

Bản án số: 633/2026/DS-PT

Ngày 01/4/2026

V/v “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:* Ông Nguyễn Công Lực.

*Các Thẩm phán:* Ông Huỳnh Văn Luật;

Bà Nguyễn Thị Huyền.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Tường - 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.

Vào các ngày 24 tháng 3 và 01 tháng 4 năm 2026, 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 294/2026/TLPT-DS ngày 22/01/2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 188/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1404/2026/QĐXX-PT ngày 09/3/2026, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Trần Thanh T, sinh năm 1952;

2. Ông Trần Minh N, sinh năm 1994;

Cùng địa chỉ: Số C, đường B, tổ E, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Thanh T:*

1. Bà Nguyễn Thị Minh T1, sinh năm 1991; địa chỉ: Số A, đường Đ, khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 16/4/2021).

2. Ông Trần Minh N (đồng thời là nguyên đơn trong vụ án) là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 27/8/2025).

Ông T, ông N và bà T1 vắng mặt và có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Thanh T: Bà Lê Thị Mỹ H – Luật sư Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Bà H có mặt.*

*- Bị đơn: Ông Nguyễn Triều D, sinh năm 1978; địa chỉ: Số B, khu tập thể Đ, đường C, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông D có mặt.*

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Minh T2, sinh năm 1980; địa chỉ: Số A, Đường D, Khu Dân cư C, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 08/12/2020). Ông T2 có mặt.*

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

1. Bà La Kim T3, sinh năm 1959;
2. Ông Trần Triệu S, sinh năm 1981;
3. Ông Trần Triệu N1, sinh năm 1991;

*Cùng địa chỉ: Số C, đường B, tổ E, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.*

*Người đại diện hợp pháp của bà La Kim T3: Ông Lê Thế T4, sinh năm 1998; địa chỉ: Số A đường L, khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 27/8/2025).*

*Bà T3, ông S, ông N1 và ông T4 vắng mặt và có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.*

*- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Thanh T, bị đơn ông Nguyễn Triều D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà La Kim T3.*

*- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện ban đầu, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 12/6/2025 và lời trình bày của nguyên đơn ông Trần Thanh T và ông Trần Minh N trong quá trình tham gia tố tụng, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:*

Năm 2009, gia đình ông Trần Thanh T được cấp đất ở tái định cư tại Khu tái định cư C do Công ty TNHH MTV C làm chủ đầu tư. Sau khi được cấp phần đất tái định cư, ngày 07/5/2009, vợ ông T là bà La Kim T3 đã tự ý thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Triều D 100m<sup>2</sup> nền tái định cư với giá tiền 410.000.000đ (bốn trăm mười triệu đồng). Việc bà T3 chuyển nhượng đất cho ông D, gia đình ông T không biết và bà T3 đã lấy tiền sử dụng riêng.

Đến năm 2015, UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho hộ bà La Kim T3 đối với thửa đất số 274, tờ bản đồ số 37 có diện tích 116,4m<sup>2</sup> theo GCNQSDĐ số BY 908049, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04264 cấp ngày 29/5/2015 mang tên hộ bà La

Kim T3. Bà T3 đã đưa GCNQSDĐ cho ông Dương G. Sau này gia đình ông T mới biết và đã yêu cầu ông D trả lại GCNQSDĐ nhưng ông D không đồng ý. Khi phát hiện sự việc, ông T đã phản đối và gửi đơn đến UBND phường C.

Hiện tại, ông D đã tự ý xây dựng nhà ở trên đất của gia đình ông T.

Ông T, ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

- Yêu cầu tuyên bố văn bản thoả thuận ngày 07/5/2009 giữa bà La Kim T3 và ông Nguyễn Triều D vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Triều D phải trả lại GCNQSDĐ số BY 908049, số vào sổ CH 04264 cấp ngày 29/5/2015 mang tên La Kim T3 gia đình ông T.

- Buộc ông Nguyễn Triều D phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất trả lại hiện trạng ban đầu của thửa đất số 274 tờ bản đồ số 37 tọa lạc phường C.

Quá trình giải quyết vụ án, sau khi Tòa án thu thập chứng cứ thể hiện ông Nguyễn Triều D đã làm thủ tục đăng ký và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ số CN 143819, số vào sổ CS08069 ngày 30/10/2018. Trên cơ sở hồ sơ do Tòa án thu thập, ông T khẳng định ông D đã tạo văn bản công chứng giả để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà La Kim T5 và ông D, cụ thể: Khi ông T và các con không đồng ý cho bà T5 bán đất cho ông D, ông D đã câu kết với Văn phòng C1 để làm văn bản công chứng giả mạo, đó là Văn bản cam kết về tài sản lập ngày 26/9/2018 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Phước, trong khi ông T và các thành viên trong hộ gia đình gồm ông Trần Triệu S, ông Trần Triệu N1, ông Trần Minh N, bà Phạm Thị D1 hoàn toàn không biết và không ký tên, ghi tên và điểm chỉ trên Văn bản cam kết này. Gia đình ông T sinh sống làm việc tại tỉnh Bình Dương thì không có lý do gì phải đến tận huyện B, tỉnh Bình Phước để lập văn bản cam kết nếu như việc mua bán đất được ông T và các con đồng tình thì sẽ làm văn bản cam kết tài sản riêng tại tỉnh Bình Dương hoặc trực tiếp ra phòng công chứng để cùng ký bán tại Bình Dương. Do đó, ông T khẳng định ông D đã dùng giấy tờ được công chứng giả để lừa dối cơ quan nhà nước cho công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và dùng hồ sơ này để được cấp GCNQSDĐ nhằm chiếm đoạt tài sản là quyền sử dụng đất của ông T và các con ông T nên văn bản công chứng với nội dung cam kết về tài sản ngày 26/9/2018 của Văn phòng C1 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, dẫn theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2018 bị vô hiệu và việc cấp GCNQSDĐ cho ông D cũng vô hiệu.

Ngày 05/12/2022, ông T có đơn tố giác tội phạm về hành vi thiếu trách nhiệm trong khi thi hành công vụ của công chứng viên Phạm Văn T6 gây thiệt hại nghiêm trọng đến tài sản của công dân, có dấu hiệu phạm tội "Thiếu trách nhiệm gây hậu quả nghiêm trọng" quy định tại điều 360 Bộ luật Hình sự 2015.

Ngày 25/3/2025, Cơ quan Cảnh sát Điều tra - Công an tỉnh B ra thông báo "Về việc không khởi tố vụ án hình sự" số 2709/TB-VPCQCSĐT và "Quyết định không khởi tố vụ án hình sự" số 1721/QĐ-VPCQCSĐT để thông báo về việc không khởi tố vụ án hình sự đối với vụ việc "Thiếu trách nhiệm gây hậu quả

ng nghiêm trọng” xảy ra vào ngày 26 tháng 9 năm 2018, tại khu phố T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B xác định ông Phạm Văn T6 không có dấu hiệu của tội phạm thiếu trách nhiệm gây hậu quả nghiêm trọng hoặc lợi dụng chức vụ quyền hạn trong khi thi hành công vụ mà ông Phạm Văn T6 chỉ vi phạm Luật công chứng và chỉ có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho tổ chức, cá nhân do lỗi của mình gây ra.

Trên cơ sở quyết định không khởi tố này, cùng ngày 05/6/2025 thì giữa ông Phạm Văn T6 và gia đình ông T đã thống nhất được mức bồi thường liên quan đến hành vi của ông T6 và ông T6 cũng đã thanh toán xong tiền bồi thường cho gia đình ông T vào ngày 09/6/2025. Đồng thời, giữa ông Phạm Văn T6 và gia đình ông T đã thống nhất giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Triều D và gia đình ông T liên quan đến số tiền nhận chuyển nhượng còn thiếu mà ông D chưa trả cho gia đình ông T (vụ án đang được Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tỉnh Bình Dương thụ lý giải quyết số 414/2020/TLST-DS ngày 17/11/2020) thì giữa ông D và gia đình ông T sẽ tự giải quyết với nhau và không còn liên quan gì đến trách nhiệm của ông Phạm Văn T6 và Văn phòng C1.

Do việc bồi thường thiệt hại giữa gia đình ông T và Văn phòng công chứng Phạm Văn T6 đã giải quyết xong nên ông T làm đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

Buộc ông Nguyễn Triều D thanh toán cho gia đình ông T số tiền nhận chuyển nhượng đất còn thiếu là 31m<sup>2</sup> trong đó bao gồm 14,6m<sup>2</sup> (trước đây tương đương số tiền 60.000.000 đồng chưa thanh toán) và 16,4m<sup>2</sup> diện tích đất tăng thêm mà gia đình ông T được cấp dư ra so với diện tích đất ban đầu gia đình ông T đã hứa bán cho ông D là 100m<sup>2</sup> với số tiền tạm tính là 1.240.000.000 đồng (giá trị đất tạm tính là 40.000.000 đồng/m<sup>2</sup>), đất tọa lạc tại thửa 274, tờ bản đồ 37, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Tại Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 28/8/2025 của Tòa án, nguyên đơn, đồng thời là đại diện nguyên đơn ông Trần Minh N trình bày: *“Với tư cách trình bày cho cá nhân tôi, tôi không tranh chấp số tiền 1.240.000.000 đồng mà ông T yêu cầu ông D trả cho ông T và bà T5. Tôi không yêu cầu Tòa án đo đạc lại diện tích thửa đất tranh chấp với ông D vì ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 116,4m<sup>2</sup>, đồng thời ông T chỉ tranh chấp diện tích đất ông D được cấp số dư ra so với hợp đồng chuyển nhượng theo Bản thỏa thuận ngày 07/5/2009 trước đây bà T5 đã ký kết với ông D và số tiền nợ đất chưa trả 60.000.000 đồng theo giá đất hiện nay. Tôi (đại diện cho ông T) yêu cầu Tòa án định giá tài sản để giải quyết vụ án”*

\* Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Triều D và đại diện bị đơn là ông Phạm Minh T2 trình bày:

Đối với việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý, vì các lý do sau:

- Về thủ tục tố tụng: Quyền sử dụng đất tranh chấp là của cha mẹ bà T5 cho bà T7 năm 1982, không phải tài sản chung của ông T và bà T5. Do đó, ông T không có quyền khởi kiện, đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Ông D và bà T5 thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ 01 nền đất tái định cư đã được Công ty TNHH MTV C tạm tính 100m<sup>2</sup> (theo tờ cam kết và Phiếu bóc thăm nhận đất ngày 08/7/2011). Chứng cứ chứng minh cho nội dung trình bày trên là xuyên suốt quá trình thực hiện thủ tục bóc thăm tái định cư theo Phiếu xác nhận kết quả bóc thăm ngày 18/7/2011, biên bản bản giao đất thực địa; tại đơn khởi kiện ngày 10/11/2020 và đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 12/6/2025, nguyên đơn đều xác nhận nguyên đơn và các con không đồng ý bán đất cho ông D và xảy ra tranh chấp hoàn toàn không có việc tranh chấp diện tích đất dư ra, điều này chứng tỏ việc bà T5 bán trọn thửa đất tái định cư cho ông D. Cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2018, thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 116,4m<sup>2</sup>, bà T5 cũng không có ý kiến gì về việc bán dư đất như nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện. Ông D đã thanh toán đủ tiền cho bà T5 theo Giấy nhận tiền ngày 08/5/2009. Bị đơn không yêu cầu Tòa án đo đạc và định giá diện tích thửa đất tranh chấp với nguyên đơn.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà La Kim T3 trình bày:*

Trước đây vợ chồng bà T3 có một phần đất tọa lạc tại khu C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, được cấp GCNQSDĐ đứng tên hộ La Kim T3, thời điểm này trong hộ khẩu gia đình bà T3 gồm có bà T3 và các con của bà T3: Trần Triệu S, Trần Triệu N1, Trần Minh N. Tuy thời điểm này ông T (chồng bà T3) chưa nhập hộ khẩu vào chung hộ khẩu với bà T3 nhưng tài sản này được hình thành trong thời kỳ hôn nhân nên là tài sản chung của vợ chồng bà T3. Đến năm 2009, nhà nước thu hồi phần đất này để làm khu dân cư Chánh N2 và gia đình bà T3 được nhà nước cấp đất ở tái định cư với diện tích 100m<sup>2</sup>, phần đất này cũng thuộc phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngày 07/5/2009, do cần tiền nên bà T3 muốn bán phần đất trên cho người khác nhưng chồng bà T3 và các con không chịu. Không biết phải làm sao để giải quyết việc này nên bà T3 đã tự ý thỏa thuận bán cho ông Nguyễn Triệu D 100m<sup>2</sup> đất tái định cư nói trên với giá 410.000.000 đồng. Do thời điểm này lô đất của bà T3 là đất tái định cư, bà T3 chưa được cấp GCNQSDĐ nên giữa bà T3 và ông D không thể ra công chứng bán đất mà chỉ lập giấy tay. Ngày 07/5/2009, bà T3 và ông D lập Bản thỏa thuận bán đất với giá 410.000.000 đồng/100m<sup>2</sup>.

Theo biên bản thỏa thuận này, bà T3 phải hỗ trợ các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông D. Văn bản này là do ông Dương L và bà T3 chỉ ký tên. Theo nội dung văn bản này khi nào ông D lấy GCNQSDĐ thì ông D có trách nhiệm thanh toán số tiền 60.000.000 đồng còn lại. Do đó, vào ngày 07/5/2009, ông D chỉ thanh toán cho bà T3 350.000.000

đồng. Bà T3 dùng số tiền này để giải quyết việc làm ăn riêng của bà T3, chồng bà T3 và các con không biết việc này. Lúc này, bà T3 có nói việc bán đất chồng và con bà T3 không đồng ý nhưng ông D vẫn thuyết phục bà T3 bán và nói sẽ tự lo thủ tục về giấy tờ để ra GCNQSDĐ cho ông D và bà T3 không cần phải lo.

Ngày 08/5/2009, ông D nói bà T3 viết cho ông D tờ giấy nhận tiền trong đó nói bà T3 ghi rõ đã nhận đủ số tiền 410.000.000 đồng, sau này ông D sẽ đưa số tiền 60.000.000 đồng còn lại, lúc đó bà T3 khởi phải ký lại. Do tin tưởng ông D nên bà T3 đồng ý nhưng thực tế lúc đó bà T3 chỉ nhận có 350.000.000 đồng. Tại biên bản ghi lời trình bày ngày 20/01/2016 của UBND phường C, ông D nói rõ tính đến thời điểm ngày 20/01/2016 ông D đã đưa cho bà T3 tiền bán đất là 350.000.000 đồng. Do đó, ông D còn nợ bà T3 số tiền 60.000.000 đồng mua đất chưa trả cho diện tích 100m<sup>2</sup> theo thỏa thuận.

Về diện tích đất dư: Khi tiến hành đo đạc thực tế thì lô đất bà T3 được cấp tái định cư có diện tích 116,4m<sup>2</sup>, diện tích đất dư ra là 16,4m<sup>2</sup>. Công ty C đồng ý bán cho vợ chồng bà T3 phần diện tích đất dư tính ra với giá 141.000.000 đồng và nếu vợ chồng bà T3 đồng ý mua thì được hỗ trợ 60.000.000 đồng. Ngày 01/3/2013, bà T3 đã đưa số tiền 81.000.000 đồng để nộp vào Công ty C, trong đó theo thủ tục thì Công ty C sẽ ghi 02 phiếu gồm 01 phiếu thu và 01 phiếu chi, phiếu thu ghi 141.000.000 đồng và phiếu chi ghi 60.000.000. Như vậy bà T3 đã nộp đủ số tiền 141.000.000 đồng. Sau khi nộp xong, bà T3 nói ông D thanh toán cho bà T3 số tiền 141.000.000 đồng nhưng ông D cũng chưa thanh toán, ông D nói khi nào ra GCNQSDĐ sẽ thanh toán, do biết việc chồng, con bà T3 không cho bán và ngày 01/3/2013 bà T3 cũng chưa được cấp GCNQSDĐ. Tại biên bản ghi lời khai ngày 20/01/2016 của UBND phường C, ông D nói ông D bỏ ra 141.000.000 đồng để bà T3 ký là không đúng.

Đến năm 2015, UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ cho gia đình bà T3 (hộ bà La Kim T3) đối với thửa đất số 274, tờ bản đồ số 37 có diện tích 116,4m<sup>2</sup> theo GCNQSDĐ số BY 908049, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH 04264 cấp ngày 29/5/2015. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, bà T3 và ông D đến nhận giấy, ông D đã giữ bản chính GCNQSDĐ. Ông D kêu bà T3 và chồng bà T3 cùng các con ra công chứng ký giấy bản đất nhưng chồng và con bà T3 không đồng ý.

Năm 2016, ông D khiếu nại bà T3 ra UBND phường C về việc buộc vợ chồng bà T3 tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng, trong khi bà T3 muốn ký bán để nhận tiền nhưng chồng và các con bà T3 không chịu.

Sau đó, ông D có liên hệ bà T3 và nói bà T3 ra công chứng ký bán đất, ông D nói với bà T3 không cần chồng bà T3 và con nữa. Bà T3 đến Văn phòng công chứng theo hướng dẫn của ông D để ký bán đất tại Văn phòng C2, Phú Giáo B. Tuy nhiên, sau khi ký bán xong thì ông D cũng chưa thanh toán các khoản tiền trên cho bà T3 theo thỏa thuận vì ông D nói việc mua bán này chồng con bà T3 không đồng ý và ông có nói tới việc sẽ không thanh toán 60.000.000 đồng trong tổng số tiền còn thiếu vì đây là khoản tiền Nhà nước hỗ trợ cho

những ai có lô đất tái định cư này, ông là người mua đất nên ông phải được hưởng lợi.

Khoảng cuối năm 2020, ông D tự ý xây dựng nhà ở trên phần đất này. Khi đó, chồng bà T3 phát hiện và đã yêu cầu ông D chấm dứt hành vi xây nhà trái phép, đồng thời chồng bà T3 có gửi đơn đến UBND phường C để yêu cầu ngăn chặn hành vi xây nhà trái phép nhưng ông D vẫn tiếp tục xây nhà.

Nay, bà La Kim T3 đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh T.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Triệu N1, Trần Triệu S trình bày:* Thống nhất toàn bộ phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh T. Ông N1, ông S yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của Tòa án, kể cả trong trường hợp nguyên đơn có bổ sung, thay đổi yêu cầu khởi kiện; bị đơn có yêu cầu phản tố hoặc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 188/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Triệu D.

2. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh T:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh T đối với bị đơn ông Nguyễn Triệu D về yêu cầu thanh toán tiền chuyển nhượng đất: Buộc ông D có trách nhiệm trả cho ông Trần Thanh T, bà La Kim T3 tổng số tiền: 161.498.000 đồng, trong đó tiền nợ gốc 60.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 30/10/2018 đến ngày 29/9/2025 là 101.498.000 đồng.

Tiền lãi kể từ ngày tiếp theo của ngày 30/9/2025 trở đi được tiếp tục tính trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc chuyển nhượng dư diện tích đất 16,4m<sup>2</sup> của ông Trần Thanh T đối với ông Nguyễn Triệu D.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 06/10/2025, nguyên đơn ông Trần Thanh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà La Kim T3 nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 13, 14 và 17/10/2025, bị đơn ông Nguyễn Triệu D nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 14/10/2025, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị số 08/QĐ-VKS-DS, kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 60.000.000 đồng chưa trả tương ứng 14,6m<sup>2</sup> đất theo giá đất do Hội đồng định giá đất tại thời điểm xét xử.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của nguyên đơn xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người đại diện của bị đơn xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư của nguyên đơn tranh luận: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Triều D phải trả số tiền chưa thanh toán theo thỏa thuận 60.000.000 đồng tương ứng với 14,6m<sup>2</sup> và trả tiền đối với diện tích tăng thêm 16,4m<sup>2</sup> theo giá đất được định giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả số tiền còn thiếu 60.000.000 đồng nhưng tính tiền lãi chậm trả với mức lãi suất 10%/năm là không phù hợp với quy định tại Mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và các tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và gây thiệt hại cho nguyên đơn. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông D phải trả tiền đối với 16,4m<sup>2</sup> tăng thêm so với thỏa thuận ban đầu và tiền lãi chậm trả theo quy định của pháp luật, nhưng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tính giá trị diện tích đất tăng thêm 16,4m<sup>2</sup> theo kết quả định giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm; buộc ông D phải trả tiền về diện tích tăng thêm ngoài thỏa thuận ban đầu 16,4m<sup>2</sup> và tiền lãi chậm trả của khoản tiền này theo quy định của Bộ luật dân sự; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông D phải trả tiền số tiền 60.000.000 đồng chưa trả tương ứng với diện tích đất 14,6m<sup>2</sup> theo kết quả định giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến trình bày của các bên đương sự, luật sư và quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về hướng giải quyết vụ án;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo đơn khởi kiện ban đầu, nguyên

đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà T3 vô hiệu và yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và các bên đương sự cùng thể hiện ý chí thống nhất công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ tranh chấp về nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng. Do đó, đối tượng tranh chấp không phải là quyền sử dụng đất, bất động sản mà là nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng. Bị đơn có nơi cư trú tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện trong thời hạn do pháp luật quy định.

[3] Về sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự và người đại diện gồm có ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Minh T1, ông Trần Minh N, bà La Kim T3, ông Trần Triệu N1, ông Trần Triệu S và ông Lê Thế T4 vắng mặt và có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[4] Ông Trần Minh N là một bên nguyên đơn trong vụ án có đơn rút yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Triệu D. Tuy nhiên, nguyên đơn khác là ông Trần Thanh T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nên Tòa án vẫn xem xét, giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo thủ tục chung.

[5] Bị đơn kháng cáo cho rằng nguyên đơn ông Trần Thanh T không có quyền khởi kiện vì quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng là tài sản riêng của bà T3 và trong vụ việc thỏa thuận với công chứng viên Phạm Văn T6 ở tỉnh Bình Phước, phía nguyên đơn đã được công chứng viên bồi thường các khoản tiền liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền và lợi ích của nguyên đơn đã được giải quyết xong. Xét thấy, quyền sử dụng đất trong hợp đồng chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng ông Trần Thanh T và bà La Kim T3 do hình thành trong thời kỳ hôn nhân, có nguồn gốc từ tài sản chung của vợ chồng và được ông T, bà T3 thống nhất xác nhận là tài sản chung. Ông T có quyền khởi kiện tranh chấp tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu chung của vợ chồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan đến văn bản xác nhận của Văn phòng C1 nhưng Văn phòng C3 Công chứng viên không phải là một bên tham gia hợp đồng. Hơn nữa, các bên đương sự đều không tranh chấp về tính hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng và vẫn công nhận hợp đồng. Việc thỏa thuận giữa ông T với công chứng viên là việc riêng giữa hai bên và kết quả thỏa thuận này không làm thay đổi quyền và nghĩa vụ

của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T3 và ông D.

[6] Về nội dung vụ án: Theo các tài liệu, chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập được thì có căn xác định vào ngày 07/5/2009, bà La Kim T3 và ông Nguyễn Triều D đã lập “Bản thỏa thuận” với nội dung bà T3 đồng ý chuyển nhượng cho ông D quyền sử dụng 100m<sup>2</sup> đất nền do Công ty TNHH MTV C cấp cho người dân có đất bị thu hồi trong dự án thoát nước được tái định cư; giá chuyển nhượng: 410.000.000 đồng.

[7] Thực hiện thỏa thuận, ông D cho rằng đã thanh toán đủ số tiền 410.000.000 đồng cho bà T3, thể hiện tại “Giấy nhận tiền” ngày 08/5/2009, trong đó bà T3 ghi rõ “đã nhận đủ tiền là 410.000.000 đồng”. Bà T3 thừa nhận có ký tên “Giấy nhận tiền”, nhưng thực tế chỉ nhận 350.000.000 đồng tiền mặt từ ông D. Phía nguyên đơn giao nộp bản sao Biên bản ghi lời trình bày ngày 20/01/2016 của UBND phường C, ghi lời khai của ông D với nội dung xác nhận chỉ nhận từ bà T3 350.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi tham gia tố tụng, ông D không thừa nhận Biên bản ngày 20/01/2016 của UBND phường C và có ý kiến phản đối tính hợp pháp của chứng cứ. Bản sao biên bản mờ nhòe, khó đọc được nội dung; không có bản chính và bản sao không được chứng thực nên không được coi là chứng cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự. Trường hợp bị đơn không thừa nhận bản sao biên bản thì cũng không có bản chính để tiến hành giám định chữ ký, chữ viết của ông D để xác định chính xác ông D có ký và viết vào biên bản nêu trên hay không. Tòa án cấp sơ thẩm trích dẫn nội dung ghi trong Biên bản ghi lời trình bày ngày 20/01/2016 để làm chứng cứ chứng minh việc ông T chỉ giao bà T3 số tiền 350.000.000 đồng là đánh giá chứng cứ không phù hợp. Do đó, căn cứ vào “Giấy nhận tiền” ngày 08/5/2009, có căn cứ xác định bà T3 “đã nhận đủ tiền là 410.000.000 đồng”, nghĩa là đã nhận đủ số tiền cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng 100m<sup>2</sup> đất. Ông D cũng không có nghĩa vụ hoàn trả cho bà T3 60.000.000 đồng tiền hỗ trợ mua đất nền, vì khoản tiền hỗ trợ 60.000.000 đồng đã được bà T3 ký nhận từ Công ty TNHH MTV C. Kháng cáo của bị đơn có căn cứ chấp nhận đối với số tiền 60.000.000 đồng đã trả.

[8] Về diện tích đất tăng thêm 16,4m<sup>2</sup> so với 100m<sup>2</sup> thỏa thuận ban đầu: Tại thời điểm thỏa thuận, bà T3 chưa được cấp đất nền tái định cư mà chỉ có xác nhận của Tổ đền bù về việc bà T3 có quyền được cấp 01 nền đất tái định cư, nhưng không xác định được chính xác vị trí nền đất và diện tích được cấp. Diện tích 100m<sup>2</sup> ghi trong Bản thỏa thuận là diện tích thông thường được Công ty TNHH MTV C cấp cho các hộ dân tái định cư. Đến ngày 18/7/2011, Hội đồng xét cấp và bố trí tái định cư khu 3 C cấp Phiếu xác nhận kết quả bốc thăm, theo đó bà T3 bốc thăm trúng vị trí đất: Lô A08-Ô02 với diện tích 116,4m<sup>2</sup>. Theo Phiếu chi ngày 01/3/2013, bà T3 đã được Công ty TNHH MTV C chi hỗ trợ 60.000.000 đồng; theo Phiếu thu ngày 01/3/2013, bà T3 đã trả cho Công ty TNHH MTV C số tiền 141.000.000 đồng. Như vậy, số tiền mà bà T3 phải trả để được sử dụng 16,4m<sup>2</sup> tăng thêm là 81.000.000 đồng.

[9] Bị đơn cho rằng đã mua nền đất của bà T3 là mua nguyên lô đất và số tiền 410.000.000 đồng đã trả là cho cả lô đất nền tái định cư, bất kể diện tích bao nhiêu, vì khi thỏa thuận chuyển nhượng thì bà T3 chưa bóc thăm được đất nền tái định cư nên không thể xác định chính xác diện tích đất. Giải thích này của bị đơn là không phù hợp vì thỏa thuận giữa các bên có ghi rõ diện tích chuyển nhượng là 100 m<sup>2</sup>, không có thỏa thuận nào khác. Hơn nữa, để có diện tích tăng thêm 16,4m<sup>2</sup> thì bà T3 phải trả thêm khoản tiền 81.000.000 đồng cho Công ty TNHH MTV C. Ông D chưa trả khoản tiền này cho bà T3 thì nay phải trả nhằm thực hiện đúng thỏa thuận và bảo đảm sự công bằng. Việc tính tiền lãi chậm thực hiện một phần nghĩa vụ trả tiền được thực hiện theo quy định tại Điều 357 và 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, không có căn cứ pháp lý để tính giá trị 16,4m<sup>2</sup> đất theo kết quả định giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có căn cứ chấp nhận một phần về việc được hoàn trả tiền mua thêm diện tích 16,4m<sup>2</sup>. Tiền lãi từ ngày 30/10/2018 (ngày ông D được cấp giấy CNQSDĐ) đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự là 10%/năm (0,833%/tháng), được tính thành tiền như sau:  $(81.000.000đ \times 10\%/năm \times 6 \text{ năm}) + (81.000.000đ \times 0,833\%/tháng \times 11 \text{ tháng}) = 56.025.000 \text{ đồng}$ .

[10] Quan điểm của Luật sư của nguyên đơn về việc chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo và toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Việc Luật sư trích dẫn quy định tại Mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để yêu cầu tính giá trị đất tại thời điểm xét xử là không phù hợp, bởi các lý do sau: (i). Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật đối với Bộ luật dân sự năm 1995, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/1996 và hết hiệu lực thi hành vào ngày 01/01/2006; (ii). Mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP có quy định “...*bên nhận đất chưa trả đủ tiền cho bên có đất thì buộc họ phải trả cho bên chuyển nhượng số tiền còn thiếu theo giá đất thực tế trên thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm*”, nhưng quy định này chỉ áp dụng cho những tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/7/1980 (ngày Hội đồng Chính phủ nay là Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước) mà sau ngày 15/10/1993 mới phát sinh tranh chấp và chỉ áp dụng trong trường hợp hợp đồng chưa được công nhận và chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà La Kim T3 và ông Nguyễn Triều D được ký kết và công chứng vào 03/10/2018, đã thực hiện xong thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, người nhận chuyển nhượng đã được cấp GCNQSDĐ, các bên chỉ tranh chấp về khoản tiền còn thiếu chưa thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc chậm trả được thực hiện theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2017).

[11] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa về việc chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và thay đổi một phần nội dung kháng nghị theo hướng đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông D phải trả tiền đối với 16,4m<sup>2</sup> tăng thêm so với thỏa thuận ban đầu và tiền lãi chậm trả theo quy định của pháp luật nhưng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tính giá trị diện tích đất tăng thêm 16,4m<sup>2</sup> theo kết quả định giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm; buộc ông D phải trả tiền về diện tích tăng thêm ngoài thỏa thuận ban đầu 16,4m<sup>2</sup> và tiền lãi chậm trả của khoản tiền này theo quy định của Bộ luật dân sự; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông D phải trả tiền số tiền 60.000.000 đồng chưa trả tương ứng với diện tích đất 14,6m<sup>2</sup> theo kết quả định giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[12] Về án phí:

- Nguyên đơn ông Trần Thanh T và bà La Kim T3 được miễn án phí. Bị đơn ông Nguyễn Triều D phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn.

- Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 148, Điều 293, Điều 296 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 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;

Căn cứ các điều 357, 468, 401, 409 và 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 188/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh T đối với bị đơn ông Nguyễn Triều D về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về số tiền phải trả đối với diện tích đất tăng thêm ngoài thỏa thuận ban đầu.

Buộc ông Nguyễn Triều D phải trả cho bà La Kim T3 và ông Trần Thanh T các khoản:

+ 81.000.000 đồng đối với diện tích tăng thêm 16,4m<sup>2</sup>; và

+ 56.025.000 đồng tiền lãi chậm trả.

Cộng hai khoản: 137.022.030 đồng.

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, 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.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh T đối với bị đơn ông Nguyễn Triều D về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với số tiền 60.000.000 đồng phải hoàn trả và tính giá trị diện tích tăng thêm 16,4m<sup>2</sup> theo kết quả định giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

1.3. Phần quyết định của bản án sơ thẩm: “Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Triều D” có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Thanh T và bà La Kim T3 được miễn án phí.

- Ông Nguyễn Triều D phải chịu 6.851.102 đồng.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Triều D không phải chịu án và được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0044830 ngày 02/12/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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.

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao (Vụ GDKT 1);
- VKSND TPHCM cơ sở 2;
- TAND khu vực 15 – TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 15 – TPHCM;
- Các đương sự (4);

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

- Lưu: Tổ HCTP, HSVA (14). (58)

**Nguyễn Công Lực**