

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 13  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 84/2025/DS-ST  
Ngày: 22-9- 2025  
V/v: Tranh chấp Hợp đồng ủy  
quyền

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Văn Thị Hiền

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Trần Thị Mộng Thu

Bà Nguyễn Thị Di

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 13 – thành phố Hồ Chí Minh

**- Đại diện Viện kiểm sát khu vực 13 – thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Trần Minh Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 13 – thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 18/DSST ngày 11/7/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 100/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 71/2025/QĐST- DS ngày 10/9/2025 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1974; địa chỉ: F B, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Võ Thị Xuân M, sinh năm 1982; địa chỉ: Khu phố H, xã L, Thành Phố Hồ Chí Minh (có mặt).

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Phú Đ, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số nhà T, tổ E, ấp T, xã P huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành Phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

Và bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1981; Địa chỉ: T, ấp P, xã L, thành phố Hồ Chí Minh ( có đơn xin vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Phú Đ: bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1981; Địa chỉ: T, ấp P, xã L, thành phố Hồ Chí Minh ( có đơn xin vắng mặt)

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

Thị hành án dân sự thành phố H; Địa chỉ: Số D, đường P, phường B, thành phố Hồ Chí Minh ( có đơn xin vắng mặt)

Văn phòng C; Địa chỉ: Số A, N, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ( Nay là xã L, thành phố Hồ Chí Minh ( có đơn xin vắng mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/6/2025, Bản tự khai, quá trình tố tụng tại Tòa án phía đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 27/10/2022, có chứng nhận của Văn phòng C, ông Nguyễn Vạn Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Phú Đ và bà Nguyễn Thị M1 thửa đất số 60, tờ bản đồ số 107, diện tích 229m<sup>2</sup>, đất trồng lúa, tọa lạc tại xã L, thành phố Hồ Chí Minh với giá 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Thửa đất này bà M1 và ông Đ đã được Sở T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 020975 ngày 14/9/2020. Tuy nhiên, do tại thời điểm nhận chuyển nhượng, ông Q có hộ khẩu thường trú và thực tế sống tại thành phố Hồ Chí Minh, nên không xin được giấy xác nhận hộ nông nghiệp, vì thế để tiện cho việc làm thủ tục giấy tờ sau này, giữa bà M1, ông Đ và ông Q chỉ ký Hợp đồng ủy quyền mà không ký hợp đồng chuyển nhượng.

Tại thời điểm ký hợp đồng ủy quyền tại phòng công chứng, ông Q đã giao đủ tiền mua đất cho ông Đ và bà M1, đồng thời ông Đ, bà M1 đã bàn giao đất, có chỉ ranh, cắm mốc đất cho ông Q. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng trên đất có hàng rào bê tông bao quanh. Sau khi nhận bàn giao đất thì ông Q đã xây 01 căn nhà tạm 1 tầng, mái tôn, có 02 phòng ngủ, 02 phòng vệ sinh và có cho người nhà ở để trông coi, canh tác trên đất từ đó tới nay.

Đến tháng 6 năm 2024, khi đi làm thủ tục đăng ký biến động, ông Q mới biết thửa đất trên đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 13 tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản theo Quyết định số 55/QĐ-CCTHADS ngày 01/6/2023. Quyết định trên đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Q, do đó Q yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận hợp đồng ủy quyền toàn phần sử dụng thửa đất số 60, tờ bản đồ số 107, diện tích 229m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã L, thành phố Hồ Chí Minh cho Nguyễn Vạn Q. Từ đó, đề nghị Tòa án kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 13 – thành phố Hồ Chí Minh) hủy bỏ mục số 13 Điều 1 của Quyết định số 55/QĐ-CCTHADS ngày 01/6/2023 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của bà Nguyễn Thị M1 liên quan đến thửa đất số 60, tờ bản đồ số 107 tọa lạc tại xã L, thành phố Hồ Chí Minh để ông Q được thực hiện các quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

*Tại Bản tự khai và Biên bản hòa giải ngày 18 tháng 7 năm 2025, bà Nguyễn Thị M1 đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Phú Đ thể hiện ý kiến:* Bà M1 xác nhận lời trình bày của nguyên đơn là đúng, bà M1 đồng ý với ý kiến của nguyên đơn và đề nghị Công nhận hợp đồng ủy quyền toàn phần sử dụng thửa đất số 60, tờ bản đồ số 107, diện tích 229m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã L, thành phố Hồ Chí Minh thực tế là hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Vạn Q.

*Tại Văn bản số 5313/THADS –NV1 ngày 19 tháng 9 năm 2025 thi hành án dân sự thành phố H thể hiện ý kiến:*

Ngày 21/6/2024, Chi cục THADS huyện L (cũ) có Công văn số 946/CCTHADS đề xuất Cục THADS tỉnh rút hồ sơ thi hành án vụ bà Nguyễn Thị M1 do việc thi hành án có tích chất phức tạp, tài sản ở nhiều địa bàn. Cục THADS tỉnh ban hành các Quyết định rút hồ sơ, trong đó có Quyết định số 75/QĐ-CTHADS ngày 08/7/2024 rút hồ sơ thi hành đối với Bản án số 08/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền.

Tại mục 7 Điều 1 Thông tư liên tịch số: 11/2016/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 11/6/2016 quy định: “Trường hợp cần thiết rút hồ sơ thi hành án từ cơ quan thi hành án dân sự cấp huyện lên để tổ chức thi hành theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 35 Luật Thi hành án dân sự thì Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự cấp tỉnh ra quyết định rút hồ sơ thi hành án. Quá trình tổ chức thi hành án tiếp theo, căn cứ vào quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án dân sự cấp huyện và quyết định rút hồ sơ thi hành án, Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự cấp tỉnh và Chấp hành viên có trách nhiệm ra các quyết định về thi hành án theo quy định của pháp luật mà không phải ra quyết định thi hành án mới. Các quyết định về thi hành án, kết quả của quá trình tổ chức thi hành trước đó do cơ quan thi hành án dân sự cấp huyện thực hiện nếu không vi phạm pháp luật vẫn có giá trị pháp lý, được công nhận và được sử dụng làm căn cứ để tiếp tục tổ chức thi hành vụ việc”.

Quyết định số 55/QĐ-CCTHADS của Chấp hành viên Chi cục THADS huyện L là một biện pháp đảm bảo cho việc tổ chức thi hành án. Hiện nay, toàn bộ hồ sơ vụ việc đang do Chấp hành viên THADS Thành phố H tổ chức thi hành án nên việc giữ nguyên hay hủy bỏ 1 phần đối với Quyết định số 55/QĐ-CCTHADS của Chi cục THADS huyện L thuộc thẩm quyền của THADS Thành phố H.

Về nội dung ông Nguyễn Vạn Q yêu cầu Tòa án kiến nghị hủy bỏ một phần Quyết định số 55/QĐ-CCTHADS đối với mục số 13 Điều 1 liên quan đến thửa đất số 60, tờ bản đồ số 107 tọa lạc tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh:

Quá trình tổ chức thi hành Bản án số 08/2023/DS-ST ngày 28/3/2023, Bản án số 13/2023/DS-ST ngày 08/5/2023 và Quyết định số 24/2023/QĐST-DS ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo các quyết định được đưa ra thi hành thì bà Nguyễn Thị M1, địa chỉ: T ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phải thi hành các khoản sau:

Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 755/QĐ-CCTHADS ngày 30/5/2023, bà Nguyễn Thị M1 trả cho những người được thi hành án số tiền 3.080.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án.

Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 757/QĐ-CCTHADS ngày 01/6/2023, bà Nguyễn Thị M1 trả cho những người được thi hành án tổng số tiền 455.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án.

Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 918/QĐ-CCTHADS ngày 13/7/2023, bà Nguyễn Thị M1 trả cho ông Trần Thiện T số tiền 250.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án.

Quá trình tổ chức thi hành án, bà Nguyễn Thị M1 không tự nguyện thi hành án, ngày 29/5/2023, Chấp hành viên đã tiến hành xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L và theo cung cấp của Chi nhánh Văn phòng đăng

ký đất đai huyện L, bà Nguyễn Thị M1 và ông Nguyễn Phú Đ đang đứng tên đăng ký sử dụng 16 thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Căn cứ Điều 20, Điều 66 và Điều 69 Luật THADS, Chấp hành viên ban hành Quyết định 55/QĐ-CCTHADS ngày 01/6/2023 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với 16 thửa đất, trong đó có thửa đất số 60, tờ bản đồ số 107 tọa lạc tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên ông Đ, bà M1 nhằm đảm bảo việc thi hành các Bản án, quyết định nêu trên.

Hiện nay, bà M1 vẫn chưa thực hiện các nghĩa vụ thi hành án trên; đồng thời thửa đất số 60, tờ bản đồ số 107 tọa lạc tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh vẫn đang còn đứng tên ông Đ, bà M1; do đó, THADS Thành phố Hồ Chí Minh chưa có cơ sở để hủy bỏ một phần Quyết định số 55/QĐ-CCTHADS đối với tài sản tại mục số 13 tại Điều 1 của Quyết định.

Đồng thời, đề nghị vắng mặt tại các phiên tòa liên quan đến “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền” trong vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 18/DSST giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Q và bị đơn là ông Nguyễn Phú Đ và bà Nguyễn Thị M1 đề nghị Quý Tòa giải quyết vụ việc theo quy định.

*Ý kiến của Văn phòng C:* Ngày 27/10/2022, khi tiếp nhận yêu cầu công chứng của ông Nguyễn Phú Đ cùng vợ là bà Nguyễn Thị M1 và ông Nguyễn Văn Q. Hồ sơ pháp lý đầy đủ và kết quả tra cứu trên hệ thống quản lý các hợp đồng, giao dịch của Sở Tư Pháp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Sở Tư Pháp Thành phố Hồ Chí Minh), tại thời điểm công chứng Hợp đồng ủy quyền thì tài sản không có tranh chấp, không hạn chế quyền về tài sản. Công chứng viên Văn phòng C (nay là Văn phòng C) đã chứng nhận Hợp đồng ủy quyền nêu trên đúng quy định về Luật Công chứng và các quy định pháp luật có liên quan.

Văn phòng C kính đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 13 - Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Văn phòng xin được vắng mặt tại các phiên hòa giải, xét xử.

*Tại phiên tòa:*

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 phát biểu ý kiến:* Trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, căn cứ vào các giấy tờ, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí và chi phí tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:*

[1]. Về tố tụng:

- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Văn Q khởi kiện về “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền” đối với bị đơn có địa chỉ cư trú tại xã L nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 13 – thành

phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về sự vắng mặt của đương sự*: Bị đơn bà Nguyễn Thị M1 đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Phú Đ, Văn phòng công chứng, thi hành án dân sự có có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu Công nhận hợp đồng ủy quyền toàn phần quyền sử dụng thửa đất số 60, tờ bản đồ số 107, diện tích 229m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã L, thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Vạn Q được ký kết giữa ông Nguyễn Phú Đ, bà Nguyễn Thị M1 và ông Nguyễn Vạn Q có xác nhận của Văn phòng C ngày 27/10/2022, đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 107, diện tích 229m<sup>2</sup>, đất trồng lúa, tọa lạc tại xã L, thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Vạn Q. Ông Nguyễn Vạn Q được quyền sử dụng thửa đất số 60, tờ bản đồ số 107, diện tích 229m<sup>2</sup> đất lúa, tọa lạc tại xã L, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng ủy quyền ngày 27/10/2022 được Văn phòng C chứng nhận, số công chứng 3859, quyền số 1/2022 TP/CC – SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật.

Thửa đất này bà M1 và ông Đ đã được Sở T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 020975 ngày 14/9/2020. Ngày 27/10/2022, bà M1, ông Đ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Vạn Q nhưng ký với hình thức Hợp đồng ủy quyền, vì tại thời điểm đó muốn ký hợp đồng chuyển nhượng ông Q phải là người trực tiếp trồng lúa, vì ông Q đang sống tại thành phố Hồ Chí Minh nên không trực tiếp canh tác lúa được. Vì thế thay vì ký hợp đồng chuyển nhượng thì các bên phải ký hợp đồng ủy quyền. Việc ông Nguyễn Phú Đ và bà Nguyễn Thị M1 và ông Nguyễn Vạn Q không ký hợp đồng chuyển nhượng mà đã ký hợp đồng ủy quyền là vi phạm về hình thức. Tuy nhiên, giao dịch chuyển nhượng này đã được thực hiện toàn bộ. Ông Q đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng, bà M1 và ông Đ đã bàn giao đất cho ông Q sử dụng từ năm 2022 cho đến nay. Khi bà M1, ông Đ bàn giao đất cho ông Q đã có hàng rào bê tông bao quanh, ông Q có xây dựng 01 căn nhà tạm có 02 phòng ngủ, 02 phòng vệ sinh (thể hiện tại biên bản xem xét thẩm định ngày 04/8/2025) và cho người thân ở canh tác và trông coi đất cho đến nay.

Hợp đồng ủy quyền này có trước khi có Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền và Quyết định số 755/QĐ-CCTHADS về việc thi hành án theo Đơn yêu cầu của các đương sự căn cứ theo Bản án số 08/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tại thời điểm ông Q nhận chuyển nhượng và sử dụng đất, thửa đất không bị kê biên, không tranh chấp, đủ điều kiện chuyển nhượng theo Điều 188 Luật Đất đai 2013.

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà M1 và ông Q không có dấu hiệu của việc chuyển nhượng tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án theo quy định tại Điều 75 Luật Thi hành án Dân sự. Tại thời điểm bà M1, ông Đ ký hợp đồng ủy quyền này, lô đất trên không có tranh chấp. Do vậy việc chuyển nhượng là ngay tình đáp ứng đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định của Điều 188 Luật Đất đai, các Điều 117, 129 Bộ luật Dân

sự, các bên đã giao nhận đủ tiền, bàn giao ranh giới nhà đất từ thời điểm ký hợp đồng.

Mặt khác căn cứ quy định tại Điều 45 Luật đất đai năm 2024 thì thửa đất này vẫn đủ điều kiện chuyển nhượng.

**“Điều 129. Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức**

*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

1. *Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.*

Do đó, hợp đồng ủy quyền này thực tế là chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, ngay tình nên cần công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự.

2.2. Xét yêu cầu về việc đề nghị Tòa án kiến nghị Thi hành án dân sự thành phố H xem xét, thu hồi lại một phần quyết định số 55/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng.. liên quan đến thửa đất số 60, tờ bản đồ số 107, diện tích 229,m<sup>2</sup> đất lúa, tọa lạc tại xã L,thành phố Hồ Chí Minh

Theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự thì “*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai*”. Tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai quy định: “*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*”. Ông Q, bà M2, ông Đ có một phần lỗi khi không tuân thủ theo quy định của pháp luật về hình thức ký chuyển nhượng, về việc đăng ký chuyển dịch tài sản tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Đất ( nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 13) không thể cập nhật thông tin về việc bà M1, ông Đ đã chuyển nhượng thửa đất số 60, tờ bản đồ số 107, diện tích 229m<sup>2</sup> đất lúa, tọa lạc tại xã L, thành phố Hồ Chí Minh cho ông Q nên đã ban hành Quyết định số 55/QĐ-CCTHADS ngày 01/6/2023 là không trái quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, như đã nhận định tại mục 2.1, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Phú Đ và bà Nguyễn Thị M1 và ông Nguyễn Vạn Q tuy vi phạm về hình thức, nhưng ngay tình, không có dấu hiệu của việc chuyển nhượng tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, giao dịch chuyển nhượng này đã được thực hiện toàn bộ. Ông Q đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng, bà M1 và ông Đ đã bàn giao đất cho ông Q sử dụng từ năm 2022 cho đến nay. Việc thửa đất này bị cấm chuyển dịch đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Q. Do đó, ông Q yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan thi hành án thu hồi lại một phần quyết định số 55/QĐ-CCTHADS ngày 01/6/2023 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng.. liên quan đến thửa đất số 60, tờ bản đồ số 107, diện tích 229m<sup>2</sup> đất lúa, tọa lạc tại xã L, thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, được chấp nhận.

Ngày 08/7/2024, Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự thành phố H) đã ban hành quyết định số 75/QĐ-CTHADS về việc rút hồ sơ thi hành án theo Quyết định thi hành án số 755/QĐ-CCTHADS ngày 30/5/2023 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền tổ chức thi hành. Do đó, kiến nghị Thi hành án dân sự thành phố H thu hồi lại một phần quyết định số 55/QĐ-CCTHADS ngày 01/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 13 – thành phố Hồ Chí Minh) về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng... liên quan đến thửa đất số 60, tờ bản đồ số 107, diện tích 229m<sup>2</sup> đất lúa, tọa lạc tại xã L, thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá tài sản: ông Nguyễn Văn Q tự nguyện chịu toàn bộ. Ông Q đã nộp đủ.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Q tự nguyện chịu án phí cho bị đơn. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 31/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông Q phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 188 Luật Đất đai 2013, Điều 45 Luật đất đai 2024 các Điều 129, 562, 563, Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q.

Công nhận Hợp đồng ủy quyền toàn phần sử dụng thửa đất số 60, tờ bản đồ số 107, diện tích 229m<sup>2</sup> đất lúa, tọa lạc tại xã L, thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Phú Đ, bà Nguyễn Thị M1 và ông Nguyễn Văn Q theo Hợp đồng ủy quyền ngày 27/10/2022 được Văn phòng C chứng nhận, số công chứng 3859, quyền số 1/2022 TP/CC – SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn Q được quyền sử dụng thửa đất số 60, tờ bản đồ số 107, diện tích 229m<sup>2</sup> đất lúa, tọa lạc tại xã L, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng ủy quyền ngày 27/10/2022 được Văn phòng C chứng nhận, số công chứng 3859, quyền số 1/2022 TP/CC – SCC/HĐGD.

Kiến nghị Thi hành án Dân sự thành phố H thu hồi lại một phần Quyết định số 55/QĐ-CCTHADS ngày 01/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền (nay là huyện L) về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng... liên quan đến thửa đất số 60, tờ bản đồ số 107, diện tích 229m<sup>2</sup> đất ở, tọa lạc tại xã L, thành phố Hồ Chí Minh

Ông Nguyễn Văn Q được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động chính lý sang tên thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Q tự nguyện chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0002735 ngày 10/7/2025 của Thi hành án dân thành phố Hồ Chí Minh. Ông Q đã nộp đủ án phí.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

*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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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.*

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân TPHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân KV 13;
- Thi hành án dân sự TPHCM;
- STP TPHCM
- Chi nhánh vpđkđđ huyện Long Đất
- Các đương sự;
- Lưu.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Văn Thị Hiền**