

**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: 700/2025/DS-PT

Ngày 20 - 6 - 2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hủy
quyết định cá biệt; Tuyên bố văn bản công
chứng vô hiệu; Công nhận hiệu lực của
văn bản công chứng.

**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 Phạm Trí Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Châu Anh – 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 Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 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 thụ lý số: 356/2023/TLPT-
DS ngày 14 tháng 3 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hủy
quyết định cá biệt; Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; Công nhận hiệu lực
của văn bản công chứng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 340/2024/DS-ST ngày 05 tháng 6 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: 234/2025/QĐ-PT
ngày 23 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lý Thị L, sinh năm 1958 – chết năm 2023. Địa chỉ: D
T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Những người kế thừa quyền,
nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1/. Ông Trần Văn T, sinh năm 1955. Địa chỉ: D (số M T) Tổ A, Khu phố
F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

2/. Ông Trần Đình T1, sinh năm 1978. Địa chỉ: A TTN17, Khu phố D, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3/. Bà Trần Thị Ngọc L1, sinh năm 1980. Địa chỉ: D (số M T) Tổ A, Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

4/. Bà Trần Thị Ngọc L2, sinh năm 1982. Địa chỉ: 1 KDC H (R), phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn T, ông Trần Đình T1, bà Trần Thị Ngọc L1, bà Trần Thị Ngọc L2:

+ Bà Nguyễn Thị Ái L3, sinh năm 1997. (vắng mặt)

+ Ông Vũ Văn N, sinh năm 1992. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ liên lạc: A H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Là người đại diện theo ủy quyền – Văn bản ủy quyền ngày 18/3/2024).

+ Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1985. (vắng mặt)

Địa chỉ liên lạc: Tòa A2 D1 khu đô thị Đ, huyện G, Thành phố Hà Nội.
(Là người đại diện theo ủy quyền – Văn bản ủy quyền ngày 12/12/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Đức T2 – Đoàn Luật sư Thành phố H. (có mặt)

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Hồng S, sinh năm 1950. Địa chỉ: I Lawrence Hardgrave Road Warwick F Australia. (vắng mặt)

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1920. Địa chỉ: I Lawrence Hardgrave Road Warwick F Australia. (vắng mặt)

2/. Ông Lý Văn C, sinh năm 1930 – Chết năm 2022. Địa chỉ: Số G T, Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lý Văn C:

2.1/. Ông Lý Văn C1, sinh năm 1965. Địa chỉ: H T, Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

2.2/. Ông Lý Thành M, sinh năm 1967. Địa chỉ: H T, Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

2.3/. Ông Lý Thanh H1, sinh năm 1968. Địa chỉ: G T, Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông Lý Văn C1, ông Lý Thành M, ông Lý Thanh H1 là: Bà Nguyễn Thị Ái L3. (Là người đại diện theo ủy quyền – Văn bản ủy quyền ngày 13/10/2022), (vắng mặt).

3/. Bà Lý Thị T3, sinh năm 1931. Địa chỉ: G Khu phố A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

4/. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1937. Địa chỉ: 1 Khu phố F, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị M1: Bà Trần Lê Hương G, sinh năm 2000. (Là người đại diện theo ủy quyền – Văn bản ủy quyền ngày 11/01/2023), (vắng mặt).

5/. Ông Lý Văn T4 (chết năm 2015).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lý Văn T4:

5.1/. Bà Lý Thị Ánh K, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số I Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

5.2/. Bà Lý Thị Ánh T5, sinh năm 1962. Địa chỉ: A Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

5.3/. Bà Lý Thị Anh Đ, sinh năm 1959. Địa chỉ: A Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

5.4/. Ông Lý Hồng P, sinh năm 1958. Địa chỉ: A Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

5.5/. Bà Lý Thị Anh T6, sinh năm 1961. Địa chỉ: 1 B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

5.6/. Bà Lý Thị Ánh N2, sinh năm 1954. Địa chỉ: C Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

5.7/. Bà Lý Thị Ánh N3, sinh năm 1966. Địa chỉ: A N, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

6/. Bà Lý Thị T7 (chết năm 2016).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Thị T7:

6.1/. Ông Dư Văn Đ1, sinh năm 1957. Địa chỉ: 1 P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

6.2/. Ông Dư Văn T8, sinh năm 1962. Địa chỉ: 7 P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

6.3/. Bà Dư Thị H2, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số A P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

6.4/. Bà Dư Thị X, sinh năm 1953. Địa chỉ: A Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

6.5/. Bà Dư Thị D, sinh năm 1959. Địa chỉ: Số A P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

7/. Ông Nguyễn Quang T9, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số B Khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

8/. Bà Trịnh Ngọc L4, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số B Khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

9/. Ông Hoàng Ngọc T10, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số D Lầu A Chung cư C - K, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

10/. Bà Trần Thị Kim N4, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số D Lầu A Chung cư C - K, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

11/. Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: A L, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

12/. Văn phòng C2. Trụ sở: A T, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

13/. Phòng Công chứng số 4 Thành phố H. Trụ sở: 2 H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

14/. Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số C N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

15/. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H. Địa chỉ: Số A P, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H: Ông Nguyễn Thanh P1 và ông Trần Văn T11. Địa chỉ liên lạc: Chi nhánh Văn

phòng Đ, số D N, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Là người đại diện theo ủy quyền – Văn bản ủy quyền số 9208 ngày 12/10/2023), (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Ông Trần Văn T, ông Trần Đình T1, bà Trần Thị Ngọc L1, bà Trần Thị Ngọc L2 – người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Tại đơn khởi kiện vụ án thụ lý số 651/DSST ngày 20/12/2016, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Thị Hồng S phải trả lại toàn bộ phần đất diện tích 340,4m² thuộc thửa 552, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại số A T (số mới G T), Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 778525, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01581 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 15/10/2013.

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo Bản án dân sự sơ thẩm số 1302/2018/DS-ST ngày 20/9/2018. Không đồng ý bản án sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Hồng S là bị đơn và ông Nguyễn Văn H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án kháng cáo bản án sơ thẩm. Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm theo Bản án số 383/2019/DS-PT ngày 29/8/2019.

Ngày 20/3/2020, Ủy ban Tư pháp của Quốc Hội có Công văn số 2422/UBTP14 chuyển đơn khiếu nại của ông Lý Văn C đề ngày 31/01/2020 đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm. Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 76/2020/KN-DS ngày 12/11/2020, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm, đề nghị Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 383/2019/DS-PT ngày 29/8/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 1302/2018/DS-ST

ngày 20/9/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm theo đúng quy định pháp luật.

Tòa án nhân dân tối cao đã có Quyết định giám đốc thẩm số 08/2021/DS-GĐT ngày 06/4/2021 với nội dung: chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm và hủy bản án dân sự phúc thẩm, bản án dân sự sơ thẩm như đã nêu trên.

Ngày 26/5/2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã thụ lý lại yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị L theo hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm số 231/2021/TLST-DS, đại diện nguyên đơn trình bày và xác định yêu cầu như sau:

- Về nguồn gốc đất: Ông bà nội của bà Lý Thị L là cụ Nguyễn Thị N5 và cụ Lý Văn L5 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng cụ Trịnh Văn B và Nguyễn Thị T12 với giá 150đ theo chứng thư thị nhận ngày 18/01/1938, trước bạ ngày 24/01/1938 quyển 151 tờ 16 số 130 đăng ký ngày 26/01/1938. Nhưng đến trước những năm 1975, khi đó miền N đang kháng chiến chống Mỹ, gia đình bà N5, ông L5 mỗi người mỗi nơi tham gia kháng chiến. Lợi dụng có quan hệ với lính ngụy (sau này là con rể của ông Nguyễn Văn H) gia đình ông Nguyễn Văn H gây sức ép buộc bà N5 phải giao một phần thửa đất nói trên cho gia đình ông sử dụng. Nếu bà N5 không giao, gia đình ông H sẽ tố việc gia đình bà N5 có người theo cách mạng. Trước sự tàn ác của chế độ Mỹ - Diệm, bà N5 hiểu điều gì sẽ xảy ra nếu không thực hiện theo yêu cầu của gia đình ông H. Vì lẽ đó bà N5 đã phải miễn cưỡng giao diện tích trên 1.000m² cho gia đình ông Nguyễn Văn H sử dụng. Sau này lúc gia đình ông H nói là mua, lúc bảo là mướn của bà N5. Sau ngày miền N giải phóng (1975), đất nước thống nhất gia đình bà L đã yêu cầu gia đình ông H trả lại diện tích đất nói trên. Gia đình ông H nói là đồng ý trả nhưng do chưa thu xếp được chỗ ở nên xin lưu trú. Việc này tuy không có văn bản thỏa thuận nhưng trên thực tế từ sau năm 1975, hai gia đình đã song song quản lý sử dụng và hưởng lợi từ diện tích đất nói trên (bởi trên diện tích đất này gia đình ông H đã xây nhà), cụ thể: Ngày 24/11/1995 ông Đào Bá M2 đứng ra mua giúp cho vợ chồng em mình (là bà Phạm Thị Kim H3 và ông Bùi Văn T13) căn nhà do ông Nguyễn Văn H xây dựng trên đất của gia đình bà L. Để mua đứt quyền sử dụng diện tích đất 550m², ông M2 đã thỏa thuận với gia đình bà L với giá 7 lượng vàng bốn số chín (và đã trả đủ). Còn phần giá trị căn nhà ông M2 đã thỏa thuận và thanh toán trả trực

tiếp cho gia đình ông H; Năm 1999 khi ông Lê Thanh S1, có địa chỉ tại: Số D ấp D xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh có nguyện vọng thuê một phần mặt bằng trên diện tích nhà ông H đang sử dụng; Gia đình bà L cùng với bà Nguyễn Thị Hồng S (là con gái ông H) đã cùng nhau ký hợp đồng cho ông Lê Thanh S1 thuê 140m² và mỗi bên hưởng ½ giá trị tiền cho thuê; Năm 2003 khi nhà nước thu hồi một phần diện tích nói trên để giải tỏa mở rộng đường T, gia đình ông Hồ Đ2 chiếm đoạt toàn bộ số tiền đền bù của nhà nước vì vậy gia đình bà L đã khởi kiện ra Tòa án cấp thẩm quyền giải quyết. Ngày 17/8/2005 gia đình bà L đã được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh “Công nhận thỏa thuận giữa bà S và bà L 198m² đất thuộc thửa 287 tờ bản đồ số 3 phường Đ Quận A nằm trong diện giải tỏa mở rộng đường T thuộc quyền sử dụng của ông Lý Văn C, ông Lý Văn T4, bà Lý Thị T7, bà Lý Thị T3 bà Nguyễn Thị M1 do bà Lý Thị L làm đại diện” (Theo Bản án số 1759/2005/DSST của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) và được hưởng số tiền 396.000.000đ do Nhà nước đền bù đất giải phóng mặt bằng làm đường T. Tiền bồi thường phía nguyên đơn đã nhận và không có ý kiến gì.

Năm 2009, gia đình bà L vẫn tiếp tục yêu cầu gia đình ông H, bà S trả lại đất cho mình. Ngày 30/7/2009 Ủy ban nhân dân phường Đ đưa ra hòa giải và kết luận: “Nếu bà S bán nhà và đất tại số nhà A Khu phố F tổ B phường T thì bà S sẽ qua thương lượng với ông Lý Văn C để bồi hoàn tiền đất theo giá cả lúc bán. Nếu hai bên không thương lượng được và bà S không bồi hoàn tiền cho ông C thì ông C, bà S có quyền khởi kiện”. Đến năm 2013, bà S tự ý làm thủ tục kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vốn dĩ thuộc quyền sở hữu hợp pháp của gia đình bà L. Do đó, bà L đã làm đơn khởi kiện vụ án như trên.

- Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 039723 ngày 19/11/2019 lập tại Văn phòng C2 xác lập giữa bà Nguyễn Thị Hồng S với bà Trịnh Ngọc L4 đối với thửa đất thuộc thửa 552, tờ bản đồ số 56, Khu phố F, Phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu; Việc Văn phòng Đ – Chi nhánh Q1 xác nhận đăng ký biến động cho bà Trịnh Ngọc L4 và ông Nguyễn Quang T9 vào ngày 09/12/2019 là trái pháp luật, vì các lý do:

Thứ nhất, tại thời điểm bà Nguyễn Thị Hồng S chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bà Trịnh Ngọc L4 (ngày 02/10/2020), thửa đất thuộc thửa 552, tờ bản đồ số 56, Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ

Chí Minh là tài sản có tranh chấp trong vụ án yêu cầu chia di sản thừa kế do Tòa án nhân dân Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết. Cụ thể: Ngày 02/7/2019, Tòa án nhân dân Quận A đã thụ lý vụ án “Tranh chấp về thừa kế tài sản” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị M1 với bị đơn bà Lý Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong đó có bà Nguyễn Thị Hồng S. Nội dung yêu cầu khởi kiện chia tài sản thừa kế là thửa đất có diện tích 340m² thuộc thửa 552, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại địa chỉ Khu phố F, Phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (bà Nguyễn Thị M1 là con và là một trong những hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Thị N5 và cụ Lý Văn L5);

Ngày 10/9/2019, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị M1 có đơn gửi Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (cấm chuyển dịch đối với tài sản đang tranh chấp) là thửa đất có diện tích 340m² thuộc thửa 552, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại địa chỉ Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là một phần của thửa đất có diện tích 3.040m² trước đây thuộc thửa 287, tờ bản đồ số 3 Đông Hưng T do bà Nguyễn Thị N5 tạo lập và đứng bộ;

Cũng trong ngày 10/9/2019, Tòa án nhân dân Quận 12 đã có văn bản số 1695/TAQ12 ngày 10/9/2019 về việc xác minh thông tin thửa đất theo đơn đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đến Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Q1. Kèm theo Công văn số 1965/TAQ12, Tòa án nhân dân Quận 12 đã gửi thông báo về việc thụ lý vụ án chia thừa kế theo yêu cầu khởi kiện chia di sản là thửa đất có diện tích 340m² thuộc thửa 552, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại địa chỉ Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Nguyễn Thị M1.

Ngày 26/9/2019, Văn phòng Đ – Chi nhánh Q1 đã có văn bản số 11974/CNQ12-TL gửi Tòa án nhân dân Quận 12 xác nhận về việc đã nhận được Văn bản số 1695/TAQ12 ngày 10/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận 12 nêu trên, đồng thời đã cung cấp hồ sơ có liên quan theo yêu cầu của Tòa án;

Đến ngày 02/10/2020, vụ án trên vẫn đang được Tòa án nhân dân Quận 12 thụ lý giải quyết, như vậy, thửa đất trên không đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 188 Luật Đất đai 2013: “Điều 188. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử

dụng đất: 1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này; b) Đất không có tranh chấp; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất.”

Hành vi của bà Nguyễn Thị Hồng S là chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho bà Trịnh Ngọc L4 vi phạm điều cấm của Luật được quy định tại khoản 4 Điều 12 Luật Đất đai 2013 “Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất”. Vì vậy, giao dịch giữa bà Nguyễn Thị Hồng S và bà Trịnh Ngọc L4 vô hiệu.

Thứ hai, về việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất trên tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Q1: Căn cứ khoản 2 và điểm a khoản 4, Điều 95 Luật Đất đai 2013 thì đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm có đăng ký lần đầu và đăng ký biến động. Việc đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận mà người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê... Hồ sơ đề nghị đăng ký đất đai của bà Trịnh Ngọc Lan/Nguyễn Thị Hồng S2 nêu trên thuộc trường hợp đăng ký biến động về đất đai do có chuyển nhượng; Căn cứ điểm đ, khoản 11 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT bổ sung Điều 11.a Thông tư 24/2014/TT-BTNMT quy định: “Việc từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện khi nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc đã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất”; Căn cứ điểm e khoản 11 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT bổ sung Điều 11.a Thông tư 24/2014/TT-BTNMT quy định: “Việc từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện khi đất không đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan”.

Như vậy diện tích 340m² đất tại địa chỉ số A, Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản đang có tranh chấp. Văn phòng Đ – Chi

nhánh Q1 đã biết rất rõ 340m² đất tại địa chỉ số A, Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản vẫn còn đang tranh chấp vì đã có văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai là Tòa án nhân dân Quận 12 gửi đến Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Q1 trước ngày xác nhận đăng ký biến động cho bà Trịnh Ngọc L4 là 73 ngày. Tại thời điểm Văn phòng Đ – Chi nhánh Q1 xác nhận hồ sơ đăng ký biến động, vụ án trên vẫn đang trong giai đoạn xét xử sơ thẩm đồng thời diện tích đất này vẫn đang tranh chấp rất gay gắt giữa bà L và bà Nguyễn Thị Hồng S nên không đủ điều kiện để chuyển nhượng.

Ngoài ra, Văn phòng Đ – Chi nhánh Q1 với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình đã nắm và phải nắm rất rõ các quy định nêu trên nhưng đã cố ý xác nhận đăng ký biến động cho bà Trịnh Ngọc L4 trái pháp luật là có dấu hiệu sai phạm, tiêu cực, khuất tất trong thực thi quyền quản lý Nhà nước về đất đai. Bởi cùng một diện tích đất là 340m² đang có tranh chấp nêu trên nhưng: Đối với hồ sơ đề nghị đăng ký biến động của bà Trịnh Ngọc L4 thì Văn phòng Đ – Chi nhánh Q1 bất chấp tranh chấp, cố ý làm trái quy định pháp luật, tùy tiện xác nhận biến động đất cho bà Trịnh Ngọc L4 mặc dù đã nhận được văn bản của Tòa án là cơ quan có thẩm quyền đang giải quyết tranh chấp về chính diện tích đất đó; Ngày 22/10/2020, Văn phòng Đ – Chi nhánh Q1 lại có Công văn số 3511/CNQ12-ĐK gửi Tòa án nhân dân Quận 12 để xác minh về thửa đất đang tranh chấp nêu trên nhằm mục đích xem xét giải quyết hồ sơ đề nghị đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng cho ông Hoàng Ngọc T10. Nghĩa là, sau khi Văn phòng Đ – Chi nhánh Q1 xác nhận đăng ký biến động trái pháp luật cho bà Trịnh Ngọc L4 vào ngày 09/12/2019, thì bà Trịnh Ngọc L4 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Hoàng Ngọc T10. Khi ông Hoàng Ngọc T10 cũng có đơn xin đề nghị đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng thì lần này, Văn phòng Đ – Chi nhánh Q1 mới có Công văn số 3511/CNQ12-ĐK gửi Tòa án nhân dân Quận 12 để hỏi về diễn biến, thông tin, quá trình giải quyết tranh chấp vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 675/2019/TLST-DS ngày 02/07/2019 tại Tòa án nhân dân Quận 12 về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản” để có cơ sở xem xét đề nghị đăng ký biến động đất của ông Hoàng Ngọc T10 mà đáng lẽ cơ quan này phải gửi Công văn cho Tòa án nhân dân Quận 12, từ khi nhận được hồ sơ đăng ký biến động của bà Trịnh Ngọc L4. Như vậy, cùng một thửa đất vẫn đang trong tình trạng tranh chấp nhưng đối với hồ sơ đề nghị đăng ký biến động do nhận chuyển

nhượng của bà Trịnh Ngọc L4 thì Văn phòng Đ – Chi nhánh Q1 vẫn ký xác nhận nội dung đăng ký biến động, thay đổi chủ sử dụng đất, sở hữu tài sản trên đất mà không cần xác minh thông tin từ Tòa án nhân dân Quận 12 xem tranh chấp đã được Tòa án giải quyết xong hay chưa. Trong khi hồ sơ đề nghị đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Ngọc T10 do nhận chuyển nhượng từ bà Trịnh Ngọc L4 thì cơ quan này mới tiến hành xác minh và phải chờ thông tin trả lời từ Tòa án nhân dân Quận 12 mới có căn cứ xem xét xác nhận đăng ký biến động về chủ sử dụng đất cho ông Hoàng Ngọc T10. Hành vi hành chính của Văn phòng Đ xác nhận đăng ký biến động đất đang trong tình trạng tranh chấp cho bà Trịnh Ngọc L4 vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 778525, số vào sổ cấp GCN: CH01581 mang tên bà Nguyễn Thị Hồng S là hành vi trái quy định của pháp luật, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Thứ ba, bà Trịnh Ngọc L4 không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 vì: Bà S ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà L4 là giao dịch lần thứ nhất, trước đó bà S không ký giao dịch dân sự với ai. Bà L4 chỉ là một bên tham gia giao dịch dân sự và giao dịch này bị vô hiệu do diện tích đất đang có tranh chấp, không được quyền chuyển nhượng hay tham gia giao dịch. Việc đăng ký biến động đất đai cho bà Trịnh Ngọc L4 là trái quy định của pháp luật, cần phải bị Tòa án tuyên hủy, vì vậy giao dịch giữa bà Trịnh Ngọc L4 và bà Nguyễn Thị Hồng S không có giá trị pháp lý.

- Với Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Quang T9 và bà Trịnh Ngọc L4 với ông Hoàng Ngọc T10 và bà Trần Thị Kim N4 đối với thửa đất số 552, tờ bản đồ số 56, Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu. Vì lý do: Căn cứ quy định tại khoản 2, Điều 133 Bộ luật Dân sự quy định: “Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”. Tuy nhiên, cũng tại khoản 2, Điều 133 quy định: “Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba vô hiệu...”. Như vậy trong vụ án này, tuy bà Trịnh Ngọc L4 đã đăng ký biến động quyền sử dụng 340m² đất nhưng hành vi xác nhận đăng ký biến động quyền sử dụng đất của

Văn phòng Đ cho bà L4 là trái luật cần phải hủy đăng ký biến động. Mặt khác, giao dịch giữa bà L4 và bà S là không đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, hồ sơ đăng ký biến động của ông Hoàng Ngọc T10 chưa được xác nhận do có tranh chấp, chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch giữa bà L4 và ông T10 là vô hiệu. Thậm chí, ngay cả khi hồ sơ đăng ký biến động của bà L4 tuy đã hoàn thành nhưng trái luật nên phải bị hủy thì điều này đồng nghĩa với việc tài sản hoàn toàn chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hay nói cách khác thì diện tích đất đang tranh chấp là bất động sản vẫn đang còn nguyên trạng theo khoản 3 Điều 135 Thi hành án dân sự quy định: *“Trường hợp tài sản thi hành án là động sản phải đăng ký quyền sở hữu và bất động sản còn nguyên trạng thì cưỡng chế trả lại cho chủ sở hữu”*. Ngoài ra, ông T10, bà N4 không thuộc trường hợp là người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua đấu giá hoặc bà L4 cũng không phải là người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là người chủ sở hữu tài sản sau đó chuyển nhượng cho ông T10 là bên thứ ba. Vì vậy, giao dịch giữa bà L4, ông T9 với ông T10, bà N4 là vô hiệu theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 778525, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01581 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/10/2013 cho bà Nguyễn Thị Hồng S;

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 039723 lập ngày 19/11/2019 tại Văn phòng C2, xác lập giữa bà Nguyễn Thị Hồng S với bà Trịnh Ngọc L4;

- Hủy phân cấp nhật biến động ngày 09/12/2019 cho bà Trịnh Ngọc L4 và ông Nguyễn Quang T9 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 778525, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01581 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 15/10/2013;

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 020957 lập ngày 02/10/2020 tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố H xác lập giữa ông Nguyễn Quang T9, bà Trịnh Ngọc L4 với ông

Hoàng Ngọc T10, bà Trần Thị Kim N4;

- Buộc bà Nguyễn Thị Hồng S phải trả lại toàn bộ phần đất diện tích 340,4m² thuộc thửa 552, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại số A T (số mới G T), Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Thông nhất giá trị tài sản theo Biên bản định giá tài sản ngày 23/8/2022, xác định tổng giá trị tài sản tranh chấp 37.444.000.000 đồng và không có ý kiến gì thêm.

Đối với Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng S: Tòa án đã triệu tập ông Nguyễn Văn Đ3 (trước đây là đại diện ủy quyền của bà S) tuy nhiên ông cho biết: Ông có nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 231/2021/TLST-DS ngày 26/5/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, thụ lý lại do bản án sơ thẩm phúc thẩm trước bị hủy. Tuy nhiên, phạm vi ủy quyền mà bà S, ông H ủy quyền cho ông tham gia tố tụng đã thực hiện xong ngay khi có Bản án dân sự phúc thẩm số 383/2019/DS-PT ngày 30/8/2019, ông cũng đã thực hiện các thủ tục thi hành án. Vì vậy, tư cách đại diện của ông Đ3 đã kết thúc. Ông có đơn nộp cho Tòa án thông báo về việc chấm dứt ủy quyền.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành ủy thác tư pháp đi nước ngoài cho bà S, triệu tập tham gia phiên họp hòa giải và xét xử nhưng bà S vắng mặt.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản cung cấp cho Tòa án trình bày:

Ngày 18/7/2017, có Công văn số 5216/UBND-TNMT liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01581 ngày 15/10/2013 cho bị đơn như sau:

Tháng 08/2003, bà Nguyễn Thị Hồng S nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất tại địa chỉ 1, Khu phố F, phường T, Quận A.

Ngày 11/9/2013, Ủy ban nhân dân phường T xác nhận nguồn gốc và quá trình sử dụng nhà đất trên đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận của bà Nguyễn Thị Hồng S như sau: Nguồn gốc đất do ông Nguyễn Văn H quản lý, sử dụng trước năm 1975, đến năm 1989 ông H cho tặng một phần đất lại cho con gái là bà Nguyễn Thị Hồng S theo tờ ủy quyền được Ủy ban nhân dân xã Đ xác nhận ngày 16/12/1989. Nhà do ông H xây dựng trước năm 1975 (theo đơn tường trình

và cam kết do bà S lập ngày 06/8/2013). Tình trạng tranh chấp hiện không có tranh chấp (trước đây Ủy ban nhân dân phường đã có biên bản hòa giải thành ngày 30/7/2009).

Ngày 15/10/2013, Ủy ban nhân dân Quận A ký cấp Giấy chứng nhận số CH01581 đứng tên bà Nguyễn Thị Hồng S sử dụng; Vị trí thuộc thửa đất số 552, tờ bản đồ số 56, khu phố F, phường T, Quận A; diện tích 340,4m²; Ranh giới đất được thể hiện theo Bản đồ hiện trạng vị trí được Phòng Tài nguyên và Môi trường duyệt và đăng ký số 59128/TNMT ngày 20/9/2013 là đúng trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định về cấp GCN và khoản 4 Điều 50 luật Đất đai năm 2003.

Ủy ban nhân dân Quận A sẽ thực hiện theo Quyết định, Bản án của Tòa án nhân dân các cấp. Cũng tại văn bản số 5216/UBND-TNMT ngày 18/07/2017, Ủy ban nhân dân Quận A yêu cầu được vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp.

Tại Công văn số 5153 ngày 09/8/2021 Ủy ban nhân dân Quận A xác định về yêu cầu của người khởi kiện : Do các bên tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất, do đó Ủy ban nhân dân Quận A không có ý kiến, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố xét xử theo quy định pháp luật. Xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng C2 có văn bản cung cấp cho Tòa án trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu và theo quy định pháp luật, Văn phòng C3 Ngụ xin có ý kiến về việc công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 039723, ngày 19/11/2019 do Văn phòng C2 chứng nhận đối với nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Thửa đất số 552, Tờ bản đồ số 56, địa chỉ: 1 Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Nội dung Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở: Văn phòng C2 gửi kèm theo Công văn là Bản trích lục Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 039723, ngày 19/11/2019 do Công chứng viên Văn phòng chứng nhận để Q tòa xem xét.

Công chứng viên Văn phòng C2 đã căn cứ theo pháp luật như sau:

Về chủ thể tham gia: Bên bán – chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hồng S

và bên mua – nhận chuyển nhượng là bà Trịnh Ngọc L4. Theo quy định: Điều 16, Điều 17, Điều 19, khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 1 Điều 47 Luật Công chứng 2014; Điểm d khoản 1 Điều 10, khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 119 Luật Nhà ở 2014; Khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai 2013 và quy định pháp luật liên quan. Thể hiện các bên tham gia hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đáp ứng đầy đủ điều kiện về chủ thể khi tham gia giao dịch dân sự và tự nguyện tham gia ký kết hợp đồng.

Về tài sản giao dịch: Tài sản là nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Thửa đất số 552, Tờ bản đồ số 56, địa chỉ: 1 Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có các giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 778525, số vào sổ cấp GCN: CH01581 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/10/2013, cập nhật thay đổi lần cuối ngày 13/11/2019. Căn cứ khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở 2014, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 và quy định pháp luật có liên quan. Căn cứ tài sản không bị ngăn chặn theo T14 thông tin ngăn chặn của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh. Công chứng viên Văn phòng công chứng không nhận được bất kỳ thông tin nào về việc tài sản đang có tranh chấp hoặc không được giao dịch theo quy định của Luật Đất đai 2013 và Luật Nhà ở 2014 và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Thể hiện tài sản đáp ứng đủ điều kiện để tham gia giao dịch dân sự.

Về nội dung thỏa thuận: Căn cứ Mục 7 và Mục 1: Hợp đồng mua bán tài sản Chương XV phần thứ ba Bộ luật Dân sự 2015 và các quy định pháp luật có liên quan. Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không trái quy định pháp luật.

Về trình tự, thủ tục công chứng: Về trình tự, thủ tục được tiếp nhận, thụ lý và công chứng đúng quy định: Điều 41, Điều 42, Điều 43, Điều 44, Điều 48 Luật Công chứng 2014 và pháp luật có liên quan.

Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 039723, ngày 19/11/2019 đã được Công chứng viên Văn phòng công chứng nhận theo đúng quy định pháp luật vì những người tham gia hợp đồng đủ năng lực theo quy định pháp luật, đã được Công chứng viên giải thích kỹ nội dung hợp đồng, đã hiểu rõ nội dung hợp đồng và được thể hiện cụ thể qua việc người tham gia đã ghi: “Tôi đã đọc và đồng ý bán nhà”, “Tôi đã đọc và đồng ý” vào hợp đồng

trước khi ký và ghi rõ họ tên. Tại thời điểm công chứng, tài sản có đủ Giấy chứng nhận chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định pháp luật. Tài sản không bị tranh chấp về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất, không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 039723, ngày 19/11/2019 do Công chứng viên Văn phòng công chứng chứng nhận. Xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, Phòng Công chứng số 4 Thành phố H có văn bản cung cấp cho Tòa án trình bày:

Việc chứng nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 020957 ngày 02/10/2020 đã được Công chứng viên Phòng C thực hiện theo đúng thủ tục công chứng quy định tại Quyết định số 2700/QĐ-UBND ngày 29/06/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành, được sửa đổi, bổ sung, thay thế và bị bãi bỏ thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Tư pháp. Tại thời điểm ngày 02/10/2020 cũng như tại thời điểm Phòng C phát hành văn bản này, căn nhà và quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 552, Tờ bản đồ số 56, địa chỉ G Đường T, Khu phố F (số C Khu phố F), phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh không bị cơ quan có thẩm quyền áp dụng biện pháp ngăn chặn tạm ngừng giao dịch (Đính kèm kết quả tra cứu thông tin ngăn chặn ngày 02/10/2020 và ngày 17/02/2023).

Trong phạm vi trách nhiệm của mình, trước khi thực hiện việc công chứng hợp đồng nêu trên, Công chứng viên đã giải thích rõ cho ông Nguyễn Quang T9, bà Trịnh Ngọc L4, ông Hoàng Ngọc T10 và bà Trần Thị Kim N4 hiểu rõ về quyền, nghĩa vụ của các bên và hậu quả pháp lý của việc công chứng hợp đồng. Các bên đều đã xác nhận vào hợp đồng về việc “đã đọc và đồng ý” với nội dung của hợp đồng và tự nguyện ký tên vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Trong hợp đồng còn ghi nhận cam kết của ông Nguyễn Quang T9, bà Trịnh Ngọc L4 về việc “Nhà ở và thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này

thuộc trường hợp được mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật”, “Tại thời điểm giao kết hợp đồng này, nhà ở bán và thửa đất chuyển nhượng quyền sử dụng không có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng...” (điểm b,c khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng). Về tranh chấp liên quan đến phần đất tại Thửa đất số 552, Tờ bản đồ số 56, địa chỉ phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, Phòng C không biết và cũng không rõ ông Nguyễn Quang T9, bà Trịnh Ngọc L4, ông Hoàng Ngọc T10 và bà Trần Thị Kim N4 có biết về tranh chấp liên quan đến thửa đất nêu trên hay không. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Phòng C không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong vụ án để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định của pháp luật. Trường hợp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 020957 ngày 02/10/2020 bị tuyên vô hiệu vì lý do giao dịch đối với tài sản đang có tranh chấp thì đề nghị Tòa án ghi rõ trong bản án về việc Công chứng viên Phòng C không có lỗi trong việc hợp đồng nêu trên bị vô hiệu. Xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản trình bày: Đã có văn bản cung cấp thông tin theo yêu cầu của Tòa án để Tòa án xét xử vụ việc theo quy định pháp luật. Do vậy, xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Thanh P1 và ông Trần Văn T11 là người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H trình bày:

Ủy ban nhân dân Quận A đã ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01581 ngày 15 tháng 10 năm 2013 đứng tên bà Nguyễn Thị Hồng S, được công nhận diện tích đất ở: 340,4m² (đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở tại đô thị, theo hồ sơ số 26787.003151.CM.VP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A – nay là Chi nhánh Văn phòng Đ thuộc Văn phòng Đ), diện tích xây dựng: 167,7m², diện tích sàn xây dựng: 264,4m², kết cấu: tường gạch, sàn BTCT + sàn gỗ, mái tôn; số tầng: 01 + lửng; vị trí thửa đất số 552, tờ bản đồ số 56 (tài liệu 2004-2005), phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 19 tháng 11 năm 2019, bà Nguyễn Thị Hồng S chuyển nhượng cho bà Trịnh Ngọc L4, theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số công chứng 039723 được Văn phòng C2 chứng nhận. Ngày 22 tháng 11 năm 2019, bà Trịnh Ngọc L4 (do bà Lê Ngọc N6 làm đại diện theo ủy quyền) nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, theo Phiếu tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp GCN số 2678712019051466/BN-CNVPĐKĐĐQ12 của Chi nhánh Văn phòng Đ và hẹn trả kết quả ngày 09 tháng 12 năm 2019. Ngày 04 tháng 12 năm 2019, Chi nhánh Văn phòng Đ có Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 51466/PC-CNQ12 gửi Chi cục T17 về việc xem xét nghĩa vụ tài chính của bà Trịnh Ngọc L4. Ngày 09 tháng 12 năm 2019, Chi nhánh Văn phòng Đ ký xác nhận thay đổi chủ sử dụng đứng tên bà Trịnh Ngọc L4 trên GCN số CH01581 ngày 15 tháng 10 năm 2013, theo hồ sơ số 001672.CN.001 ngày 09 tháng 12 năm 2019.

Ngày 10 tháng 9 năm 2019, Tòa án nhân dân Quận 12 có Công văn số 1695/TAQ12 về việc cung cấp thông tin đất đai tại thửa đất nêu trên, để giải quyết hồ sơ thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 675/2019/TLST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2019, về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị M1 với bị đơn bà Lý Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Hồng S. Ngày 23 tháng 11 năm 2020, Tòa án nhân dân Quận 12 có Công văn số 1268/TAQ12 (phúc đáp Công văn số 3511/CNQ12-ĐK ngày 22 tháng 10 năm 2020 của Chi nhánh Văn phòng Đ), có nội dung: “...*Vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 675/2019/TLST-DS ngày 02 tháng 07 năm 2019 (tranh chấp về thừa kế tài sản giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị M1 với bị đơn bà Lý Thị L và người liên quan bà Nguyễn Thị Hồng S - tài sản tranh chấp là thửa đất có diện tích: 340,4m² tọa lạc tại 1 T, khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo GCN số CH01581 ngày 15 tháng 10 năm 2013 do A cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng S) hiện nay Tòa án nhân dân Quận 12 vẫn đang trong quá trình giải quyết. Tòa án nhân dân Quận 12 cũng đã tiếp nhận Quyết định số 76/2020/KN-DS ngày 12 tháng 11 năm 2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về việc kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 383/2019/DS-PT ngày 29 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Lý Thị L với bị đơn là bà Nguyễn Thị Hồng S – quyền sử dụng đất tranh chấp vẫn là thửa đất số CH01581 ngày 15 tháng 10 năm 2013 do A cấp cho bà*

Nguyễn Thị Hồng S nói trên. Như vậy, Tòa án nhân dân Quận 12 xác định thửa đất số CH01581 do A cấp ngày 15 tháng 10 năm 2013 được đề cập trong Công văn số 3511/CNQ12 ngày 22 tháng 10 năm 2020 của Q cơ quan thuộc diện vẫn đang có tranh chấp...”. Quyết định số 76/2020/KN-DS ngày 12 tháng 11 năm 2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, quyết định: “...1. Kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 383/2019/DS-PT ngày 29 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà Lý Thị L với bị đơn là bà Nguyễn Thị Hồng S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.; 2. Đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 383/2019/DS-PT ngày 29 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 1302/2018/DS-ST ngày 20 tháng 09 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.; 3. Tạm đình chỉ thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 383/2019/DS-PT ngày 29 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi có quyết định giám đốc thẩm...”.

Ngày 02 tháng 10 năm 2020, bà Trịnh Ngọc L4 và ông Nguyễn Quang T9 chuyển nhượng cho ông Hoàng Ngọc T10 và bà Trần Thị Kim N4, theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số công chứng 020957, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng C chứng nhận. Ngày 09 tháng 10 năm 2020, bà Trần Thị Kim N4 nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, theo Phiếu tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp GCN số 2678712020034614/BN-CNVPĐKĐĐQ12 của Chi nhánh Văn phòng Đ và hẹn trả kết quả ngày 23 tháng 10 năm 2020. Ngày 22 tháng 10 năm 2020, Chi nhánh Văn phòng Đ có Công văn số 3511/CNQ12-ĐK ngày 22 tháng 10 năm 2020 gửi Tòa án nhân dân Quận 12 thông tin kết quả giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 675/2019/TLST-DS ngày 02 tháng 07 năm 2019 về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị M1 với bị đơn bà Lý Thị L tại thửa đất nêu trên (theo Công văn số 1695/TAQ12 ngày 10 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 12 về việc cung cấp thông tin đất đai). Ngày 23 tháng 11 năm 2020, Tòa án nhân dân Quận 12 có Công văn số 1268/TAQ12 (phúc đáp Công văn số 3511/CNQ12-ĐK ngày 22 tháng 10 năm 2020 của Chi nhánh Văn

phòng Đ). Ngày 25 tháng 11 năm 2020, Chi nhánh Q1 có Công văn số 4995/CNQ12-ĐK về việc ý kiến tạm thời chưa xem xét giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai của ông Hoàng Ngọc T10 và bà Trần Thị Kim N4 (do liên quan đến vụ việc giải quyết tranh chấp đất đai tại thửa đất nêu trên, theo Công văn số 1268/TAQ12 ngày 23 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 12). Ngày 09 tháng 10 năm 2020, bà Trần Thị Kim N4 nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, theo Phiếu tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp GCN số 2678712021010989/BN-CNVPKĐĐQ12 của Chi nhánh Văn phòng Đ và hẹn trả kết quả ngày 13 tháng 4 năm 2021. Ngày 20 tháng 4 năm 2021, Chi nhánh Q1 có Công văn số 4185/CNQ12-ĐK về việc ý kiến tạm thời chưa xem xét giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai của ông Hoàng Ngọc T10 và bà Trần Thị Kim N4 (do liên quan đến vụ việc giải quyết tranh chấp đất đai tại thửa đất nêu trên, theo Công văn số 1268/TAQ12 ngày 23 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 12).

Căn cứ pháp lý giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất: Đối với thành phần hồ sơ: Khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ T18 quy định về hồ sơ địa chính (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ T18 quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định chi tiết thi hành Luật Đất đai). Đối với quy trình giải quyết hồ sơ: Điều 95, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Đối với quy trình giải quyết hồ sơ: Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Điều 17, Điều 18 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ T18 quy định về GCN. Đối với quy định giải quyết tranh chấp đất đai: Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Đối với quy định từ chối giải quyết giải quyết hồ sơ đăng ký, cấp GCN: Điều 11a Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ T18 (được bổ sung tại khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 09 năm 2017 của Bộ T18).

Căn cứ quy định nêu trên, Chi nhánh Văn phòng Đ - thuộc Văn phòng Đ ký xác nhận thay đổi chủ sử dụng đứng tên bà Trịnh Ngọc L4 trên GCN số CH01581 ngày 15 tháng 10 năm 2013, theo hồ sơ số 001672.CN.001 ngày 09 tháng 12 năm 2019 là đúng theo quy định; Đồng thời, việc tuyên hủy xác nhận

thay đổi chủ sử dụng trên GCN thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do đó, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H không có ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện.

Căn cứ Điều 105 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 4, khoản 5, khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 (về sửa đổi khoản 4, khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP). Căn cứ khoản 5 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ T18 quy định về hồ sơ địa chính (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2 Thông tư số 14/2023/TT-BTNMT ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ T18 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến việc nộp, xuất trình sổ hộ khẩu và giấy tờ liên quan cư trú khi thực hiện thủ tục hành chính, cung cấp dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai). Căn cứ quy định nêu trên, cơ quan đăng ký đất đai thực hiện ký hủy xác nhận biến động trên GCN hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền cấp GCN, hủy GCN đã cấp khi Bản án, Quyết định của Tòa án nhân dân các cấp đã được thi hành mà có tuyên hủy xác nhận biến động hoặc tuyên thu hồi GCN đã cấp và buộc giao GCN, xác định thẩm quyền của cơ quan đăng ký giải quyết cấp GCN để thi hành Bản án, Quyết định đã tuyên. Mặt khác, trường hợp hiện trạng nhà, đất thay đổi so với GCN đã cấp đề nghị Tòa án xem xét, thẩm định đưa vào hồ sơ vụ án và đề nghị đơn vị có chức năng đo đạc bản đồ (Trung tâm Đo đạc Bản đồ, Trung tâm K1 – thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H) để lập Bản đồ hiện trạng vị trí và lấy ý kiến của phòng ban chuyên môn thuộc A, UBND phường nơi có đất về ngược gốc quá trình sử dụng đất, thời điểm xây dựng sửa chữa công trình trên đất, việc xử phạt công trình xây dựng vi phạm trên đất (nếu có)... để phục vụ quá trình giải quyết vụ án và đảm bảo cho công tác thi hành án, công tác đăng ký cấp GCN, đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, cập nhật chỉnh lý hồ sơ địa chính... cho người được thi hành án theo quy định pháp luật.

- Ông Nguyễn Văn H trình bày:

Trước đây có ông Nguyễn Văn Đ3 đại diện ủy quyền trình bày thống nhất với ý kiến của bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng S. Tại hồ sơ vụ án thụ lý (lại) số 231/2021/TLST-DS ngày 26/5/2021, ông Nguyễn Văn Đ3 có đơn trình bày:

Phạm vi ủy quyền mà ông H ủy quyền cho ông tham gia tố tụng đã thực hiện xong ngay khi có bản án phúc thẩm. Nên tư cách đại diện của ông Đ3 đã kết thúc. Ông có đơn nộp cho Tòa án thông báo về việc chấm dứt ủy quyền.

Tòa án đã tiến hành Ủy thác tư pháp đi nước ngoài cho ông H, triệu tập tham gia phiên họp hòa giải và xét xử nhưng ông H vắng mặt.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lý Văn C, sinh năm 1930 – Chết năm 2022 có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Lý Văn C1, ông Lý Thành M, ông Lý Thanh H1 cùng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ái L3 trình bày: Thống nhất với nguyên đơn. Không có yêu cầu gì trong vụ án.

- Trong quá trình giải quyết vụ án bà Lý Thị T3 trình bày: Thống nhất với nguyên đơn. Xin vắng mặt.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị M1 có bà Trần Lê Hương G là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị M1 đang khởi kiện bà Lý Thị L tại Tòa án nhân dân Quận 12 và đã được thụ lý ngày 02/7/2019, về việc “*Tranh chấp về thừa kế tài sản*”, nội dung yêu cầu khởi kiện: Chia tài sản thừa kế là thửa đất có diện tích 340m² thuộc thửa 552, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại địa chỉ Khu phố F, 0hường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 10/9/2019, bà M1 có đơn gửi Tòa án Quận A yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (cấm chuyển dịch đối với tài sản đang tranh chấp) đối với thửa đất đang tranh chấp trên, nhưng Tòa án nhân dân Quận 12 có thông báo không chấp nhận yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Sau khi có thông báo thụ lý vụ án số 231 ngày 26/5/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì Tòa án nhân dân Quận 12 đã tạm đình chỉ giải quyết vụ án chờ kết quả giải quyết vụ án này. Cho đến nay vụ án vẫn đang được Tòa án nhân dân Quận 12 thụ lý giải quyết. Thống nhất với nguyên đơn. Không có yêu cầu gì trong vụ án.

Thống nhất giá trị tài sản theo Biên bản định giá tài sản ngày 23/8/2022.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lý Văn T4 là bà Lý Thị Ánh K, bà Lý Thị Ánh T5, bà Lý Thị Anh Đ, bà Lý Thị Ánh N2, bà Lý Thị Ánh N3 trình bày: Xin vắng mặt và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lý Văn T4 là ông Lý Hồng P, bà Lý Thị Anh T6 trình bày: Thống nhất với nguyên đơn. Xin vắng mặt.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Thị T7 là ông Dư Văn Đ1, ông Dư Văn T8, bà Dư Thị H2, bà Dư Thị X, bà Dư Thị D trình bày: Xin vắng mặt và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Thanh T15 trình bày: Tại bản khai ngày 16/6/2017 bà T15 khai không liên quan gì đến việc tranh chấp, bà chỉ là người ở và trông coi căn nhà, bà không có ý kiến tranh chấp và yêu cầu gì đối với vụ án. Bà T15 làm đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Quang T9 và bà Trịnh Ngọc L4 thống nhất trình bày :

Ông, bà được nhận chuyển nhượng thửa đất số 552, Tờ bản đồ số 26 tại địa chỉ 1 khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh từ bà Nguyễn Thị Hồng S theo hợp đồng mua bán có công chứng, chứng thực. Khi nhận chuyển nhượng thì được bà S cho biết nhà đất có giấy tờ hợp pháp và cam kết lo thủ tục giấy tờ sang tên cho bà L4. Sau này trong quá trình làm giấy tờ nhà đất thì ông bà mới biết đất trước đây có tranh chấp và được giải quyết xong rồi. Sau đó bà S cũng đã hoàn thiện giấy tờ nhà đất sang tên bà L4. Sau đó ông bà đã chuyển nhượng qua cho ông T10, bà N4 có hợp đồng công chứng hợp pháp. Sau khi ký hợp đồng thì nhà đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông T10, bà N4 nên ông bà không còn liên quan gì đến nhà đất này nữa. Đề nghị Tòa án không đưa ông bà vào tham gia tố tụng. Nếu Tòa án vẫn đưa vào tham gia tố tụng thì ông bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Hoàng Ngọc T10 và bà Trần Thị Kim N4 trình bày:

Năm 2020, ông T10 và bà N4 có ký hợp đồng với ông Nguyễn Quang T9 và bà Trịnh Ngọc L4 để mua bán, chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ G T, Khu phố F (số C khu phố F), phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020957 ngày

02/10/2020 lập tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố H xác lập giữ bên bán, chuyển nhượng là ông Nguyễn Quang T9, bà Trịnh Ngọc L4 với bên mua, nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Ngọc T10, bà Trần Thị Kim N4, hai bên đồng ý thực hiện việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 552, Tờ bản đồ số 56, tại địa chỉ G T, Khu phố F (số C khu phố F), phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đất 340,4m², hình thức sử dụng riêng 340,4m², mục đích sử dụng đất ở 200m² (theo ranh số hiệu điểm 3, 17, 5, 16, 15, 11, 19, 18), đất ở tại đô thị 140,4m². Vị trí ranh giới đất được xác định theo số hiệu điểm 1, 2, 18, 19, 11, 12, 13, 14, 20, 1 và 6, 7, 9, 10, 15, 16, 6, sơ đồ thửa đất ghi ở trang 03 giấy chứng nhận, thời hạn sử dụng lâu dài, diện tích xây dựng 167,7m², diện tích sàn 264,4m², kết cấu T16 gạch, sàn BTCT + gỗ, mái tôn, số tầng 01 + lửng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 778525, số vào sổ cấp GCN : CH01581 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/10/2013, đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất ngày 18/12/2013, đăng ký thay đổi người sở hữu lần cuối ngày 09/12/2019 ; Chứng nhận nhà số: 1758/GCN-UBND-ĐT do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/5/2016. Giá bán – chuyển nhượng là 31.000.000.000 (Ba mươi một tỷ) đồng. Ông T10, bà N4 đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông T9, bà L4 và nhận hồ sơ là bản chính giấy chứng nhận.

Sau đó ông T10, bà N4 liên hệ Văn phòng Đ Chi nhánh Q1 để được xem xét hồ sơ cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận. Nhưng được trả lời là chưa có cơ sở xem xét hồ sơ cập nhật sang tên, vì lý do đất đang tranh chấp và đề nghị ông bà đến nhận lại hồ sơ. Lúc này ông T10, bà N4 mới biết đất trước đây có tranh chấp.

Căn cứ Điều 133 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, ông T10, bà N4 xác định là người thứ ba ngay tình khi tham gia giao dịch mua bán, chuyển nhượng theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020957 ngày 02/10/2020 lập tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố H xác lập giữa bên bán, chuyển nhượng là ông Nguyễn Quang T9, bà Trịnh Ngọc L4 với bên mua, nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Ngọc T10, bà Trần Thị Kim N4, hai bên đồng ý thực hiện việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 552, Tờ bản đồ số 56, tại địa chỉ G T, Khu phố F (số C khu phố F), phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T10, bà N4 không đồng ý

với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà đang quản lý, sử dụng đất hợp pháp, việc tranh chấp đã ảnh hưởng rất nhiều đến kinh tế của ông bà.

Đã được nghe Tòa án giải thích về trường hợp tuyên giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì phải giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu. Do không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên giao dịch dân sự vô hiệu nên không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông T10, bà N4 yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết :

- Xác định Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020957 ngày 02/10/2020 lập tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố H có hiệu lực pháp luật.

- Ông Hoàng Ngọc T10, bà Trần Thị Kim N4 được quyền liên hệ Văn phòng Đ – Chi nhánh Q1 và các cơ quan chức năng điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 552, Tờ bản đồ số 56, tại địa chỉ G T, Khu phố F (số C khu phố F), phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định pháp luật.

Thông nhất giá trị tài sản theo Biên bản định giá tài sản ngày 23/8/2022, xác định tổng giá trị tài sản tranh chấp 37.444.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1302/2018/DS-ST ngày 20/9/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01581 ngày 15/10/2013 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng S; Buộc bà Nguyễn Thị Hồng S và bà Nguyễn Thị Thanh T15 có trách nhiệm giao trả toàn bộ diện tích 340,4m² đất thuộc thửa số 552, tờ bản đồ số 56, khu phố F, phường T, Quận A cho bà Lý Thị L; Buộc bà Lý Thị L có trách nhiệm hoàn trả giá trị phần xây dựng nhà 1/23, Khu phố F, phường T, Quận A là 415.000.000 (bốn trăm mười lăm triệu) đồng cho bà Nguyễn Thị Hồng S; Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Nguyễn Thị Hồng S có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Lý Thị L chưa trả số tiền trên, thì bà Lý Thị L còn phải trả cho bà Nguyễn Thị Hồng S tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2

Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

2/ Tiếp tục duy trì hiệu lực của Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2016/QĐBPKCTT ngày 04/8/2016 của Tòa án nhân dân Quận 12 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 07/2016/QĐ-TCGD ngày 02/8/2016 của Tòa án nhân dân Quận 12 (Giấy xác nhận mở tài khoản mới số 6400205455022 ngày 03/8/2016 của Ngân hàng N7 chi nhánh G1 số tiền 50.000.000 đồng) để bảo đảm việc thi hành án. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Vào ngày 27/09/2018, bị đơn là bà Nguyễn Thị Hồng S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H, do ông Nguyễn Văn Đ3 làm đại diện, có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị L, công nhận quyền sử dụng phần đất đang tranh chấp là tài sản hợp pháp của bà Nguyễn Thị Hồng S, đồng thời hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2016/QĐBPKCTT ngày 04/08/2016 của Tòa án nhân dân Quận 12 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 07/2016/QĐ-TCGD ngày 02/08/2016 của Tòa án nhân dân Quận 12.

Vào ngày 09/11/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra quyết định số 517/QĐ-SCBSBA để sửa chữa, bổ sung một số sai sót về chính tả trong Bản án sơ thẩm số 1302/2018/DS-ST ngày 20/09/2018.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 383/2019/DS-PT ngày 30/8/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng S; Sửa Bản án sơ thẩm số 1302/2018/DSST ngày 20/09/2018 (kèm theo thông báo sửa chữa, bổ sung bản án số 517/QĐ - SCBSBA ngày 09/11/2018) của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lý Thị L về những việc sau đây: Không chấp nhận yêu cầu của bà Lý Thị L đòi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 778552 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01581) ngày 15/10/2013 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng S; Không chấp nhận yêu cầu của bà Lý Thị L đòi bà Nguyễn Thị Hồng S

và bà Nguyễn Thị Thanh T15 phải giao trả toàn bộ diện tích 340,4m² đất thuộc thửa 552, tờ bản đồ số 56, khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và phần xây dựng nhà trên đất, tọa lạc tại địa chỉ số A, khu phố F, phường T, Quận A cho bà Lý Thị L .

Ngày 20/3/2020, Ủy ban tư pháp của Quốc hội có Công văn số 2422/UBTP14 chuyển đơn khiếu nại của ông Lý Văn C đề ngày 31/01/2020 đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 76/2020/KN-DS ngày 12/11/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 383/2019/DS-PT ngày 29/8/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 1302/2018/DS-ST ngày 20/09/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật; Tạm đình chỉ thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 383/2019/DS-PT ngày 29/8/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi có quyết định giám đốc thẩm.

Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã có Quyết định giám đốc thẩm số 08/2021/DS-GĐT ngày 06/4/2021 như sau:

Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 76/2020/KN-DS ngày 12/11/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 383/2019/DS-PT ngày 29/8/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 1302/2018/DS-ST ngày 20/9/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà Lý Thị L với bị đơn là bà Nguyễn Thị Hồng S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 340/2024/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 34, khoản 1, 3 Điều 35, khoản 1 Điều 37, khoản 2

Điều 227, 228, Điều 273, Điều 479 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 133, Khoản 1 Điều 163, khoản 1 Điều 164, khoản 1 Điều 166, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 105, Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; Luật Thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung); 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Thị L, chết năm 2023 có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Trần Văn T, ông Trần Đình T1, bà Trần Thị Ngọc L1, bà Trần Thị Ngọc L2:

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị Hồng S phải trả lại giá trị phần đất diện tích 340,4m² thuộc thửa 552, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại số A T (số mới G T), Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lý Thị L - chết năm 2023 có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Trần Văn T, ông Trần Đình T1, bà Trần Thị Ngọc L1, bà Trần Thị Ngọc L2, tương đương số tiền là 37.029.026.332 (ba mươi bảy tỷ, không trăm hai mươi chín triệu, không trăm hai mươi sáu nghìn, ba trăm ba mươi hai) đồng;

1.2. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Thị L là ông Trần Văn T, ông Trần Đình T1, bà Trần Thị Ngọc L1, bà Trần Thị Ngọc L2 phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hồng S, ông Nguyễn Văn H công sức gìn giữ, trông coi đất số tiền là 5.554.353.950 (năm tỷ, năm trăm năm mươi bốn triệu, ba trăm năm mươi ba nghìn, chín trăm năm mươi) đồng ngay sau khi nhận giá trị quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

2.1. Buộc bà Nguyễn Thị Hồng S phải trả lại toàn bộ phần đất diện tích 340,4m² thuộc thửa 552, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại số A T (số mới G T), Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lý Thị L;

2.2. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 778525, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01581 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/10/2013 cho bà Nguyễn Thị Hồng S;

2.3. Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử

dụng đất số công chứng 039723 lập ngày 19/11/2019 tại Văn phòng C2, xác lập giữa bà Nguyễn Thị Hồng S với bà Trịnh Ngọc L4;

2.4. Hủy phần cập nhật biến động ngày 09/12/2019 cho bà Trịnh Ngọc L4 và ông Nguyễn Quang T9 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 778525, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01581 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 15/10/2013;

2.5. Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 020957 lập ngày 02/10/2020 tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố H xác lập giữa ông Nguyễn Quang T9, bà Trịnh Ngọc L4 với ông Hoàng Ngọc T10, bà Trần Thị Kim N4.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Ngọc T10 và bà Trần Thị Kim N4:

3.1. Xác định Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020957 ngày 02/10/2020 lập tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố H có hiệu lực pháp luật;

3.2. Ông Hoàng Ngọc T10, bà Trần Thị Kim N4 được quyền liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai và các cơ quan chức năng điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 552, Tờ bản đồ số 56, tại địa chỉ G T, Khu phố F (số C Khu phố F), phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 20/6/2024, ông Trần Văn T, ông Trần Đình T1, bà Trần Thị Ngọc L1, bà Trần Thị Ngọc L2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ái L3, ông Vũ Văn N, bà Nguyễn Thị N1, ông Trần Văn T, ông Trần Đình T1, bà Trần Thị Ngọc L2 được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt; bà Trần Thị Ngọc L1 có mặt tại phiên tòa và trình bày, thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án, thứ nhất, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thực hiện định giá lại tài sản, việc định giá được thực hiện từ tháng 8/2022 đến nay đã không còn phù hợp. Thứ hai, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền có văn bản kiến nghị Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chuyển hồ sơ vụ án sang cơ quan điều tra xem xét, làm rõ nhưng chưa xác định được đã tiến hành hay chưa. Nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S không đúng quy định, chứng minh sự việc có dấu hiệu tội phạm. Thứ ba, tại cấp phúc thẩm không có văn bản ủy thác tư pháp hay tổng đạt cho bị đơn tham gia phiên tòa, chưa đảm bảo tố tụng.

Đối với nội dung vụ án, tháng 7/2019, bà M1 khởi kiện bà L, Tòa án nhân dân Quận 12 đã thụ lý vụ án nhưng tạm đình chỉ do đang đợi kết quả giải quyết vụ việc tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 10/9/2019, Tòa án nhân dân Quận 12 đã có văn bản gửi chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác minh về việc chuyển nhượng, biến động quyền sử dụng đất nhưng Chi nhánh Văn phòng Đ vẫn cập nhật biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà S sang tên bà L6; dẫn đến hậu quả 13 tháng sau bà L4 chuyển nhượng tiếp cho ông T10 bà N4. Tòa án cấp sơ thẩm không nhận định về trách nhiệm Chi nhánh Văn phòng Đ. Luật sư đề nghị chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra để làm rõ. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét 02 hợp đồng trên vì hợp đồng giữa bà S và bà L4 chỉ có giá trị 3 tỷ đồng với lô đất mặt đường T nhưng chỉ 13 tháng sau chuyển cho bà N4, ông T10 với giá 37 tỷ đồng là không hợp lý. Với yêu cầu của người liên quan, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét từ đầu hợp đồng giữa bà S và ông T9, bà L4 là vô hiệu, vi phạm điều cấm của luật; ông T9, bà L4 không phải là bên thứ 3 ngay tình. Về việc chuyển nhượng sang cho bà N4, ông T10, do giao dịch ban đầu vô hiệu nên giao dịch sau vô hiệu theo do vi phạm điều cấm pháp luật. Việc này văn phòng Đ cũng biết nên không chưa cho đăng ký biến động. Với những lý do nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Ngọc T10 trình bày: Không đồng ý với quan điểm của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật và các cơ quan quản lý đất đai thực hiện cập nhật biến động sang tên ông T10. Ông T10 là người thứ ba ngay tình, tại thời điểm nhận chuyển nhượng nhà đất được công nhận thuộc quyền sở hữu

hợp pháp của bên bán; hiện việc mua bán đã hoàn tất, đã thanh toán và nhận nhà đất để quản lý, sử dụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét hợp đồng mua bán bà S với ông T9, bà L4 thực hiện sau khi Bản án phúc thẩm số 383/2019/DS-PT có hiệu lực pháp luật. Sau đó ông T9, bà L4 đã nhượng lô đất trên cho ông T10, bà N4; việc thanh toán được thực hiện 01 lần. Trường hợp này, ông T10, bà N4 là người thứ ba ngay tình, được pháp luật bảo vệ.

Tại phiên tòa hôm nay Luật sư đề nghị hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa sơ thẩm giải quyết lại là chưa phù hợp. Trong đơn kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và tại các phiên tòa trước phía nguyên đơn cũng không yêu cầu định giá lại. Về nội dung cấp sơ thẩm chưa đánh giá các chứng cứ, trách nhiệm của cơ quan quản lý đất đai trong thời gian đang có tranh chấp nhưng lại cho chuyển nhượng, xét thấy việc chuyển nhượng và cấp giấy được thực hiện sau khi bản án có hiệu lực, sau khi chuyển nhượng và cập nhật biến động mới có quyết định giám đốc thẩm nên không có căn cứ cho rằng cơ quan quản lý đất đai có lỗi trong việc thực hiện nhiệm vụ cũng như người nhận chuyển nhượng không ngay tình. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá toàn diện chứng cứ, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bị đơn với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Trần Văn T, ông Trần Đình T1, bà Trần Thị Ngọc L1, bà Trần Thị Ngọc L2 làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Văn T, ông Trần Đình T1, bà Trần Thị Ngọc L2, cũng như những người đại diện theo ủy quyền của ông T, ông T1, bà L2 (gồm bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị Ái L3, ông Vũ Văn N) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ trên 02 lần nhưng vắng mặt, không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm d khoản 1 Điều 289 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Trần Văn T, ông Trần Đình T1, bà Trần Thị Ngọc L2.

[1.3] Đối với yêu cầu của bà Trần Thị Ngọc L1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thực hiện định giá lại tài sản tranh chấp, chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra để làm rõ có hay không dấu hiệu tội phạm trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hồng S, triệu tập bà Nguyễn Thị Hồng S đến phiên tòa phúc thẩm, xét thấy:

Việc định giá tài sản của Tòa án cấp sơ thẩm đã được thực hiện đúng quy định pháp luật; các đương sự trong vụ án đều thống nhất sử dụng kết quả định giá trên để làm căn cứ giải quyết vụ án; quá trình giải quyết vụ án cũng như sau khi xét xử sơ thẩm, phía nguyên đơn không có khiếu nại, kháng cáo đối với việc định giá tài sản. Tại phiên tòa phúc thẩm mở lần thứ tư, bà L1 và người bảo vệ quyền lợi đề nghị tạm ngừng phiên tòa để định giá lại là không có cơ sở chấp nhận. Mặt khác, theo quy định tại Điều 59, Điều 98 Luật Thi hành án dân sự thì tại thời điểm thi hành án, nếu có căn cứ xác định giá trị tài sản thay đổi thì các đương sự được quyền yêu cầu định giá lại tài sản đó nên việc tạm ngừng phiên tòa để định giá lại tài sản là không cần thiết.

Về đề nghị chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra để làm rõ có hay không dấu hiệu tội phạm trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hồng S không thuộc thẩm quyền của Hội đồng xét xử phúc thẩm. Trường hợp có căn cứ xác định có dấu hiệu tội phạm thì các đương sự được quyền làm đơn gửi đến cơ quan có thẩm quyền để được xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu về việc triệu tập bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng S tham dự

phiên tòa, thấy rằng Tòa án cấp phúc thẩm cũng đã gửi giấy triệu tập cho bà S thông qua dịch vụ bưu chính nhưng bà S không có mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Ngoài ra, sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng S thống nhất với quyết định của bản án sơ thẩm, không kháng cáo. Quá trình giải quyết vụ án đã ghi nhận đầy đủ ý kiến của bà S, cũng như thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ nên sự vắng mặt của bà S không làm ảnh hưởng đến bản chất và việc giải quyết khách quan vụ án. Mặt khác, Hội đồng xét xử xét thấy phiên tòa phúc thẩm đã được mở lần thứ tư, trong đó, các phiên tòa ngày 21/4/2025 và ngày 20/5/2025, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền vắng mặt, xin hoãn phiên tòa nên Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa theo quy định pháp luật; phiên tòa phúc thẩm lần thứ ba ngày 10/6/2025, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn mời Luật sư tham gia bảo vệ quyền lợi và tiếp tục có đơn xin hoãn phiên tòa. Để đảm bảo thời hạn giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của bà L1 và người bảo vệ quyền lợi, tiếp tục giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà Lý Thị L có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm ông Trần Văn T, ông Trần Đình T1, bà Trần Thị Ngọc L1, bà Trần Thị Ngọc L2 khởi kiện yêu cầu:

- Buộc bà Nguyễn Thị Hồng S phải trả lại toàn bộ phần đất diện tích 340,4m² thuộc thửa 552, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại số A T (số mới G T), Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 778525, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01581 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/10/2013 cho bà Nguyễn Thị Hồng S;

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 039723 lập ngày 19/11/2019 tại Văn phòng C2, xác lập giữa bà Nguyễn Thị Hồng S với bà Trịnh Ngọc L4;

- Hủy phần cập nhật biến động ngày 09/12/2019 cho bà Trịnh Ngọc L4 và ông Nguyễn Quang T9 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 778525, số vào sổ cấp giấy chứng

nhận CH 01581 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 15/10/2013;

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 020957 lập ngày 02/10/2020 tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố H xác lập giữa ông Nguyễn Quang T9, bà Trịnh Ngọc L4 với ông Hoàng Ngọc T10, bà Trần Thị Kim N4;

- Buộc bà Nguyễn Thị Hồng S phải trả lại toàn bộ phần đất diện tích 340,4m² thuộc thửa 552, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại số A T (số mới G T), Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định nhà đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị N5 (bà nội bà Lý Thị L), ông Nguyễn Văn H (cha bà Nguyễn Thị Ngọc S3) được cụ N5 cho mượn đất để cất nhà nên việc A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S3 đối với nhà đất tranh chấp là không đúng quy định pháp luật. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại tài sản thuộc sở hữu hợp pháp cho nguyên đơn, trong đó có tính phần công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo, làm tăng giá trị tài sản cho bị đơn tương ứng 15% giá trị tài sản tranh chấp là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao tại Quyết định giám đốc thẩm số 08/2021/DS-GĐT ngày 06/4/2021.

[2.3] Tuy nhiên, ngày 29/8/2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án theo Bản án số 383/2019/DS-PT, nội dung quyết định: *“Không chấp nhận yêu cầu của bà Lý Thị L đòi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 778552 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01581) ngày 15/10/2013 do Ủy ban nhân dân Quận A, thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng S”*. Sau khi có bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị Hồng S đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 039723 lập tại Văn phòng C2 đối với thửa đất thuộc thửa 552, tờ bản đồ số 56, Khu phố F, Phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Trịnh Ngọc L4. Ngày 09/12/2019, Văn phòng Đ- Chi nhánh Q1 xác nhận đăng ký biến động cho bà Trịnh Ngọc L4 và ông Nguyễn Quang T9 trên giấy chứng nhận. Ngày 02/10/2020, ông Nguyễn Quang T9, bà Trịnh Ngọc L4 ký tiếp Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 020957 lập tại Phòng C Thành phố Hồ Chí Minh với ông Hoàng Ngọc T10, bà Trần Thị Kim

N4.

Tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “...2. *Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu. Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa. ...”.*

Bà L7 và người bảo vệ quyền lợi cho rằng ngày 19/11/2019, bà S và bà L4 lập hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 039723 tại Văn phòng C2 thì trước đó ngày 10/9/2019, bà Nguyễn Thị M1 có đơn gửi Tòa án nhân dân Quận 12 yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (cấm chuyển dịch đối với tài sản đang tranh chấp) là thửa đất có diện tích 340m², thuộc thửa 552, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại địa chỉ Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh trong vụ án “tranh chấp về thừa kế tài sản” thụ lý ngày 02/7/2019 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị M1 và bị đơn bà Lý Thị L. Văn phòng Đ – Chi nhánh Q1 xác nhận đăng ký biến động cho bà Trịnh Ngọc L4 và ông Nguyễn Quang T9 khi quyền sử dụng đất đang có tranh chấp nên vô hiệu. Xét thấy, đối với vụ án Tòa án nhân dân Quận 12 thụ lý khi bà M1 có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì Tòa án nhân dân Quận 12 đã có thông báo không chấp nhận yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà M1. Ngoài ra theo Công văn số 21182/CTHADS ngày 12/12/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc cung cấp thông tin cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho biết: *Ngoài các thông tin cung cấp về việc thi hành bản án phúc thẩm và thông báo kết quả thi hành án, Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh không có thông tin, tài liệu đối với các thông tin cần xác minh khác của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc liên quan đến thời gian nhận được kết quả giám đốc thẩm hay thông báo yêu cầu hoãn thi hành án.* Như vậy, thời điểm bà S và bà L4 ông T9 thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 552, tờ bản đồ số 56, Khu phố F,

phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thì tài sản trên đã được Bản án phúc thẩm số 383/2019/DS-PT xác định thuộc quyền sử dụng của bà S, đồng thời không có văn bản nào kê biên, cấm chuyển dịch quyền, phong tỏa tài sản đang tranh chấp nên việc Văn phòng Đ – Chi nhánh Q1 xác nhận đăng ký biến động cho bà Trịnh Ngọc L4 và ông Nguyễn Quang T9 trên giấy chứng nhận ngày 09/12/2019 là đúng theo quy định pháp luật.

Trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, bà L4, ông T9 lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông Hoàng Ngọc T10, bà Trần Thị Kim N4; hợp đồng được Phòng Công chứng số 4 Thành phố H công chứng ngày 02/10/2020, số công chứng 020957. Tại thời điểm ông T10, bà N4 nhận chuyển nhượng với bà L4, ông T9 thì bà L4, ông T9 đang là người đang đứng tên hợp pháp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 778525, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01581 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 15/10/2013, cập nhật biến động ngày 09/12/2019; sau khi ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng xong ông T10 bà N4 đã thanh toán đủ tiền cho bên bán và nhận bàn giao nhà đất thực tế; sau đó ông T10, bà N4 đã phá bỏ căn nhà cấp 4 trên đất và hiện tại ông T10 bà N4 đang trực tiếp quản lý phần đất tranh chấp. Quá trình mua bán giữa các bên không thể hiện tài sản trên đang bị tranh chấp hay kê biên, cấm chuyển dịch về tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông T10, bà N4 là người mua ngay tình, giao dịch giữa ông T10, bà N4 với bà L4, ông T9 không bị vô hiệu theo pháp luật là có căn cứ.

Do tài sản tranh chấp đã được chuyển nhượng cho người mua ngay tình sau khi có bản án có hiệu lực pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất 37.029.026.332 đồng; nguyên đơn thanh toán cho bị đơn 5.554.353.950 đồng tương ứng 15% giá trị công sức là có cơ sở.

[2.4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Bà Trần Thị Ngọc L1 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét, chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L1 và người bảo vệ quyền lợi đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại nhưng không cung cấp được tài

liệu, chứng cứ chứng minh cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc giải quyết vụ án. Vì vậy, không có cơ sở xem xét đề nghị của bà L1 và người bảo vệ quyền lợi về việc hủy án sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trần Thị Ngọc L1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Trần Văn T, ông Trần Đình T1, bà Trần Thị Ngọc L2 do triệu tập 02 lần trở lên nhưng vắng mặt và đại diện theo ủy quyền của các ông bà cũng vắng mặt nên các ông, bà phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông Trần Văn T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng điểm d khoản 1 Điều 289; khoản 3 Điều 296; khoản 1, khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Trần Văn T, ông Trần Đình T1, bà Trần Thị Ngọc L2.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc L1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 340/2024/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Điều 133, Khoản 1 Điều 163, khoản 1 Điều 164, khoản 1 Điều 166, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 105, Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; Luật Thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung); 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;

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Thị L, chết năm 2023 có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Trần Văn T, ông Trần Đình T1, bà Trần Thị Ngọc L1, bà Trần Thị Ngọc L2:

1.1/. Buộc bà Nguyễn Thị Hồng S phải trả lại giá trị phần đất diện tích 340,4m² thuộc thửa 552, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại số A T (số mới G T), Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lý Thị L - chết năm 2023 có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Trần Văn T, ông Trần Đình T1, bà Trần Thị Ngọc L1, bà Trần Thị Ngọc L2, tương đương số tiền là 37.029.026.332 (ba mươi bảy tỷ, không trăm hai mươi chín triệu, không trăm hai mươi sáu nghìn, ba trăm ba mươi hai) đồng.

1.2/. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Thị L là ông Trần Văn T, ông Trần Đình T1, bà Trần Thị Ngọc L1, bà Trần Thị Ngọc L2 phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hồng S, ông Nguyễn Văn H công sức gìn giữ, trông coi đất số tiền là 5.554.353.950 (năm tỷ, năm trăm năm mươi bốn triệu, ba trăm năm mươi ba nghìn, chín trăm năm mươi) đồng ngay sau khi nhận giá trị quyền sử dụng đất.

2/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

2.1/. Buộc bà Nguyễn Thị Hồng S phải trả lại toàn bộ phần đất diện tích 340,4 m² thuộc thửa 552, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại số A T (số mới G T), Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lý Thị L.

2.2/.Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 778525, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01581 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/10/2013 cho bà Nguyễn Thị Hồng S.

2.3/. Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 039723 lập ngày 19/11/2019 tại Văn phòng C2, xác lập giữa bà Nguyễn Thị Hồng S với bà Trịnh Ngọc L4.

2.4/. Hủy phần cập nhật biến động ngày 09/12/2019 cho bà Trịnh Ngọc L4 và ông Nguyễn Quang T9 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 778525, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01581 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 15/10/2013.

2.5/. Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 020957 lập ngày 02/10/2020 tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố H xác lập giữa ông Nguyễn Quang T9, bà Trịnh Ngọc L4 với ông Hoàng Ngọc T10, bà Trần Thị Kim N4.

3/. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Ngọc T10 và bà Trần Thị Kim N4:

3.1/. Xác định Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020957 ngày 02/10/2020 lập tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố H có hiệu lực pháp luật.

3.2/. Ông Hoàng Ngọc T10, bà Trần Thị Kim N4 được quyền liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai và các cơ quan chức năng điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 552, Tờ bản đồ số 56, tại địa chỉ G T, Khu phố F (số C Khu phố F), phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định pháp luật.

4/. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

5/. Án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng sơ thẩm được thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm.

6/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Đình T1, bà Trần Thị Ngọc L2, bà Trần Thị Ngọc L1, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm các ông bà đã nộp lần lượt theo Biên lai thu số 0005481, 0005482, 0005481 cùng ngày 09/7/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; đương sự đã thực hiện xong.

Ông Trần Văn T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

8/. Trường hợp quyết định được thi hành 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 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, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Đường sự .
- Lưu VP(3), HS(2).

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

Phạm Trí Tuấn