

**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: 407/2022/DS-PT

Ngày: 22-7-2022

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 Đỗ Thị Hòa

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Huyền

Bà Nguyễn Thị Lan Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Vũ Khắc – 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 Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 tháng 6; 14 và 22 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 266/2020/TLPT-DS ngày 09/03/2020, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 88/2009/DS-ST ngày 10/11/2009, của Tòa án nhân dân quận (nay thành phố) T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1832/2022/QĐ-PT ngày 9 tháng 5 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 6299/2022/QĐ-PT ngày 27/5/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 7750/2022/QĐ-PT ngày 17/6/2022; Thông báo tiếp tục phiên tòa phúc thẩm số: 8356/TB-TA ngày 27/6/2022, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Bùi Quang C1, sinh năm 1936. Địa chỉ: 406 đường Q, khu phố R, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1983. Địa chỉ: 32/5 Đường B, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 14/11/2014).

*Bị đơn:* Ông Huỳnh Vĩnh X1, sinh năm 1940. Địa chỉ: Số 420 Đường Q, khu phố S, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. *Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Vĩnh X1:*

1. Ông Huỳnh Hải Đ, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số 416 Đường Q, khu phố S, phường H, thành phố T (Hợp đồng ủy quyền ngày 23/12/2014)

2. Ông Huỳnh Quang V1, sinh năm 1980. Địa chỉ: 22/11 Đường O, Khu phố F, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 11/6/2020).

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

3. Bà Lê Thị T1 (chết 2015)

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị T1:*

3.1. Bà Nguyễn Thị Chí B1, sinh 1971.

3.2. Ông Nguyễn Quốc T2, sinh 1975.

3.3. Bà Nguyễn Thị Việt A1, sinh 1979.

3.4. Ông Nguyễn Lê Bảo D1, sinh 1985.

Cùng địa chỉ: Số 202/1 Đường V, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Chí B1, ông Nguyễn Quốc T2, bà Nguyễn Thị Việt A1, ông Nguyễn Lê Bảo D1:* Ông Huỳnh Văn S, sinh năm 1977. Địa chỉ: 733 Đường K, Phường Y, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 20/4/2016).

4. Ông Nguyễn Nam C2, sinh năm 1947. Địa chỉ: Số 202/1 Đường V, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Nam C2:* Ông Huỳnh Văn S, sinh năm 1977. Địa chỉ: 733 Đường K, Phường Y, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 06/9/2016).

5. Bà Phan Thị B1, sinh năm 1939 (chết năm 2017).

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phan Thị B1:*

5.1. Ông Bùi Quang C1, sn: 1936

5.2. Bùi Quang M1, sn: 1961

5.3. Bùi Thị Mộng V2, sn: 1962

5.4. Bùi Thị Mộng D2, sn: 1964

5.5. Bùi Văn Q, sn: 1967

5.6. Bùi Quang T3, sn: 1981

5.7. Bùi Thị Mộng X2, sn: 1968

Cùng địa chỉ: Số 406 Đường Q, khu phố S, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.8. Bùi Thị Mộng L, sn: 1975

Cùng địa chỉ: Số 408 Đường Q, Khu phố S, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Huỳnh Hón K, sn: 1937 (Chết năm 2012)

*Người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông K:*

6.1. Ông Huỳnh Thắng M1, sinh năm 1948. Địa chỉ: 16 Đường O, Khu phố F, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

6.2. Bà Trương Mỹ H2, sinh năm 1953. Địa chỉ: 7 Đường số 2, Khu phố S, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Thắng M1; bà Trương Mỹ H2: Ông Huỳnh Hải Đ, sinh năm 1976 (Hợp đồng ủy quyền ngày 23/12/2014; ngày 18/6/2020)*

6.3. Bà Huỳnh M2 (Huỳnh A2). Địa chỉ: 1424 W 98108 USA.

6.4. Ông Huỳnh Tôn A3, sinh năm 1942 ( Chết năm 2020).

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Tôn A3:*

7.1. Bà Nguyễn Thị B2, sinh năm 1957. Địa chỉ: 22/11 Đường O, Khu phố F, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

7.2. Bà Huỳnh Lê H2, sinh năm 1975. Địa chỉ: 24 Đường O, Khu phố F, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

7.3. Bà Huỳnh Lê D3, sinh năm 1977. Địa chỉ: 22/6A Đường O, Khu phố F, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

7.4. Ông Huỳnh Quang V1, sinh năm 1980. Địa chỉ: 22/11 Đường O, Khu phố F, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. *Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B2, bà Huỳnh Lê H2, bà Huỳnh Lê D3: Ông Huỳnh Quang V1, sinh năm 1980 (Giấy ủy quyền ngày 11/6/2020).*

*Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Bùi Quang C1; Bị đơn ông Huỳnh Vĩnh X1; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Hón K; bà Phan Thị B1 (Đại diện ủy quyền của ông C1; ông C1; ông X1; ông K có mặt).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi Quang C1 và người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Ngọc H1 trình bày:*

Phần đất có diện tích 2.000m<sup>2</sup>, thuộc lô đất số 325, tờ bản đồ số 3, tại khu phố S, phường H, quận (nay thành phố) T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Quang C1. Năm 1992, ông C1 làm giấy tay bán cho vợ chồng bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Nam C2 giá 42 lượng vàng, bà T1 đưa trước 39 lượng tính ra tiền là 82.370.000đ. Do hai bên có mâu thuẫn trong việc nộp thuế, bà Lê Thị T1 không giao đủ tiền nên ông C1 không giao đất cho vợ chồng bà T1.

Ngày 14/10/1995, ông Huỳnh Vĩnh X1 biết sự việc nhưng đồng ý mua lô đất trên, hai bên thỏa thuận sau khi giải quyết xong với người mua trước thì làm thủ tục chuyển nhượng cho ông X1 diện tích 1.629m<sup>2</sup> với giá 784.630.000đồng. Sau khi nhận đất, ông X1 rào lưới B40, tách ra bán cho ông Huỳnh Hón K khoảng 200m<sup>2</sup> đất để ông K cất nhà ở. Bà Lê Thị T1 phát hiện sự việc nên kiện khiếu nại ông C1 ra Công an và UBND các cấp, ông C1 đồng ý trả lại đất cho vợ chồng bà T1, ông C1. Năm 2004 bà T1 đã trả hết số tiền mua đất còn thiếu cho ông C1. Nay ông C1 khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất với ông X1 và trả lại ông X1 số tiền đã nhận là 784.630.000đồng, riêng căn nhà ông K đã xây, ông C1 không chịu trách nhiệm.

*Bị đơn ông Huỳnh Vĩnh X1; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hón K có ông Huỳnh Hải Đ, ông Huỳnh Quang V1 đại diện ủy quyền trình bày:*

Năm 1995, ông Huỳnh Vĩnh X1 và ông Huỳnh Hón K hùn tiền chuyển nhượng lô đất nêu trên của ông Bùi Quang C1, do ông X1 đứng tên hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi giao đủ tiền và nhận đất, ông X1 đã cho san lấp mặt bằng, trồng cây kiểng và làm hàng rào xung quanh. Năm 1998, ông K xây nhà ở. Năm 2000, khi biết ông C1 và bà T1 tranh chấp lô đất, ông X1 có gặp ông C1 và được ông C1 đưa ra Quyết định của Ủy ban nhân dân quận T về việc không công nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông C1 và bà T1, ông C1 bảo rằng sự việc giữa ông C1 và bà T1 đã được giải quyết và hứa sau khi ông C1 trả hết tiền cho bà T1 sẽ làm giấy tờ cho ông X1. Nay, ông C1 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng lấy lại đất đã chuyển nhượng cho ông X1, để giao cho bà T1, ông C1, ông X1 không đồng ý. Đề nghị Tòa án làm rõ hành vi lừa đảo của ông C1.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị B1 có ông C1 đại diện ủy quyền và là người kế thừa quyền nghĩa vụ trình bày: Có cùng ý kiến và yêu cầu như ý kiến và yêu cầu của ông C1.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Nam C2 có bà Nguyễn Thị D4, ông Huỳnh Văn S đại diện ủy quyền trình bày:*

Ngày 31/5/1992, bà Lê Thị T1 có mua lô đất 2000m<sup>2</sup> của ông ông Bùi Quang C1 với giá 420 chỉ vàng 24k tương đương 42 lượng vàng, bà T1 đã trả nhiều đợt và ông C1 xác nhận nhiều lần nhận tổng cộng 82.370.000đ tương đương 39 lượng vàng, còn lại 03 lượng năm 2004 bà T1 đã trả hết vào năm 2004. Do ông C1 chưa đóng thuế đất nên thủ tục chuyển nhượng chưa hoàn tất, nhưng bà T1 trước đó đã làm hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng và xin cấp đất gửi UBND phường H và UBND quận T; Văn phòng Kiến trúc sư trưởng. Bà Đoàn Thị H3 mẹ ông C1 có đơn xin trả đất. Năm 1994, bà Chiêu trở lại thăm đất thì thấy ông C1 đã dỡ căn nhà lá bà dựng trên đất để xây căn nhà lớn hơn, bà T1 đã khiếu nại và biết ông C1 đã bán đất cho nhiều người trong đó bán cho ông Huỳnh Vĩnh X1 1629,4m<sup>2</sup> là nhiều nhất. Nay vợ chồng bà T1, ông Nguyễn Nam C2 đề nghị Tòa án đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C1 hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông C1 và ông X1 để đảm bảo quyền lợi của vợ chồng bà T1, ông C1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 88/2009/DS-ST ngày 10/11/2009, của Tòa án nhân dân quận (nay thành phố) T quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 25, Điều 33, điểm c khoản 1 Điều 35, Điều 159 Bộ luật tố tụng dân sự. Các Điều 131, 136, 146 Bộ luật dân sự năm 1995. Thông tư Liên tịch số 01/TTLT ngày 19/6/1997, hướng dẫn việc xét xử và thi hành án về tài sản. Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997, của Chính Phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Bùi Quang C1: Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1629,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 321, 325, tờ bản đồ số 3, xã H, huyện T (hiện trạng là 1574,3 m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 46, 48, 49, 50 tờ bản đồ số 125, tại khu phố S, phường H,

quận T) giữa ông Bùi Quang C1, bà Phan Thị B1, bà Đoàn Thị H3 và bị đơn ông Huỳnh Vĩnh X1, theo giấy nhận tiền cọc bán đất ngày 14/10/1995 và tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/1997 là vô hiệu.

2. Phía bị đơn ông Huỳnh Vĩnh X1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hón K phải giao trả cho ông Bùi Quang C1, bà Phan Thị B1 thửa đất đã được chuyển nhượng từ phía ông Bùi Quang C1 với diện tích hiện trạng 1574,3 m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 46, 48, 49, 50 tờ bản đồ số 125, tại khu phố S, phường H, quận T, theo bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 18/9/2009 của Trung Tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Nguyên đơn ông Bùi Quang C1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị B1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Huỳnh Vĩnh X1 số tiền đã nhận 784.630.000 đồng; tiền bồi thường thiệt hại 11.414.935.000 đồng, tiền hoàn trả phần giá trị tăng thêm 115.501.000 đồng.

4. Nguyên đơn ông Bùi Quang C1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị B1 có trách nhiệm liên đới trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hón K giá trị còn lại của một phần căn nhà là 560.722.500 đồng. Khi nhận phần nhà trên phần đất của mình, ông C1 phải xây phần tường ngăn cách 02 phần nhà và chịu chi phí. Đối với ngôi mộ xây trong thửa đất, phía bị đơn ông Huỳnh Vĩnh X1 phải có trách nhiệm bốc mộ và di dời.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên ông Bùi Quang C1 và bà Phan Thị B1 phải trả lãi của số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán cho ông X1, ông K. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Bùi Quang C1, bà Phan Thị B1 phải chịu 39.875.789đ. Quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 11/11/2009, ông Bùi Quang C1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận tất cả yêu cầu khởi kiện của ông C1.

Ngày 19/11/2009, Bà Phan Thị B1 kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm buộc bà B1 phải chịu trách nhiệm liên đới cùng ông Bùi Quang C1 bồi thường cho ông Huỳnh Vĩnh X1 11.414.935.000 đồng, hoàn trả giá trị tăng thêm 115.501.000 đồng và trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Huỳnh Hón K 560.722.500 đồng là không khách quan, chưa đánh giá đầy đủ và toàn diện chứng cứ có liên quan. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm chấp nhận tất cả yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Quang C1.

Ngày 20/11/2009, ông Huỳnh Vĩnh X1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng không triệu tập ông C1 chứng kiến việc định giá tài sản tranh chấp. Bản án sơ thẩm không áp dụng đúng quy định pháp luật, không công bằng. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/1997 giữa ông X1 với ông Bùi Quang C1.

Ngày 20/11/2009, ông Huỳnh Hớn K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/1997 xác lập giữa ông X1 với ông C1. Công nhận căn nhà 416 đường Q, khu phố S, phường H, Quận T là nhà ở hợp pháp.

Tại Bản phúc thẩm số 447/2017/DS-PT ngày 15/5/2017, của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xử (Tóm tắt):

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Quang C1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/9/1997, giữa bên chuyển nhượng đất là bà Đoàn Thị H3, ông Bùi Quang C1, bà Phan Thị B1 (vợ ông C1) với bên nhận chuyển nhượng đất là ông Huỳnh Vĩnh X1. Ông C1 sẽ trả cho ông X1 tiền chuyển nhượng đất là 784.630.000 đồng và bồi hoàn tiền san lấp, dời cây cảnh cho ông X1 tổng cộng 1.000.000.000 đồng.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/9/1997, giữa bên chuyển nhượng đất là bà Đoàn Thị H3, ông Bùi Quang C1, bà Phan Thị B1 (vợ ông C1) với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Huỳnh Vĩnh X1, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1629,40m<sup>2</sup> (ngang 58 m, dài 28,3 m) thuộc lô số 325, tờ bản đồ số 3, ấp Bình Phước, phường H, quận T (hiện trạng hiện nay là 1574,3 m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 46, 48, 49, 50 tờ bản đồ số 125, tại khu phố S, phường H, quận T) có hiệu lực. Ông Huỳnh Vĩnh X1 được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật. Ngoài ra, còn quyết định nghĩa vụ chịu án phí dân sự dân sự sơ thẩm của ông C1, bà B1 là 45.153.700 đồng; hoàn trả tiền án phí phúc thẩm.

Ngày 02/04/2018, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc H1 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 447/2017/DS-PT ngày 15/5/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định số 328/KN-DS ngày 22/11/2019, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 447/2017/DS-PT ngày 15/5/2017 và Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2009/DS-ST ngày 10/11/2009, của Tòa án nhân dân Quận T, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án quận T giải quyết lại.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 12/2020/DS-GĐT ngày 08/01/2020, của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận định (Tóm tắt): Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 27/9/1997 giữa cụ Đoàn Thị H3, ông Bùi Quang C1, bà Phan Thị B1 với ông Huỳnh Vĩnh X1 vô hiệu là có căn cứ. Tòa cấp phúc thẩm xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất này là không đúng quy định của pháp luật. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tranh chấp từ năm 2009 cho đến nay, hiện nay giá trị đất có sự chênh lệch về giá, cần phải thẩm định lại về giá. Chỉ cần hủy Bản án phúc thẩm, giao về cho Tòa án cấp phúc thẩm để giải quyết

phúc thẩm lại mà không cần hủy Bản án sơ thẩm và đã Quyết định: Chấp nhận một phần Kháng nghị số 328/KN-DS ngày 22/11/2019, của Chánh án Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc số 447/2017/DS-PT ngày 15/5/2017, của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn là ông Bùi Quang C1 với bị đơn là ông Huỳnh Vĩnh X1; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

**Tại giai đoạn phúc thẩm giải quyết lại vụ án:**

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

Theo Biên bản làm việc ngày 20/01/2021; Thông báo yêu cầu cung cấp giá, lựa chọn tổ chức Thẩm định giá của Tòa án. Đề nghị yêu cầu Công ty CP Đầu tư Thẩm định giá H tại phiên tòa ngày 17/6/2022, của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất yêu cầu Công ty trung cầu thẩm định giá phần diện tích đất 1360,40m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền đang tranh chấp tại vị trí số 1,2 của Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 18/9/2009, thuộc một phần thửa 46, 48, 49 tờ bản đồ số 125 (TL 2005), tại địa chỉ: Đường số 2, khu phố S, phường H. Theo Chứng thư Thẩm định giá ngày 8/7/2022, của Công ty Cổ phần đầu tư và thẩm định giá H cung cấp giá diện tích đất 1360,40m<sup>2</sup> là 30.902.545.752đ; giá trị công trình xây dựng trên đất 96.096.000đ. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với giá tại chứng thư này, nhưng không cung cấp giá khác và không yêu cầu thẩm định giá lại.

Nguyên đơn ông Bùi Quang C1 có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Ngọc H1 đề nghị sửa án sơ thẩm với các lý do đã trình bày. Xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và thay đổi bổ sung một phần kháng cáo: Chỉ yêu cầu bị đơn ông Huỳnh Vĩnh X1 trả lại diện tích đất 1360,40m<sup>2</sup> tương ứng vị trí số 1, 2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 18/9/2009, của Trung tâm đo đạc Bản đồ sở Tài nguyên và môi trường đo đạc. Thuộc một phần thửa 46, 48, 49 tờ bản đồ số 125 (TL 2005), tọa lạc: Đường số 2 đường Q, khu phố S, phường H, quận (nay Thành phố) T. Ông C1 tự nguyện hoàn lại giá trị nhà tạm tự xây cho ông X1 theo giá tại chứng thư là 60.636.000đ để nhận hai tài sản này và đồng ý giao lại toàn bộ diện tích đất 1360,40m<sup>2</sup> cùng tài sản gắn liền cho ông Nguyễn Nam C2 và những kế thừa quyền nghĩa vụ của bà T1 là bà Nguyễn Thị Việt A1, ông Nguyễn Lê Bảo D1. Đồng ý để những người này thực hiện nghĩa vụ thay ông C1 và những người kế thừa quyền nghĩa vụ của bà Phan Thị B1 hoàn trả lại số tiền 784.630.000đ và tiền bồi thường ½ lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu theo giá tại Chứng thư thẩm định giá ngày 8/7/2022, của Công ty Cổ phần đầu tư và Thẩm định giá H cho bị đơn ông Huỳnh Vĩnh X1.

Không yêu cầu bị đơn ông X1; ông Huỳnh Hón K trả lại phần đất diện tích 214m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền là một phần nhà của ông K; mà xây, hồ nước theo vị trí 3, 4, 5, 6 của Bản đồ hiện trạng ngày 18/9/2009 do Trung Tâm đo đạc Bản đồ xác định.

Bị đơn ông Huỳnh Vĩnh X1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Hải Đ, ông Huỳnh Quang V1 có thay đổi bổ sung yêu cầu kháng cáo, đề

ngợi Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/1997 giữa ông Bùi Quang C1, bà Phan Thị B1 và ông X1. Đối với kháng cáo của ông Huỳnh Hón K, do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo liên quan đến phần đất ông X1 cho ông K nên người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông K xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông K.

### **Phản tranh luận:**

*Nguyên đơn ông Bùi Quang C1 có bà Nguyễn Thị Ngọc H1 đại diện theo ủy quyền:* Đề nghị Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/1997, xác định lỗi ông C1 và ông X1 ngang nhau. Chỉ yêu cầu bị đơn X1 trả lại diện tích đất 1360,40m<sup>2</sup> tương ứng vị trí số 1, 2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 18/9/2009, của Trung tâm đo đạc Bản đồ sở Tài nguyên và môi trường đo đạc, đất thuộc một phần thửa 46, 48, 49 tờ bản đồ số 125 (TL 2005), tọa lạc: Đường số 2 đường Q, khu phố S, phường H, quận (nay Thành phố) T. Yêu cầu con, cháu của ông X1, ông K hiện đang tạm ở trên đất di dời toàn bộ chậu cây cảnh và các vật dụng khác. Đề ông C1 nhận hai tài sản này và đồng ý giao lại toàn bộ cho ông Nguyễn Nam C2 và những kế thừa quyền nghĩa vụ của bà T1 là bà Nguyễn Thị Việt A1, ông Nguyễn Lê Bảo D1. Đề những người này thực hiện nghĩa vụ thay ông C1 và những người kế thừa quyền nghĩa vụ của bà Phan Thị B1 trả lại số tiền 784.630.000đ cho ông X1 và tiền bồi thường thay ½ lỗi của ông C1 làm cho hợp đồng vô hiệu cho bị đơn ông X1 theo giá tại Chứng thư thẩm định giá ngày 8/7/2022, của Công ty Cổ phần đầu tư và Thẩm định giá H. Vì lý do diện tích đất đang tranh chấp là của ông C1 được bà Đoàn Thị H3 cho và đã sử dụng canh tác đóng thuế cho Nhà nước. Ngày 31/5/1992, ông C1 lập giấy bán đất cho bà Lê Thị T1 2000m<sup>2</sup> giá tương đương 42 lượng vàng đã trả trước 39 lượng, còn lại 03 lượng năm 2004 bà T1 đã trả hết cho ông C1, hai bên lập thủ tục giao nhận đất tại phường. Do bà T1 chưa làm giấy tờ đất nên ngày 14/10/1995, ông C1 làm giấy tay nhận tiền cọc bán cho ông X1 1.800m<sup>2</sup> đất trong lô đất 2000m<sup>2</sup> bán cho bà T1. Ông X1 biết rõ đất này ông C1 đã bán cho bà T1 nhưng vẫn đồng ý mua là không đúng nên lỗi của hợp đồng bị vô hiệu này mỗi bên phải chịu ngang nhau. Đối với kháng cáo của bà Phan Thị B1: Ông C1 và bà B1 có 09 người con, nhưng các con đều không đồng ý kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà B1, không tham gia phiên tòa, không liên quan đến việc bán đất cho ông X1 nên ông C1 cũng là người kế thừa của bà B1: Xin thay đổi bổ sung yêu cầu kháng cáo và đề nghị sửa án sơ thẩm như ý kiến đã trình bày. Đồng ý để ông C1 giao 1360,40m<sup>2</sup> đất cho ông C1 và các con ông C1, bà T1 thay ông C1, bà Phan Thị B1 thực hiện nghĩa vụ trả lại tiền đã nhận và bồi thường tiền do lỗi làm hợp đồng bán đất cho ông X1 bị vô hiệu. Về phần đất ông C1 bán cho ông N, bà S2, ông Đ1 không nằm trong phần đất tranh chấp nên ý kiến của ông Đ không đúng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông C1 và bà B1 do nguyên đơn kế thừa, quyền nghĩa vụ đề nghị.

*Ý kiến bị đơn ông Huỳnh Vĩnh X1 có ông Huỳnh Hải Đ, ông Huỳnh Quang V1 đại diện:* Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, vì việc tranh chấp đất của bà T1 với ông C1 đã được UBND quận T có quyết định không công nhận. Hợp đồng mua bán đất ngày 27/9/1997 được cả nhà ông C1 thống nhất ký tên, ông X1 đã giao đủ tiền nhận đất sử dụng đã 30 năm, đăng ký kê khai năm 1999 và được cấp sổ nhà nên ông X1 không có lỗi trong việc này. Trước khi ông C1 bán đất cho ông X1, thì đã bán cho ba người trong phần đất bà T1 tranh chấp nên ông C1 mới mua. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Quang C1, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông X1 sửa án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà H3, ông C1, bà B1 với ông Huỳnh Vĩnh X1 vào ngày 27/9/1997.

*Ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Nam C2 (chồng bà T1) và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà T1 có ông Huỳnh Văn S đại diện theo ủy quyền:* Đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; không đồng ý kháng cáo của bị đơn. Vì ngay giấy nhận cọc với ông X1 thì ông C1 đã ghi rõ đất bán cho người khác nếu giải quyết không được trả lại cọc cho ông X1 nhưng ông X1 vẫn đồng ý mua. Ông C1, bà T1 thực hiện việc mua bán đất từ năm 1992 đã giao tiền, lập thủ tục giao nhận đất tại phường H; bà T1 có đơn xin cấp đất và bà H3, ông C1 có đơn xin giao đất, hồ sơ đã được UBND quận T chuyển đến UBND Thành phố Hồ Chí Minh để cấp giấy cho bà T1 nên việc ông C1 lấy đất đã bán cho bà T1 bán ông X1 là không đúng quy định pháp luật. Nhưng nay ông C1 lớn tuổi và các con bà B1 không đồng ý kế thừa quyền nghĩa vụ bà B1, vụ kiện đã lâu nên ông C1 và hai người con bà T1 là bà Nguyễn Thị Việt A1, ông Nguyễn Lê Bảo D1 đồng ý nhận lại 1360,40m<sup>2</sup> đất bà T1 đã mua của ông C1, đồng ý tự nguyện thay ông C1 và các con bà B1 thực hiện nghĩa vụ trả lại số tiền 784.630.000đ ông C1 đã nhận cho ông X1 và tiền bồi thường ½ lỗi của ông C1, bà B1 trong việc chuyển nhượng đất không đúng với ông X1 theo giá tại chứng thư thẩm định giá; đồng ý trả số tiền 96.096,000đ trị giá tài sản trên đất cho ông X1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Một số đương sự khác chấp hành không đúng.

- *Về nội dung:* Nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện và kháng cáo, không tranh chấp phần đất ông X1 cho ông Huỳnh Hón K. Ông Huỳnh Hải Đ rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông K. Do ông K mất năm 2012, nên các ông bà Huỳnh Tôn A3, Huỳnh Thắng M1, Trương Mỹ H2, Huỳnh M2 (Huỳnh A2 – cư trú Hoa Kỳ) không phải tham gia tố tụng với tư là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông K. Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ và thẩm tra tại phiên tòa, thể hiện: Trước khi chuyển nhượng 1629,40m<sup>2</sup> cho ông Huỳnh Vĩnh X1 vào ngày 27/9/1997. Vào tháng 5/1992, ông Bùi Quang C1 đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị T1 phần đất này và bà T1 đã thanh toán cho ông C1 39/42 lượng vàng. Ông C1 và ông X1 ký giấy đặt cọc thể hiện ông X1 biết việc đất này trước đó đã bán cho bà T1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

(viết tay) ngày 27/9/1997, giữa bà Đoàn Thị H3, ông C1, bà Phan Thị B1 với bên nhận chuyển nhượng ông Huỳnh Vĩnh X1, tại thời điểm giao đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (Sau đây viết tắt GCNQSD), hợp đồng không có chứng nhận của Công chứng hoặc chứng thực của UBND là đã vi phạm quy định về hình thức và điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo quy định của Điều 146 Bộ luật dân sự (Viết tắt BLDS) năm 1995. Ông X1 phải giao trả cho ông C1 phần diện tích đất 1360,40m<sup>2</sup>, ông C1 trả lại số tiền 784.630.000đ đã nhận cho ông X1. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Lỗi nguyên đơn và bị đơn ngang nhau. Về thiệt hại: Theo yêu cầu của các bên tại phiên tòa đề nghị trưng cầu thẩm định giá và đồng ý Công ty cổ phần Thẩm định giá H thẩm định. Bị đơn không đồng ý giá tại chứng thư số: 2022080.IVC-CT ngày 08/7/2022, nhưng lại không cung cấp giá mới và không yêu cầu trưng cầu thẩm định giá khác nên chỉ có cơ sở chấp nhận giá trị phần đất 1360,40m<sup>2</sup> tại chứng thư này là 30.902.545.752đ – 784.630.000đ = 30.117.915.752đ. Do nguyên và bị đơn có lỗi ngang nhau nên nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn ½ thiệt hại tương đương số tiền 15.058.975.876đ. Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2009/DS-ST ngày 10/11/2009 của Tòa án nhân dân Quận (Thành phố) T. Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Hón K. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Vĩnh X1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Quang C1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị B1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 1360,40m<sup>2</sup> giữa ông Bùi Quang C1, bà Phan Thị B1, bà Đoàn Thị H3 và bị đơn ông Huỳnh Vĩnh X1, theo giấy nhận tiền cọc bán đất ngày 14/10/1995 và tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/1997 là vô hiệu. Phía bị đơn ông Huỳnh Vĩnh X1 phải giao trả cho ông Bùi Quang C1 phần đất đã nhận chuyển nhượng từ phía ông C1 với diện tích hiện trạng 1360,40m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 46, 48, 49, 50 tờ bản đồ số 125, tại khu phố S, phường H, quận T. Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và kế thừa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1 về việc: Nguyên đơn bàn giao diện tích đất 1360,40m<sup>2</sup> cho những người kế thừa quyền nghĩa vụ của bà Lê Thị T1 và những người này có trách nhiệm trả số tiền nguyên đơn đã nhận là 784.630.000đ, bồi thường thiệt hại số tiền 15.058.957.876đ và giá trị công trình trên đất 96.096.000đ cho ông Huỳnh Vĩnh X1. Do sửa án sơ thẩm các bên không phải chịu án phí phúc thẩm; án phí sơ thẩm các bên được miễn do là người cao tuổi.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

- *Đơn kháng cáo* của nguyên đơn ông Bùi Quang C1; bị đơn Huỳnh Vĩnh X1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị B1; ông Huỳnh Hón K vẫn trong thời hạn luật định nên được xem xét.

- *Về việc xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án*: Từ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phản bác của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Tòa sơ thẩm xác định quan hệ “Tranh chấp hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân quận (nay Thành phố) T là có cơ sở.

- *Về xác định những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phan Thị B1; ông Huỳnh Hón K và việc vắng mặt:* Bà Phan Thị B1 mất ngày 29/7/2017, theo cung cấp tại Biên bản xác minh ngày 30/5/2022, của Công an phường H các ông bà: Bùi Quang M1, Bùi Thị Mộng V2, Bùi Thị Mộng D2, Bùi Văn Q, Bùi Quang T3, Bùi Thị Mộng X2, Bùi Thị Mộng D2, Bùi Thị Mộng L là con bà B1 và ông Bùi Quang C1 là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà B1 theo quy định tại Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự (Sau đây viết tắt là BLTTDS). Bà V2, bà L, ông T3 có đơn xin vắng mặt và có ý kiến không liên quan, không có quyền, nghĩa vụ gì đối với vụ án. Những người khác đã được tổng đạt hợp lệ các Quyết định; Thông báo; giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng từ chối không nhận. Căn cứ các Điều 294, 296 BLTTDS việc vắng mặt này không ảnh hưởng đến việc giải quyết kháng cáo, Hội đồng xét xử vẫn xét xử vụ án.

- *Về việc thay đổi bổ sung, rút một phần yêu cầu khởi kiện và một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông C1; người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Phan Thị B1; rút toàn bộ kháng cáo ông Huỳnh Hón K:* Đây là sự tự nguyện và quyền quyết định tự định đoạt của các đương sự vẫn phù hợp với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo ban đầu. Căn cứ các Điều 5, 244 của BLTTDS nên vẫn được Hội đồng xét xử xem xét. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không yêu cầu ông X1, ông K trả lại phần đất diện tích 214m<sup>2</sup> có mộ xây, hồ nước của ông X1 và ½ nhà của ông K nên các ông, bà: Huỳnh Thắng M1, Trương Mỹ H2, Huỳnh M2 (Huỳnh A2), Huỳnh Tôn A3 (chết năm 2020) là những người kế thừa của ông K, ông A3 không tiếp tục tham gia tố tụng trong vụ án là phù hợp pháp luật. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Hón K. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông C1 đối với việc không yêu cầu ông X1, ông K trả lại phần đất diện tích 214m<sup>2</sup> có mộ xây, hồ nước của ông X1 và ½ nhà của ông K. Do đó, các ông, bà: Huỳnh Thắng M1, Trương Mỹ H2, Huỳnh M2 (Huỳnh A2), Huỳnh Tôn A3 (chết năm 2020) là những người kế thừa của ông K, ông A3 không tiếp tục tham gia tố tụng trong vụ án là phù hợp pháp luật

- *Về việc áp dụng pháp luật nội dung:* Giao dịch dân sự giữa các bên được xác lập từ năm 1992 đến 1997, áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 và các văn bản pháp luật khác liên quan có hiệu lực thời điểm này để giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung:

- *Về việc xác định hiện trạng đất hiện nay:* Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/5/2020, của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và ý kiến thống nhất xác định của các đương sự, diện tích đất 1360,40m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền tương ứng vị trí số 1, 2 tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 18/9/2009, của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí

Minh đo đạc đến nay vị trí vẫn không thay đổi so với thời điểm xét xử sơ thẩm năm 2009 và phúc thẩm năm 2017, Giám đốc thẩm năm 2020. Có tứ cận: Hướng Tây Bắc giáp đường số 2; hướng Đông Nam giáp hẻm 414; hướng Tây Nam giáp nhà 416, 418, 420, 422; nhà hướng Đông Bắc giáp nhà số 4, đường số 2. Trên đất có nhà lợp tôn tạm và vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Huỳnh Vĩnh X1, chỉ tạm cho bà Vương Bảo X3 sử dụng bán cây cảnh. Các bên đều thống nhất yêu cầu Tòa án Trung cầu thẩm định giá là Công ty CP đầu tư và Thẩm định giá H.

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Quang C1; yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị B1 do ông C1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ; yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Vĩnh X1 nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy:

- *Về nguồn gốc đất:* Các bên đương sự đều thống nhất phần diện tích đất 1360,40m<sup>2</sup> có nguồn gốc của bà Đoàn Thị H3 (mẹ ruột ông C1) sử dụng từ năm 1974. Năm 1975, cho con ruột là ông Bùi Quang C1 canh tác, hàng năm có đóng thuế cho Nhà nước nhưng chưa được cấp GCQSDĐ, phù hợp với các chứng cứ các bên giao nộp và công văn số 1308/UBND-TNMT ngày 15/7/2008, của UBND quận T trả lời về nguồn gốc; quá trình đăng ký sử dụng đất; các tài liệu; xác minh của Cơ quan cảnh sát điều tra.

- *Về quá trình chuyển nhượng đất của ông Bùi Quang C1, cụ Đoàn Thị H3, bà Phan Thị B1 cho bà Lê Thị T1 và việc đăng ký kê khai; giải quyết tranh chấp của ông C1, bà T1:* Ngày 31/5/1992, ông C1 và bà T1 lập giấy tay nhận tiền cọc cùng cụ Đoàn Thị H3 ký giấy bán (chuyển nhượng) cho bà Lê Thị T1 lô đất 2.000m<sup>2</sup> với giá 42 lượng, bà T1 đưa trước 39 lượng quy ra tiền là 82.370.000 đồng. Năm 2004, bà T1 giao hết số tiền còn lại và ông C1 đã có tờ cam kết ngày 22/12/2005 thừa nhận. Ngay sau khi mua đất bà T1 đã làm đơn gửi UBND xã H, huyện T (Cũ) xin chuyển quyền sử dụng đất từ đất trồng mía sang đất thổ cư và đã được duyệt lập hồ sơ vị trí, báo cáo thực địa. Đơn xin cấp đất của bà T1 và đơn xin trả đất có dấu vân tay của cụ H3 lập vào tháng 11/1992, được các phòng ban quản lý đất đai, quy hoạch huyện T đồng ý tại văn bản số 104/CV-TCKH ngày 15/11/1993 và UBND huyện T có văn bản số 1103/CV-UB-TCKH ngày 26/11/1993, gửi UBND Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết. Hồ sơ xin cấp đất của bà T1 cũng đã gửi Văn phòng Kiến trúc sư trưởng, đã được kiểm tra và bổ sung các giấy tờ cần thiết chờ ý kiến của cơ quan chủ quản để làm thủ tục cấp đất cho bà T1. Nhưng do bà T1 và ông C1 không thống nhất việc đóng thuế đất thời điểm năm 1992 – 1993 nên rút hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ. Khi phát hiện ông C1 đem phần đất đã bán cho mình chuyển nhượng cho nhiều người khác, bà T1 đã khiếu nại đến chính quyền và các cơ quan chức năng, nhưng UBND Quận T ra quyết định số 15/QĐ-UB-QLĐT ngày 17/4/2000, không công nhận việc xin được chuyển quyền sử dụng đất của bà Lê Thị T1. Tuy nhiên, Quyết định số 15 này không có hiệu lực trong việc giải quyết tranh chấp đất giữa ông C1 và bà T1 nên ý kiến của ông Huỳnh Hải Đ cho rằng quyết định này đã giải quyết tranh chấp đất giữa bà T1 và ông C1 nên không được kiện đòi đất là không có cơ sở. Năm 2005, bà T1 tiếp tục nộp hồ sơ xin cấp

GCNQSDĐ nông nghiệp tại UBND quận T, do bị ông Huỳnh Vĩnh X1 ngăn chặn nên ông C1 đã khởi kiện ông X1 tại Tòa án, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/9/1997 với ông X1. Như vậy, ông C1 đã chuyển nhượng đất cho bà T1 ngay từ năm 1992 và bà T1 đã đăng ký kê khai, nhưng vẫn tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích đất này cho ông X1 là không đúng quy định tại Điều 6 Luật đất đai năm 1993.

- Về việc chuyển nhượng đất giữa ông C1 và ông Huỳnh Vĩnh X1; việc đăng ký kê khai và quản lý sử dụng của ông X1: Ngày 14/10/1995, ông Bùi Quang C1 lập giấy nhận tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Vĩnh X1 có nội dung: “Hai bên đã thảo luận và nhất trí mua bán lô đất có diện tích 1.800m<sup>2</sup> với giá 420.000đồng/m<sup>2</sup>. Sau khi giải quyết việc mua bán với người mua trước xong, ông C1 tiếp tục làm hồ sơ mua bán với ông Huỳnh Vĩnh X1, nếu chưa giải quyết với người mua trước, ông C1 hoàn trả lại số tiền 20.000.000 đồng. Sau khi thủ tục giấy tờ chính quyền địa phương xác nhận thì bên mua trả hết số tiền còn lại”. Ngày 30/12/1995, ông C1 lập hợp đồng (giấy tay) tạm thời giao đất cho ông X1 diện tích (ngang 10m x 60m) và thỏa thuận sau khi hồ sơ tranh chấp lấy lại đất của Phòng Tư pháp huyện giải quyết xong sẽ giao tiếp đất còn lại theo Hợp đồng ký ngày 14/10/1995. Nhưng gần 02 năm hai bên vẫn không giao đất và ký hợp đồng theo thỏa thuận mà vào ngày 15/4/1997, cụ Đoàn Thị H3 lại cho ông X1 thuê diện tích 1.200m<sup>2</sup> trồng cây kiểng với thời hạn là 5 năm. Đến ngày 27/9/1997, cụ Đoàn Thị H3, ông Bùi Quang C1, bà Phan Thị B1 (vợ ông C1) ký giấy tay chuyển nhượng cho ông Huỳnh Vĩnh X1 diện tích đất 1.629,40m<sup>2</sup> (ngang 58m, dài 28,3m) thuộc lô số 325, tờ bản đồ số 3, ấp B, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 784.630.000 đồng. Ông C1 đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông X1 sử dụng từ ngày 28/9/1997. Ông X1 san lấp mặt bằng, trồng và kinh doanh cây kiểng. Năm 1998, ông X1 cho em là ông Huỳnh Hón K 200m<sup>2</sup> (không giấy tờ), ông K xây dựng nhà không phép đã bị xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng nhưng vẫn được UBND quận T cấp sổ nhà. Năm 1999, ông Huỳnh Vĩnh X1 đăng ký kê khai toàn bộ diện tích đất 1.450m<sup>2</sup> với nguồn gốc mua lại của ông Bùi Quang C1, nhưng đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Xét: *Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/1997 giữa cụ Đoàn Thị H3, vợ chồng ông C1, bà B1 với ông Huỳnh Vĩnh X1:*

Theo nội dung của giấy đặt cọc ngày 14/10/1995, đã thể hiện rõ phần đất ông C1 bán cho ông X1 đã bán cho người mua trước là bà Lê Thị T1 và việc này vẫn chưa giải quyết xong. Ông X1 biết rõ nhưng đồng ý thỏa thuận với ông C1 là nếu chưa giải quyết xong với người mua trước, thì sẽ hoàn trả lại số tiền 20.000.000đồng nhận cọc cho ông X1. Thực tế phần đất này bà T1 mua đã đăng ký kê khai và đang lập hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ từ năm 1992. Nhưng gần hai năm sau khi đặt cọc, ông X1 vẫn không tìm hiểu sự việc chuyển nhượng giữa bà T1 và ông C1 vẫn chưa giải quyết xong, đến ngày 14/10/1997 lại tiếp tục ký giấy tay nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 1.629,4m<sup>2</sup> với giá tiền là 784.630.000 đồng từ ông C1, bà B1 và cụ H3, nhận giao đất ngày 28/9/1997, trong khi biết rõ phần đất này đang có tranh chấp. Vì vậy, việc đặt cọc ngày

14/10/1995 và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/1997 khi đất chưa được cấp GCNQSD; giao dịch chuyển nhượng bằng giấy viết tay không được UBND các cấp xác nhận; đất đang có tranh chấp là đã vi phạm các quy định tại Điều 31 Luật đất đai năm 1993; các Điều 691, 693, 707 của Bộ luật dân sự 1995. Hơn nữa, đây là phần đất trước khi chuyển nhượng cho ông X1, ông C1 đã chuyển nhượng cho bà T1 vào tháng 5/1992 và bà T1 đã thanh toán gần hết tiền chuyển nhượng cho ông C1 (39 lượng trên 42 lượng vàng) nên ông C1 không có quyền chuyển nhượng cho ông X1 trong khi giao dịch trước đó với bà T1 vẫn còn hiệu lực. Mặt khác, khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng với phía bà T1, gia đình ông C1 đã có đơn xin trả lại đất và được UBND phường xác nhận; các bên tiến hành lập thủ tục giao nhận đất tại UBND xã H với đơn xin cấp đất của bà T1 và đơn xin giao đất của cụ H3 và ông C1; hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của bà T1 đã được UBND huyện (cũ) T làm các thủ tục chuyển đến UBND Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26/11/1993 và Văn phòng Kiến trúc sư Trưởng chờ cấp GCNQSDĐ. Ngay từ năm 1994, trước thời điểm ông C1 nhận cọc và bán đất cho ông X1, bà T1 đã phát hiện ông C1 bán đất mình đã mua nên gửi đơn tranh chấp tới các cấp chính quyền và cơ quan chức năng nên xác định đất có tranh chấp không được phép mua bán chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Do vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 1.629,4m<sup>2</sup> đất ngày 28/9/1997 giữa cụ H3, ông C1, bà B1 và ông X1 không phù hợp cả hình thức và nội dung là đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên không được công nhận và bị vô hiệu theo khoản 2 Điều 131, Điều 136 Bộ luật dân sự năm 1995.

[2.3] Đối với giao dịch đặt cọc ngày 14/10/1995, do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên giao dịch này cũng vô hiệu và số tiền cọc đã được hai bên căn trừ vào số tiền chuyển nhượng. Do giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/1997, giữa bên nguyên đơn ông C1 và bị đơn ông X1 vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên ngay từ thời điểm giao kết. Hậu quả giải quyết theo Điều 146 BLDS 1995, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường. Bị đơn ông X1 phải giao trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ phía ông C1 với diện tích theo yêu cầu hiện này 1360,40m<sup>2</sup> là một phần thửa 46, 48, 49, 50 tờ bản đồ số 125 (thửa cũ 619-1), tương ứng vị trí số 1,2 theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 18/9/2009, của Trung tâm đo đạc bản đồ thể hiện. Ông C1 phải trả lại cho ông X1 số tiền đã nhận 784.630.000 đồng.

[2.4] Về việc bồi thường thiệt hại do lỗi làm cho giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/1997 vô hiệu được xác định như sau:

- *Xác định lỗi*: Khi giao kết giao dịch chuyển nhượng đất, các bên đều biết trước diện tích 1360,40m<sup>2</sup> đất đã được ông C1 chuyển nhượng cho người khác, nhưng vẫn chuyển nhượng nên đều có lỗi. Phía bị đơn ông X1 cho rằng do ông C1 nói việc giải quyết với người mua trước đã xong nên phía bị đơn mới tiếp tục đưa tiền. Tuy nhiên bên nguyên đơn không thừa nhận việc này và không có chứng cứ gì chứng minh, lẽ ra bị đơn phải đến UBND và các cơ quan quản lý đất đai tại địa phương để tìm hiểu trước khi nhận chuyển nhượng. Vì vậy, xác định hai bên đều có lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu là ngang nhau.

- *Xác định thiệt hại phải bồi thường*: Là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất khi chuyển nhượng, với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử phúc thẩm hiện nay.

- *Về giá trị đất để xác định bồi thường*: Bên nguyên đơn, bị đơn đều đề nghị Trung cầu thẩm định giá là Công ty CP đầu tư thẩm định giá H, Tòa án đã ra quyết định trung cầu cho hai bên cùng thực hiện. Theo giá tại chứng thư thẩm định giá ngày 8/7/2022 đã xác định: Diện tích đất  $1360,40\text{m}^2$  x (đất trồng cây lâu năm)  $22.715.779\text{đ}/\text{m}^2 = 30.902.545.752\text{đ}$ . Bị đơn cho rằng giá thấp so với giá thị trường nhưng không C1ung cấp được giá thị trường và không yêu cầu trung cầu thẩm định giá khác. Căn cứ khoản 2, 4 Điều 91 của BLTTDS quy định “*Nghĩa vụ chứng minh*”, đương sự phản đối phải giao nộp chứng cứ cho Tòa án; phải có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để minh mà không đưa ra được hoặc không đưa ra đủ thì Tòa án căn cứ vào chứng cứ đã thu thập có tại hồ sơ là chứng thư thẩm định giá ngày 8/7/2022 để giải quyết.

- *Xác định số tiền bồi thường và hoàn trả*: Diện tích đất  $1360,40\text{m}^2$  có giá  $30.902.545.752\text{đ} - 784.630.000\text{đ}$  (số tiền ông C1 nhận chuyển nhượng của ông X1)  $= 30.117.916.000\text{đ}$  (làm tròn). Vì ông C1 và ông X1 có lỗi ngang nhau nên chia mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$  lỗi. Ông C1 phải bồi thường cho ông X1  $\frac{1}{2}$  thiệt hại làm cho giao dịch chuyển nhượng đất ngày 8/7/2022 vô hiệu. Cụ thể  $30.117.916.000\text{đ} : \frac{1}{2} = 15.058.958.000\text{đ} + 784.630.000\text{đ}$  (số tiền phải hoàn trả ban đầu)  $= 15.843.588.000\text{đ}$  là số tiền giá trị đất ông C1 phải bồi thường và hoàn trả tiền nhận ban đầu cho ông X1  $+ 96.096.000\text{đ}$  (Công trình trên đất và một số cây lâu năm tại vị trí số 1, 2 theo Bản đồ hiện trạng). Như vậy, tổng cộng ông C1 phải hoàn trả cho bị đơn ông X1 số tiền  $15.939.684.000\text{đ}$  (làm tròn). Do những người kế thừa quyền nghĩa vụ của bà Phan Thị B1 không đồng ý thực hiện nghĩa vụ thay bà B1, chỉ mình ông C1 đồng ý tự nguyện thực hiện nghĩa vụ liên đới thay các con giao trả phần đất  $1360,40\text{m}^2$  và tài sản gắn liền nêu trên cho ông Nguyễn Nam C2, bà Nguyễn Thị Việt A1, ông Nguyễn Lê Bảo D1 là chồng và con bà Lê Thị T1; đồng ý để những người này thay ông C1 và các con bà B1 hoàn trả số tiền  $15.939.684.000\text{đ}$  cho ông X1. Đây là sự tự nguyện của các đương sự, căn cứ điều 5 BLTTDS, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.5] Đối với ý kiến đại diện bị đơn nêu trên, thấy: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/1997, giữa ông X1 và bên ông C1 mặc dù sau ngày 15/10/1993 mới phát sinh tranh chấp, nhưng vẫn không được công nhận vì ngay từ năm 1994, trước thời điểm ông C1 nhận cọc và bán đất cho ông X1 bà T1 đã phát hiện và gửi đơn tranh chấp tới các cấp, nên xác định đất có tranh chấp không được phép mua bán chuyển nhượng theo quy định của Luật đất đai năm 1993. Việc chuyển nhượng đất ngày 28/9/1997 giữa nguyên đơn và bị đơn ngay từ đầu, đã vi phạm các quy định pháp luật nêu không có cơ sở chấp nhận các ý kiến này.

[2.6] Những người kế thừa quyền nghĩa vụ của bà Phan Thị B1 là các ông bà: Bùi Quang M1, Bùi Thị Mộng D2, Bùi Văn Q, Bùi Thị Mộng X2, Bùi Thị Mộng D2 không có ý kiến khước từ quyền, nghĩa vụ của bà B1 và các ông, bà Bùi Thị Mộng V2, Bùi Thị Mộng L, Bùi Quang T3, được quyền khởi kiện liên

quan đến nghĩa vụ và quyền lợi của bà B1 bằng vụ án khác theo quy định pháp luật nếu có yêu cầu và chứng cứ chứng minh.

[2.7] Từ những chứng cứ phân tích và căn cứ pháp luật nêu trên cho thấy, Tòa cấp sơ thẩm xem xét đánh giá chứng cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Quang C1 là có cơ sở. Nhưng do có tình tiết mới về giá đất tại thời điểm xét xử phúc thẩm nên cần phải sửa án sơ thẩm. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Quang C1 và kế thừa kháng cáo của bà Phan Thị B1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Vĩnh X1 và ý kiến của người đại diện theo ủy quyền. Chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận (Thành phố) T.

[2.7] Về chi phí tố tụng: Các bên tự nguyện chịu, không yêu cầu giải quyết.

[2.8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do được chấp nhận yêu cầu nên nguyên đơn ông Bùi Quang C1 không phải chịu nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 11.846.300 đồng (mười một triệu tám trăm bốn mươi sáu ngàn ba trăm đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000223, quyển số 05 ngày 28/01/2008 của Thị hành án dân sự quận (nay thành phố) T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn ông Huỳnh Vĩnh X1 là người cao tuổi có đơn xin miễn, nên không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326

[2.9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm các bên không phải chịu án phí và được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ các Điều 6, 31 Luật đất đai năm 1993. Khoản 2 Điều 131, Điều 136; các Điều 691, 693, 707 của Bộ luật dân sự 1995.

Áp dụng: Điều 148 BLTTDS; 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.

Căn cứ các Điều 5, 217, 296, 289, Điều 308, 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2009 ngày 10/11/2009 của Tòa án nhân dân quận (nay thành phố) T, Thành phố Hồ Chí Minh.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Quang C1: Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1.360,40m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 321, 325, tờ bản đồ số 3, xã H, huyện T, là một phần thửa 46, 48, 49, 50 tờ bản đồ số 125 (TL 2005) khu phố S, phường H, quận (Thành phố) T, giữa ông Bùi Quang C1, bà Phan Thị B1, cụ Đoàn Thị H3 và bị đơn ông Huỳnh Vĩnh X1 theo giấy nhận tiền cọc bán đất ngày 14/10/1995 và tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/1997 là vô hiệu.

2. Phía bị đơn ông Huỳnh Vĩnh X1 và những người đang tạm trú trên đất là bà Vương Bảo X3 và những người đang tạm trú khác phải giao trả lại cho ông

Bùi Quang C1 diện tích đất 1360,4m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền, thuộc một phần thửa 46, 48, 49, 50 tờ bản đồ số 125 (TL 2005), tứ cận: Hướng Tây Bắc giáp đường số 2; hướng Đông Nam giáp hẻm 414; hướng Tây Nam giáp nhà 416, 418, 420, 422; nhà hướng Đông Bắc giáp nhà số 4, tại địa chỉ: Đường số 2, khu phố S, phường H, Thành phố T, theo bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 18/9/2009, của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thương ứng vị trí 1, 2 đính kèm bản án.

3. Ghi nhận sự thỏa thuận tự nguyện giữa nguyên đơn ông Bùi Quang C1 và ông Nguyễn Nam C2, bà Nguyễn Thị Việt A1, ông Nguyễn Lê Bảo D1 có trách nhiệm liên đới thay ông C1 và các con ông C1 hoàn trả cho bị đơn ông Huỳnh Vĩnh X1 số tiền đã nhận 784.630.000 đồng; tiền bồi thường thiệt hại: 15.843.588.000đ; tiền giá trị công trình trên đất tại vị trí số 1,2: 96.096.000đ. Tổng cộng là 15.939.684.000đ (Mười lăm tỷ chín trăm chín mươi ba triệu sáu trăm tám mươi bốn ngàn đồng).

4. Ghi nhận sự thỏa thuận tự nguyện: Nguyên đơn ông Bùi Quang C1 có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Nam C2, bà Nguyễn Thị Việt A1, ông Nguyễn Lê Bảo D1 diện tích đất 1360,4m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền, thuộc một phần thửa 46, 48, 49, 50 tờ bản đồ (TL 2005), có tứ cận: Hướng Tây Bắc giáp đường số 2; hướng Đông Nam giáp hẻm 414; hướng Tây Nam giáp nhà 416, 418, 420, 422; nhà hướng Đông Bắc giáp nhà số 4, tại địa chỉ: Đường số 2, khu phố S, phường H, Thành phố T, theo bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 18/9/2009, của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thương ứng vị trí 1, 2.

5. Các bên: Ông Huỳnh Vĩnh X1 được nhận số tiền tổng cộng là 15.939.684.000đ từ ông C1, bà A1, ông D1 (do thực hiện nghĩa vụ thay ông C1) giao và ông X1 cùng bà Vương Bảo X3 giao diện tích đất 1360,4m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền tại vị trí số 1, 2 theo bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 18/9/2009, của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cho Ông C1, bà A1, ông D1 tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền. Ông Nguyễn Nam C2, bà Nguyễn Thị Việt A1, ông Nguyễn Lê Bảo D1 được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục cấp GCNQSĐĐ diện tích đất 1360,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 46, 48, 49, 50 tờ bản đồ (TL 2005 tại đường số 2, khu phố S, phường H, Thành phố T theo quy định pháp luật.

6. Những người kế thừa quyền nghĩa vụ của bà Phan Thị B1 là các ông bà: Bùi Quang M1, Bùi Thị Mộng D2, Bùi Văn Q, Bùi Thị Mộng X2, Bùi Thị Mộng D2 không có ý kiến khước từ quyền, nghĩa vụ của bà B1 và các ông, bà Bùi Thị Mộng V2, Bùi Thị Mộng L, Bùi Quang T3, được quyền khởi kiện liên quan đến nghĩa vụ và quyền lợi của bà B1 bằng vụ án khác theo quy định pháp luật nếu có yêu cầu và chứng cứ chứng minh.

7. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa đầy đủ nghĩa vụ trả tiền theo quy định, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành.

8. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện; yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Quang C1 là nguyên đơn và là người kế thừa quyền nghĩa vụ của bà Phan Thị B1. Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện, một phần yêu cầu kháng. Không yêu cầu ông Huỳnh Vĩnh X1, ông Huỳnh Hớn K trả phần đất diện tích 214m<sup>2</sup> gắn liền ½ nhà ông K; mộ xây, hồ nước. Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Hớn K.

9. Về án phí:

9.1. *Án phí dân sự sơ thẩm*: Ông Bùi Quang C1 không phải chịu án phí. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 11.846.300 đồng (mười một triệu tám trăm bốn mươi sáu ngàn ba trăm đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000223, quyển số 05 ngày 28/01/2008 của Thị hành án dân sự quận (nay Thành phố) T, Thành phố Hồ Chí Minh (Do bà Nguyễn Thị Ngọc H1 đại diện ủy quyền ông C1 nhận thay).

9.2. *Án phí dân sự phúc thẩm*: Các bên không phải chịu. Hoàn trả ông Bùi Quang C1 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 005148, quyển số 0103 ngày 11/11/2009 của Thị hành án dân sự quận T. Hoàn trả ông C1 người kế thừa bà Phan Thị B1 nhận thay 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 005209, quyển số 0103 ngày 19/11/2009 của Thị hành án dân sự quận (nay Thành phố) T.

9.3. Hoàn trả ông Huỳnh Vĩnh X1 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 005241, quyển số 0105 ngày 25/11/2009 của Thị hành án dân sự quận (nay thành phố) T.

9.4. Hoàn trả cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Hớn K có ông Huỳnh Hải Đ là người đại diện theo ủy quyền 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 005242, quyển số 0105 ngày 25/11/2009 của Thị hành án dân sự quận T.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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 Luật Thi hành án dân sự (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 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Tp. T;
- Cục Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự Tp. T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

**Đỗ Thị Hòa**

