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: 1424/2025/DS-PT
Ngày: 13/11/2025
V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền, yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - 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 Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 930/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2025/DS-ST ngày 06/6/2025 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 6116/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 10 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 19590/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Quang T, sinh năm 1991; địa chỉ: tổ G, khu phố C, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Ngô Nhựt L, sinh năm 1986; địa chỉ: số I H, tổ A, khu C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Bảo A, sinh năm 1998; địa chỉ: tổ A, ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) và bà Trần Thị Thảo U, sinh năm 1997; địa chỉ: số D đường T, phường A, Quận B, Thành phố

Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; ông A và bà U cùng địa chỉ liên hệ: số F đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/11/2022), ông A có mặt, bà U vắng mặt.

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

1. Bà Lê Thị H, sinh năm 1963; địa chỉ: tổ C, ấp C, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông Lê Quang T1, sinh năm 1962; địa chỉ: đường L, tổ C, khu phố C, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 01/3/2024), có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Bà Lê Thị L1, sinh năm 1991; địa chỉ: tổ A, khu phố P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07/11/2025), có mặt.

2. Ông Nguyễn Bá M, sinh năm 1987; địa chỉ: số nhà I, đường P, thôn A, xã S, huyện H, thành phố Hà Nội (nay là xã S, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện hợp pháp của ông M: Ông Cao Minh V, sinh năm 1988; địa chỉ: số B đường số A, khu phố C, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 09/12/2023), có mặt.

3. Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: số G L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: số C đường H, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ông Cao Thanh H1, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ C, khu phố C, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1989, vắng mặt.

7. Bà Cao Thị V1, sinh năm 1986, vắng mặt.

8. Ông Hồ Văn L2, sinh năm 1980, vắng mặt.

9. Bà Cao Thị N, sinh năm 1988, có mặt.

Cùng địa chỉ: tổ C, khu phố C, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

10. Ông Cao Minh V, sinh năm 1988, địa chỉ: số B đường số A, khu phố C, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Lê Quang T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 03/8/2022, lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Lê Quang T trình bày:

Ông T là chủ sử dụng diện tích đất 815m^2 (đo đạc thực tế 885,9m^2) thuộc thửa đất số 489, tờ bản đồ số 23 tọa lạc thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS15310 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/02/2019 cho bà Ngô Thị Cẩm V2 (cập nhật biến động cho ông Lê Quang T vào ngày 19/6/2019), nguồn gốc đất do ông T nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị Cẩm V2 vào năm 2019, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 do ông Lê Quang T1 (ông T1 là cha ruột của ông T) xây dựng. Thực tế, nhà đất này là của ông T1 để cho bà V2 đứng tên (bà V2 là vợ thứ hai của ông T1), do ông T cần tiền làm ăn nên ông T1 yêu cầu bà V2 làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP P Chi nhánh B để vay số tiền khoảng 500.000.000 đồng vào năm 2019. Sau đó, do cần tiền làm ăn thêm nên ông T phải làm thủ tục tất toán với Ngân hàng lấy sổ ra để vay tiền bên ngoài nên ông T đã tất toán với Ngân hàng vào năm 2020.

Trong năm 2020, ông T đã vay của ông T2 (chỉ biết tên, không rõ địa chỉ) ở B số tiền 800.000.000 đồng và thế chấp sổ đất cho ông T2 dưới hình thức ủy quyền nhưng hai bên không làm cam kết cũng không làm giấy vay tiền. Một thời gian sau, do cần tiền và muốn thế chấp sổ đất cho Ngân hàng nên ông T đã nhờ ông Cao Minh V làm thủ tục vay ngân hàng và ông V cho ông T vay số tiền 800.000.000 đồng để trả lại cho ông T2 và ông T ký hợp đồng ủy quyền cho ông Ngô Nhựt L do ông Cao Minh V yêu cầu với lý do số tiền ông V cho ông T vay có tiền của ông Ngô Nhựt L. Mọi thỏa thuận và giao dịch chỉ có ông T và ông V thực hiện, ông L không chuyển bất kỳ khoản tiền nào cho ông T.

Do ông V đã cho ông T vay số tiền 800.000.000 đồng để trả cho ông T2 nên khi ký hợp đồng ủy quyền với ông L thì ông L và ông V không giao bất kỳ khoản tiền nào cho ông T, cũng không viết giấy vay tiền và không có thỏa thuận việc ủy quyền nhằm đảm bảo cho khoản tiền vay, các bên chỉ nói miệng với nhau, lãi suất vay 0,3%/ngày. Do đó, ngày 01/12/2021, ông T đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông Ngô Nhựt L tại Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương đối với quyền sử dụng đất diện tích 815m^2 (đo đạc thực tế 885,9m^2) thuộc thửa đất số 489, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS15310 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/02/2019 cho bà Ngô Thị Cẩm V2 (cập nhật biến động cho ông Lê Quang T vào ngày 19/6/2019) và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L và ông V. Thời điểm đó, trên đất có căn nhà cấp 4 do ông Lê Quang T1 (ông T1 là cha ruột của ông T) xây dựng.

Từ khi vay tiền, ông T chỉ trả lãi được 2,3 tháng và ngưng cho đến nay do làm ăn khó khăn. Khi ông L làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M cũng không thông báo với ông T, ông T không biết ông L đã chuyển nhượng đất cho người khác vì ông T và ông V thỏa thuận việc ký hợp đồng ủy quyền chỉ để làm

tin. Ông T xác định nhà đất trên chỉ có cha ông T là ông T1 sinh sống, ngoài ra không có ai sống trên đất. Tính đến thời điểm tháng 4/2022 thì bà Lê Thị H không sinh sống trên đất, bà H có căn nhà gần đó và bà H chỉ mượn đất trồng rau vì thấy diện tích đất rộng và không có ai canh tác (bà H là cô ruột của ông T, là em gái ruột của ông T1). Ông T xác định không mua bán, chuyển nhượng hay nhận bất kỳ khoản tiền nào của bà H. Do đã lâu không về nhà nên ông T cũng không biết hiện nay ai đang sống trên đất.

Ông T xác định việc ký hợp đồng ủy quyền với ông L là để đảm bảo cho khoản vay 800.000.000 đồng, đây là quan hệ vay mượn tiền, không phải mua bán đất, do đó ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10904 ngày 01/12/2021 tại Văn phòng C2 giữa ông T với ông L và buộc ông L trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS15310 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/02/2019 cho bà Ngô Thị Cẩm V2 (cập nhật biến động cho ông Lê Quang T vào ngày 19/6/2019).

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Bá M thì ông T không đồng ý vì ông L tự ý chuyển nhượng nhà đất cho ông M và ông T cũng không đồng ý yêu cầu độc lập của bà Lê Thị H, ông T xác định không mua bán và không nhận tiền của bà H.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Hợp đồng ủy quyền; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sao kê tài khoản.

- Bị đơn ông Ngô Nhựt L và người đại diện hợp pháp của ông L là ông Trần Bảo A thống nhất trình bày: Ông L và ông T có mối quan hệ làm ăn với nhau, do ông T có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nên ông T đã ủy quyền toàn bộ cho ông L đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tọa tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10904 ngày 01/12/2021 ký tại Văn phòng C2. Ngày 26/3/2022, ông L đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Bá M theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/3/2022 tại Văn phòng C1. Thực hiện hợp đồng, ông M đã đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) cho ông T, số tiền này ông M đã chuyển cho ông L, sau đó ông L nhờ ông V chuyển vào tài khoản của ông T. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng ủy quyền công chứng số 10904 ngày 01/12/2021 tại Văn phòng C2 và buộc ông L trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông T thì ông L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T. Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Bá M thì ông L đồng ý và ông L không đồng ý yêu cầu độc lập của bà Lê Thị H.

Chứng cứ bị đơn cung cấp: Hợp đồng ủy quyền của ông T cho ông L, sao kê tài khoản, Hợp đồng đặt cọc ngày 01/12/2021.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H do ông Lê Quang T1 là người đại diện hợp pháp trình bày: Bà H là cô ruột của ông Lê Quang T, cuối năm 2020 do ông T cần tiền và gia đình bà H cần nơi sinh sống ổn định nên ông T và con trai của bà H là Cao Thanh H1 thỏa thuận miệng với nhau về việc ông T chuyển

nhượng cho bà H toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 815m^2 (đo đạc thực tế 885,9m^2) thuộc thửa đất 489, tờ bản đồ 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 908938 (số vào sổ cấp GCN: CS15310) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/02/2019 cho bà Ngô Thị Cẩm V2, cập nhật biến động cho ông Lê Quang T vào ngày 19/6/2019, đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Đến năm 2021, bà H giao tiền cho ông T và ông T1 01 lần với số tiền 30.000.000 đồng, những lần giao tiền còn lại thì con trai bà H là Cao Thanh H1 đưa trực tiếp cho ông T. Do là người nhà nên việc mua bán và giao tiền không làm giấy tờ. Tiền mua nhà đất là do các con của bà H đi làm dành dụm chung với bà H để mua. Sau khi giao đủ tiền, bà H tiến hành sửa chữa nhà vì căn nhà cấp 4 có sẵn đã xuống cấp, không sử dụng được, gia đình bà H sửa nhà gần 600.000.000 đồng và đã sinh sống từ đó đến nay. Hiện nay gia đình bà H có 10 người sinh sống trên đất. Việc sửa nhà đã lâu nên bà H không còn giữ giấy tờ hay chứng từ gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà H không đồng ý và không đồng ý yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Bá M. Bà H có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Quang T và ông Ngô Nhựt L; tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Nhựt L và ông Nguyễn Bá M và công nhận cho bà H được quản lý, sử dụng phần đất diện tích 815m^2 (đo đạc thực tế 885,9m^2 thuộc thửa đất 489, tờ bản đồ 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 908938 (số vào sổ cấp GCN: CS15310) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/02/2019 cho bà Ngô Thị Cẩm V2, cập nhật biến động cho ông Lê Quang T vào ngày 19/6/2019, đất tọa lạc thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bá M do ông Cao Minh V là người đại diện hợp pháp trình bày: Ông M quen biết và có quan hệ làm ăn với ông Ngô Nhựt L từ trước. Sau khi nghe ông M trình bày việc muốn mua đất ở Bình Dương nên ông L đã giới thiệu và chuyển nhượng cho ông M phần đất diện tích 815m^2 (đo đạc thực tế 885,9m^2) thuộc thửa đất 489, tờ bản đồ 23 tọa lạc thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương với giá 1.005.000.000 đồng (một tỷ không trăm lẻ năm triệu đồng). Ngày 26/3/2022, tại Văn phòng C1, ông L và ông M đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên và đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán. Tuy nhiên, từ thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay ông M không thể thực hiện thủ tục đăng bộ với thửa đất trên. Trước yêu cầu khởi kiện của ông T và yêu cầu độc lập của bà lê Thị H thì ông M không đồng ý. Ông M có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông T do ông L đại diện ủy quyền số công chứng 3012 ngày 26/3/2022 tại Văn phòng C1 và yêu cầu ông T bàn giao thửa đất trên cho ông M quản lý, sử dụng.

Chứng cứ ông M cung cấp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2022; Hợp đồng đặt cọc ngày 01/12/2021.

*- Người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan ô*ng *Cao Minh V trình bày:* Ông V là bạn bè với ông L và có quan hệ làm ăn với ông T. Do ông T có ý định chuyển

nhượng phần đất tranh chấp và nhờ ông L tìm người mua nên đã ủy quyền cho ông L. Ngày 01/12/2021, ông V đã thay mặt ông L chuyển khoản số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) cho ông T, số tiền này là tiền ông M đã đặt cọc cho ông L để nhận chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp. Việc ông T cho rằng ông T vay tiền của ông V và ông V yêu cầu ông T ký hợp đồng ủy quyền cho ông L là không đúng, giữa ông T và ông V có quan hệ vay mượn tiền khác, hiện nay ông T vẫn đang nợ ông V và có giấy tờ chứng minh. Do đó, ông V không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, không đồng ý yêu cầu độc lập của bà H và đồng ý yêu cầu độc lập của ông M.

Chứng cứ ông V cung cấp: Hợp đồng vay tiền ngày 29/3/2022.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị N trình bày*: Bà N1 là con gái của bà H. Năm 2020, bà N1 có nghe bà H nói muốn nhận chuyển nhượng phần đất của ông T để gia đình sinh sống. Trong khoảng thời gian bà N1 đi xuất khẩu lao động có dành dụm và góp cho bà H 500.000.000 đồng để mua đất của ông T. Tổng số tiền mua đất là 1.200.000.000 đồng. Sau đó, gia đình bà H có sửa chữa nhà và xây thêm với chi phí là 600.000.000 đồng. Cuối năm 2021, bà N1 và con chuyển về sinh sống trên phần đất này. Do đó, bà N1 đồng ý với yêu cầu độc lập của bà H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị V1 và ông Hồ Văn L2 trình bày:* Bà V1 và ông L2 là con gái và con rể của bà H, bà V1 và ông L2 có đưa cho bà N1 số tiền 400.000.000 đồng để mua đất của ông T, phần đất có giá 1.200.000.000 đồng. Cuối năm 2020, vợ chồng bà V1 cùng các con chuyển đến sinh sống trên phần đất này. Sau đó, gia đình bà H có sửa chữa nhà và xây thêm với chi phí là 600.000.000 đồng. Do đó, bà N1 đồng ý với yêu cầu độc lập của bà H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Thanh H1 trình bày*: Ông H1 là con trai bà H. Năm 2020, gia đình ông có mua đất của ông T với giá 1.200.000.000 đồng, trả nhiều lần bằng tiền mặt và giao dịch bằng miệng, không có văn bản, giấy tờ. Trước khi mua đất thì trên đất đã có căn nhà cấp 4. Năm 2021, sau khi đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông T thì gia đình ông có sửa chữa lại căn nhà và xây dựng thêm phòng và lát sân với chi phí là 600.000.000 đồng. Sau khi sửa chữa xong thì gia đình dọn vào sinh sống trên phần đất này. Ông H1 đã nhiều lần yêu cầu ông T bàn giao giấy tờ đất để ông H1 làm thủ tục vay vốn ngân hàng nhưng ông T đề nghị để ông T đứng ra vay vốn cho gia đình ông H1 nên ông H1 đã đồng ý nhưng sau một thời gian thì ông T vẫn không thực hiện nên ông H1 tiếp tục yêu cầu ông T giao giấy tờ đất cho ông H1 nhưng ông T cứ kéo dài thời gian. Ông H1 thống nhất và đồng ý yêu cầu độc lập của bà H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L3 trình bày*: Ngày 01/12/2021, ông Lê Quang T và ông Ngô Nhựt L có đến Văn phòng C2 để yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền. Khi tiếp nhận hồ sơ công chứng, Văn phòng C2 đã thực hiện đúng các bước trình tự thủ tục được quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng năm 2014. Công chứng viên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 17 Luật Công chứng năm 2014. Ngoài ra, Công chứng viên không nhận được bất kỳ thông tin khiếu nại nào liên quan đến thửa đất giao dịch. Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10904 được công chứng tại

Văn phòng C2 là đúng theo quy định. Đối với tranh chấp giữa các đương sự, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:* Ngày 26/3/2022, Văn phòng C1 đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất 489, tờ bản đồ 23 tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 908938 (số vào sổ cấp GCN: CS15310) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/02/2019 cho bà Ngô Thị Cẩm V2, cập nhật biến động cho ông Lê Quang T vào ngày 19/6/2019 giữa ông Lê Quang T được đại diện bởi ông Ngô Nhựt L và ông Nguyễn Bá M. Khi tiếp nhận hồ sơ công chứng, Công chứng viên đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của Luật Công chứng năm 2014. Văn phòng C1 đã công chứng hợp đồng theo đúng quy định pháp luật. Đối với tranh chấp giữa các đương sự, Văn phòng C1 không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2025/DS-ST ngày 06/6/2025 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) đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quang T đối với bị đơn ông Ngô Nhựt L về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị H về việc yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2021 tại Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương giữa ông Lê Quang T với ông Ngô Nhựt L. Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Bá M với ông Lê Quang T do ông Ngô Nhựt L đại diện ủy quyền ký chuyển nhượng số công chứng: 3012, quyển số: 03/2022 /TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/3/2022 tại Văn phòng C1 và yêu cầu công nhận cho bà Lê Thị H được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 489, tờ bản đồ số 23 tọa lạc khu phố C, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Bá M về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Bá M với ông Lê Quang T do ông Ngô Nhựt L đại diện ủy quyền ký chuyển nhượng số công chứng: 3012, quyển số: 03/2022 /TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/3/2022 tại Văn phòng C1.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Bá M với ông Lê Quang T do ông Ngô Nhựt L làm đại diện ký ngày 26/3/2022 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 3012, quyển số: 03/2022 /TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1.

- Ông Nguyễn Bá M được quyền quản lý sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 885,9m^2 và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 489, tờ bản đồ số 23 tọa lạc thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Buộc bà Lê Thị H, bà Cao Thị N, ông Cao Thanh H1, bà Cao Thị V1, ông Hồ Văn L2 phải có trách nhiệm giao cho ông Nguyễn Bá M quyền sử dụng đất diện

tích 885,9m^2 và tài sản gắn liền trên đất là 01 căn nhà cấp 4 xây dựng năm 2010 kết cấu nền gạch ceramic, cột bê tông cốt thép, tường gạch xây tô sơn nước, mái tole, trần la phông nhựa; 01 căn nhà cấp 4 xây dựng năm 2019 có kết cấu nền gạch ceramic, cột, tường bằng gạch xây tô sơn nước, trần la phông nhựa, mái tole; 01 mái che có kết cấu nền gạch terrazzo, khung sắt, mái tole có trần la phông tole; 01 nhà vệ sinh biệt lập có kết cấu nền gạch men, tường, cột bằng gạch xây tô sơn nước, có trần la phông nhựa; 01 nhà bếp có kết cấu nền xi măng, tường cột bằng gạch xây tô sơn nước, mái tole, trần la phông tole; 01 bồn nước + chân bồn bằng sắt; 01 giếng khoan; 01 cây sao thuộc thửa đất số 489, tờ bản đồ 23 tọa lạc thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 908938 (số vào sổ cấp GCN: CS15310) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/02/2019 cho bà Ngô Thị Cẩm V2, cập nhật biến động cho ông Lê Quang T vào ngày 19/6/2019.

- Buộc ông Nguyễn Bá M có trách nhiệm thanh toán cho bà Lê Thị H số tiền 270.817.000 đồng là giá trị tài sản gắn liền trên đất.

- Ông Nguyễn Bá M có quyền lập thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/6/2025 nguyên đơn ông Lê Quang T có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm và ngày 16/6/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Quang T vắng mặt, người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị H vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu độc lập. Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Bá M vẫn giữ yêu cầu độc lập.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Lê Quang T. Chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị H, sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang T, hủy hợp đồng ủy quyền, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng và hủy một phần Bản án sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị H đối với ông Lê Quang T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà Lê Thị H ủy quyền cho ông Lê Quang T1 tham gia tố tụng. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà H ủy quyền cho bà Lê

Thị L1 tham gia tố tụng, bà L1 cho rằng bà H chấm dứt hợp đồng ủy quyền với ông T1. Tuy nhiên, theo hợp đồng ủy quyền của bà H cho bà L1 không thể hiện nội dung chấm dứt các ủy quyền của bà H đã có trước đây và Tòa án cũng không nhận văn bản chấm dứt ủy quyền của bà H cho ông T1. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn xác định ông Lê Quang T1 là người đại diện hợp pháp cho bà Lê Thị H.

[2] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà Lê Thị H có yêu cầu người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H là ông Lê Huy C, là Luật sư của Công ty L4, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H. Luật sư Lê Huy C có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của bà H xác định chấm dứt yêu cầu luật sư đối với ông Lê Huy C, đây là sự tự định đoạt của đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Nguyên đơn ông Lê Quang T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Lê Quang T theo quy định tại Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1, Văn phòng C2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Thanh H1, bà Nguyễn Thị H2, bà Cao Thị V1, ông Hồ Văn L2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Ông Lê Quang T là chủ sử dụng diện tích đất 815m^2 (đo đạc thực tế 885,9m^2) thuộc thửa đất số 489, tờ bản đồ số 23 tọa lạc thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS15310 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/02/2019 cho bà Ngô Thị Cẩm V2 được cập nhật biến động cho ông Lê Quang T vào ngày 19/6/2019, nguồn gốc đất do ông T nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị Cẩm V2 vào năm 2019. Ngày 01/12/2021, ông T ký hợp đồng ủy quyền cho ông Ngô Nhựt L thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền, ngày 26/3/2022, ông Ngô Nhựt L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Bá M.

[6] Ông T cho rằng Hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2021 là che dấu cho giao dịch vay của T với ông V, ông T vay của ông V số tiền 800.000.000 đồng. Ông L và ông V không thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn và nguyên đơn không chứng minh được số tiền vay của ông V liên quan đến hợp đồng ủy quyền của ông T cho ông L. Tuy nhiên, tại thời điểm lập hợp đồng ủy quyền, trên đất có căn nhà, ông L cũng như chủ sở hữu của căn nhà là bà H không ủy quyền cho ông L định đoạt căn nhà có trên đất, ông L lại giao kết hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận chuyển nhượng bao gồm căn nhà trên đất cho ông M là đã vượt quá phạm vi ủy quyền nên ông T yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền là có căn cứ theo quy định tại Điều 423 của Bộ luật Dân sự.

[7] Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền của ông T, ông L đã ký hợp chuyển nhượng cho ông M, tại thời điểm chuyển nhượng trên đất 01 căn nhà của bà H đang quản lý, sử dụng và bà H xác định của bà H, đồng thời các bên thỏa thuận giá 1.005.000.000 đồng, nhưng ghi giá 200.000.000 đồng tại hợp đồng. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định ghi giá thấp để né thuế. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T (do ông L đại diện) và ông M vừa vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự và vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng giá cao hơn (để "chịu thuế thấp"). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông M, công nhận hiệu lực hợp đồng là không có căn cứ.

[8] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[8.1] Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

[8.2] Ông L cho rằng đã nhận từ ông M số tiền cọc 1.000.000.000 đồng và sau đó đã chuyển khoản vào tài khoản của ông T số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 01/12/2021. Do đó, ông T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông M số tiền 1.000.000.000 đồng đã nhận và ông M có nghĩa vụ trả lại cho ông T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS15310 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/02/2019 cho bà Ngô Thị Cẩm V2 được cập nhật biến động cho ông Lê Quang T vào ngày 19/6/2019.

[8.3] Theo kết quả định giá, giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm tranh chấp là 179.837.700 đồng, thấp hơn số tiền các bên đã giao dịch nên không phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

[9] Đối với yêu cầu độc lập của bà H, quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà H cho rằng bà thỏa thuận chuyển nhượng với ông T với giá 1.200.000.000 đồng, sau khi giao đủ tiền bà H được giao nhà, đất và đã sửa chữa lại căn nhà và sinh sống đến nay. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà H cho rằng người đại diện cho bà là ông T1 (anh ruột bà và là cha của nguyên đơn) trình bày không đúng, đất là bà chuyển nhượng từ bà V2 không phải ông T và cung cấp lời khai xác nhận của bà V2. Theo lời khai bà V2, bà V2 chung sống với ông T1 (là cha ông T), đất là do ông T1 ký chuyển nhượng cho bà V2 và sau đó bà V2 ký sang tên lại cho ông T là nhằm mục đích để ông T làm thủ tục vay tiền cho bà V2; bà V2 không chuyển nhượng đất cho ông T mà chuyển nhượng cho bà H. Theo thẩm định có căn nhà, các đương sự đều thừa nhận nhà là của ông T1, lẽ ra trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm phải đưa ông T1, bà V2 vào tham gia tố tụng để làm rõ căn nhà là của ai, bà V2 hay ông T1; ông T1, bà V2 chuyển nhượng nhà cho bà H hay ông T. Hơn nữa, theo chứng cứ do đương sự cung cấp thể hiện bà V2 đang khởi kiện ông T tại Tòa án nhân dân khu vực 19 (đã được nộp tiền tạm ứng án phí) để tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa bà V2 và ông T. Đây là tình tiết mới phát sinh tại Tòa án cấp phúc thẩm nên cần hủy một phần bản án sơ thẩm đối với phần yêu cầu độc lập của bà H về công nhận hợp đồng chuyển nhượng, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp

sơ thẩm giải quyết lại. Khi giải quyết lại, Tòa án cấp sơ thẩm cần xét thẩm quyền, trường hợp Tòa án nhân dân khu vực 19 đã thụ lý vụ án giữa bà V2 và ông T thì chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân khu vực 19 để xem xét giải quyết cho triệt để vụ án.

[10] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ chấp nhận.

[11] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[12] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá và sao lục hồ sơ là 5.875.000 đồng. Do hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu ½ chi phí. Do ông M đã nộp tạm ứng nên ông Lê Quang T phải nộp 2.937.500 đồng để hoàn trả lại cho ông M. Phần của ông M được khấu trừ vào tạm ứng đã nộp.

[13] Về án phí sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật. Bà H là người cao tuổi nên được miễn nộp.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Quang T phải chịu theo quy định. Bà Lê Thị H không phải chịu, bà H là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 311, Điều 312, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 117, Điều 123, Điều 124, Điều 131, Điều 139, Điều 408, Điều 423, Điều 468, Điều 562, Điều 565, Điều 569 của Bộ luật Dân sự.

- Căn cứ Nghị quyết 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Quang T.

2. Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2025/DS-ST ngày 06/6/2025 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) như sau:

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quang T về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền, yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3.2. Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là ông Lê Quang T và bên nhận ủy quyền là ông Ngô Nhựt L, số công chứng 10904, quyển số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng thực ngày 01/12/2021.

3.3. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quang T (do ông Ngô Nhựt L làm đại diện theo Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là ông Lê Quang T và bên nhận ủy quyền là ông Ngô Nhựt L, số công chứng 10904, quyển số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng thực ngày 01/12/2021) và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Bá M, số công chứng 3012, quyển số: 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/3/2022 tại Văn phòng C1 là vô hiệu.

3.4. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Lê Quang T trả lại cho ông Nguyễn Bá M số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 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.

Buộc ông Nguyễn Bá M trả lại cho ông Lê Quang T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS15310 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) cấp ngày 11/02/2019 cho bà Ngô Thị Cẩm V2 được cập nhật biến động cho ông Lê Quang T vào ngày 19/6/2019.

3.5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Bá M về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quang T (do ông Ngô Nhựt L làm đại diện theo Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là ông Lê Quang T và bên nhận ủy quyền là ông Ngô Nhựt L, số công chứng 10904, quyển số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng thực ngày 01/12/2021) và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Bá M, số công chứng 3012, quyển số: 03/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/3/2022 tại Văn phòng C1.

3.6. Chi phí tố tụng:

Ông Lê Quang T phải nộp 2.937.500 đồng (hai triệu chín trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng) để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Bá M.

Ông Nguyễn Bá M phải chịu 2.937.500 đồng (hai triệu chín trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng), được khấu trừ vào tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

3.7. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Quang T phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số số 0001929 ngày 25/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh). Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh hoàn trả cho ông Lê Quang T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí còn lại.

- Ông Ngô Nhựt L phải chịu 300.000 đồng.

- Bà Lê Thị H được miễn nộp.

- Ông Nguyễn Bá M phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002154 ngày 12/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh)

4. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2025/DS-ST ngày 06/6/2025 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) đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị H đối với ông Lê Quang T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục chung.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả lại cho ông Lê Quang T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0023403 ngày 07 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

Bà Lê Thị H được miễn nộp.

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

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (23), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết