

Bản án số 502/2020/DS-PT

Ngày 29- 9 - 2020

V/v Tranh chấp thừa kế và tranh chấp hợp
đồng đặt cọc hứa bán nhà.

**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: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Văn Ý

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thanh Trúc - 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
Ông Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 9 năm 2020 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: 122/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2020 về "Tranh chấp thừa kế và tranh chấp hợp đồng đặt cọc hứa bán nhà"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1620/2019/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2019 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: 913/2020/QĐ- PT ngày 02 tháng 6 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 137/2020/QĐ- PT ngày 30 tháng 6 năm 2020; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1995/2020/QĐ- PT ngày 20 tháng 7 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 167/2020/QĐ- PT ngày 24 tháng 8 năm 2020; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3522/2020/QĐ- PT ngày 27 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Hà B (chết năm 2017): Bà Trương Ngọc K, bà Hà Diễm H, bà Hà Diễm M(Ho Yen – M1), ông Trương Vĩ C.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà H, bà M: Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: 184/23/5 đường L, phường T, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 05/8/2016).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà K, bà H, bà M: Bà Võ Kim T1–
Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Hà Diễm P1, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: 79/1/10 đường B2, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/ Bà Trương Ngọc K, sinh năm 1964 (xin vắng mặt).

2/ Ông Trương Vĩ C, sinh năm 1984 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 79/1/10 đường B2, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà Hà Diễm H (Hoa Yen – H1), sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: 20/5 lộ T2, Khóm O 02, phường P2, Thành phố D, huyện Đ, Đài Loan.

4/ Bà Hà Diễm M(Ho Yen – M1), sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: 103/7F/1 đoạn 2 lộ T3, khóm 24, phường B3, huyện Đ1, Đài Loan.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà H, bà M: Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: 184/23/5 đường L, phường T, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 06/12/2011).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà K, bà H, bà M: Bà Võ Kim T1–
Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

5/ Bà Trần Thị Phụng L1, sinh năm 1971 (vắng mặt).

6/ Ông Bành Đức H2, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Hộ khẩu thường trú: 291/10 đường P3, xã P4, huyện T4, tỉnh An Giang.

Cùng địa chỉ liên lạc: 116A đường N, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông H2, bà L1: Ông Võ Hòa N1, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: 116A đường N, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 30/10/2017).

Ông Bành T3 (có mặt).

Địa chỉ: 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản uỷ quyền ngày 24/9/2020).

7/ Bà Trần Phương T5, sinh năm 1971 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 268/6 đường H3, Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Ông Nguyễn Tấn Đ2, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: 391/2 đường H4, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc của bà T5, ông Đ2: 006 Lô C Chung cư X, đường M2, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/ Bà Huỳnh Thị Phương N2, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: 116A đường N, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

10/ Ủy ban nhân dân Phường Z, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Châu Ngọc Anh D1(xin vắng mặt) và ông Trần Hải T6 (Văn bản uỷ quyền ngày 25/10/2019) (vắng mặt).

Địa chỉ: 107/13E đường N3, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

11/ Ủy ban nhân dân Quận Z1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Ngọc Thúy N4; Địa chỉ: 62A đường số 1, phường T7, quận T8, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản uỷ quyền ngày 02/11/2017) (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Bành Đức H2, bà Trần Thị Phương L1, bà Huỳnh Thị Phương N2; ông Võ Hòa N1 là đại diện theo uỷ quyền của ông Bành Đức H2, bà Trần Thị Phương L1; là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

- Kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Hà B và đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Tấn P trình bày:

Cha mẹ là ông Trương Nhị T9(chết năm 2004) và bà Hà B (chết năm 2017) chung sống vợ chồng với nhau từ những năm 1962, không đăng ký kết hôn nhưng đây là hôn nhân thực tế vì ông bà chung sống với nhau trước thời điểm năm 1987.

Căn nhà 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (Sau đây viết tắt là nhà 126 đường L2) là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông T9 và bà B. Nguồn gốc do ông T9 và bà B chuyển nhượng đất và dùng tiền

bán nhà (209 đường H5, Phường 13, Quận 5) của ông T9 và bà B để xây nhà. Do đó, ông Trương Nhị T9 được sở hữu $\frac{1}{2}$ giá trị nhà đất, bà Hà B được sở hữu $\frac{1}{2}$ giá trị nhà đất. Do cha mẹ không để lại di chúc nên phần của ông T9(chết năm 2004) sẽ được chia thừa kế theo pháp luật cho 6 người thừa kế (gồm vợ và 5 người con của ông T9) là:

- Mẹ là bà Hà B, sinh năm 1944;
- Bà Trương Ngọc K, sinh năm 1964;
- Bà Hà Diễm P1, sinh năm 1964;
- Bà Hà Diễm H (Ho Yen-H1), sinh năm 1966;
- Bà Hà Diễm M(Ho Yen M1), sinh năm 1971;
- Ông Trương Vĩ C, sinh năm 1984.

Còn lại $\frac{1}{2}$ nhà đất 126 đường L2 thuộc sở hữu của bà Hà B, các đồng thừa kế yêu cầu Tòa án công nhận cho bà B được toàn quyền sở hữu. Đồng thời, đề nghị tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2004 giữa ông T9, bà B với bà P1, hủy hợp đồng đặt cọc hứa bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 11/6/2010 giữa bà P1 với ông H2, bà L1.

Đối với việc bà Hà Diễm P1 ký hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị Phụng L1 và ông Bành Đức H2 để hứa mua bán căn nhà nói trên thì gia đình ông bà không biết và cũng không đồng ý. Việc hứa mua bán nhà, nhận tiền đặt cọc của bà P1 là trái quy định của pháp luật, vì nhà đất nói trên là của bà Hà B và của các đồng thừa kế. Bà P1 chỉ là một trong các đồng thừa kế nên bà P1 không thể một mình đứng ra giao dịch. Hơn nữa, nhà đất này ông T9 chết và các đồng thừa kế chưa tiến hành kê khai di sản thừa kế nên bà P1 không thể tự mình định đoạt đối với tài sản này.

Đối với yêu cầu của bà L1, ông H2: Phía bên bà L1, ông H2 cho rằng ông T9, bà B đã chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà P1 bằng hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực của UBND Phường Z, Quận 6 ngày 17/12/2004 và bà P1 đã làm hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà với giá 4.000.000.000 đồng. Bà L1 đã giao cho bà P1 3.900.000.000 đồng nên đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà P1 tiếp tục thực hiện hợp đồng. Điều này là vô lý, bởi hợp đồng chuyển nhượng của ông T9, bà B cho bà P1 ngay từ đầu đã vô hiệu cả nội dung lẫn hình thức. Ông T9 chết ngày 13/12/2004, hợp đồng chuyển nhượng lại ký ngày 17/12/2004. Như vậy, chữ ký trên hợp đồng chuyển nhượng không thể là của ông T9. Ngoài ra, trên hợp đồng phần thông tin về bên chuyển nhượng thì hoàn toàn không có tên bà B, trong khi phần cuối chỗ ký tên của các bên thì bà Hà B lại ký, nhưng ký bằng tiếng Hoa, bà B là người Hoa, không biết tiếng Việt nhưng lại ký tên không có người làm chứng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng

của ông T9 cho bà P1 là vô hiệu. Việc hứa mua bán nhà giữa bà P1 và ông H2, bà L1 cũng vô hiệu, không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên, các bên phải hoàn lại cho nhau những gì đã nhận. Bà P1 có nhận tiền của bà L1 thì trả tiền lại cho bà L1, bà L1 có trách nhiệm giao trả lại căn nhà 126 đường L2 cho các đồng thừa kế. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu của bà L1, ông H2 về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2010.

Bà Hà B khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/12/2004 giữa ông T9, bà B và bà P1; Hủy hợp đồng đặt cọc hứa bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P1 với ông H2 và bà L1; Chia thừa kế căn nhà số 126 đường L2, bà yêu cầu sở hữu $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà, còn $\frac{1}{2}$ là di sản của ông T9 chia đều 6 kỷ phần gồm bà và 5 con tại thời điểm thi hành án.

Năm 2017, bà Hà B chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Hà B bổ sung yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với phần di sản của bà Hà B.

Bị đơn bà Hà Diễm P1 trình bày:

Bà thống nhất với nguyên đơn về quan hệ nhân thân. Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà đề nghị giải quyết theo pháp luật. Trước khi đi Đài Loan thăm con ông T9 nhờ dịch vụ làm thủ tục để xây nhà, ông T9 đi hai tuần thì chết, sau đó, họ kêu bà và mẹ bà lên ký giấy tờ, tức là ký hợp đồng chuyển nhượng đó qua tên bà để bà đứng tên trên giấy phép xây dựng. Người làm thủ tục bảo bà ký thì bà ký chứ bà không rành thủ tục. Sau đó, người làm dịch vụ tự ký tên T9 chứ cha bà chết rồi không thể có mặt để ký. Do đó, bà hoàn toàn nhất trí với yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/12/2004 giữa bà với ông T9 và bà B.

Đối với yêu cầu chia thừa kế của mẹ bà, bà không có ý kiến gì.

Về hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 11/6/2010 giữa bà với ông H2, bà L1. Từ năm 2005, bà có vay tiền thế chấp nhà, tính đến thời điểm trước ngày 02/6/2010 thì căn nhà 126 đường L2, bà đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Chợ Lớn với số tiền 2.300.000.000 đồng.

Cũng trong năm 2009, do nợ tiền của bà Trần Phương T5 và ông Nguyễn Tấn Đ2 là 400.000.000 đồng mà không có khả năng thanh toán nên bà T5, ông Đ2 yêu cầu bà bán nhà để trả nợ. Bà T5, ông Đ2 dẫn bà L1, ông H2 đến gặp bà thương lượng mua căn nhà 126 đường L2 với giá 4.000.000.000 đồng. Bà đồng ý nên ngày 02/6/2010 bà có ký nhận tiền cọc là 500.000.000 đồng từ bà L1 và ông H2 nhưng thực tế bà T5 là người nhận tiền.

Ngày 08/6/2010, ông H2 và bà cùng ký hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay và bà đã ký xác nhận là đã nhận của ông H2 và bà L1 số tiền là 2.800.000.000 đồng. Số tiền này bao gồm 2.300.000.000 đồng là tiền nợ ngân hàng để lấy giấy tờ bản chính ra và 500.000.000 đồng là tiền cọc nhận ngày 02/6/2010. Đồng thời bà giao giấy tờ bản chính cho bà L1, ông H2 giữ.

Ngày 11/6/2010, hai bên ra công chứng hợp đồng đặt cọc hứa bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận thêm của ông H2, bà L1 800.000.000 đồng. Thực tế là bà L1, ông H2 giao tiền cho bà T5 tại nhà bà T5 chứ không giao cho bà P1 vì bà T5 nói để bà T5 giữ và khi hai bên thanh toán cần trừ nợ còn lại bao nhiêu bà T5 sẽ mua cho bà căn nhà khác để ở nên bà đồng ý.

Ngày 02/7/2010, do bà T5 yêu cầu bà trả nợ nên bà có đề nghị bà L1 và ông H2 thanh toán 250.000.000 đồng để bà trả nợ cho bà T5 tại Văn phòng Luật sư Phương N2. Bà và vợ chồng bà L1, ông H2 và vợ chồng bà T5, ông Đ2 đã ký tờ thỏa thuận là bà L1, ông H2 thanh toán tiếp cho bà 250.000.000 đồng để bà trả nợ cho bà T5, ông Đ2. Do vậy, sau khi bà T5, ông Đ2 nhận tiền đã ra Phòng công chứng số 2 xóa Hợp đồng vay vàng lập ngày 22/4/2009. Cùng trong ngày 02/7/2010, bà có nhận của bà L1, ông H2 50.000.000 đồng nên đã giao nhà cho vợ chồng ông H2, bà L1. Bà và mẹ là bà Hà B thu dọn đồ đạc, tìm nơi khác ở. Số còn thừa sẽ mua cho bà căn nhà khác.

Bà chỉ nhận của bà L1 tổng cộng 2.350.000.000đ chứ không phải nhận 3.900.000.000đ như bà L1 trình bày. Bà đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và hoàn tiền lại cho bà L1 2.350.000.000đ. Do đó, bà đề nghị Tòa án bác yêu cầu của bà L1, ông H2 đối với yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 11/6/2010 giữa bà với ông H2, bà L1. Sau khi Tòa án giải quyết vụ án về việc chia thừa kế, bà sẽ thanh toán tiền giữa bà và ông H2, bà L1.

Bà Trần Thị Phụng L1 và ông Bành Đức H2 có đại diện hợp pháp theo uỷ quyền là ông Võ Hoà Nhã trình bày:

Do có người giới thiệu nên ông H2, bà L1 biết nhà số 126 đường L2 bà P1 đang có ý định bán. Ngày 02/6/2010, ông bà đã đến nhà trên gặp trực tiếp bà P1 để thương lượng việc mua bán. Qua thỏa thuận, bà P1 muốn bán nhà với giá 4.000.000.000 đồng. Vợ chồng ông H2, bà L1 đồng ý mua nên đã đặt cọc cho bà P1 500.000.000 đồng, hai bên chỉ làm giấy tay nhận cọc. Tại thời điểm nhận cọc, bà P1 đưa cho ông H2, bà L1 xem toàn bộ giấy tờ nhà và nói nhà này đang thế chấp ngân hàng 2.300.000.000 đồng và đã làm thủ tục hoàn công nhưng chưa nhận và chưa cấp đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, bà P1 lúc đó đã ly hôn.

Ngày 08/6/2010, ông H2 và bà L1 cùng bà P1 ký hợp đồng đặt cọc hứa bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 4.000.000.000 đồng, đã đặt cọc 500.000.000 đồng vào ngày 02/6/2010. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông H2, bà L1 đưa trực tiếp cho bà P1 2.300.000.000 đồng nữa để bà P1 giải chấp ngân hàng, nên bà P1 ký nhận của ông H2, bà L1 2.800.000.000 đồng.

Ngày 11/6/2010 hai bên ra công chứng hợp đồng đặt cọc hứa bán nhà và ông H2, bà L1 đã giao trực tiếp cho bà P1 thêm số tiền 800.000.000 đồng. Tổng cộng đã thanh toán 3.600.000.000 đồng và bà P1 giao nhà cùng toàn bộ giấy tờ nhà.

Ngày 02/7/2010, bà P1 đề nghị ông H2, bà L1 thanh toán thêm 250.000.000 đồng để trả nợ cho ông Đ2, bà T5. Ba bên gồm ông H2- bà L1, bà P1 và ông Đ2 bà T5 đã cùng ký thỏa thuận và thực hiện số tiền 250.000.000 đồng này. Cùng ngày ông H2, bà L1 giao thêm cho bà P1 50.000.000 đồng nữa.

Tổng cộng đã thanh toán cho bà P1 số tiền 3.900.000.000 đồng tiền mua nhà 126 đường L2.

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND TP Hồ Chí Minh cấp cho bà Hà Diễm P1 thì bà P1 là chủ sở hữu hợp pháp theo Hợp đồng tặng cho từ ông T9 nên giao dịch mua bán nhà giữa bà P1 với ông H2 và bà L1 là hợp pháp. Việc mua bán nhà cả gia đình bà P1 đều biết, ngày bàn giao nhà có sự chứng kiến của bà B. Yêu cầu chia thừa kế phát sinh sau khi ông T9 và bà B đã tặng cho bà P1 lúc còn sống là không đúng.

Ông H2 và bà L1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông H2 và bà L1 sẽ giao cho bà Hà Diễm P1 số tiền còn lại theo hợp đồng đặt cọc, cụ thể là 100 triệu đồng. Trong trường hợp bà P1 không đồng ý thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Căn nhà hiện nay do ông H2, bà L1 trực tiếp quản lý sử dụng. Đề nghị UBND Quận Z1 và UBND Phường Z, Quận 6 phải có trách nhiệm trong việc cấp giấy chứng nhận cho bà Hà Diễm P1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Tấn Đ2 và bà Trần Phương T5 trình bày:

Vào khoảng năm 2006, 2007 bà P1 vay tiền Ngân hàng đến hạn không có tiền trả nợ, bà P1 mượn tiền nhiều lần nên đến năm 2008, 2009 bà và bà P1 thống nhất quy số tiền ra vàng là 50 lượng vàng SJC và hai bên có lập biên bản nhận nợ, có công chứng hợp đồng vay và bà P1 có hứa sẽ bán nhà cho bà nếu bà có nhu cầu mua. Khi bà P1 có nhu cầu bán thì bà không biết nhưng bà P1 có báo cho bà biết là bán nhà với giá 4.000.000.000 đồng, bà P1 nhận trước bao nhiêu bà không biết, nhưng khi bà P1 ra ngân hàng giải chấp thì có rủ bà đi cùng. Trong số 2.800.000.000 đồng bà P1 khai nhận cọc của ông H2, bà L1 thì bà P1

không giao cho bà giữ khoản nào. Còn khoản 800.000.000 đồng thì bà P1 mang tới nhà và trực tiếp giao cho bà, không phải ông H2, bà L1.

Bà P1 chỉ trả nợ cho bà 800.000.000 đồng, không đủ trả nợ 50 lượng vàng SJC, còn nợ bà mấy trăm triệu. Ngày 02/7/2010, vợ chồng bà, bà P1 cùng với vợ chồng ông H2 thống nhất ký vào tờ thỏa thuận với nội dung là vợ chồng ông H2 thanh toán tiếp số tiền mua nhà cho bà P1 là 250.000.000 đồng để bà P1 trả nợ cho bà và bà P1 đồng ý để cho ông H2 giao số tiền trên cho vợ chồng bà. Do vậy, 02/7/2010 bà và bà P1 ra công chứng hủy bỏ Hợp đồng vay 50 lượng vàng SJC, sau đó về Văn phòng luật sư Phương N2 thì ông H2, bà L1 có giao 250.000.000 đồng cho vợ chồng bà. Vậy nên giữa vợ chồng bà và bà P1 không ai nợ ai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Huỳnh Thị Phương N2 trình bày:

Ngay từ khi bà P1, bà L1, ông H2 thương lượng mua bán nhà trên thì bà có chứng kiến. Về thủ tục giấy tờ nhà 126 đường L2 thì bà P1 đã thế chấp ngân hàng Eximbank 2.300.000.000 đồng chưa giải chấp và theo trình bày của bà P1 thì nhà đã làm thủ tục hoàn công nhưng chưa đi nhận biên bản nghiệm thu hoàn công, nên chưa cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Do vậy, khi hai bên ký hợp đồng mua bán nhà thì có thống nhất ủy quyền cho Văn phòng Luật sư Huỳnh Thị Phương N2 mà bà là người trực tiếp làm thủ tục hoàn công và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bà P1.

Sau khi kiểm tra lại giấy tờ nhà thì được biết căn nhà trên trước đó bà P1 có làm thủ tục hoàn công, có biên bản nghiệm thu nhưng hiện trạng nhà chưa được công nhận. Do đó, bà có đề nghị bà P1 hủy bỏ đơn xin hoàn công nhưng bà P1 không chịu. Bà đang làm thủ tục hoàn công thì bà P1 làm đơn ngăn chặn gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận Z1 không cấp. Theo bà nhận thấy trong việc mua bán nhà này bà P1 là người có lỗi, không hợp tác để bà hoàn tất thủ tục hoàn công và cấp đổi giấy chứng nhận.

Bà Trương Ngọc K, bà Hà Diễm H (Ho Yen-H1), Hà Diễm M(Ho Yen M1), ông Trương Vĩ C: Thống nhất lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND Phường Z, Quận 6 có đại diện hợp pháp theo uỷ quyền là ông Trần Hải T6 trình bày:

Hợp đồng thực hiện theo hình thức chứng thực, theo quy trình thì bên mua và bên bán phải ký tên vào sổ bộ của phường trước khi chứng thực. Tuy nhiên, trong quá trình thay bộ địa chính phường và thay mới các sổ bộ chứng thực Hợp

đồng chuyển nhượng, hiện sổ bộ lưu trên đã thất. UBND phường không xác định được ông T9 có ký tên vào sổ bộ hay không.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND Quận 1 có đại diện hợp pháp theo uỷ quyền là bà Nguyễn Ngọc Thúy N4 trình bày:

Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P1 do nhận chuyển nhượng từ ông T9 thực hiện đúng quy định, tranh chấp giữa các bên đề nghị tòa giải quyết theo pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 546/2015/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu chia thừa kế của bà Hà B, bà Trương Ngọc K, ông Trương Vĩ C, bà Hà Diễm H (Ho Yen - H1), bà Hà Diễm M (Ho Yen - M1).

Xác định 1/2 quyền sử dụng đất tại số 126 đường L2 (số cũ 5 Lô D khu phố chợ Bình Phú), Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của ông Trương Nhị T9 để lại.

Những người được thừa kế theo pháp luật của ông Trương Nhị T9 gồm: bà Hà B, bà Trương Ngọc K, ông Trương Vĩ C, bà Hà Diễm H (Ho Yen - H1), bà Hà Diễm M (Ho Yen - M1), bà Hà Diễm P1. Mỗi người hưởng 1/12 trị giá quyền sử dụng đất trong nhà đất số 126 đường L2 (số cũ 5 Lô D khu phố chợ Bình Phú), Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Hà B đòi công nhận 1/2 nhà đất số 12 đường L2 (số cũ 5 Lô D khu phố chợ Bình Phú), Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của bà.

Giao quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trên cho bà Hà Diễm P1.

Bà P1 có trách nhiệm hoàn trả cho các thừa kế khác của ông T9 gồm: bà Hà B, bà Trương Ngọc K, ông Trương Vĩ C, bà Hà Diễm H (Ho Yen - H1), bà Hà Diễm M (Ho Yen - M1), mỗi người 1/12 trị giá quyền sử dụng đất trong nhà đất trên tại thời điểm thi hành án.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Hà B: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2004 giữa ông Trương Nhị T9 và bà Hà B với bà Hà Diễm P1, hủy Hợp đồng đặt cọc hứa bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 11/6/2010 giữa bà Hà Diễm P1 với Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phương Loan.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phương Loan đòi công nhận Hợp đồng đặt cọc hứa bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 11/6/2010 giữa bà Hà Diễm P1 với ông H2 và bà L1.

Chấp nhận một phần của ông H2, bà L1: Hủy hợp đồng đặt cọc hứa bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 11/6/2010 giữa bà Hà Diễm P1 với ông H2 và bà L1.

Buộc bà P1 phải hoàn trả và bồi thường cho ông H2, bà L1 số tiền bằng

97,5% giá trị nhà đất số 126 đường L2 (số cũ 5 Lô D khu phố chợ Bình Phú), Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc ông H2, bà L1 phải giao trả toàn bộ nhà đất số 126 đường L2 (số cũ 5 Lô D khu phố chợ Bình Phú), Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh đúng hiện trạng cho bà P1.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông H2, bà L1 đòi bà P1 bồi thường 2.470.016.000 đồng.

6. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 44/2012/QĐ- ADBPKCTT ngày 22/5/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi thi hành án xong thì hủy bỏ.

Ông Nguyễn Tấn P đại diện bà Hà B được quyền nhận lại 50.000.000 đồng tiền bảo đảm theo Giấy nộp tiền số 0085 ngày 24/5/2012 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Bản án dân sự phúc thẩm số 92/2016/DS-PT ngày 16 tháng 5 năm 2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1) Hủy bản án số: 546/2015/DSST ngày 03/6/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp thừa kế và tranh chấp hợp đồng đặt cọc hứa bán nhà. Giữa:

Nguyên đơn: Bà Hà B.

Bị đơn: Bà Hà Diễm P1.

Cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2) Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại vụ án.

3) Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho các đương sự đã nộp, gồm:

- Ông Bành Đức H2 - 200.000 đồng theo biên lai thu số AG/2010/09135 ngày 21/8/2015.

- Bà Trần Thị Phụng L1- 200.000 đồng theo biên lai thu số AG/2010/09134 ngày 21/8/2015.

- Bà Hà Diễm P1 - 200.000 đồng theo biên lai thu số AG/2010/08926 ngày 17/7/2015.

- Ông Nguyễn Tấn P - 200.000 đồng theo biên lai thu số AG/2010/08912 ngày 16/7/2015.

Bản án dân sự sơ thẩm số 1620/2019/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn: Xác định $\frac{1}{2}$ nhà đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của cụ Trương Nhị T9(chết năm 2004). Chia thừa kế theo pháp luật cho những người thừa kế của cụ T9 gồm 6 người là: Cụ Hà B, bà Trương Ngọc K, Hà Diễm H (Ho Yen-H1), Hà Diễm M(Ho Yen M1), ông Trương Vĩ C và bà Hà Diễm P1 mỗi người $\frac{1}{6}$ di sản, tương đương $\frac{1}{12} = 8,33\%$ nhà đất.

Không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn đòi $\frac{1}{2}$ nhà đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Hà B. Xác định phần $\frac{1}{2}$ nhà đất này là của bà Hà Diễm P1.

2. Chia kỹ phần thừa kế của cụ Hà B (chết năm 2017) hưởng từ di sản của cụ Trương Nhị T9(nêu trên) là $\frac{1}{12}$ nhà đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho 5 người thừa kế gồm: Bà Trương Ngọc K, Hà Diễm H (Ho Yen-H1), Hà Diễm M(Ho Yen M1), ông Trương Vĩ C và bà Hà Diễm P1 mỗi người $\frac{1}{5}$ (tương đương 1,67% nhà đất).

Tổng cộng (1) + (2): Bà Hà Diễm P1 hưởng 60%, các ông bà Trương Ngọc K, Hà Diễm H (Ho Yen-H1), Hà Diễm M(Ho Yen M1), ông Trương Vĩ C mỗi người hưởng 10% giá trị nhà đất).

3. Hủy hợp đồng “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 17-12-2004 giữa cụ Trương Nhị T9với bà Hà Diễm P1; Hủy hợp đồng “Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” ngày 11-6-2010 giữa bà Hà Diễm P1 với ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phụng L1.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phụng L1 về việc công nhận và tiếp tục thực hiện “Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” ngày 11-6-2010 giữa bà Hà Diễm P1 với ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phụng L1.

5. Buộc bà Hà Diễm P1 hoàn trả 3.900.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 3.425.143.800 đồng, tổng cộng là 7.325.143.800 đồng cho ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phụng L1.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu đối với khoản tiền được thi hành, nếu người phải thi hành chậm trả thì còn phải chịu thêm khoản lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

6. Bán đấu giá nhà đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, sau khi trừ chi phí theo quy định pháp luật, số tiền còn lại được chia cho các đương sự theo tỷ lệ nêu trên, Buộc ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phụng L1 cùng những người cư trú tại nhà này tại thời điểm thi hành án

(nếu có) phải giao nhà đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền để thi hành án.

7. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 44/2012/QĐ-ADBPCKTT ngày 29-5-2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thi hành án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí chi phí tố tụng đo vẽ, định giá, quyền thi hành án và kháng cáo theo qui định pháp luật.

Ngày 27/11/2019 Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm;

Ngày 28/11/2019 ông Võ Hòa N1 là đại diện theo ủy quyền của ông Bành Đức H2, bà Trần Thị Phụng L1 - người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm;

Ngày 02/12/2019, ông Bành Đức H2, bà Trần Thị Phụng L1, bà Huỳnh Thị Phương N2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm;

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên kháng nghị Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; ông Bành Đức H2, bà Trần Thị Phụng L1, bà Huỳnh Thị Phương N2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông N1 trình bày: Nhà đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử công nhận cho ông H2, bà L1. Ông H2, bà L1 trả cho bà P1 số tiền còn lại dựa trên kết quả định giá và hỗ trợ thêm cho bà P1 số tiền 500.000.000 đồng.

Ông T3 trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận nhà đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông H2, bà L1. Ông H2, bà L1 trả cho bà P1 số tiền còn lại dựa trên kết quả định giá và hỗ trợ thêm cho bà P1 số tiền 500.000.000 đồng.

Bà N2 trình bày: Văn phòng luật sư làm đúng quy định pháp luật. Việc mua bán của ông H2, bà L1 phù hợp quy định pháp luật, ngay tình. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng mua bán nhà đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông H2, bà L1. Khi thực hiện hợp đồng, bà P1 ngăn chặn việc hoàn công. Việc ông N1 và ông T3 đại diện cho ông H2, bà L1 đề nghị công nhận nhà đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông H2, bà L1. Ông H2, bà L1 trả cho bà P1 số tiền còn

lại dựa trên kết quả định giá và hỗ trợ thêm cho bà P1 số tiền 500.000.000 đồng là đúng pháp luật.

Ông P trình bày: Nhà đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là do ông T 9 và bà B tạo dựng. Việc bà P1 chuyển nhượng nhà đất trên, gia đình không biết. Những người ở nước ngoài không biết việc bà P1 bán nhà. Bà P1 bán nhà không mang tiền về gia đình. Nhà thực tế mua và xây dựng hơn 200 lượng vàng. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét để đảm bảo quyền lợi cho hai kỹ phần thừa kế ở nước ngoài.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà K, bà H, bà M: Bà Võ Kim T1 trình bày: Án sơ thẩm, các đồng thừa kế không có kháng cáo và chấp nhận. Nhà đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông T9 và bà B. Ông T9 chết ngày 13/12/2004. Bà B chết năm 2017. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T9 sang bà P1, có chứng thực ngày 17/12/2004 để bà P1 cập nhật sang tên nhưng ông T9 đã chết tại Đài Loan ngày 13/12/2004. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu. Phần của ông T9 là di sản thừa kế vì chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng không phải của ông T9. Bà P1 đã cập nhật sang tên từ năm 2004, dùng tài sản thế chấp nhiều lần và chuyển nhượng cho ông H2, bà L1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần Hà B tặng cho bà P1 là hợp pháp.

Về yêu cầu kháng cáo của các đương sự: Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh chưa hoàn công. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng này. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H2, bà L1, giữ nguyên án sơ thẩm, xác định 1/2 nhà đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản thừa kế của ông T9. Về kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, bà không có ý kiến.

Ông P trình bày: Thống nhất ý kiến của bà T1 trình bày.

Bà P1 trình bày: Không tranh luận gì.

Bà T1 trình bày: Về 05 kỹ phần thừa kế, thống nhất bán đấu giá nhà đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh để chia cho các thừa kế theo tỷ lệ án sơ thẩm đã nêu.

Ông N1 trình bày: Không đồng ý với ý kiến của bà T1 và ông P vì nộp hồ sơ trước để Phường thẩm định rồi mới ký chứng thực, đóng dấu.

Ông T3 trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét thực tế khách quan nhà đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh gia đình ông sử dụng từ 10 năm nay, đã thanh toán 97,5% giá trị nhà đất, đề nghị hoàn tất thủ tục sang tên. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 44/2012/QĐ-ADBPKCTT ngày 29-5-2012 về việc " Cấm chuyển dịch quyền sở hữu về tài sản (cấm mua bán, cầm cố, thế chấp, sang nhượng, tặng cho, cho thuê, ủy quyền mua bán ...) và thay đổi hiện trạng đối với tài sản là nhà đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh" và đồng ý trả cho

bà P1 số tiền còn lại dựa trên kết quả định giá và hỗ trợ thêm cho bà P1 số tiền 500.000.000 đồng.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nhà đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh có ông Bành T3 đang cư ngụ. Kết quả xác minh ngày 11/11/2019 Công an Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh chỉ cung cấp danh sách những người có hộ khẩu thường trú đang cư ngụ. Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh xem có ai đang tạm trú, thuê nhà... để đưa những người đang cư ngụ vào tham gia tố tụng là có thiếu sót. Nhà đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh ông T9 tặng cho bà P1, cuối có chữ ký của ông T9, bà P1. Bà P1 cập nhật sang tên. Bà P1 sử dụng giấy tờ để bảo lãnh, thế chấp ngân hàng nhiều lần. Ngày 31/10/2004 ông T9 xuất cảnh và chết tại Đài Loan. Ông T9c hết, không để lại di chúc. Bà B được quyền sử dụng, định đoạt, tặng cho phần của bà B là đúng. Hợp đồng có hiệu lực đối với phần của bà B. Án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng và xác định 1/2 tài sản của ông T9 là không phù hợp quy định pháp luật. Án sơ thẩm dựa vào lời trình bày của các đương sự để cho rằng nguồn tiền bán nhà là của ông T9 và bà B. Thời điểm ông T9 đứng giao dịch mua thì chỉ là mua đất có sổ cũ là 5 Lô D khu phố chợ Bình Phú, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 175 lượng vàng. Lúc đó chỉ có đất trống và trên diện tích đất không có nhà hay tài sản gì khác. Sau khi mua đất, ông T9 và bà B bỏ tiền và công sức xây nhà. Chi phí xây nhà là 80 lượng vàng. Bà P1 đã thế chấp tài sản nhiều lần, chưa làm rõ số tiền chênh lệch, ngoài trả nợ thì bà P1 dùng tiền vào mục đích gì; không đủ cơ sở xác định tài sản chung của ông T9 và bà B. Án sơ thẩm tuyên bà P1 phải trả cho ông H2, bà L1 3.900.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 3.425.143.800 đồng, tổng cộng là 7.325.143.800 đồng. Bà P1 được hưởng 60% giá trị tài sản nhưng tài sản lại đem bán đấu giá là không công bằng. Án sơ thẩm chưa làm rõ bà P1 còn tài sản gì khác để đảm bảo việc thi hành án. Án sơ thẩm giải quyết vụ án không phù hợp quy định pháp luật. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của các đương sự là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của các đương sự, hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; kháng cáo của ông Bành Đức H2, bà Trần Thị Phượng L1, bà Huỳnh Thị

Phương N2 và ông Võ Hòa N1 đại diện cho ông H2, bà L1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2. 1] Nguồn gốc nhà đất 126 đường L2, Phường 10, Quận 6 là do vợ chồng cụ Trương Nhị T9 và cụ Hà B tạo lập, tiền xây nhà này cũng là nguồn tiền của hai cụ T9 và B. Hôn nhân của hai cụ không đăng ký nhưng là hôn nhân thực tế được pháp luật công nhận. Tòa án cấp sơ thẩm xác định nhà đất 126 đường L2 là tài sản chung vợ chồng của cụ Trương Nhị T9 và cụ Hà B là có căn cứ.

[2.2] Trên cơ sở “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 17-12-2004 giữa cụ Trương Nhị T9 với bà Hà Diễm P1, bà P1 được cập nhật thay đổi đúng tên giấy chứng nhận vào ngày 31-01-2005.

Cụ Trương Nhị T9 xuất cảnh sang Đài Loan từ ngày 31-10-2004 và chết tại Đài Loan ngày 13-12-2004, có Giấy chứng tử. Căn cứ Kết luận giám định số 109/KLGD-TT ngày 19-12-2014 của Phòng kỹ thuật hình sự, Công an Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: “Không đủ cơ sở kết luận chữ ký và chữ viết họ tên Trương Nhị T9 tại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 17-12-2004 với chữ ký, chữ viết mẫu của cụ Trương Nhị T9 do cùng một người ký và viết ra”.

Như vậy, cụ Trương Nhị T9 đã chết trước thời điểm ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 17-12-2004 giữa cụ Trương Nhị T9 với bà Hà Diễm P1 .

[2.3] Bên mua đã thanh toán cho bên bán số tiền so với giá trị hợp đồng là 3.900.000.000 đồng/4.000.000.000 đồng, tỷ lệ đã thanh toán là 97,5%.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều xác định nhà đất 126 đường L2 vẫn nguyên hiện trạng như di sản và đồng ý theo kết quả định giá là 7.512.968.000 đồng, không có ai yêu cầu định giá lại.

Theo thỏa thuận, bên mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua nhà còn lại là 2,5% theo kết quả định giá là 187.824.200 đồng.

[2.4] Bà P1 cũng khai nhận sự việc cụ T9 chết tại Đài Loan (13/12/2004) thì không thể ký giấy tờ chuyển nhượng được, biết vậy nhưng bà P1 vẫn thực hiện việc giao giấy tờ, nhờ người khác làm thủ tục để bà P1 đứng tên trên giấy chứng nhận, sau đó thực hiện giao dịch hứa mua bán, nhận tiền của bên mua, giao nhà cho bên mua.

Thời điểm giao nhà của bà Hà Diễm P1 với ông Bành Đức H2, bà Trần Thị Phụng L1 thì có mặt bà Hà B, các anh chị em sinh sống trong nhà đồng ý giao nhà. Bà B và các thành viên trong gia đình không có tranh chấp khi nhà

sang tên bà P1, cấp phép xây dựng hoàn công bà P1 trực tiếp ủy quyền theo qui định.

Biên bản hòa giải ngày 16/8/2011 (Bút lục 338-335) bà P1 thừa nhận có bảo lãnh cho người thân trong gia đình vay tiền. Bản tự khai ngày 13/6/2011 (Bút lục 229-232) thì bà P1 thừa nhận gia đình thương bà đã dọn qua nhà 79/1/10 đường B4, Phường 16, Quận 8 ở.

(Bút lục 227) ông Trương Vĩ C cũng thừa nhận năm 2006 về sống tại Việt Nam tại nhà 126 đường L2, Phường 10, Quận 6.

(Bút lục 228) Lời khai của bà Trương Ngọc K là giao hết cho dịch vụ làm mọi thủ tục và biết được dịch vụ chuyển sang tên bà P1 đứng tên.

(Bút lục 154) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/7/2003 có thể hiện ngày 06/10/2005 bà P1 bảo lãnh quyền sử dụng đất cho Trương Ngọc K với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - chi nhánh Hưng Đạo theo hợp đồng bảo lãnh số 23748 ngày 16/9/2005.

(Bút lục 139) Biên bản hòa giải ngày 12/5/2011 tại UBND Phường Z, Quận 6: Ông H2, bà L1 yêu cầu bà P1 tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, hỗ trợ cho Văn phòng Luật sư Phương N2 để cấp đổi giấy. Bà P1 chỉ yêu cầu ông H2, bà L1 trả số tiền 100 triệu còn lại trong hợp đồng ngày 15/6/2010, trả 20 lượng vàng cho bà P1 nhưng ông H2, bà L1 chỉ đồng ý trả 100 triệu đồng nên tranh chấp xảy ra.

(Bút lục 150) Đơn xin ngăn chặn không cấp sổ hồng của bà Hà B ngày 17/8/2010: Bà Hà B thừa nhận nhà đất số 126 đường L2 do vợ chồng bà cho con theo Hợp đồng ngày 17/12/2004 tại UBND Phường 10 Quận 6 ký nhận. Bà P1 có vay thế chấp nhà cho ngân hàng, bà P1 có xin phép bà bán nhà để trả nợ cho ngân hàng.

Bà P1 thừa nhận sử dụng thế chấp nhà để kinh doanh. Bà P1 đã giao nhà cho ông H2, bà L1 và thuê nhà ở Quận 8, bà Hà B cũng đi theo để bà P1 chăm sóc nuôi dưỡng.

Do vậy, với các chứng cứ nêu trên thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cụ Trương Nhị T9, bà Hà Diễm P1. Bà P1 được cập nhật thay đổi đứng tên giấy chứng nhận vào ngày 31/01/2005, các thành viên trong gia đình bà P1 biết và không phản đối. Bà P1 đã giao dịch thế chấp tài sản này nhiều lần, sau đó chuyển nhượng, nhận tiền và giao tài sản cho ông H2, bà L1. Bà P1 đã nhận 97,5% giá trị tài sản. Tất cả các giao dịch diễn ra trong thời gian dài, lúc còn sống bà Hà B đều biết, chấp nhận, không có sự phản đối đến trước thời điểm khởi kiện tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận một phần Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 17-12-2004 giữa cụ Trương Nhị T9, bà Hà B với bà Hà Diễm P1 và công nhận Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 11/6/2020 giữa bà P1 với ông H2 và bà L1.

[2.5] Cụ Trương Nhị T9 không để lại di chúc, $\frac{1}{2}$ nhà đất số 126 đường L2 sẽ được chia thừa kế theo pháp luật cho 6 người gồm cụ Hà B là vợ cụ T9 và 5 người con của cụ T9, mỗi người được hưởng $\frac{1}{12}$ nhà đất số 126 đường L2.

[2.6] Còn lại $\frac{1}{2}$ nhà đất 126 đường L2 là phần sở hữu của cụ Hà B. Sinh thời, cụ Hà B đã tặng cho bà Hà Diễm P1 thông qua việc ký tên cho bà P1 tại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 17-12-2004. Việc tặng cho này đã hoàn thành và có hiệu lực vì tài sản đã chuyển qua bà P1, bà P1 cũng đã giao dịch thế chấp tài sản này nhiều lần sau đó chuyển nhượng, nhận tiền và giao tài sản cho ông Bành Đức H2, bà Trần Thị Phượng L1.

[2.7] Tòa án cấp sơ thẩm chia kỷ phần thừa kế của cụ Hà B (chết năm 2017) hưởng từ di sản của cụ Trương Nhị T9(nêu trên) là $\frac{1}{12}$ nhà đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho 5 người thừa kế gồm: Bà Trương Ngọc K, Hà Diễm H (Ho Yen-H1), Hà Diễm M(Ho Yen M1), ông Trương Vĩ C và bà Hà Diễm P1 mỗi người $\frac{1}{5}$ (tương đương 1,67% nhà đất) là không đúng.

Bà Hà Diễm P1 hưởng 60%, các ông bà Trương Ngọc K, Hà Diễm H (Ho Yen-H1), Hà Diễm M(Ho Yen M1), ông Trương Vĩ C mỗi người hưởng 10% giá trị nhà đất). Lẽ ra, phần của bà B được hưởng của ông T9 phải công nhận cho bà P1 nhưng do bà P1 và các đồng thừa kế không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét.

[2.8] Bà P1 có trách nhiệm trả các phần thừa kế cho bà Trương Ngọc K, Hà Diễm H (Ho Yen-H1), Hà Diễm M(Ho Yen M1), ông Trương Vĩ C mỗi người là $7.512.968.000 \text{ đồng} \times 10\% = 751.296.800 \text{ đồng}$.

[2.9] Theo Kết quả xác minh ngày 14/7/2020 thì 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh có một hộ gồm 02 nhân khẩu đăng ký hộ khẩu thường trú gồm có Hà Diễm P1 sinh năm 1960 và bà Hà B sinh năm 1944 (chết). Hộ vắng mặt từ năm 2011 không rõ nơi tạm trú, có Bành T3 sinh năm 1989 cư ngụ tại 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2011 đến nay. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Bành T3 vào tham gia tố tụng là có thiếu sót. Do vụ kiện tranh chấp kéo dài nhiều năm, có cơ sở công nhận Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 11/6/2020 giữa bà P1 với ông H2 và bà L1 nên không cần thiết phải

hủy án để đưa ông T3 vào tham gia tố tụng vì không ảnh hưởng đến nội dung vụ án.

Theo điều 688 Bộ luật dân sự 2015 về điều khoản chuyển tiếp, trong trường hợp giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này. Đối chiếu điều 129 Bộ luật dân sự 2015, đối với giao dịch dân sự buộc phải công chứng, chứng thực nhưng các bên không tuân thủ về hình thức, song đã thực hiện gần xong, thanh toán từ 2/3 giá trị trở lên thì không bắt buộc phải công chứng, chứng thực mà Tòa án có thể công nhận hợp đồng.

[2.10] Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 44/2012/QĐ-ADBPKCTT ngày 29-5-2012 về việc " Cấm chuyển dịch quyền sở hữu về tài sản (cấm mua bán, cầm cố, thế chấp, sang nhượng, tặng cho, cho thuê, ủy quyền mua bán ...) và thay đổi hiện trạng đối với tài sản là nhà đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh".

Ông Nguyễn Tấn P xác định sau khi có Bản án sơ thẩm số 546/2015/DS-ST ngày 03-6-2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, ông đã nhận lại số tiền thực hiện biện pháp bảo đảm là 50.000.000 đồng.

Do đó, Hội đồng xét xử hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 44/2012/QĐ-ADBPKCTT ngày 29-5-2012 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ chí Minh về việc " Cấm chuyển dịch quyền sở hữu về tài sản (cấm mua bán, cầm cố, thế chấp, sang nhượng, tặng cho, cho thuê, ủy quyền mua bán ...) và thay đổi hiện trạng đối với tài sản là nhà đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh"

[2.11] Về giấy tờ liên quan đến nhà đất 126 đường L2: Quá trình giao dịch, các đương sự giao cho bà Huỳnh Thị Phương N2 để làm dịch vụ. Bà N2 cung cấp tờ "Biên nhận" đã nộp các giấy tờ tại Phòng đăng ký đất đai Quận Z1. Tại Văn bản 514/VPĐK-CNQ6 ngày 13-11-2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh-Chi nhánh Quận 6 xác định hiện đơn vị có lưu giữ bản chính 17 loại giấy tờ kèm theo danh mục liệt kê của nhà đất 126 đường L2.

Ông H2, bà L1 được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền để nhận các giấy tờ nêu trên và làm thủ tục để công nhận quyền sở hữu nhà đất đối với nhà và đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh sau khi đã thanh toán đầy đủ số tiền cho bà P1 và hỗ trợ thêm cho bà P1 500.000.000 đồng tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[2.12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hà Diễm P1 phải chịu 112.507.781 đồng và 200.000 đồng án phí không có giá ngạch. Tổng cộng bà Hà Diễm P1 phải chịu 112.707.781 đồng. Bà Trương Ngọc K, Hà Diễm H (Ho Yen-H1), Hà Diễm M(Ho Yen M1), ông Trương Vĩ C mỗi người phải chịu 34.051.800 đồng. Ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phương Loan phải chịu 9.391.210 đồng.

[2.13] Các nội dung khác của án sơ thẩm giữ nguyên.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận kháng cáo của ông Bành Đức H2, bà Trần Thị Phương L1, bà Huỳnh Thị Phương N2 và ông Võ Hòa N1 đại diện cho ông H2, bà L1, Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí do yêu cầu kháng cáo được Tòa chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ các Điều 26, 37, 228, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 130, 131, 136, 137, 146, 677, 688 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 623, 649, 660, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

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

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận kháng cáo của ông Bành Đức H2, bà Trần Thị Phương L1, bà Huỳnh Thị Phương N2 và ông Võ Hòa N1 đại diện cho ông H2, bà L1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 1620/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn: Xác định $\frac{1}{2}$ nhà đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của cụ Trương Nhị T9(chết năm 2004). Chia thừa kế theo pháp luật cho những người thừa kế của cụ Tô gồm 6 người là: Cụ Hà B, bà Trương Ngọc K, Hà Diễm H (Ho Yen-H1), Hà Diễm M(Ho Yen M1), ông Trương Vĩ C và bà Hà Diễm P1 mỗi người $\frac{1}{6}$ di sản, tương đương $\frac{1}{12} = 8,33\%$ nhà đất.

Không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn đòi ½ nhà đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Hà B. Xác định phần ½ nhà đất này là của bà Hà Diễm P1.

2. Chia kỷ phần thừa kế của cụ Hà B (chết năm 2017) hưởng từ di sản của cụ Trương Nhị T9(nêu trên) là 1/12 nhà đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho 5 người thừa kế gồm: Bà Trương Ngọc K, Hà Diễm H (Ho Yen-H1), Hà Diễm M(Ho Yen M1), ông Trương Vĩ C và bà Hà Diễm P1 mỗi người 1/5 (tương đương 1,67% nhà đất).

Tổng cộng (1) + (2): Bà Hà Diễm P1 hưởng 60%, các ông bà Trương Ngọc K, Hà Diễm H (Ho Yen-H1), Hà Diễm M(Ho Yen M1), ông Trương Vĩ C mỗi người hưởng 10% giá trị nhà đất).

Bà Hà Diễm P1 có trách nhiệm trả lại các kỷ phần thừa kế cho các ông bà Trương Ngọc K, Hà Diễm H (Ho Yen-H1), Hà Diễm M(Ho Yen M1), ông Trương Vĩ C mỗi người hưởng 10% giá trị nhà đất là 751.296.800 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phụng L1 về việc công nhận và tiếp tục thực hiện “Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” ngày 11-6-2010 giữa bà Hà Diễm P1 với ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phụng L1.

4. Công nhận một phần hợp đồng “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 17-12-2004 giữa cụ Trương Nhị T9 với bà Hà Diễm P1; bà P1 được quyền sở hữu nhà và đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh nên công nhận hợp đồng “Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” ngày 11-6-2010 giữa bà Hà Diễm P1 với ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phụng L1.

5. Buộc ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phụng L1 có trách nhiệm trả cho bà Hà Diễm P1 số tiền 187.824.200 đồng và ghi nhận sự tự nguyện của ông H2, bà L1 hỗ trợ thêm cho bà P1 số tiền 500.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu đối với khoản tiền được thi hành, nếu người phải thi hành chậm trả thì còn phải chịu thêm khoản lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

6. Ông H2, bà L1 được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền để nhận các giấy tờ theo tờ “Biên nhận” đã nộp các giấy tờ tại Phòng đăng ký đất đai Quận Z1. Tại Văn bản 514/VPĐK-CNQ6 ngày 13-11-2019 của Văn

phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh-Chi nhánh Quận 6 xác định hiện đơn vị có lưu giữ bản chính 17 loại giấy tờ kèm theo danh mục liệt kê của nhà đất 126 đường L2; và làm thủ tục để công nhận quyền sở hữu nhà đất đối với nhà và đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh sau khi đã thanh toán đầy đủ số tiền nêu trên cho bà P1 tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

7. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 44/2012/QĐ-ADBPCKTT ngày 29-5-2012 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ chí Minh về việc " Cấm chuyển dịch quyền sở hữu về tài sản (cấm mua bán, cầm cố, thế chấp, sang nhượng, tặng cho, cho thuê, ủy quyền mua bán ...) và thay đổi hiện trạng đối với tài sản là nhà đất số 126 đường L2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh".

8. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hà Diễm P1 phải chịu 112.507.781 đồng và 200.000 đồng án phí không có giá ngạch. Tổng cộng bà Hà Diễm P1 phải chịu 112.707.781 đồng.

Bà Trương Ngọc K, Hà Diễm H (Ho Yen-H1), Hà Diễm M(Ho Yen M1), ông Trương Vĩ C mỗi người phải chịu 34.051.800 đồng.

Hoàn trả cho bà Hà Diễm M(Ho Yen M1) số tiền tạm ứng án phí là 28.530.000 đồng (Biên lai AA/2007/0045556 ngày 02/11/2018 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

Hoàn trả cho những người thừa kế của bà Hà B (Bà Trương Ngọc K, Hà Diễm H (Ho Yen-H1), Hà Diễm M(Ho Yen M1), ông Trương Vĩ C và Hà Diễm P1) số tiền tạm ứng án phí do bà Hà B nộp là 21.000.000 đồng (Biên lai AE/2010/09892 ngày 07/10/2011) và 21.000.000 đồng (Biên lai AA/2010/05202 ngày 22/11/2011) cùng của Chi Cục Thi hành án dân sự Quận 6.

Ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L1 phải chịu 9.391.210 đồng. được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 61.000.000 đồng (Biên lai AA/2010/04585 ngày 17/5/2011 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 6) ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L1 đã nộp. Ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng Loan được nhận lại số tiền 51.608.790 đồng.

Cơ quan thi hành án đối trừ thu án phí đối với số tiền tạm ứng án phí trên khi thi hành án.

Chi phí tố tụng đo vẽ, định giá các đương sự tự chịu.

9. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho bà Trần Thị Phương L1 có đại diện ông N1 đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0045193 ngày 13/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; Ông H2 có đại diện ông N1 đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0045192 ngày 13/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; Bà Huỳnh Thị Phương N2 đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0045194 ngày 13/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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, thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đường sự;
- Lưu – (Án - Trú).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương