

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 333/2026/DS-PT
Ngày: 22 - 4 - 2026
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp
quyền sử dụng đất và hủy quyết định
cá biệt

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

**TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Ông Ngô Mạnh Cường

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Tiểu Phương Quyên - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 32/2026/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2025/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2025 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: 817/2026/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Trường S, sinh năm 1952 (có mặt);

Địa chỉ: Số I đường U, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Văn H1, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: Số B (Tầng B) đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Bị đơn*: Ông Hoàng Văn Đ, sinh năm 1953 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số G đường số B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phạm Thị Hoài P, sinh năm 1985 (có mặt);

Địa chỉ: Phòng A tầng A, Tòa nhà F, số F đường P, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

1. Bà Cao Thị Y, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Số I đường U, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Y1: Ông Hoàng Văn H1, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: Số B (Tầng B) đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Ông Hoàng Việt C, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số G đường số B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Tôn Thất Ngô M, sinh năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ: 3 đường E, K, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Ông Hoàng Trung K, sinh năm 1983 (vắng mặt);

4. Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1990 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số G đường số B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ: A T, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

- *Người tham gia tố tụng khác*: Đại diện chi nhánh Văn phòng Đ1, Thành phố Hồ Chí Minh – Bà Nguyễn Thị Thanh L, địa chính viên hạng III (có mặt);

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Hoàng Văn Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Việt C (có người đại diện theo ủy quyền ông Tôn Thất Ngô M).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại nội dung đơn khởi kiện, các bản tự khai kèm theo hồ sơ, ông Hoàng Văn H1 là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Trường S trình bày:

Ngày 10/4/1994, ông Nguyễn Trường S và ông Hoàng Văn Đ, bà Hoàng Bạch N1 (vợ ông Đ) lập giấy biên nhận về việc bán đất, theo đó ông Đ, bà N1 đồng ý bán cho ông S phần đất có diện tích 200 m², chiều ngang 8m, chiều dài 25m, nằm bên tay trái căn nhà 37/216 ấp T, xã P, huyện T (nay thuộc một phần thửa 601, tờ bản đồ số 74, bộ địa chính phường T, quận T, theo tài liệu năm 2005, hiện là phần đất trồng bên hông nhà số G đường số B phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh). Giá bán là 09 (chín) cây vàng tuổi 96 (trước đó, ngày 31/3/1994 ông S đã đặt cọc 01 (một) cây vàng; ngày 10/4/1994, ông S trả 03 (ba) cây vàng và 4.330.000 đồng; ngày 11/7/1994, ông S thanh toán cho ông Đ 1.000 USD (trị giá 10.970.000 đồng); ngày 20/8/1994, ông S và ông Đ, bà N1 lập Giấy Bán Đất, theo đó, ông S trả tiếp cho ông Đ, bà N1 18 chỉ vàng và 30.000 đồng. Tính đến 20/8/1994 ông S đã trả đủ 9 cây vàng.

Ông Đ, bà N1 đã bàn giao ranh đất trồng, vị trí đất cho ông S và hứa sẽ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đó cho ông S nhưng chờ mãi không được ông Đ đi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi hỏi, thì ông Đ trả lời đã giao hồ sơ đất cho hai con trai là C và K làm, do quen biết nên ông S tin và không hỏi thúc.

Đến năm 2020, tìm hiểu thì biết được thửa đất trên đã được ông Đ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả thửa đất, trong đó có phần đất đã bán cho ông S vào năm 2007. Năm 2014, bà N1 chết; năm 2015, ông Đ khai nhận phân chia toàn bộ di sản thừa kế của bà N1 cho ông Đ. Sau đó, ông Đ đã làm hồ sơ tặng cho cho con trai là ông Hoàng Việt C quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất trên (có cả phần đã bán cho ông S) theo Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 39562 ngày 17/12/2015 ký giữa ông Hoàng Văn Đ và ông Hoàng Việt C tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 10/8/2020, ông S gửi đơn đề nghị Ủy ban nhân dân phường T tổ chức hòa giải theo quy định. Sau đó, vào các ngày 14/9/2020 và 24/9/2020, Ủy ban nhân dân phường T có mời các bên lên hoà giải nhưng ông Đ không tham gia hoà giải. Tại biên bản hòa giải không thành ngày 14 và ngày 24/9/2020, Ủy ban nhân dân phường G rõ ý kiến ông Đ thừa nhận có bán đất cho ông S nhưng chưa hỏi ý kiến bà N1 là sai sự thật vì trong các giấy tờ bán đất, nhận tiền đều có chữ ký của bà N1.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông Nguyễn Trường S và ông Hoàng Văn Đ vào ngày 10/4/1994 và ngày 20/8/1994 có hiệu lực.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 7450/2007/GCN do Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T) cấp ngày 31/12/2007 cho ông Đ, cập nhật ngày 14/5/2015, ngày 18/01/2016.

3. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 39562 ngày 17/12/2015 ký giữa ông Hoàng Văn Đ và ông Hoàng Việt C tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Tuyên ông Nguyễn Trường S là người được quyền sử dụng hợp pháp phần đất mà ông Hoàng Văn Đ, bà Hoàng Bạch N1 đã bán cho ông Nguyễn Trường S theo Giấy mua bán đất ngày 10/4/1994.

5. Hủy toàn bộ thỏa thuận phân chia di sản số công chứng 9536 lập ngày 10/4/2015 tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. T buộc ông Hoàng Việt C trả lại cho ông Nguyễn Trường S phần diện tích đất mà ông S đã mua của ông Đ, bà N1 từ năm 1994 vì ông C còn đang sử dụng phần đất này. Ông C quản lý sử dụng phần đất thông qua các giao dịch nội bộ gia đình, như nhận thừa kế phần quyền sử dụng đất của bà N1, nhận tặng cho từ ông Đ.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Hoàng Văn Đ, yêu cầu độc lập của ông Hoàng Việt C, nguyên đơn không đồng ý đề nghị Tòa án bác yêu cầu phản tố của ông Hoàng Văn Đ, và yêu cầu độc của ông Hoàng Việt C, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường S.

Bà Phạm Thị Hoài P là đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hoàng Văn Đ trình bày tại Bản tự khai ngày 08/6/2022:

Ngày 10/4/1994, ông Hoàng Văn Đ có lập giấy tay về việc chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Trường S phần diện tích đất 200 m² (8 x 25), nằm bên tay trái căn nhà số C T, P, T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 09 cây vàng tuổi 96. Đến ngày 20/8/1994, ông S đã trả đủ 09 cây vàng cho ông Đ. Tại thời điểm hai bên lập giấy tay về việc chuyển nhượng thì phần đất chuyển nhượng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận tiền từ ông S, ông Đ nhiều lần yêu cầu ông S nhận phần đất chuyển nhượng, nhưng ông S không chịu nhận đất và cũng không nhận được bất kỳ phản hồi nào từ ông S. Ông Đ là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ năm 1994 đến ngày 18/01/2016 thì tặng cho lại cho con là ông Hoàng Việt C.

Hiện nay toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 601, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại số G đường số B, khu phố H, phường T, thành phố T đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/2007 cho ông Đ, đăng ký biến động ngày 18/01/2016 cho ông Hoàng Việt C. Do đó, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả của

hợp đồng mua bán vô hiệu.

Bị đơn có yêu cầu phản tố:

- Tuyên vô hiệu Giấy bán đất ngày 10/4/1994 và ngày 20/8/1994 giữa ông Hoàng Văn Đ và ông Nguyễn Trường S.

- Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất năm 2016 giữa ông Hoàng Văn Đ và ông Hoàng Việt C.

- Công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 601, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại địa chỉ số G đường số B, phường T, quận T (nay là thành phố T) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7450/2007/GCN ngày 31/12/2007, đăng ký biên động ngày 18/01/2016 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Hoàng Việt C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Y có ông Hoàng Văn H1 là đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà Y1 đồng ý với toàn bộ phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Việt C có đại diện theo ủy quyền là ông Tôn Thất Ngô M trình bày:

Ông Hoàng Việt C không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông C có yêu cầu độc lập:

- Tuyên vô hiệu giấy bán đất ngày 10/4/1994 và ngày 20/8/1994 giữa ông Hoàng Văn Đ và ông Nguyễn Trường S.

- Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất năm 2016 giữa ông Hoàng Văn Đ và ông Hoàng Việt C.

- Công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 601, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại địa chỉ số G đường số B, phường T, quận T (nay là thành phố T) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7450/2007/GCN ngày 31/12/2007, đăng ký biên động ngày 18/01/2016 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Hoàng Việt C.

Trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Trung K, bà Nguyễn Thị Thanh N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, không nộp bản tự khai cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt, không nộp văn bản trình bày ý kiến đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh

trình bày tại Công văn số 566/CC3 ngày 28/8/2024:

Phòng C1 nhận thấy việc chứng nhận thỏa thuận phân chia di sản số 9536 ngày 10/4/2015 và Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 39562 ngày 17/12/2015 đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục mà pháp luật đã quy định. Do đó, trường hợp có yêu cầu hủy bỏ hoặc tuyên bố các văn bản công chứng nêu trên là vô hiệu thì Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh không đồng ý với các yêu cầu này.

Đối với các yêu cầu khác của các bên đương sự, Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến gì và không có yêu cầu gì thêm. Đề nghị Tòa án căn cứ các tài liệu, chứng cứ có liên quan đến vụ án để xét xử theo quy định pháp luật. Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án tại Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2025/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trường S:

1. Công nhận Hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông Nguyễn Trường S và ông Hoàng Văn Đ, bà Hoàng Bạch N1 vào ngày 10/4/1994 và ngày 20/8/1994 có hiệu lực pháp luật.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 7450/2007/GCN do Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T) cấp ngày 31/12/2007 cho ông Hoàng Văn Đ, bà Hoàng Bạch N1, cập nhật ngày 14/5/2015, ngày 18/01/2016 đối với phần diện tích đất 159,1 m², thuộc thửa phân chiết 50-1, 50-2 (thửa cũ 50) theo Bản vẽ hiện trạng, vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 18/3/2024.

3. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 39562 ngày 17/12/2015 ký giữa ông Hoàng Văn Đ và ông Hoàng Việt C tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Hủy Thỏa thuận phân chia di sản số công chứng 9536 lập ngày 10/4/2015 tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Buộc ông Hoàng Việt C trả lại cho ông Nguyễn Trường S phần đất diện tích 159,1 m², thuộc thửa phân chiết 50-1, 50-2 (thửa cũ 50) theo Bản vẽ hiện trạng, vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 18/3/2024.

6. Ông Nguyễn Trường S được quyền sử dụng hợp pháp phần đất diện tích 159,1 m², thuộc thửa phân chiết 50-1, 50-2 (thửa cũ 50) theo Bản vẽ hiện trạng, vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 18/3/2024. Ông Nguyễn Trường S được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích 159,1 m², thuộc thửa phân chiết 50-1, 50-2 (thửa cũ 50) theo Bản vẽ hiện trạng, vị trí do Trung

tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 18/3/2024 theo quy định.

7. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Văn Đ và yêu cầu độc lập của ông Hoàng Việt C về việc:

- Tuyên vô hiệu Giấy bán đất ngày 10/4/1994 và ngày 20/8/1994 giữa ông Hoàng Văn Đ và ông Nguyễn Trường S.

- Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất năm 2016 giữa ông Hoàng Văn Đ và ông Hoàng Việt C.

- Công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 601, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại địa chỉ số G đường số B, phường T, quận T (nay là thành phố T) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7450/2007/GCN ngày 31/12/2007, đăng ký biên động ngày 18/01/2016 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Hoàng Việt C.

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

Ngày 27/5/2025, bị đơn ông Hoàng Văn Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 28/5/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Việt C (có người đại diện theo ủy quyền là ông Tôn Thất Ngô M) có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn và bị đơn đã tự nguyện thỏa thuận về chi phí tố tụng thẩm định tại chỗ đo vẽ, thẩm định giá ở cấp sơ thẩm đã thực hiện xong, không yêu cầu thi hành án, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận này.

Bị đơn ông Hoàng Văn Đ, có người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị Hoài P đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường S, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Văn Đ. Bởi lẽ, nguyên đơn không trực tiếp quản lý, sử dụng đất và không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào liên quan đến thửa đất tranh chấp, bản án sơ thẩm lại nhận định bị đơn đã giao đất và nguyên đơn đã nhận đất, dù không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ đầy đủ mà chỉ căn cứ vào các bản trình bày mâu thuẫn của nguyên đơn để chấp nhận yêu cầu khởi kiện là chưa phù hợp với quy định tại các Điều 92, 93, 94 và 95 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về chứng cứ và nguồn chứng cứ. Về áp dụng pháp luật, bản án sơ thẩm căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết tranh chấp phát sinh từ giao dịch mua bán đất năm 1994 là không đúng quy định. Theo Nghị quyết của Quốc hội khóa IX ngày 28/10/1995 về thi hành Bộ luật Dân sự năm 1995, các quy định về chuyển quyền sử dụng đất được áp dụng kể từ thời điểm Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực. Do đó, tranh chấp liên quan đến Giấy biên nhận bán đất ngày 10/4/1994 và Giấy bán đất ngày 20/8/1994 phải được

xem xét theo Bộ luật Dân sự năm 1995 và Luật Đất đai năm 1993. Hai giấy tờ nêu trên đều là giấy viết tay, không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận nên vi phạm quy định về hình thức theo Điều 691, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 75 Luật Đất đai năm 1993. Đồng thời, việc ông Đ tự ý chuyển nhượng đất mà không có sự đồng ý, chữ ký của bà Hoàng Bạch N1; chuyển nhượng khi đất chưa có giấy tờ hợp pháp là vi phạm các quy định tại các Điều 693, 695, 705, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995 và khoản 1 Điều 30, khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai năm 1993. Theo điểm a mục 1.4 phần I Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày 01/7/1996 có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật thì không bị hạn chế thời hiệu yêu cầu tuyên bố vô hiệu. Vì vậy, việc bản án sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận hiệu lực của các giấy mua bán đất năm 1994 có nội dung và hình thức trái pháp luật là chưa đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng, tại cấp phúc thẩm đã khắc phục triệu tập Đại diện chi nhánh Văn phòng Đ1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Việt C, có người đại diện theo ủy quyền là ông Tôn Thất Ngô M trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật chưa đúng, vì tranh chấp phát sinh từ việc mua bán đất năm 1994 nên phải áp dụng Luật Đất đai 1993 và Bộ luật Dân sự 1995, nhưng lại áp dụng Bộ luật Dân sự 2015 để công nhận hiệu lực của Giấy biên nhận bán đất ngày 10/4/1994 và Giấy bán đất ngày 20/8/1994 là không phù hợp. Hơn nữa, các giấy tờ này là giấy viết tay, không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, vi phạm quy định về hình thức và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai 1993 và Bộ luật Dân sự 1995. Vì vậy, cần xác định giao dịch vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý theo quy định. Về việc đánh giá chứng cứ chưa khách quan, Tòa án cấp sơ thẩm chủ yếu căn cứ vào 02 giấy tờ do nguyên đơn cung cấp nhưng các bên liên quan chỉ được tiếp cận bản photo, không được tiếp cận bản gốc, dù tại phiên tòa sơ thẩm phía nguyên đơn đã xuất trình bản gốc nhưng chỉ có Hội đồng xét xử xem, hồ sơ vụ án cũng không được đánh dấu bút lục đầy đủ. Ngoài ra, Tòa án chưa làm rõ bản chất pháp lý của các giấy tờ, chưa xác minh đầy đủ ý chí của bà Hoàng Bạch N1 đối với việc chuyển nhượng đất, trong khi giấy tờ ghi sai tên bà N1 và một giấy bán đất không có chữ ký của bà. Trong trường hợp Tòa án cấp sơ thẩm xác định có giao dịch mua bán đất thì cũng cần xem xét, bảo vệ quyền lợi của người nhận chuyển quyền ngay tình theo quy định pháp luật. Theo đó, ông Hoàng Việt C nhận tặng cho nhà, đất hợp pháp từ ông Hoàng Văn Đ năm 2015, đã hoàn tất thủ tục công chứng và sang tên theo quy định. Ông C không biết việc tranh chấp mua bán đất giữa ông Đ và ông S từ năm 1994. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường S, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hoàng Việt C.

Nguyên đơn ông Nguyễn Trường S, có người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Văn H1 đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Hoàng Văn Đ và ông Hoàng Việt C, giữ nguyên bản án sơ thẩm, với lý do: Người kháng cáo cho rằng cần áp dụng Bộ luật Dân sự năm 1995 và Luật Đất đai năm 1993 để giải

quyết vụ án là không phù hợp. Theo khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch được xác lập trước đây nhưng chưa thực hiện xong thì áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc mua bán đất giữa ông S và vợ chồng ông Đ từ năm 1994 đến nay vẫn chưa hoàn tất do chưa tách thửa, sang tên và đất vẫn do ông Đ, ông C quản lý. Ngoài ra, yêu cầu tuyên giao dịch vô hiệu do vi phạm hình thức của ông Đ và ông C đưa ra vào năm 2024 đã hết thời hiệu theo Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, giao dịch chuyển nhượng đất sau ngày 15/10/1993 dù chưa công chứng, chứng thực vẫn không đương nhiên vô hiệu nếu tranh chấp phát sinh sau ngày 01/7/2004. Ông S đã thanh toán đủ tiền, các bên đã xác định ranh giới đất nên có cơ sở công nhận hiệu lực giao dịch theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đối với ý kiến của ông Hoàng Việt C yêu cầu tuyên vô hiệu giao dịch, quan điểm này không phù hợp vì các bên đã thừa nhận việc mua bán đất năm 1994 là có thật. Việc ông C nhận tặng cho đất từ ông Đ cũng không được xem là ngay tình vì đây là giao dịch trong nội bộ gia đình, ông C biết hoặc phải biết phần đất đã được chuyển nhượng cho ông S trước đó. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người liên quan không yêu cầu đối chiếu bản chính tài liệu, không yêu cầu giám định chữ ký chữ viết; tại phiên tòa sơ thẩm, bản gốc tài liệu đã được xuất trình để Hội đồng xét xử và Viện kiểm sát kiểm tra, đối chiếu; nên việc thu thập công khai chứng cứ đúng quy định.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường S, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Văn Đ và yêu cầu độc lập của ông Hoàng Việt C, là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, nên nội dung kháng cáo của ông Hoàng Văn Đ, ông Hoàng Việt C không có cơ sở xem xét. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự tự nguyện thỏa thuận về chi phí tố tụng đã thực hiện xong, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm phần này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Trung K, bà Nguyễn Thị Thanh N đã được triệu tập lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do, Phòng C1, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T có văn bản xin vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn trình bày thống nhất nội dung sau:

Ngày 10/4/1994, ông Nguyễn Trường S và ông Hoàng Văn Đ, bà Hoàng Bạch N1 (vợ ông Đ) lập Giấy biên nhận về việc bán đất; theo đó ông Đ, bà N1 đồng ý bán cho ông S phần đất có diện tích 200m², chiều ngang 8m, chiều dài 25m, nằm bên tay trái căn nhà 37/216 ấp T, xã P, huyện T, thành phố Hồ Chí Minh (nay thuộc một phần thửa 601, tờ bản đồ số 74, bộ địa chính phường T, quận T, theo tài liệu năm 2005, hiện là phần đất trống bên hông nhà số G đường số B phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh); Giá bán là 09 cây vàng tuổi 96% (trước đó, ngày 31/3/1994 ông S đã đặt cọc 01 cây vàng; ngày 10/4/1994, ông S trả 03 cây vàng và 4.330.000 đồng; ngày 11/7/1994, ông S thanh toán cho ông Đ 1.000 USD (trị giá 10.970.000 đồng); ngày 20/8/1994, ông S và ông Đ, bà N1 lập Giấy Bán Đất, theo đó, ông S trả tiếp cho ông Đ, bà N1 18 chỉ vàng và 30.000 đồng; Tính đến 20/8/1994 ông S đã trả đủ 9 cây vàng cho vợ chồng ông Đ bà N1.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông S và ông Đ vào ngày 10/4/1994 và ngày 20/8/1994:

[2.2.1] Theo nội dung nêu tại mục [2.1] thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và vợ chồng ông Đ được xác lập vào năm 1994 và bằng giấy tay.

Tại mục 2.3 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 như sau: "...Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 (*Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003*); và điểm a.6 (*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền*) tiêu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này".

Căn cứ quy định trên thì giao dịch giữa ông S với vợ chồng ông Đ, bà N1 không bị vô hiệu do ngày 31/12/2007 ông Đ đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên và ông S có tranh chấp từ năm 2020 (sau ngày 01/7/2004).

[2.2.2] Mặt khác, nguyên đơn và bị đơn đều xác định ông S đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng; vị trí phần đất mua bán nằm bên tay trái căn nhà số C T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng ông S chưa được đứng tên

quyền sử dụng đất. Vậy, giao dịch chuyển nhượng năm 1994 được xác định là giao dịch chưa hoàn thành.

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015: “Đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật này có hiệu lực thì việc áp dụng pháp luật được quy định như sau: b) Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này”, thì Bộ luật dân sự năm 2015 là căn cứ pháp luật được áp dụng khi giải quyết tranh chấp giữa ông S và ông Đ liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Xét, từ năm 1994, ông S đã trả hết tiền mua đất là thực hiện xong nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng. Ông Đ và ông S đã xác định vị trí, ranh giới phần đất mua bán, là thể hiện ông Đ đã thực hiện một phần nghĩa vụ của người chuyển nhượng. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015: “Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1994 giữa ông S với vợ chồng ông Đ được công nhận hiệu lực pháp luật do đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch.

[2.2.3] Theo nội dung nhận định nêu tại mục [2.2.1] và [2.2.2], Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận Hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông Nguyễn Trường S và ông Hoàng Văn Đ, bà Hoàng Bạch N1 vào ngày 10/4/1994 và ngày 20/8/1994 có hiệu lực là có căn cứ pháp luật.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn và các giao dịch do bị đơn thực hiện liên quan đến phần đất trên:

Ngày 31/12/2007, ông Đ và bà N1 đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7450 đối với phần diện tích đất tranh chấp. Năm 2014, bà N1 chết; ông Đ và 02 người con là ông Hoàng Trung K, ông Hoàng Việt C đã thực hiện thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của bà N1 đối với phần đất nêu trên theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 10/4/2015. Ngày 14/5/2015, ông Đ đã được cập nhật tên trên Giấy chứng nhận. Ngày 17/12/2015, ông Đ tặng cho toàn bộ nhà đất nêu trên cho ông C. Ông C đã được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận vào ngày 18/01/2016.

Xét, do giao dịch chuyển nhượng năm 1994 giữa ông S và vợ chồng ông Đ được công nhận hiệu lực pháp luật, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2007 cho vợ chồng ông Đ, hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản, hủy việc cập nhật biến động sang tên ông Đ

trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2015 do có bao gồm cả phần diện tích đất chuyển nhượng cho ông S là được chấp nhận.

Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Đ sang ông C vào năm 2015: Mặc dù, hợp đồng được công chứng, chứng thực và tại thời điểm tặng cho ông Đ được công nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông Đ biết rõ phần đất đã chuyển nhượng cho người khác, ông C là con của ông Đ, cùng sinh sống với ông Đ nên không có cơ sở xác định ông C là bên thứ 3 ngay tình khi thực hiện giao dịch. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho giữa ông Đ với ông C, hủy cập nhật biến động sang tên ông C trên giấy chứng nhận là phù hợp quy định pháp luật.

[2.4] Theo Bản vẽ hiện trạng, vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 18/3/2024 thì phần diện tích đất tranh chấp chỉ còn lại là 159,1m², thuộc thửa phân chiết 50-1, 50-2 (thửa cũ 50). Phần đất này hiện tại đang được ông C quản lý, sử dụng, nên yêu cầu của ông S về việc buộc ông C trả lại cho ông S phần diện tích đất này là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc yêu cầu vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1994; công nhận hợp đồng tặng cho và việc cập nhật biến động sang tên ông C trên giấy chứng nhận.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên yêu cầu phản tố của ông Đ và yêu cầu độc lập của ông C là không được chấp nhận.

[4] Từ những nội dung nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận về chi phí tố tụng; do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện này, sửa một phần bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

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

[6] Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Hoàng Văn Đ, sinh năm 1953 nên được miễn án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Hoàng Việt C phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Việt C (có ông Tôn Thất Ngô Minh L1 đại diện theo ủy quyền);

Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về chi phí tố tụng.

Sửa một phần bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng.

Áp dụng Điều 129, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trường S:

- Công nhận Hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông Nguyễn Trường S và ông Hoàng Văn Đ, bà Hoàng Bạch N1 vào ngày 10/4/1994 và ngày 20/8/1994 có hiệu lực pháp luật.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 7450/2007/GCN do Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T) cấp ngày 31/12/2007 cho ông Hoàng Văn Đ, bà Hoàng Bạch N1, cập nhật ngày 14/5/2015, ngày 18/01/2016 đối với phần diện tích đất 159,1m², thuộc thửa phân chiết 50-1, 50-2 (thửa cũ 50) theo Bản vẽ hiện trạng, vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 18/3/2024.

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 39562 ngày 17/12/2015 ký giữa ông Hoàng Văn Đ và ông Hoàng Việt C tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Thỏa thuận phân chia di sản số công chứng 9536 lập ngày 10/4/2015 tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc ông Hoàng Việt C trả lại cho ông Nguyễn Trường S phần đất diện tích 159,1m², thuộc thửa phân chiết 50-1, 50-2 (thửa cũ 50) theo Bản vẽ hiện trạng, vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 18/3/2024.

- Ông Nguyễn Trường S được quyền sử dụng hợp pháp phần đất diện tích 159,1m², thuộc thửa phân chiết 50-1, 50-2 (thửa cũ 50) theo Bản vẽ hiện trạng, vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 18/3/2024. Ông Nguyễn Trường S được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích 159,1 m², thuộc thửa phân chiết 50-1, 50-2 (thửa cũ 50) theo Bản vẽ hiện trạng, vị trí do Trung tâm đo

đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 18/3/2024 theo quy định (*kèm theo bản án*).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Văn Đ và yêu cầu độc lập của ông Hoàng Việt C về việc:

- Tuyên vô hiệu Giấy bán đất ngày 10/4/1994 và ngày 20/8/1994 giữa ông Hoàng Văn Đ và ông Nguyễn Trường S.

- Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất năm 2016 giữa ông Hoàng Văn Đ và ông Hoàng Việt C.

- Công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 601, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại địa chỉ số G đường số B, phường T, quận T (nay là thành phố T) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7450/2007/GCN ngày 31/12/2007, đăng ký biên động ngày 18/01/2016 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Hoàng Việt C.

3. Về chi phí tố tụng thẩm định tại chỗ đo vẽ, thẩm định giá: đã thực hiện xong.

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

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Hoàng Văn Đ được miễn.

- Ông Hoàng Việt C phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng); được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0070940 ngày 18/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

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

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn Công

Ngô Mạnh Cường

Trần Thị Hòa Hiệp

