

**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: 1149/2025/DS-PT

Ngày: 12-09-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng ủy quyền,
hợp đồng vay tài sản, 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: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thắm

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hoàng Quân - 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:** Bà Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 12 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
711/2025/TLPT-DS ngày 25/7/2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp
đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 28/5/2025 của Tòa án nhân
dân huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ
Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4866/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 8
năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm 1986; có mặt;

2. Ông Ngô Quang D, sinh năm 1985; vắng mặt;

Cùng địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố
Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1994; địa
chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ
Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/9/2023); có
mặt.

- *Bị đơn*: Bà Trần Thị Thúy L1, sinh năm 1985; địa chỉ: số C, đường P, tổ D, khu E, phường H, Thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

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

1. Ông Trần Văn P, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

2. Ông Nguyễn Tiến Đ, sinh năm 1998; địa chỉ: số B, ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ: Bà Trần Thị H, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/12/2023); có mặt.

3. Văn phòng C; địa chỉ: thửa đất số D, đường N, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

4. Văn phòng C1; địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến Đ và ông Trần Văn P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn đang là người quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 2147, tờ bản đồ số 31, diện tích 388m², đất tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA929530, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06179 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, cấp ngày 26/5/2021. Do biết bà Trần Thị Thúy L1 là người chuyên làm giấy tờ đất đai nên nguyên đơn có nhờ bà L1 đăng ký thổ cư thửa đất số 2147, nên vào ngày 13/10/2021 vợ chồng nguyên đơn cùng với bà L1 đến Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) để ký ủy quyền lại cho bà L1 và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L1 để bà L1 thuận tiện cho việc đăng ký giấy tờ làm thổ cư giúp cho nguyên đơn. Tuy nhiên, kể từ sau khi ký hợp đồng ủy quyền cho bà L1 thì nhiều lần nguyên đơn liên lạc với bà L1 hỏi việc đăng ký thổ cư nhưng không liên lạc được với bà L1. Sau đó, nguyên đơn phát hiện phía bà L1 đã làm không đúng với nội dung phạm vi mà nguyên đơn đã ủy quyền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của nguyên đơn cho người khác làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện ra Tòa.

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn bà H1, ông D yêu cầu hủy bỏ hợp đồng ủy quyền số công chứng 06422, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2021 tại Văn phòng C2 giữa bà Nguyễn Thị Kim H1, ông Ngô Quang D với bà Trần Thị Thúy L1 liên quan đến phân đất thuộc thửa đất số 2147, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại

xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS06179 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/5/2021 cho bà Nguyễn Thị Kim H1.

Theo đơn khởi kiện bổ sung, nguyên đơn bà H1, ông D yêu cầu:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị Thúy L1 với ông Nguyễn Tiến Đ số công chứng 06447, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2021 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) đối với thửa đất 2147, tờ bản đồ số 31, toạ lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 929530 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/5/2021 cho bà Nguyễn Thị Kim H1.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tiến Đ với ông Trần Văn P số công chứng 5546 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất 2147, tờ bản đồ số 31, toạ lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 929530 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/5/2021 cho bà Nguyễn Thị Kim H1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ, ông P thì nguyên đơn không đồng ý. Đối với việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P rút yêu cầu đối với biện pháp khẩn cấp tạm thời thì nguyên đơn không có ý kiến.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Theo biên bản lấy lời khai, đơn xin vắng mặt, bị đơn trình bày:

Bà L1 và bà H1 có làm ăn chung và mua bán đất với nhau vào ngày 13/10/2021 vợ chồng bà H1 có nhờ bà L1 chuyển mục đích lên thổ cư đối với phần đất có diện tích 388m² thuộc thửa đất số 2147, tờ bản đồ số 31, đất tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) và bà L1 đồng ý nên cùng nhau đến Văn phòng C2 để bà H1 và anh D ủy quyền toàn phần của thửa đất nêu trên lại để bà L1 đi chuyển thổ cư. Do bà L1 nợ nần nhiều và cần tiền để trang trải cuộc sống nên cùng ngày 13/10/2021 bà L1 đã ủy quyền toàn phần của thửa đất nêu trên lại cho anh Nguyễn Tiến Đ để lấy 500.000.000 đồng. Bà L1 ủy quyền cho anh Đ không phải bán thửa đất nêu trên mà với hình thức cầm cố tài sản, trên giấy tờ ủy quyền cho anh Đ nhưng số tiền 500.000.000 đồng do anh P giao cho bà L1, giữa bà L1 và anh P có làm giấy nợ với nhau, giấy nợ do anh P cất giữ. Nay bà L1 đồng ý hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số 06422 quyền số 03 TP/CC-CC-HĐGD ký ngày 13/10/2021 giữa vợ chồng bà H1 với bà L1 tại Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương. Hợp đồng giữa bà L1 và anh Đ thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bị đơn không có ý kiến gì khác.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ là bà Trần Thị H trình bày:

Vào ngày 26/10/2021, ông Đ có chuyển nhượng cho ông P một phần đất có diện tích 388m², thuộc thửa đất số 2147, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) do bà Liễu Nguyễn Thị Kim H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 929530 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06179) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/5/2021, giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng, ông P đã đặt cọc cho ông Đ 300.000.000 đồng vào ngày 19/10/2021, đến ngày 26/10/2021 ông Đ và ông P thực hiện công chứng thửa đất nêu trên tại Văn phòng C1, sau khi thực hiện xong hợp đồng thì ông P giao cho ông Đ 900.000.000 đồng, ông Đ giao hồ sơ cho ông P để đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đến ngày 16/11/2021 mới biết phần đất đã bị ngăn chặn.

Theo đơn khởi kiện độc lập, ông Đ khởi kiện độc lập yêu cầu:

- Công nhận Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Kim H1, ông Ngô Quang D với bà Trần Thị Thúy L1 số công chứng 06422 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2021 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) và Hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị Thúy L1 với ông Nguyễn Tiến Đ số công chứng 06447 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2021 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tiến Đ với ông Trần Văn P số công chứng 5546 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất 2147, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 929530 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/5/2021 cho bà Nguyễn Thị Kim H1 là có hiệu lực pháp luật.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Đ không đồng ý vì bà L1 đã căn cứ trên hợp đồng ủy quyền được công chứng giữa vợ chồng nguyên đơn với bà L1 để thực hiện việc chuyển nhượng cho ông Đ và ông Đ đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho bà L1.

Ngoài ra, bà H không có yêu cầu nào khác.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P trình bày:

Ông Trần Văn P có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tiến Đ 01 phần đất có diện tích 388m², thuộc thửa đất số 2147, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 929530 số vào sổ cấp GCN: CS06179 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/5/2021 cho bà Nguyễn Thị Kim H1 đứng tên (phần đất này ông Nguyễn Tiến Đ nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị Thúy L1 thông qua “Hợp đồng ủy quyền toàn phần”).

Vào ngày 19/10/2021, giữa ông P và ông Đ có lập Hợp đồng đặt cọc thực hiện việc chuyển nhượng đối với phần đất nêu trên với giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng, khi ký Hợp đồng đặt cọc thì ông P đã giao cho ông Đ số tiền 300.000.000 đồng. Đến ngày 26/10/2021 ông P cùng với ông Đ ra Văn phòng C1 để thực hiện

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 5546, quyền số 01/2021 ngày 26/10/2021 ông P đã giao cho ông Đ hết số tiền còn lại là 900.000.000 đồng và nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mọi thủ tục chuyển nhượng đã hoàn thành, ông P đã đóng thuế và chi phí sang tên, sổ đã chỉnh lý xong nội dung chuyển nhượng sang tên nhưng khi đến Bộ phận một cửa tại Ủy ban nhân dân huyện D để nhận sổ mới theo giấy hẹn thì không được giao giấy với lý do bà Nguyễn Thị Kim H1 và ông Ngô Quang D đã yêu cầu Tòa án nhân dân huyện D ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để ngăn chặn.

Theo đơn khởi kiện độc lập, ông P xin rút yêu cầu khởi kiện độc lập về việc yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 22/2021/QĐBPCKTT ngày 09/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện D. Đồng thời, ông P khởi kiện độc lập yêu cầu:

- Công nhận Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Kim H1, ông Ngô Quang D với bà Trần Thị Thúy L1 số công chứng 06422 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2021 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) và Hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị Thúy L1 với ông Nguyễn Tiến Đ số công chứng 06447 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2021 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tiến Đ với ông Trần Văn P số công chứng 5546 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất 2147, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 929530 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/5/2021 cho bà Nguyễn Thị Kim H1 là có hiệu lực pháp luật.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông P không đồng ý vì ông P đã thực hiện việc chuyển nhượng hợp pháp và đã được công chứng theo quy định pháp luật. Ông P đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng. Việc nguyên đơn ký ủy quyền toàn phần cho bà L1 thì nguyên đơn phải chịu trách nhiệm đối với các giao dịch do bà L1 thực hiện.

Ngoài ra, ông P không có ý kiến nào khác.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Vào ngày 13/10/2021, Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) đã tiếp nhận hồ sơ và làm các trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật để chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số công chứng 06422, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng ủy quyền số công chứng 06447, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD. Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục chứng nhận hợp đồng ủy quyền nêu trên Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) đã áp dụng đúng các quy định pháp luật tại thời điểm công chứng. Văn phòng C không có ý kiến gì khác và xin vắng mặt.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V trình bày:

Văn phòng C1 có chứng nhận và phát hành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5546, quyền số 01/2021/TPCC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

+ Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với hợp đồng được xác lập:

+ Chủ thể tham gia hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, các bên đã yêu cầu công chứng, tự đọc lại hợp đồng, nghe đọc lại và được giải thích rõ nội dung hợp đồng, hậu quả pháp lý, các bên đã ký vào từng trang của hợp đồng, ghi rõ “tôi đã đọc và đồng ý” và ký, điểm chỉ, dấu dấu vào trang cuối của hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên.

+ Mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

+ Hình thức hợp đồng tuân thủ theo quy định của pháp luật Dân sự và Công chứng.

Văn phòng C1 không có ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Kim H1 và Ngô Quang D và xin vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 28/5/2025, Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H1 và ông Ngô Quang D đối với bà Trần Thị Thúy L1, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Tiến Đ, ông Trần Văn P về việc “tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền công chứng số 06422 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2021 tại V1 (nay là VPCC Trịnh Thanh Đ1) giữa bà Nguyễn Thị Kim H1, ông Ngô Quang D với bà Trần Thị Thúy L1 vô hiệu.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 06447 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2021 tại V1 (nay là VPCC T) giữa bà Trần Thị Thúy L1 với ông Nguyễn Tiến Đ vô hiệu.

1.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 5546 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 tại VPCC Nguyễn Thị Thanh V giữa ông Nguyễn Tiến Đ với ông Trần Văn P vô hiệu.

1.5. Buộc bà Trần Thị Thúy L1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Tiến Đ số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

1.6. Buộc ông Nguyễn Tiến Đ có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Văn P số tiền 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải bà L1 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định

tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

1.7. Bà Nguyễn Thị Kim H1, ông Ngô Quang D có quyền liên hệ với Bộ phận nhận kết quả và trả hồ sơ của Ủy ban nhân dân huyện D để được nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 929530 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06179) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Kim H1 đứng tên ngày 26/5/2021.

2. Đình đối với yêu cầu khởi kiện độc lập về việc yêu cầu hủy biện pháp khẩn cấp tạm thời của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 09/6/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến Đ và ngày 10/6/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm 78/2025/DS-ST ngày 28/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh), đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến Đ và ông Trần Văn P vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

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: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong vụ án, bà H1, ông D ủy quyền của bà L1 để thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Việc bà L1 ký ủy quyền lại cho ông Đ là không phù hợp. Tại phiên tòa, người đại diện của ông Đ trình bày đã thống nhất với bà L1 trước ngày ký Hợp đồng ủy quyền 13/10/2021. Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã có Văn bản đề nghị Cơ quan CSĐT làm rõ hành vi của bị đơn. Việc tuyên các Hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2021 giữa bà H1, ông D vô hiệu là có căn cứ. Hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2021 giữa bà L1 với ông Đ là vô hiệu do giả tạo, giao dịch giữa bà L1 với ông Đ là vay tài sản. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2021 giữa ông Đ với ông P bị vô hiệu do các hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu. Ông Đ và ông P có yêu cầu độc lập nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến Đ và ông Trần Văn P là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Quá trình tố tụng, bị đơn bà Trần Thị Thúy L1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C và Văn phòng C1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ theo Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2021 giữa bà Nguyễn Thị Kim H1, ông Ngô Quang D với bà Trần Thị Thúy L1, số công chứng số 06422, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2021 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C):

Quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày rằng do bà biết bà L1 là người chuyên làm giấy tờ đất đai nên có nhờ bà L1 làm thủ tục đăng ký thổ cư đối với thửa đất số 2147. Việc ký Hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2021 và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L1 là để bà L1 thuận tiện cho việc đăng ký thổ cư. Theo Biên bản lấy lời khai (bút lục 37 – 40) và Biên bản đối chất (bút lục 57 - 60), bị đơn bà L1 đều thừa nhận rằng việc nhận ủy quyền đối với thửa đất số 2147 là để thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất thổ cư. Trước đó vào ngày 15/7/2021, nguyên đơn cũng có ký Giấy ủy quyền cho bà L1 tại Văn phòng C2 để thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Do đó, có cơ sở xác định mục đích mà bà H1, ông D và bà L1 ký Hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2021 nhằm mục đích thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư.

Bị đơn bà L1 trình bày rằng do có khó khăn về tài chính nên sau khi nhận ủy quyền từ bà H1 và ông D thì đã ký Hợp đồng ủy quyền lại cho ông Đ để vay số tiền 500.000.000 đồng và có lập giấy vay tiền liên quan đến ông P, giấy vay tiền này do ông P giữ. Ông Đ, ông P không đồng ý và cho rằng không có việc vay tiền như bà L1 trình bày, các ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà L1 với giá 650.000.000 đồng và bà L1 đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ. Xét thấy, bà L1 không cung cấp chứng cứ chứng minh có việc vay tiền giữa bà với ông Đ, ông Đ không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã thanh toán số tiền 650.000.000 đồng cho bà L1.

Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị H trình bày rằng bà L1 đã được bà H giới thiệu cho ông P, các bên thương lượng giá đất đối với thửa đất số 2147 trước ngày 13/10/2021. Trong khi đó, bà L1 thực tế ký Hợp đồng ủy quyền với vợ chồng bà H1, ông D vào ngày 13/10/2021 tại Văn phòng C2. Do đó, xét thấy bị đơn đã có sự chuẩn bị giao dịch với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trước khi ký Hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2021 với nguyên đơn. Quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Công văn số 161/TA-DS ngày 22/8/2024 đề nghị Cơ quan Điều tra Công an tỉnh B điều tra làm rõ hành vi của bị đơn bà L1. Ngày 23/9/2024, Công an tỉnh B

gửi Công văn số 1942/VPCQCSĐT (Đ3) xác định chưa rõ dấu hiệu tội phạm, đề nghị Toà án tiếp tục giải quyết vụ án dân sự theo quy định pháp luật.

Căn cứ theo Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2015, *“Khi một bên tham gia giao dịch dân sự do bị lừa dối hoặc bị đe dọa, cưỡng ép thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự đó là vô hiệu. Lừa dối trong giao dịch dân sự là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch đó”*. Xét thấy, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận việc ký Hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2021 là nhằm mục đích chuyển mục đích sử dụng đất, không phải để bà L1 chuyển nhượng, tặng cho hay giao dịch với các cá nhân khác. Việc bà L1 ký Hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2021 với ông Đ là nằm ngoài ý chí của nguyên đơn. Nguyên đơn không ký kết Hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2021 vì mục đích chuyển nhượng hay tặng cho quyền sử dụng đất này cho người khác. Do đó, Hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2021 bị vô hiệu.

Xét thấy, nguyên đơn và bị đơn thừa nhận việc ký Hợp đồng ủy quyền ngày 15/7/2021 và Hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2021 để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Sau khi ký Hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2021 thì cùng ngày bị đơn lại ký Hợp đồng ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ với nội dung ủy quyền toàn bộ, mục đích là vay số tiền 500 triệu đồng của ông Đ. Nguyên đơn cho rằng khi ký Hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2021 với bị đơn thì không vì mục đích chuyển nhượng hay tặng cho quyền sử dụng đất cho người khác, nhưng nguyên đơn đã ký ủy quyền toàn bộ cho bị đơn nên phải chịu trách nhiệm theo quy định tại Điều 139 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, nguyên đơn phải chịu trách nhiệm thanh toán số tiền 1.200.000.000 đồng cho ông P, ông Đ phải chịu trách nhiệm thanh toán số tiền 1.200.000.000 đồng cho nguyên đơn, còn bà L1 phải chịu trách nhiệm thanh toán số tiền 500.000.000 đồng cho ông Đ.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do ông P nộp hồ sơ kèm bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn tại Bộ phận nhận kết quả và trả hồ sơ của Ủy ban nhân dân huyện D. Do đó, nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền (sau sáp nhập) trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

[2.2] Đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2021 giữa bà Trần Thị Thúy L1 với ông Nguyễn Tiến Đ, số công chứng 06447, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C):

Bị đơn cho rằng việc ký kết Hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2021 là để đảm bảo cho hợp đồng vay, bị đơn ủy quyền cho ông Đ vay số tiền 500.000.000 đồng có viết giấy vay tiền với ông P, giấy vay tiền do ông P giữ và bà đã nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2021 thực chất là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông đã giao đủ số tiền 650.000.000 đồng cho bị đơn. Ông P không thừa nhận giao dịch vay với bị đơn bà L1.

Kết quả xác minh cho thấy giá trị phần đất thửa 2147 tại thời điểm tháng 10/2021 trị giá là 4.000.000 đồng/m², thành tiền là 1.552.000.000 đồng. Trong khi đó, giá trị chuyển nhượng theo lời trình bày của ông Đ là 650.000.000 đồng. Quá trình tố tụng, ông Đ trình bày ông biết bà L1 thông qua sự giới thiệu của ông P. Tại Biên bản đối chất ngày 17/8/2022, ông P cũng trình bày rằng bà L1 đưa ra giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng nên ông mới giới thiệu ông Đ mua đất. Sau khi ký Hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2021 thì ông Đ cũng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2021 với ông P với giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 1.200.000.000 đồng. Do đó, giá chuyển nhượng 650.000.000 đồng mà ông Đ cho rằng mình đã thỏa thuận là có chênh lệch so với giá chuyển nhượng theo kết quả xác minh và giá chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2021.

Mặt khác, thời điểm ông D, bà H1 ủy quyền cho bà L1 và bà L1 ủy quyền lại cho ông Đ diễn ra trong cùng ngày 13/10/2021. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông Đ là bà H trình bày rằng các bên thương lượng giá từ trước ngày 13/10/2021 và ông P cũng xác nhận lại điều này. Căn cứ theo khoản 1 Điều 124 và Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hợp đồng ủy quyền giữa bà L1 với ông Đ bị vô hiệu.

Trong trường hợp này, giao dịch bị che giấu là giao dịch vay tiền. Theo Biên bản lấy lời khai (bút lục 37 – 40) và Biên bản đối chất (bút lục 57 - 60), bị đơn thừa nhận đã nhận số tiền 500.000.000 đồng thông qua ông P, có đóng số tiền lãi là 30.000.000 đồng, tuy nhiên các bên không có chứng cứ về việc thỏa thuận lãi và có đóng lãi. Hợp đồng vay giữa bị đơn và ông Đ là có hiệu lực pháp luật bị đơn thừa nhận việc nhận số tiền 500.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại số tiền 500.000.000 đồng cho ông Đ là phù hợp.

[2.3] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2021 giữa ông Nguyễn Tiến Đ với ông Trần Văn P, số công chứng 5546, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2021 thể hiện giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, tuy nhiên ông Đ và ông P đều thừa nhận giá trị chuyển nhượng thực tế là 1.200.000.000 đồng và đã giao nhận tiền đầy đủ. Theo Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 thì chỉ có chủ sử dụng đất mới có quyền chuyển nhượng và định đoạt đối với quyền sử dụng đất. Các giao dịch ủy quyền giữa bà H1, ông D với bà L1 và giữa bà L1 với ông Đ đều bị vô hiệu. Do đó, bị đơn và ông Đ không có quyền chuyển nhượng đối với thửa đất số 2147. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2021 giữa ông Đ và ông P bị vô hiệu. Do Hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2021 giữa bà H1, ông D với bà L1 và Hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2021 giữa bà L1 với ông Đ bị vô hiệu.

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với ông Đ bị vô hiệu là do có sự ủy quyền toàn bộ của bà H1, ông D cho bà L1 và sau đó bà L1 ủy quyền lại cho ông Đ. Do đó, bà H1, ông D phải có trách nhiệm thanh toán số tiền 1.200.000.000 đồng cho ông P (do ông P ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất với ông Đ), và ông Đ có trách nhiệm thanh toán số tiền 1.200.000.000 đồng cho nguyên đơn bà H1 và ông D.

[3] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn P và không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tiến Đ. Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm để đảm bảo quyền và lợi ích các bên và giải quyết vụ án phù hợp với quy định pháp luật.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp một phần.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn P không phải chịu án phí phúc thẩm và ông Nguyễn Tiến Đ phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P.

2. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến Đ.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 28/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H1 và ông Ngô Quang D đối với bà Trần Thị Thúy L1, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Tiến Đ, ông Trần Văn P về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

3.1.1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền công chứng số 06422, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2021 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) giữa bà Nguyễn Thị Kim H1, ông Ngô Quang D với bà Trần Thị Thúy L1 vô hiệu.

3.1.2. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 06447, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2021 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) giữa bà Trần Thị Thúy L1 với ông Nguyễn Tiến Đ vô hiệu.

3.1.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5546, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Tiến Đ với ông Trần Văn P vô hiệu.

3.1.4. Buộc bà Nguyễn Thị Kim H1 và ông Ngô Quang D có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Văn P số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

3.1.5. Buộc ông Nguyễn Tiến Đ có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim H1 và ông Ngô Quang D số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

3.1.6. Buộc bà Trần Thị Thúy L1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Tiến Đ số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải bà L1 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3.1.7. Bà Nguyễn Thị Kim H1 và ông Ngô Quang D có quyền liên hệ với Bộ phận nhận kết quả và trả hồ sơ của Ủy ban nhân dân huyện D để được nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 929530 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06179) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Kim H1 đứng tên ngày 26/5/2021.

3.2. Đình đối với yêu cầu khởi kiện độc lập về việc yêu cầu hủy biện pháp khẩn cấp tạm thời của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P.

3.3. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị Thúy L1 phải chịu số tiền 4.115.192 đồng (Bốn triệu một trăm mười lăm nghìn một trăm chín mươi hai đồng) chi phí đo đạc, thẩm định và định giá. Bà Nguyễn Thị Kim H1, ông Ngô Quang D đã nộp tạm ứng xong nên bà Trần Thị Thúy L1 phải nộp để hoàn trả lại cho ông D, bà H1.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Nguyễn Thị Kim H1 và ông Ngô Quang D phải chịu số tiền 48.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 900.000 đồng (Chín trăm ngàn đồng) đã nộp theo hai Biên lai thu tiền số AA/2021/0006905 ngày 05/11/2021 và 0000379 ngày 06/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực A – Thành phố Hồ Chí Minh), còn phải nộp số tiền 47.100.000 đồng (Bốn mươi bảy triệu một trăm nghìn đồng).

4.2. Bà Trần Thị Thúy L1 phải chịu số tiền 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4.3. Ông Nguyễn Tiến Đ phải chịu 48.000.000 đồng (Bốn mươi tám triệu chín trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 900.000 đồng (Chín trăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000265 ngày 18/7/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực A – Thành phố Hồ Chí Minh), còn phải nộp số tiền 47.100.000 đồng (Bốn mươi bảy triệu một trăm nghìn đồng).

4.4. Ông Trần Văn P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 900.000 đồng (Chín trăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000267 ngày 18/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực A – Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

5.1. Ông Trần Văn P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại các Biên lai thu tiền số 0002146 ngày 17/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực A – Thành phố Hồ Chí Minh).

5.2. Ông Nguyễn Tiến Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại các Biên lai thu tiền số 0002135 ngày 10/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực A – Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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:

- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực A – TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực A – TP.HCM;
- UBND xã D, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ vụ án (14).

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

Nguyễn Trung Dũng