

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: 1372/2025/DS-PT

Ngày 29-9-2025

V/v tranh chấp yêu cầu chấm dứt
hành vi trái pháp luật, tranh chấp về
bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm
phạm, hợp đồng thuê tài sản và yêu
cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - 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 Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
22/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp yêu cầu chấm
dứt hành vi trái pháp luật, tranh chấp về bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm
phạm, hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 222/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024
của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án
nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 41/2025/QĐ-PT ngày
13/01/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 86/2025/QĐ-PT ngày
11/02/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 25/QĐ-PT ngày 27/02/2025,
Thông báo mở lại phiên tòa số 307/2025/TB-TA ngày 16/9/2025, Quyết định
hoãn phiên tòa phúc thẩm số 17390/2025/QĐ-PT ngày 22/9/2025, giữa các đương
sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Tấn P, sinh năm 1958; địa chỉ: số B, tổ E, ấp A,
xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Bị đơn:*

1. Bà Trần Thị Minh L, sinh năm 1981;

2. Ông Trần Quang V, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: số B (số C), đường C, tổ G, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Hồng A, sinh năm 1998; địa chỉ thường trú: thôn V, xã D, huyện V, tỉnh Thái Bình (nay là xã V, tỉnh Hưng Yên); địa chỉ liên hệ: số A, đường N, khu đô thị V, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/01/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh T
- Luật sư của Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ liên hệ: số A
- A, đường N, khu đô thị V, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

1. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1953; địa chỉ: số B (số C), đường C, tổ G, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị L1: Ông Phạm Hồng A, sinh năm 1998; địa chỉ thường trú: thôn V, xã D, huyện V, tỉnh Thái Bình (nay là xã V, tỉnh Hưng Yên); địa chỉ liên hệ: số A đường N, khu đô thị V, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/01/2024).

2. Ông Trần Quang V1, sinh năm 1977; địa chỉ: số B (số C), đường C, tổ G, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1969; địa chỉ: số H, khu phố L, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Đặng Tấn P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 31/10/2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đặng Tấn P trình bày:

Năm 2005, ông Trần Quang V1, ông Trần Quang V và bà Trần Thị Minh L khởi kiện tranh chấp thừa kế tài sản với ông Trần Quang V2 tại Tòa án nhân dân thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Bản án số 52/2007/DS-ST ngày 28/8/2007, đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên

đơn được nhận và quản lý kỹ phần thừa kế của ông Trần Quang M (cha các nguyên đơn) trong khối di sản của ông Trần Quang T1, bà Lê Kiêm L2 đối với phần đất diện tích 153,3m² tọa lạc tại số B (số C), phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Tại Bản án số 33/2008/DSPT ngày 07/3/2008 Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm tuyên hủy án sơ thẩm nêu trên, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương giải quyết lại. Sau khi Tòa án nhân dân thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương thụ lý lại vụ án, bà L, ông V1, ông V ủy quyền cho ông P tham gia tố tụng vụ án trên theo Giấy ủy quyền ngày 12/6/2009. Do vụ án có yếu tố nước ngoài nên Tòa án nhân dân thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương chuyển vụ án trên đến Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương để giải quyết. Ngày 12/11/2012, bà Nguyễn Thị L1, bà Minh L, ông V1 và ông V ký kết giấy cam kết hứa thưởng với ông P. Ngày 15/11/2012, ông P rút đơn khởi kiện và cùng ngày Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 14. Như vậy, Giấy cam kết thưởng ngày 12/11/2012 giữa ông P và bà Nguyễn Thị L1, ông V1, ông V và bà Minh L xem như kết thúc không còn giá trị.

Năm 2013, ông Trần Quang V2 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số BO 679129, số vào sổ CH 01274 ngày 14/05/2013, đối với diện tích đất 1.105m² thuộc thửa số 273, tờ bản đồ số 6, trong đó có diện tích đất bà Nguyễn Thị L1 đang quản lý, sử dụng.

Ngày 15/5/2014, bà L1 khởi kiện vụ án hành chính về việc khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương tại Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Ông P đại diện cho bà L1 theo Văn bản ủy quyền ngày 08/09/2014. Bản án hành chính sơ thẩm số 01 ngày 19/08/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tuyên hủy GCNQSDĐ của ông Trần Quang V2. Bản án số 04 ngày 28/3/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương tuyên y án sơ thẩm.

Sau đó, ông P đến gặp bà L1 yêu cầu bàn giao mặt bằng thì bà L1 nói: “Lỡ cho người ta mượn rồi, hết hợp đồng bà L1 sẽ bàn giao là ngày 01/02/2017 (âm lịch) nhằm ngày 26/02/2017 dương lịch”.

Trước đó, ngày 26/9/2016, bà L1 ủy quyền cho ông P để đi đăng ký quyền sử dụng đất mang tên bà L1 vì GCNQSDĐ của ông Trần Quang V2 đã bị Tòa án tuyên hủy. Tuy nhiên, khi ông P đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T để xin cấp quyền sử dụng đất thì bị ông V2 ngăn chặn nên bà L1 khởi kiện yêu cầu ông V2 chấm dứt hành vi trái pháp luật và ủy quyền cho ông P đại diện tham gia tố tụng.

Ngày 18/11/2016, ông P yêu cầu bà L1 viết cam kết thì được bà L1 đồng ý viết 01 bản cam kết mà ông P đã giao nộp cho Tòa án.

Ngày 17/4/2018, ông Trần Quang V2 khởi kiện bà L1 tranh chấp đòi nhà đất cho ở nhờ. Thời điểm này, vụ án bà L1 kiện ông V2 chưa giải quyết xong nên

ông P bàn với bà L1 rút đơn kiện thì bà L1 đồng ý, vụ án này đã được Tòa án đình chỉ giải quyết. Trong vụ án ông V2 kiện bà L1, bà L1 và ông V1 ủy quyền cho ông P toàn quyền quyết định trong vụ án, còn bà Minh L, ông V và các thành viên dẫu, rở trong gia đình làm đơn xin vắng mặt. Bản án dân sự sơ thẩm số 54 ngày 11/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang V2. Bản án dân sự phúc thẩm số 24 ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang V2.

Sau đó, khoảng tháng 02, tháng 3/2023, Công ty M2 đào đường, thoát nước cống môi trường, ông P tạm ngưng cho thuê mặt bằng và bỏ ra 20.000.000 đồng đào xuyên từ đường cống môi trường xuyên qua mặt bằng của ông P đang cho thuê để cho thi công vào nhà bà L. Sau khi làm đường thoát nước xong, ngày 18/10/2023, ông P ký hợp đồng cho thuê mặt bằng với ông Nguyễn Ngọc C, thời hạn thuê 03 năm, kể từ ngày nhận tiền cọc thế chân.

Sau khi biết thông tin ông P cho thuê mặt bằng, ngày 29/02/2017 bà Minh L và ông Vũ P1 dỡ toàn bộ diện tích ông P xây dựng có chiều ngang 03m x chiều dài 6,7m = 20,10m², vật liệu xây dựng gồm: mái tole, la thông trần ván ép, cột kèo đà bằng sắt kẽm, vách kẽm thiếc, cột sắt, nền gạch bông, cửa trước bằng kiếng bọc thép 04 cánh, khung cửa sắt, cửa sau cửa sắt, cửa sổ sắt 60cm x 40cm.

Do đó, ngày 31/10/2023, ông P khởi kiện bà Trần Thị Minh L và ông Trần Quang V yêu cầu Tòa án:

- Buộc ông V, bà L chấm dứt hành vi trái pháp luật, giữ nguyên hiện trạng, không được tháo gỡ mái nhà tole của ông P tọa lạc tại số 264 (571 cũ), đường C, tổ G, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Yêu cầu ông V, bà Minh L và bà Nguyễn Thị L1 liên đới đền bù thiệt hại cho ông P, gồm:

+ Tiền mua lại toàn bộ vật liệu xây dựng để trả nguyên hiện trạng ban đầu của căn nhà nói trên.

+ Tiền đền bù hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 18/10/2023 giữa ông P và ông Nguyễn Ngọc C với tổng số tiền 280.000.000 đồng (bao gồm tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, tiền phạt cọc 50.000.000 đồng, tiền cho thuê 03 năm 180.000.000 đồng).

Ngày 08/6/2024, ông P nhận được thông báo thụ lý yêu cầu phản tố của bà L1, ông V. Các yêu cầu phản tố như sau :

- Hủy hợp đồng thuê mặt bằng giữa ông Đặng Tấn P và ông Nguyễn Ngọc C, không đồng ý bồi thường số tiền cọc và phạt cọc ông P yêu cầu. Vấn đề này ông P có ý kiến như sau: Hợp đồng ông P và ông C đã ký trước khi bà Minh L và ông Vũ P1 dỡ nhà cửa của ông P và ông C đã kiện ông P ra Tòa án nhân dân

thành phố T, sau đó vụ án được giải quyết bằng một Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20 ngày 02/02/2024. Như vậy, bà Minh L và ông V yêu cầu hủy hợp đồng, không đồng ý đền bù do thiệt hại do bà L, ông V gây ra là vô căn cứ, không đúng quy định pháp luật. Ông P yêu cầu Tòa án bác đơn phản tố hủy hợp đồng nêu trên.

- Hủy Giấy cam kết hứa thưởng ngày 12/11/2012 giữa bà Minh L và ông Trần Quang V, Trần Quang V1 và Nguyễn Thị L1 đối với ông P. Vấn đề này ông P có ý kiến như sau: Từ ngày 15/11/2012, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 14 thì giấy hứa thưởng trên không còn giá trị pháp lý. Ông P đồng ý hủy giấy hứa thưởng nêu trên.

- Hủy Bản cam kết ngày 18/11/2016 giữa ông Đặng Tấn P và bà Nguyễn Thị L1. Bản cam kết này, bà Minh L và ông V không liên quan, cũng không có căn cứ về quy định của pháp luật để yêu cầu hủy bản cam kết nêu trên. Bởi lẽ, ông P và bà L đã thống nhất về việc kiện hành chính hủy GCNQSDĐ của ông Trần Quang V2. Bản án đã có hiệu lực pháp luật, bà L đã cam kết thưởng cho ông P 31,20m², bà L đã bàn giao mặt bằng cho ông P vào ngày 26/02/2017, ông P đã nhận thưởng xong, thỏa thuận giữa ông P và bà L phù hợp khoản 1, 2 Điều 570 và khoản 1 Điều 572 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, công việc của ông P đã hoàn tất bằng hai Bản án hành chính số 01 ngày 19/08/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương và Bản án số 04 ngày 28/3/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; ông P đã được bà L trả thưởng, đã nhận mặt bằng và đã bỏ ra 100.000.000 đồng để xây dựng căn nhà ngày 29/02/2017.

Nguyên đơn đã giao nộp các giấy tờ, tài liệu sau: *Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 18/10/2023 giữa ông Đặng Tấn P và ông Nguyễn Ngọc C (bản photo); biên bản giao mặt bằng ngày 26/02/2017 (âm lịch ngày 01/02/2027) giữa bà Nguyễn Thị L1 và ông Đặng Tấn P (bản photo); căn cước công dân + sổ hộ khẩu của ông P (bản photo); đơn yêu cầu đưa vụ án ra xét xử, yêu cầu không hòa giải ngày 23/6/2024 của ông P (bản chính); văn bản trình bày ý kiến về việc phản tố của bị đơn ngày 24/6/2024 của ông P (bản chính); đơn đề nghị ngăn chặn ngày 28/03/2017 của ông Trần Quang V2 (bản photo); giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả ngày 17/03/2017 của UBND thành phố T (bản photo); đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất không có ngày tháng năm của bà Nguyễn Thị L1 (bản photo); đơn khởi kiện ngày 02/01/2018 của bà Nguyễn Thị L1 (bản photo); T2 mời bà Nguyễn Thị L1 ngày 17/5/2017 của UBND phường P (bản photo); đơn yêu cầu thu hồi quyền sử dụng đất không có ngày tháng năm 2017 của bà Nguyễn Thị L1 (bản photo); giấy ủy quyền ngày 26/9/2016 của bà Nguyễn Thị L1 cho ông Đặng Tấn P (bản photo); giấy ủy quyền ngày 02/01/2018 của bà Nguyễn Thị L1 cho ông Đặng Tấn P (bản photo); Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 11/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (bản photo); Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2023/DS-PT ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (bản photo); đơn khởi kiện ngày 17/04/2018 của ông Trần Quang V2 (bản*

photo); Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2015/HC-ST ngày 19/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (bản photo); Bản án hành chính phúc thẩm số 04/2016/HC-PT ngày 28/3/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (bản photo); Công văn số 585 ngày 22/8/2014 của Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố H (bản photo); biên bản đối thoại ngày 22/10/2014 và ngày 28/5/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (bản photo); biên bản giao mặt bằng ngày 26/02/2017 (âm lịch ngày 01/02/2027) giữa bà Nguyễn Thị L1 và ông Đặng Tân P (bản photo); GCNQSDĐ số BO 679129, số vào sổ CH01274 ngày 14/5/2013 của UBND thành phố T cấp cho ông Trần Quang V2 (bản photo); bản cam kết ngày 18/11/2016 của bà Nguyễn Thị L1 (bản photo); hợp đồng thuê mặt bằng ngày 01/3/2017 giữa ông Đặng Tân P và bà Nguyễn Thị Mỹ H (bản photo); Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 14/2012/QĐST-DS ngày 15/11/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (bản photo); đơn xin rút yêu cầu khởi kiện ngày 15/11/2012 của ông P (bản photo); giấy cam kết hứa thưởng ngày 12/11/2012 của bà L1, ông V1, ông V và bà Minh L đối với ông P (bản photo); Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2007/DS-ST ngày 28/8/2007 của Tòa án nhân dân thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (bản photo); Bản án dân sự phúc thẩm số 33/2008/DSPT ngày 07/3/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (bản photo).

Đơn phản tố ngày 26/04/2024 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Hồng A trình bày:

Gia đình bà Minh L, ông V hiện đang sinh sống trên phần đất khoảng 220m² tại địa chỉ số B (571 cũ), đường C, tổ G, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Nguồn gốc đất do ông bà nội của bà Minh L, ông V để thừa kế lại nhưng không có di chúc và đã phát sinh tranh chấp bằng một vụ án tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương năm 2023.

Tại thời điểm diễn ra vụ kiện vì không am hiểu pháp luật nên gia đình bà Minh L, ông V có nhờ ông P giúp đỡ, hứa sẽ thưởng cho ông P diện tích đất 31,2m² với điều kiện ông P phải hỗ trợ gia đình bà Minh L, ông V hết vụ kiện và phải làm ra giấy chứng nhận đứng tên gia đình bà Minh L, ông V xong hết mới thưởng nhưng khi sự việc chưa giải quyết xong và chưa làm ra GCNQSDĐ, ông P đã lợi dụng mẹ bà Minh L, ông V là bà Nguyễn Thị L1 tuổi cao, không hiểu biết, thật thà để dụ mẹ bà Minh L, ông V ký thêm một bản cam kết ngày 18/11/2016 về phần đất 31,2m² hứa thưởng trước đây mà anh em bà Minh L, ông V không biết. Đến ngày 26/02/2017, ông P tiếp tục lợi dụng lòng tin của mẹ bà Minh L, ông V để yêu cầu ký thêm một biên bản bàn giao mặt bằng đối với diện tích đất 31,2m².

Đến năm 2016, gia đình bà Minh L, ông V vẫn quản lý sử dụng và ông Trần Quang V cải tạo, sửa chữa lại mặt bằng nêu trên để cho bà Nguyễn Thị L1

cho thuê lại. Tại bản cam kết ngày 18/11/2016 thể hiện, bà Nguyễn Thị L1 đang cho thuê mặt bằng, ông P biết điều đó và thỏa thuận giao mặt bằng trong vòng 01 năm khi hết hạn cho thuê nhưng chỉ vài tháng sau ông P đã yêu cầu ký biên bản giao mặt bằng cho thấy rằng việc bàn giao là không có trên thực tế.

Bà Minh L, ông V cho rằng không tháo tole hay thay đổi hiện trạng của mặt bằng, chỉ gỡ 02 vách + 02 cửa, còn phần tole đã mục nát do lâu ngày không sử dụng nên không có việc tháo gỡ hay có hành vi thay đổi hiện trạng như ông P trình bày.

Việc ông P tự ý ký hợp đồng thuê khi chưa được bàn giao mặt bằng, quản lý mặt bằng, chưa có sự đồng ý bàn bạc thỏa thuận với gia đình là không đúng quy định của pháp luật, vì ông P không phải chủ sở hữu của mặt bằng. Vì vậy, bà Minh L, ông V không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Minh L, ông V có yêu cầu phản tố như sau:

- Hủy hợp đồng thuê mặt bằng ngày 18/10/2023 giữa ông Đặng Tấn P và ông Nguyễn Ngọc C.

- Tuyên vô hiệu Giấy cam kết hứa thưởng ngày 12/11/2012 giữa ông Đặng Tấn P và bà Nguyễn Thị L1, bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V, ông Trần Quang V1; bản cam kết ngày 18/11/2016 giữa ông Đặng Tấn P và bà Nguyễn Thị L1; biên bản bàn giao mặt bằng ngày 26/02/2017 giữa ông Đặng Tấn P và bà Nguyễn Thị L1. Bà L1, ông V đồng ý thanh toán lại số tiền đúng với diện tích đất 31,2m² mà gia đình bà L1, ông V hứa thưởng cho ông P theo định giá hiện tại.

Bị đơn đã giao nộp các giấy tờ, tài liệu sau: *Giấy ủy quyền ngày 10/01/2024 của bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V cho ông Phạm Hồng A (bản chính) + căn cước công dân của ông A (bản photo); đơn phản tố ngày 26/4/2024 của ông Trần Quang V, bà Trần Thị Minh L (bản chính); giấy cam kết hứa thưởng ngày 12/11/2012 của bà L, ông V1, ông V và bà Minh L đối với ông P (bản photo); bản cam kết ngày 18/11/2016 của bà Nguyễn Thị L1 (bản photo); biên bản giao mặt bằng ngày 26/02/2017 (âm lịch ngày 01/02/2027) giữa bà Nguyễn Thị L1 và ông Đặng Tấn P (bản photo); Quyết định chuyển vụ án số 28 ngày 26/9/2005 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (bản photo); Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 03 ngày 20/7/2004 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (bản photo); Bản án dân sự sơ thẩm số 52 ngày 28/8/2007 của Tòa án nhân dân thị xã Thủ Dầu Một (bản photo); Bản án dân sự phúc thẩm số 33 ngày 07/3/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (bản photo); Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 14 ngày 15/11/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (bản photo); Bản án hành chính sơ thẩm số 01 ngày 19/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (bản photo); Bản án DSST số 54 ngày 11/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (bản photo); Bản án dân sự phúc thẩm số 24 ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (bản photo).*

Bản tự khai ngày 26/6/2024, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của bà Nguyễn Thị L1 là ông Phạm Hồng A trình bày:

Bà L1 thống nhất trình bày của bị đơn bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V.

Bà L giao nộp cho Tòa án: *Giấy ủy quyền ngày 18/01/2024 của bà L cho ông Phạm Hồng A (bản chính).*

Bản tự khai ngày 10/6/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang V1 trình bày:

Ông V1 thống nhất trình bày của bị đơn bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V.

Ông V1 giao nộp cho Tòa án: Căn cước công dân của ông V1 (bản công chứng); đơn xin vắng mặt ngày 10/6/2024 của ông V1.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc C không đến Tòa án làm việc, không giao nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của ông C.

Ông C giao nộp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ sau: *Hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 18/10/2023 giữa ông Đặng Tấn P và ông Nguyễn Ngọc C (bản photo); hợp đồng mua bán giày dép và đặt cọc ngày 24/10/2023 giữa ông Nguyễn Ngọc C và bà Phạm Thị Thu H1 (bản photo); đơn khởi kiện không ngày tháng 11/2023 của ông C (bản photo); Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 746.1 ngày 15/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (bản photo); bản tự khai ngày 25/01/2024 của ông P (bản photo); Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20 ngày 02/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (bản photo); Quyết định sửa chữa, bổ sung Quyết định số 02 ngày 020/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (bản photo); Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1111 ngày 13/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Thủ Dầu Một (bản photo); đơn xin vắng mặt không tham gia vụ án ngày 05/6/2024 của ông C (bản chính).*

Tại phiên tòa sơ thẩm,

- Nguyên đơn ông Đặng Tấn P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang V1, ông Nguyễn Ngọc C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn thay đổi một phần yêu cầu phản tố của bị đơn như sau: Bị đơn đồng ý trả thưởng cho ông P 50% giá trị đất nông nghiệp đã hứa thưởng theo bản cam kết hứa thưởng ngày 12/11/2012; tự nguyện bồi thường cho ông P giá trị mái che tole 10.566.000 đồng.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 là ông Phạm Hồng A thống nhất, đồng ý việc thay đổi một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang V1 giao nộp cho Tòa án bản tự khai ngày 23/9/2024: Không đồng ý trả thưởng cho ông P như bản tự khai ngày 10/6/2024, đồng ý trả thưởng cho ông P 50% giá trị đất nông nghiệp đã hứa thưởng theo giấy cam kết hứa thưởng ngày 12/11/2012.

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

+ Thứ nhất, ông Đặng Tấn P cho rằng bên bà Minh L, ông V đã tháo gỡ nhà tole của ông là không có cơ sở:

Ông P chưa giao nộp được bất kỳ giấy tờ pháp lý nào chứng minh là chủ sở hữu hợp pháp đối với phần diện tích đất có căn nhà tranh chấp. Theo quy định tại khoản 2 Điều 8, Điều 9 Luật Nhà ở năm 2023 và tại Điều 31 Nghị định 43/2014 (được sửa đổi bởi khoản 14 Điều 1 Nghị định số 148/2020 ngày 18/12/2020 của Chính phủ), chủ sở hữu nhà ở thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và có giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp về nhà ở thì được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định.

Xét biên bản bàn giao mặt bằng ngày 26/02/2017 giữa bà Nguyễn Thị L1 và ông Đặng Tấn P thấy: Người bàn giao bà Nguyễn Thị L1, nội dung chỉ ghi bàn giao 31,20m². Trong hồ sơ vụ án, bên phía ông P hay bà L1 không giao nộp được bất kỳ giấy tờ nào chứng minh về việc bà L1 là chủ sở hữu đối với phần diện tích đất nói trên để tiến hành bàn giao cho ông P. Do đó, biên bản này vô hiệu ngay từ đầu do đối tượng của biên bản này không đúng quy định pháp luật theo Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 18/10/2023 giữa ông P và ông C thấy: Do ông P không phải chủ sở hữu mặt bằng theo quy định của pháp luật nên việc ông P tự ký hợp đồng với ông C dẫn đến hợp đồng không thực hiện được là lỗi của ông P, bên bà L1, ông V không liên quan đến hợp đồng này, ông P yêu cầu bà L1, ông V bồi thường thiệt hại do hợp đồng giữa ông P và ông C không thực hiện được là không có cơ sở.

+ Thứ hai, về các yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở chấp nhận:

Xét về Giấy cam kết hứa thưởng ngày 12/11/2012: Tại Điều 2 của giấy cam kết ghi rõ: Ông P có trách nhiệm bảo vệ miếng đất cho gia đình, làm ra GCNQSDĐ mang tên bà Nguyễn Thị L1. Tại Điều 7 của cam kết này cũng thể hiện, nếu ông P không làm được GCNQSDĐ thì sẽ phải giao lại đất cho gia đình.

Căn cứ các giấy tờ, tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, đối tượng của cam kết này liên quan đến phần đất diện tích 216m² mà gia đình bà L1 tranh chấp với ông Trần Quang V2 theo Bản án sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 11/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một và Bản án phúc thẩm số 24/2023/DSPT ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Tại bản án sơ thẩm, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một giao phần đất tranh chấp cho bên phía ông V2 quản lý. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân tỉnh

Bình Dương chấp nhận kháng cáo của bà L1, bác yêu cầu khởi kiện của ông V2. Cả 02 bản án đều không thể hiện rõ việc bà Nguyễn Thị L1 hay gia đình bà L1 là chủ sở hữu đối với phần diện tích đất tranh chấp 223,6m². Gia đình bà L1 chỉ được tiếp tục quản lý không có quyền định đoạt. Do gia đình bà L1 không phải chủ sở hữu phần đất nói trên nên đối tượng thực hiện của cam kết không thể thực hiện được. Bà Nguyễn Thị L1 tự mình ký bản cam kết, biên bản bàn giao mặt bằng là không đúng quy định của pháp luật do đối tượng trong văn bản không thuộc quyền định đoạt của bà L1.

Từ nội dung nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 222/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

- Căn cứ khoản 2, 3, 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 92, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 123, 169, 328, 472, 570, 589 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Tấn P đối với bị đơn bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V về việc yêu cầu bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V chấm dứt hành vi trái pháp luật, giữ nguyên hiện trạng căn nhà (mặt bằng) tọa lạc tại số B (số cũ 571), đường C, tổ G, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Tấn P buộc bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị L1 liên đới đền bù thiệt hại do tài sản bị xâm phạm (tiền mua lại toàn bộ vật liệu xây dựng để trả nguyên hiện trạng ban đầu của căn nhà) và tiền đền bù hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 18/10/2023 giữa ông P và ông Nguyễn Ngọc C, với tổng số tiền 280.000.000 đồng (bao gồm tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, tiền phạt cọc 50.000.000 đồng, tiền cho thuê 03 năm 180.000.000 đồng).

2. Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

2.1. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng ngày 18/10/2023 giữa ông Đặng Tấn P và ông Nguyễn Ngọc C.

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V đối với nguyên đơn ông Đặng Tấn P về việc “Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và hứa thưởng”.

Tuyên bố Giấy cam kết hứa thưởng ngày 12/11/2012 giữa ông Đặng Tấn P và bà Nguyễn Thị L1, bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V, ông Trần Quang V1; Bản cam kết ngày 18/11/2016 giữa ông Đặng Tấn P và bà Nguyễn Thị L1 và Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 26/02/2017 giữa ông Đặng Tấn P và bà Nguyễn Thị L1 vô hiệu.

Buộc ông Đặng Tấn P trả lại bà Nguyễn Thị L1, bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V, ông Trần Quang V1 mái che tole (mặt bằng) có diện tích 28,1m², kết cấu: mái tole, khung + kèo + cột bằng sắt, nền gạch men, không có vách và diện tích đất 31,2 m² tọa lạc tại số B (số cũ 571), đường C, tổ G, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

(Kèm theo sơ đồ vị trí nhà, đất tranh chấp).

Buộc bà Nguyễn Thị L1, bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V, ông Trần Quang V1 cùng liên đới trả thưởng cho ông Đặng Tấn P số tiền 780.000.000 đồng (bảy trăm tám mươi triệu đồng) theo Giấy cam kết hứa thưởng ngày 12/11/2012.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V thanh toán cho ông Đặng Tấn P số tiền 10.566.000 đồng (mười triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn đồng), là giá trị còn lại của mái che tole (mặt bằng cho thuê) trên diện tích đất tranh chấp.

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

3. Về chi phí tố tụng: Số tiền 4.015.000 đồng (bốn triệu không trăm mười lăm nghìn đồng); bà L, ông V đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đặng Tấn P được miễn án phí.

Bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V, bà Nguyễn Thị L1 và ông Trần Quang V1 cùng liên đới chịu số tiền 35.200.000 đồng (ba mươi lăm triệu hai trăm nghìn đồng). Bà Nguyễn Thị L1 là người cao tuổi được miễn án phí. Do đó, bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V và ông Trần Quang V1 mỗi người chịu số tiền 8.800.000 đồng (tám triệu tám trăm nghìn đồng).

Bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V cùng liên đới chịu số tiền 528.000 đồng (năm trăm hai mươi tám nghìn đồng).

Bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V được khấu trừ vào số tiền 19.200.000 đồng (mười chín triệu hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí, còn trả cho bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V 1.072.000 đồng (một triệu không trăm bảy mươi hai nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm

ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0002644 ngày 21/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 06/11/2024, nguyên đơn ông P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm có thiếu sót khi không nêu quyền kháng cáo của đương sự. Tuy nhiên, sau khi tuyên cấp sơ thẩm đã ban hành quyết định sửa chữa, bổ sung bản án bổ sung quyền kháng cáo của đương sự. Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Thanh T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang V1, ông Nguyễn Ngọc C có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.2] Ngày 06/11/2024, nguyên đơn ông P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, việc kháng cáo vẫn trong thời hạn quy định của pháp luật.

[1.3] Bị đơn rút một phần yêu cầu phần tố về việc hủy hợp đồng thuê mặt bằng ngày 18/10/2023 giữa ông Đặng Tấn P và ông Nguyễn Ngọc C, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử yêu cầu phần tố trên của bị đơn là đúng pháp luật.

[1.4] Bản án sơ thẩm không có phần quyết định về quyền đương sự được quyền kháng cáo bản án là không đúng hình thức quy định về mẫu bản án; tại phiên tòa ngày 30/9/2024 thì các đương sự đã được phổ biến quyền, nghĩa vụ của

đương sự; ngày 06/11/2024, nguyên đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm; đến ngày 11/11/2024, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 17/2024/QĐ-SCBSBA. Xét, bản án sơ thẩm không ghi quyền kháng cáo của đương sự là chưa đúng quy định về mẫu bản án sơ thẩm (mẫu số 52) của Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13/01/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tuy nhiên, sai sót này không làm thay đổi bản chất vụ việc, Tòa án cấp sơ thẩm đã ra quyết định sửa chữa bổ sung bản án, nguyên đơn đã thực hiện quyền kháng cáo của mình theo đúng quy định pháp luật. Do đó, sai sót này không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn.

[1.5] Tại phiên tòa ngày 27/02/2025, nguyên đơn yêu cầu định giá lại tài sản; ngày 27/02/2025, Tòa án ra Thông báo nộp tạm ứng chi phí tố tụng số 11/TB-TA; ngày 06/3/2025, nguyên đơn nhận được thông báo trên; ngày 13/3/2025, nguyên đơn xin gia hạn đóng tạm ứng chi phí tố tụng; ngày 04/4/2025, nguyên đơn rút yêu cầu định giá lại tài sản; bị đơn không có yêu cầu định giá lại. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ kết quả định giá tại cấp sơ thẩm để giải quyết vụ án.

[1.6] Nguyên đơn ông P không đồng ý kết quả đo đạc tại cấp sơ thẩm nên tại cấp phúc thẩm, ngày 13/3/2025 nguyên đơn ông P yêu cầu đo đạc lại tài sản tranh chấp. Theo bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 08/8/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/5/2025 của Tòa án cấp phúc thẩm thể hiện: Diện tích đất tranh chấp 42m² trong tổng diện tích đất 226,8m² thuộc thửa số 273, tờ bản đồ số 06, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, tỉnh Bình Dương); đất có vị trí tứ cận: Hướng Đông Bắc giáp đường C, hướng Tây Nam + Đông Nam giáp thửa số 273, hướng Tây Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn M1 (ranh giới là vách tường nhà ông M1 xây dựng). Tài sản trên đất: 01 căn ki-ốt diện tích xây dựng 20m², kết cấu: không vách, nền gạch men + xi măng, trần bằng tole lạnh; 01 phần sân bằng gạch lát vỉa hè 3,3m x 3m = 6,6m; 01 ghế xích đu bằng sắt (chân khung sắt).

Ngày 22/9/2025, ông P có đơn khiếu nại kết quả đo đạc nêu trên với lý do không đúng thực tế, không đúng sự chỉ ranh của ông P, vì bản cam kết ngày 18/11/2016 và biên bản bàn giao mặt bằng ngày 01/02/2017 âm lịch (ngày 26/02/2017 dương lịch) diện tích là 03m ngang x 10,4m dài = 31,20m², trong khi kết quả đo đạc là 3,83m ngang (chiều ngang cuối 3,94m), tổng diện tích 42m², yêu cầu đo đạc lại. Xét, ông P trình bày thời điểm giao mặt bằng hai bên không có đo đạc cụ thể, việc đo đạc được thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định, kết quả đo đạc được thực hiện theo sự hướng dẫn chỉ hiện trạng ranh giới đất, tài sản trên đất tranh chấp của đương sự, cơ quan chuyên môn thực hiện đo đạc theo sự hướng dẫn và chỉ của đương sự, việc chênh lệch diện tích là do đương sự chỉ nên yêu cầu đo đạc lại của nguyên đơn ông P không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày, theo giấy ngày 26/02/2017 nêu trên, diện tích được giao là 31,2m² nên ông P yêu cầu phải đo đạc đúng diện tích 31,2m² và giải quyết theo diện tích này, xét đây là sự tự nguyện của đương sự không trái quy định pháp luật, Tòa án căn cứ diện tích 31,2m² để giải quyết vụ án.

[1.7] Ngày 13/3/2025, nguyên đơn ông P yêu cầu đo đạc lại tài sản tranh chấp; ngày 13/3/2025, Tòa án ra Thông báo nộp tạm ứng chi phí tố tụng số 13/TB-TA, yêu cầu nguyên đơn ông P nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 5.000.0000 đồng (năm triệu đồng); ngày 13/3/2025, nguyên đơn nhận được thông báo trên; ngày 25/3/2025, nguyên đơn ông P nộp tạm ứng chi phí tố tụng; chi phí đo đạc 3.869.833 đồng (ba triệu tám trăm sáu mươi chín triệu tám trăm ba mươi ba đồng), số tiền còn lại 1.130.167 đồng (một triệu một trăm ba mươi nghìn một trăm sáu mươi bảy đồng); ngày 26/9/2025, Tòa án lập biên bản quyết toán chi phí tố tụng trả lại số tiền còn lại cho ông P nhưng ông P không nhận với lý do không đồng ý kết quả đo đạc, cần trả lại cho ông P số tiền 1.130.167 đồng (một triệu một trăm ba mươi nghìn một trăm sáu mươi bảy đồng).

[1.8] Theo quyết định hoãn phiên tòa ngày 22/9/2025, Hội đồng xét xử quyết định mở lại phiên tòa vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 26/9/2025; tại biên bản làm việc ngày 25/9/2025, nguyên đơn ông P yêu cầu dời phiên tòa vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 26/9/2025 do tham gia phiên tòa khác vào thời gian 08 giờ 00 phút ngày 26/9/2025. Do đó, phiên tòa được xét xử vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 26/9/2025.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và hủy Quyết định số 05 ngày 30/9/2024 về việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án cấp sơ thẩm, lý do: Bản án không ghi quyền kháng cáo của đương sự; bản án chưa có hiệu lực pháp luật nhưng Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời, nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm phiến diện vô căn cứ.

[2.1] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Giấy cam kết hứa thưởng ngày 12/11/2012 giữa bà Nguyễn Thị L1, ông Trần Quang V1, ông Trần Quang V, bà Trần Thị Minh L và ông Đặng Tấn P có nội dung:

Điều 1: Chúng tôi làm giấy ủy quyền cho ông P năm 2009 thay mặt chúng tôi (Viên, V, L) liên hệ cơ quan pháp luật, Tòa án các cấp để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho gia đình chúng tôi trong vụ tranh chấp phần đất chiều ngang 8,88m x dài 33m, tổng diện tích đất 216m², trên đất có căn nhà cấp 4.

Điều 2: Bằng mọi biện pháp và hình thức ông P có trách nhiệm bảo vệ cho gia đình chúng tôi ở luôn trên đất nêu trong giấy cam kết hứa thưởng này và có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng để làm ra giấy quyền sử dụng đất cho

chúng tôi đứng tên là bà Nguyễn Thị L1, khi đó công việc của ông P đã hoàn thành trách nhiệm.

Điều 3: Sau khi quyền sử dụng đất thuộc về gia đình chúng tôi quản lý sử dụng thì gia đình chúng tôi đồng ý thưởng cho ông P phần đất chiều ngang 03 m x dài 10,4m (bắt đầu tính từ lề đường vô 02m), tổng diện tích 31,2m² nằm trong tổng diện tích 216m² mà ông P đã làm GCNQSDĐ cho gia đình chúng tôi quản lý, đứng tên.

Điều 4: Trong thời gian ông P đang thực hiện những điều kiện gia đình chúng tôi yêu cầu mà gia đình tôi tự ý hủy hợp đồng đại diện pháp lý hoặc ngưng cam kết thỏa thuận công việc hợp đồng dịch vụ thì gia đình chúng tôi vẫn phải thực hiện thưởng cho ông P như trong giấy thỏa thuận hứa thưởng này.

Điều 5: Nếu gia đình chúng tôi vẫn đồng ý cho ông P tiếp tục thực hiện công việc như trên và khi ông P hoàn thành xong yêu cầu của chúng tôi thì gia đình chúng tôi sẽ thực hiện thỏa thuận hứa thưởng này.

Điều 6: Khi có quyết định của Tòa án tỉnh Bình Dương có hiệu lực pháp luật thì gia đình chúng tôi sẽ bàn giao ngay phần đất mà gia đình chúng tôi hứa thưởng cho ông P như đã nêu trong cam kết này.

Điều 7: Nếu ông P không thực hiện được làm ra quyền sử dụng đất đứng tên trong gia đình để quản lý thì ông P sẽ giao lại phần đất nêu trên cho gia đình chúng tôi.

(Giấy cam kết hứa thưởng ngày 12/11/2012 có ông Trần Quang V1, ông Trần Quang V, bà Trần Thị Minh L ký tên; bà Nguyễn Thị L1, ông Đặng Tấn P ký tên, lẫn tay).

- Bản cam kết ngày 18/11/2016 có chữ ký tên, dấu lẫn tay của bà Nguyễn Thị L1, có nội dung: Trước đây, bà L1 và các con là L1, V1, V có ký giấy thưởng ngày 12/11/2012 để bảo vệ cho mẹ con bà L1 được ở luôn trên phần đất khoảng 220m² tọa lạc tại số E (số mới 264) đường C, tổ G, khu A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; sau khi có quyết định có hiệu lực (Quyết định số 12 ngày 15/11/2012) của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, bà L1 có ký cam kết bổ sung ngày 14/5/2013 mỗi tháng đưa cho ông P 2.000.000 đồng số tiền mà bà L1 cho thuê mặt bằng mà số đất bà L1 hứa thưởng cho ông P trước đây. Sau đó, ông Trần Quang V2 đăng ký quyền sử dụng đất bao gồm phần đất của bà L1 đang sử dụng và ngày 08/9/2014, bà L1 tiếp tục làm giấy ủy quyền để ông P thay mặt bà L1 khởi kiện hành chính để hủy GCNQSDĐ số B0679129 ngày 14/5/2013 đứng tên ông Trần Quang V2. Một lần nữa, bà L1 cam kết thưởng cho ông P một phần đất thổ cư ngang 03m x dài 10,40m, tổng diện tích 31,2m². Sau khi có Bản án số 04 ngày 28/3/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Bản án số 01 ngày 19/8/2015 tuyên hủy GCNQSDĐ đứng tên ông Trần Quang V2 thì bà L1 sẽ giao mặt bằng phần đất bà L1 cam kết thưởng cho ông P sau khi thắng kiện, nhưng nay bà L1 cho người khác mượn mặt bằng 01 năm đến hết 30/12 âm lịch hết hạn

bà L1 sẽ bàn giao mặt bằng lại cho ông P, ông P có quyền ký hợp đồng cho người khác thuê, số tiền thuê mặt bằng là ông P lấy tiền, bà L1 không thu tiền, ông P được trọn quyền sử dụng 31,2m², nếu ông P không cho người khác thuê mặt bằng thì cho bà L1 thuê lại theo giá thỏa thuận giữa hai bên.

Nay bà L1 ủy quyền cho ông P thay mặt bà L1 để làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất để bà L1 được đứng tên khoảng 220m² trong đó có 31,2m² đất ở đô thị mà bà L1 thường cho ông P. Ngày 26/9/2016, bà L1 tiếp tục ủy quyền cho ông P đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T để xin đăng ký quyền sử dụng đất cho bà L1 đứng tên.

Nay bà L1 làm giấy cam kết này, bà L1 lớn tuổi có mất đi thì quyền sử dụng đất do bà L1 đứng tên khoảng 220m² trong đó có 31,2m² đất ở đô thị của ông P, các con bà L1 phải trừ ra cho ông P, còn bao nhiêu các con bà L1 có quyền thừa kế.

- Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 26/02/2017 giữa bà Nguyễn Thị L1 và ông Đặng Tấn P có nội dung: Căn cứ bản cam kết ngày 18/11/2016 do bà L1 ký và điếm chỉ, ông P đồng ý nhận mặt bằng diện tích 31,2m² (chiều ngang 03m x dài 10,40m) tại số E (số mới 264) đường C, tổ G, khu A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, do bà L1 bàn giao cho ông P.

(Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 26/02/2017 có bên giao mặt bằng bà Nguyễn Thị L1, bên nhận mặt bằng ông Đặng Tấn P ký tên, lãn tay).

Bị đơn bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1, ông Trần Quang V1 đều thừa nhận có ký Giấy cam kết hứa thưởng ngày 12/11/2012 với ông Đặng Tấn P; bà Nguyễn Thị L1 thừa nhận có ký Bản cam kết ngày 18/11/2016 và Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 26/02/2017 với ông Đặng Tấn P. Sự thừa nhận trên là tình tiết không cần phải chứng minh quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giấy cam kết hứa thưởng ngày 12/11/2012, bản cam kết ngày 18/11/2016 vô hiệu; diện tích đất 31,2m² không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh B (hiện nay là Điều 3 của Quyết định số 38/2024/QĐ-UBND ngày ngày 24/10/2024 của UBND tỉnh B); bị đơn đồng ý trả 50% giá trị diện tích đất 31,2m² mà gia đình bị đơn hứa thưởng cho ông P theo định giá hiện tại với loại đất nông nghiệp nên bị đơn và người liên quan trả thưởng cho ông P $(31,2m^2 \times 50.000.000 \text{ đồng})/2 = 780.000.000 \text{ đồng}$, là có căn cứ.

[2.2] Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tòa án cấp sơ thẩm xác định biên bản bàn giao mặt bằng ngày 26/02/2017 giữa bà Nguyễn Thị L1 và ông Đặng Tấn P vô hiệu, buộc ông P trả lại cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan diện tích đất 31,2m²; căn cứ bản cam kết ngày 18/11/2016 xác định mặt bằng (căn nhà trên) có trước khi bà L1 bàn giao cho ông P, là tài sản của gia đình bà L1, không phải của ông P; thời gian ông

P trình bày xây dựng căn nhà (mặt bằng nêu trên) vào ngày xây dựng là ngày 29/02/2017, thì qua kiểm tra Lịch Vạn niên năm 2017 không có ngày 29/02 như ông P trình bày; ngày 01/3/2017, ông P ký kết hợp đồng cho thuê mặt bằng với bà Nguyễn Thị Mỹ H nên không thể sửa chữa, xây dựng lại mặt bằng; hợp đồng thuê mặt bằng ngày 01/3/2017 đã có thỏa thuận về căn nhà, cụ thể: Tại Điều 2 của Hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 01/3/2017, ông P và bà H thỏa thuận: *“Trên phần đất cho bên B thuê đã có nhà tạm cấu trúc như sau: Nóc tôn trên trần có đóng la phong ván ép, vách bên phía Nam bằng sắt và thiếc, vách bên phía Bắc là tường nhà của ông Nguyễn Văn M1, phía trước mặt bằng giáp Đường Cách mạng Tháng Tám có 01 cửa cuốn kéo 04 m, tiếp theo có 01 cửa kiếng bọc sắt chiều ngang 3m, bên hông phía Nam có lối đi 01 m riêng của bà Nguyễn Thị L1 tách biệt riêng rẽ, phía Bắc có 01 cửa 0,90m, trong đó có bao bọc sắt thiếc riêng biệt”,* phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm đều thể hiện chiều ngang mặt bằng rộng hơn chiều ngang diện tích đất hứa thưởng nên xác định ông P chưa xây dựng, sửa chữa đối với mặt bằng nhận bàn giao từ bà L1 ngày 26/02/2017 cho đến ngày ông P khởi kiện vụ án (31/10/2023) là phù hợp. Tuy nhiên, bị đơn tự nguyện bồi hoàn giá trị tài sản còn lại trên phần đất hứa thưởng cho ông P với số tiền 10.566.000 đồng (diện tích nhà tạm 28,1m² x 940.000đồng/m² x 40% giá trị tài sản còn lại), đây là ý chí tự nguyện của phía bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ.

Đối với việc tuyên buộc ông P trả lại mặt bằng và đất, theo ông P trình bày hiện nay ông P không chiếm giữ tài sản này; thực tế hiện nay phần nhà đất tranh chấp nằm trong tổng diện tích đất 226,8m² do gia đình bà Nguyễn Thị L1, bà Minh L, ông V1, ông V đang quản lý sử dụng nên việc buộc ông P trả mặt bằng và đất là không phù hợp thực tế.

Ngoài ra, trên đất tranh chấp còn có 01 chiếc xích đu bằng sắt; 01 cửa cuốn bằng tole, khung bằng sắt đã hư hệ thống điện để mở cửa, ông P không tranh chấp các tài sản này, bị đơn cho rằng là tài sản này của bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là phù hợp quy định.

- Đối với số tiền 280.000.000 đồng đền bù hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 18/10/2023 giữa ông P và ông Nguyễn Ngọc C:

Về giao dịch giữa ông P và ông C theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 20/2024/QĐST-DS ngày 02/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thì ông P đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C thanh toán số tiền 150.000.000 đồng cho ông C là sự tự nguyện của ông P, thực tế thời hạn thuê đã chấm dứt kể từ ngày 02/02/2024 (ngày ra quyết định công nhận sự thỏa thuận) và biên bản bàn giao mặt bằng ngày 26/02/2017 giữa bà Nguyễn Thị L1 và ông P đã được xác định vô hiệu, không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên tại thời điểm xác lập thỏa thuận.

[2.3] Đối với Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2024/QĐ-BPKCTT ngày 30/9/2024 hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời:

“Cắm bà L1, ông V thay đổi hiện trạng công trình nhà có kết cấu, mái tole, la phong trần, cửa cuốn, nền gạch có diện tích khoảng 20,1m² (ngang 03m x dài 6,7m), được xây dựng trên diện tích đất 20,1m² (ngang 03m x dài 6,7m) tại số B (571 cũ), đường C, tổ G, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương” theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09 ngày 02/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một.

Tòa án cấp sơ thẩm hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09 nêu trên; căn cứ các Điều 140, 141, 291 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 18 của Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận, tuy nhiên cần sửa một phần bản án điều chỉnh như phân tích trên.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Ông P phải chịu theo quy định.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 123, 169, 328, 472, 570, 589 của Bộ luật Dân sự 2015;

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

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Tấn P.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 222/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

2.1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Tấn P đối với bị đơn bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V về việc yêu cầu bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V chấm dứt hành vi trái pháp luật, giữ nguyên hiện trạng căn nhà (mặt bằng) tọa lạc tại số B (số cũ 571), đường C, tổ G, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Tấn P buộc bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị L1 liên đới đền bù thiệt hại do tài sản bị xâm phạm (tiền mua lại toàn bộ vật liệu xây dựng để trả nguyên hiện trạng ban đầu của căn nhà) và tiền đền bù hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 18/10/2023 giữa ông P và ông Nguyễn Ngọc C, gồm: Tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, tiền phạt cọc 50.000.000 đồng, tiền cho thuê 03 năm 180.000.000 đồng, tổng cộng 280.000.000 đồng (hai trăm tám mươi triệu đồng).

2.2. Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng ngày 18/10/2023 giữa ông Đặng Tấn P và ông Nguyễn Ngọc C.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V đối với nguyên đơn ông Đặng Tấn P về việc “Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và hứa thưởng”.

Tuyên bố Giấy cam kết hứa thưởng ngày 12/11/2012 giữa ông Đặng Tấn P và bà Nguyễn Thị L1, bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V, ông Trần Quang V1; Bản cam kết ngày 18/11/2016 giữa ông Đặng Tấn P và bà Nguyễn Thị L1 và Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 26/02/2017 giữa ông Đặng Tấn P và bà Nguyễn Thị L1 vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị L1, bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V, ông Trần Quang V1 cùng liên đới trả thưởng cho ông Đặng Tấn P số tiền 780.000.000 đồng (bảy trăm tám mươi triệu đồng) theo Giấy cam kết hứa thưởng ngày 12/11/2012.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V thanh toán cho ông Đặng Tấn P số tiền 10.566.000 đồng (mười triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn đồng), là giá trị còn lại của mái che tole (mặt bằng cho thuê) trên diện tích đất tranh chấp.

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

2.3. Về chi phí tố tụng:

Tại cấp sơ thẩm: Số tiền 4.015.000 đồng (bốn triệu không trăm mười lăm nghìn đồng); bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V đã nộp xong.

Tại cấp phúc thẩm: Số tiền 3.869.833 đồng (ba triệu tám trăm sáu mươi chín triệu tám trăm ba mươi ba đồng).

Ông Đặng Tấn P phải chịu số tiền 3.869.833 đồng (ba triệu tám trăm sáu mươi chín triệu tám trăm ba mươi ba đồng). Ông Đặng Tấn P đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), còn trả lại cho ông Đặng Tấn P 1.130.167 đồng (một triệu một trăm ba mươi nghìn một trăm sáu mươi bảy đồng).

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đặng Tấn P được miễn án phí.

Bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V, bà Nguyễn Thị L1 và ông Trần Quang V1 cùng liên đới chịu số tiền 35.200.000 đồng (ba mươi lăm triệu hai trăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị L1 là người cao tuổi được miễn án phí.

Bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V và ông Trần Quang V1 mỗi người phải chịu số tiền 8.800.000 đồng (tám triệu tám trăm nghìn đồng).

Bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V cùng liên đới chịu số tiền 528.000 đồng (năm trăm hai mươi tám nghìn đồng).

Bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V được khấu trừ vào 19.200.000 đồng (mười chín triệu hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí, còn trả cho bà Trần Thị Minh L, ông Trần Quang V 1.072.000 đồng (một triệu không trăm bảy mươi hai nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0002644 ngày 21/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đặng Tấn P được miễn nộp án phí.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực 15 - TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 15 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (12). (80).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thị Duyên Hằng