạn sử dụng đất của các bên;... theo đúng quy định tại Điều 708 Bộ luật Dân sự năm 1995. Hơn nữa, ông C là bên nhận chuyển nhượng nhưng người ký tên trong hợp đồng là bà Nguyễn Thị Thọ (Nguyễn Thị Thọ H); còn bên chuyển nhượng là ông R, bà X không ký tên, không ghi rõ họ tên mà chỉ ghi chữ "R" và chữ "X".

Tại Kết luận giám định số 5098/KL-KTHS ngày 24/10/2022 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh của Bộ Công An đã kết luận: "Không đủ cơ sở kết luận chữ ký dạng chữ viết "R" dưới chữ: "Chồng", chữ

ký dưới dạng chữ viết "X" dưới chữ: "vợ" dưới mục: "Bên bán" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết mẫu so sánh tương ứng tên Trương Văn R, Trần Thị X trên các tài liệu ký hiệu từ M1 đến M4 là có phải là do cùng một người ký, viết ra hay không".

[2.1.2] Xét, nguyên đơn trình bày Hợp đồng sang nhượng đất ngày 08/10/2000 được xác lập dựa trên sự thỏa thuận và xác nhận giữa các bên, đồng thời việc giao nhận tiền và đất đã hoàn thành. Nguyên đơn khẳng định đã giao đủ vàng cho Bà H và nhờ Bà H thay nguyên đơn thực hiện giao dịch với vợ chồng bị đơn. Bà H cũng khẳng định đã giao đủ vàng cho vợ chồng bị đơn và nguyên đơn đã được bàn giao đất. Tuy nhiên, lời khai này không được bị đơn thừa nhận, bị đơn xác nhận chữ ký trên hợp đồng không phải của bị đơn và khẳng định giữa nguyên đơn với bị đơn không có bất kì giao dịch chuyển nhượng nào; nguyên đơn và Bà H cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh giữa các bên có thực hiện việc giao nhận vàng hay đất cho nhau.

Thực tế, Hợp đồng trên được nguyên đơn và Bà H xác nhận là do Bà H lập, nguyên đơn cũng không có mặt chứng kiến tại thời điểm các bên ký tên và giao nhận vàng. Tại phần chữ ký của bên bán chỉ ghi chữ "R" và "X", không có chữ ký và họ tên của bên bán; kết quả giám định chữ ký, chữ viết cũng không đủ cơ sở để xác định chữ "R" và "X" là do vợ chồng bị đơn viết hay ký tên. Mặt khác, nguyên đơn cho rằng vợ chồng bị đơn đã bàn giao phần đất tranh chấp cho nguyên đơn ngay sau khi ký hợp đồng nhưng căn cứ vào cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì từ ngày 08/10/2000 đến nay, nguyên đơn không thực hiện đăng ký, kê khai hay quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp. Trong khi đó, từ ngày 08/10/2000 đến trước ngày 31/3/2022, phần đất tranh chấp vẫn thuộc quyền sử dụng của hộ bà Trần Thị X, gia đình bị đơn và bị đơn là người trực tiếp thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất (ngày 17/01/2007); gia hạn thời gian sử dụng đất (ngày 13/6/2017). Đến ngày 31/3/2022, bà Trần Thị X được tặng cho toàn bộ phần đất thuộc thửa 420, tờ bản đồ số 06, có diện tích 1.998 m^2 (bao gồm phần đất tranh chấp) và được cập nhật biến động trên giấy chứng nhận. Như vậy, lời khai của nguyên đơn về việc gia đình bị đơn đã bàn giao phần đất tranh chấp cho nguyên đơn được toàn quyền sử dụng là không có cơ sở.

Hội đồng xét xử nhận thấy, nguyên đơn không chứng minh được chữ ký, chữ viết tại hợp đồng là của vợ chồng bị đơn; cũng không chứng minh được giữa các bên có sự chuyển giao đất, quyền sử dụng đất hay nguyên đơn đã thật sự chuyển tiền cho vợ chồng bị đơn. Do đó, không có đủ cơ sở để xác định Hợp đồng sang nhượng đất đề ngày 08/10/2000 là có thật. Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Trương Văn R và bà Trần Thị X tiếp tục thực hiện Hợp đồng sang nhượng phần đất ngày 08/10/2000 giữa ông Trương Văn R, bà Trần Thị X với ông Nguyễn Văn C là có căn cứ.

[2.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001547 lập ngày 16/11/2022 tại Văn Phòng Công chứng Nguyễn Xuân Đ (nay là

Văn phòng Công chứng Trần Thị Yến C) giữa ông Trương Văn R, bà Trần Thị X với ông Đặng Thanh P, bà Phạm Thị Kim O:

[2.2.1] Về hình thức của hợp đồng:

Căn cứ quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001547 lập ngày 16/11/2022 tại Văn Phòng Công chứng Nguyễn Xuân Đ (nay là Văn phòng Công chứng Trần Thị Yến C) giữa ông Trương Văn R, bà Trần Thị X với ông Đặng Thanh P, bà Phạm Thị Kim O được thực hiện đúng trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo luật định.

[2.2.2] Về chủ thể giao kết và nội dung của hợp đồng:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P283277, số vào sổ cấp GCN số 00556QSDĐ/Q1 do UBND huyện B cấp cho hộ bà Trần Thị X ngày 31/10/2000; cập nhật biến động ngày 31/03/2022 thì tại thời điểm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn R, bà Trần Thị X với ông Đặng Thanh P, bà Phạm Thị Kim O được xác lập, phần đất thuộc thửa 420, tờ bản đồ số 06, có diện tích 1.998m^2 thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị X. Căn cứ Điều 168 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, bà Trần Thị X có quyền chuyển nhượng đối với phần đất nêu trên.

Quá trình giải quyết, nguyên đơn cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng, phần đất trên đang có tranh chấp tại Tòa án nhân dân huyện B nên bị đơn tự ý chuyển nhượng cho Ông P, Bà O là vi phạm pháp luật.

Xét, vợ chồng bị đơn đều khẳng định không giao kết hợp đồng với nguyên đơn hay thực hiện bất kì giao dịch nào với nguyên đơn, việc tranh chấp là do nguyên đơn tự khởi kiện không có căn cứ. Về mặt pháp lý, phần đất trên đang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn nên bị đơn có quyền chuyển nhượng theo đúng trình tự, thủ tục luật định. Quá trình giải quyết vụ án, ông Đặng Thanh P, bà Phạm Thị Kim O đã được Tòa cấp sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ông bà khẳng định không biết gì về việc tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn và bị đơn cũng xác nhận việc này. Do đó, ông Đặng Thanh P và bà Phạm Thị Kim O là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp. Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001547 lập ngày 16/11/2022 tại Văn Phòng Công chứng Nguyễn Xuân Đ (nay là Văn phòng Công chứng Trần Thị Yến C) giữa ông Trương Văn R, bà Trần Thị X với ông Đặng Thanh P, bà Phạm Thị Kim O là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.3] Đối với công sức tôn tạo đất:

Như đã phân tích, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã được vợ chồng bị đơn chuyển giao đất và quyền sử dụng đất; cũng không thực hiện việc đăng ký, kê khai hay đóng thuế đối với phần đất tranh chấp. Hơn nữa, vào năm 2021, nguyên đơn có đổ đất nhưng đã bị gia đình bị

đơn phản đối và gửi khiếu nại tại Ủy ban nhân dân xã. Do đó, không có cơ sở để xác định nguyên đơn đã quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 2000.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/5/2023 thể hiện: "Hai bên phần đất tranh chấp có tường rào bằng gạch, cột bê tông, cột thép do ông Nguyễn Văn C xây dựng; Có 06 cây xoài, 01 cây mít nhỏ, 02 cây dâu tằm do bà Phạm Thị Kim O trồng, mặt trước và sau phần đất tranh chấp có tường rào bằng tôn, cột sắt do bà Phạm Thị Kim O rào từ năm 2021. Tại phiên tòa sơ thẩm (Biên bản phiên tòa bút lục 483) đại diện nguyên đơn thừa nhận nguyên đơn xây phần tường dưới hàng rào và tại Bút lục 482 đại diện nguyên đơn đồng ý nhận số tiền đổ đất và xây móng tường theo đề xuất của Ông P là 20.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của Ông P Bà O về việc hỗ trợ 20.000.000 đồng cho nguyên đơn về chi phí đổ đất, xây tường gạch trên phần đất tranh chấp là hoàn toàn có lợi cho nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn kháng cáo cho rằng Tòa cấp sơ thẩm chưa xem xét quá trình giữ gìn đất hơn 20 năm, công đổ đất xây tường cải tạo môi trường là không có căn cứ.

[2.4] Xét yêu cầu độc lập của ông Đặng Thanh P, bà Phạm Thị Kim O Yêu cầu ông Nguyễn Văn C chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền chiếm hữu hợp pháp của bà Phạm Thị Kim O, ông Đặng Thanh P đối với phần đất thuộc thửa đất số 420 tờ bản đồ số 06 tại xã Vĩnh Lộc A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P283277, số vào sổ cấp GCN số 00556QSDĐ/Q1 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ bà Trần Thị X ngày 31/10/2000; cập nhật biến động ngày 31/03/2022 và ngày 30/11/2022, xác định phần đất tranh chấp hiện thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đặng Thanh P và bà Phạm Thị Kim O. Việc nguyên đơn chiếm dụng, xây dựng hàng rào gạch, đổ đất trái phép trên phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của Ông P, Bà O là vi phạm pháp luật.

Căn cứ Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 166, Điều 168, Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013, Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Thanh P, bà Phạm Thị Kim O về việc buộc ông Nguyễn Văn C chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền chiếm hữu hợp pháp đối với thửa đất số 420 tờ bản đồ số 06 (TL 02/CT-UB) tại xã Vĩnh Lộc A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí nên ông C được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn C tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0052025 ngày 07/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 148 và Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 133, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167, 168, 169, 170, 188 Luật Đất đai năm 2013;

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C.

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 111/2025/DS-ST ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn ông Trương Văn R, bà Trần Thị X về việc:

- Buộc Ông Trương Văn R và bà Trần Thị X tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng phần đất đã ký ngày 08/10/2000 giữa ông Trương Văn R, bà Trần Thị X với ông Nguyễn Văn C đối với có diện tích 132m^2 thuộc 1 phần thửa 52, tờ bản đồ số 10 (tài liệu BĐĐC) tương ứng 01 phần thửa đất số 420, tờ bản đồ số 06 theo tài liệu 02/CT-UB, tọa lạc tại ấp F, xã Vĩnh Lộc A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trương Văn R và bà Trần Thị X có trách nhiệm tiến hành các thủ tục, ký kết các giấy tờ cần thiết tại cơ quan có thẩm quyền để ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Diễm T xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp ông Trương Văn R, bà Trần Thị X không thực hiện thì ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Diễm T được quyền liên hệ cơ quan chức năng lập thủ tục, hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Huỷ "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" số 001547 lập ngày 16/11/2022 tại Văn Phòng Công chứng Nguyễn Xuân Đ (nay là Văn phòng Công chứng Trần Thị Yến C) giữa ông Trương Văn R, bà Trần Thị X với ông Đặng Thanh P, bà Phạm Thị Kim O liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P283277, số vào sổ cấp GCN số 00556QSDĐ/Q1 ngày 31/10/2000 của UBND huyện B cấp, cập nhật biến động các ngày 31/03/2022 và ngày 30/11/2022.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thanh P, bà Phạm Thị Kim O:

Buộc ông Nguyễn Văn C chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền chiếm hữu hợp pháp của bà Phạm Thị Kim O, ông Đặng Thanh P đối với thửa đất số 420 tờ bản đồ số 06 (TL 02/CT-UB) tại xã Vĩnh Lộc A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P283277, số vào sổ cấp GCN số 00556QSDĐ/Q1 do UBND huyện B cấp cho hộ bà Trần Thị X ngày 31/10/2000; cập nhật biến động: Tặng cho bà Trần Thị X ngày 31/03/2022 và Chuyển nhượng cho ông Đặng Thanh P, bà Phạm Thị Kim O ngày 30/11/2022.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đặng Thanh P, bà Phạm Thị Kim O về việc hỗ trợ 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng cho ông Nguyễn Văn C về chi phí đổ đất, xây tường gạch trên phần đất thuộc thửa đất số 420 tờ bản đồ số 06 (TL 02/CT-UB) tại xã Vĩnh Lộc A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn C được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thanh P, bà Phạm Thị Kim O được hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng mà ông Đặng Thanh P, bà Phạm Thị Kim O đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2023/0020010 ngày 12/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn C tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0052025 ngày 07/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;

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

- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS H. B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/25).

Nguyễn Thị Huyền

