

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: 1586/2025/DS-PT

Ngày 12-12-2025

V/v tranh chấp liên quan đến tài sản bị
cưỡng chế thi hành án, 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 Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Ông Phan Trí Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Khang - 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 Đặng Kim Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1074/2025/TLPT-DS ngày 21/10/2025 về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6445/2025/QĐ-PT ngày 31/10/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 21454/2025/QĐ-PT ngày 24/11/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1969;

2. Ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1999;

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

- Bị đơn: Bà Kiều Thị Yên T1, sinh năm 1973; địa chỉ: số B, đường H, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của ông L: Ông Nguyễn Vũ Anh T2, sinh năm 1977; 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 27/02/2024).

2. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1977; địa chỉ thường trú: ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ tạm trú: số B, đường H, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ: phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đỗ Thị H, chức vụ: Chấp hành viên sơ cấp, là người đại diện theo ủy quyền (Quyết định ủy quyền số 88/QĐ-THADS ngày 23/7/2025).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 22/3/2024, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày: Trước đây, ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu D có khởi kiện bà Kiều Thị Yến T1 tại Tòa án nhân dân (viết tắt TAND) huyện D, tỉnh Bình Dương về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản và đã được giải quyết theo Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 30/6/2022 của TAND huyện Dầu Tiếng và Bản án dân sự phúc thẩm số 237/2022/DS-PT ngày 28/9/2022 của TAND tỉnh Bình Dương. Theo đó, bà T1 trả cho ông T và ông D số tiền gốc đã vay 13.100.000.000 đồng và tiền lãi 733.387.658 đồng, tổng cộng 13.833.387.658 đồng (mười ba tỷ tám trăm ba mươi ba triệu ba trăm tám mươi bảy nghìn sáu trăm năm mươi tám đồng).

Ông T, ông D đã làm đơn yêu cầu thi hành án và là người được thi hành án theo Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 283/QĐ-CCTHADS ngày 18/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, các khoản phải thi hành: Buộc bà T1 trả cho ông T và ông D số tiền gốc đã vay 13.100.000.000 đồng và tiền lãi 733.387.658 đồng, tổng cộng 13.833.387.658 đồng (mười ba tỷ tám trăm ba mươi ba triệu ba trăm tám mươi bảy nghìn sáu trăm năm mươi tám đồng).

Theo Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 31/QĐ-CCTHADS ngày 22/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng và Thông báo về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với

tài sản thi hành án số 222/TB-THADS ngày 06/02/2024, nhưng bà T1 không thi hành.

Theo đơn khởi kiện ngày 22/3/2024, ông T và ông D yêu cầu TAND huyện Dầu Tiếng giải quyết phân chia tài sản chung của bà T1 và chồng là ông Nguyễn Văn L1, từ đó xác định phần tài sản của bà T1 để đảm bảo thi hành án, gồm:

Quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa số 100 (viết tắt thửa đất số 100), tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, 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 BH 380047, số vào sổ cấp GCN: CH 00419 ngày 19/01/2012 do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện D cấp cho bà Kiều Thị Yến T1.

Quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa số 311 (viết tắt thửa đất số 311), tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện D, 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 CM 734722, số vào sổ cấp GCN: CS 01454 ngày 11/4/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Văn L1.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông L: Ông T, ông D không chấp nhận, vì trong thời gian ông T, ông D khởi kiện bà T1 thì bà T1, ông L1 cố tình chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L mà ông L là em ruột của ông L1, việc chuyển nhượng này ông T, ông D cho rằng là hành vi tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của bà T1. Tại phiên tòa, ông T, ông D đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 16.113,7m² thuộc thửa số 311 nêu trên giữa bà T1, ông L1 với ông L.

Ông T, ông D thống nhất và yêu cầu Tòa án sử dụng các kết quả mà đã Tòa án thu thập để làm căn cứ giải quyết vụ án: Biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/6/2024 và ngày 31/10/2024; Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 233-2024 ngày 18/7/2024, số 234-2024 ngày 18/7/2024 và số 406-2024 ngày 29/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D; biên bản định giá ngày 26/3/2025 của Hội đồng định giá huyện D.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp là 4.895.671 đồng. Ông T, ông D tự nguyện chịu toàn bộ.

Chứng cứ nguyên đơn ông T, ông D cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 22/3/2024; căn cước công dân (bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 380047, số vào sổ cấp GCN: CH 00419 ngày 19/01/2012 do UBND huyện D cấp đứng tên bà Kiều Thị Yến T1 (bản photo); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 734722, số vào sổ cấp GCN: CS 01454 ngày 11/4/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đứng tên ông Nguyễn Văn L1 (bản photo); Bản án sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 30/6/2022 của TAND huyện Dầu Tiếng (bản photo); Bản án số 237/2022/DS-PT ngày 28/9/2022 của TAND tỉnh Bình Dương (bản sao); Biên bản giao quyết định, văn bản thi hành án ngày 15/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng (bản photo); Thông báo về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án số

222/TB-THADS ngày 06/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng (bản photo); Quyết định về việc cưỡng chế kê biên QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 31/QĐ-CCTHADS ngày 22/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng (bản photo); Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 289/QĐ-CCTHADS ngày 18/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng (bản photo); đơn yêu cầu không hòa giải theo Luật Hòa giải đối thoại tại Tòa án ngày 22/3/2024 của nguyên đơn ông T, ông D (bản gốc); Phiếu dịch vụ chuyển phát nhanh của bưu điện chuyển phát cho bà Kiều Thị Yên T1; Bản tự khai ngày 14/5/2024, ngày 06/9/2024 và ngày 22/10/2024 của ông T, ông D (bản gốc).

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Kiều Thị Yên T1 cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1 thống nhất trình bày:

Đối với thửa đất số 311, đây là tài sản chung của ông L1, bà T1; ông L1, bà T1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L, hai bên đã thực hiện giao nhận tiền và đất trên thực tế, đất đang do ông L quản lý, sử dụng; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Thanh Tuyền ngày 12/6/2021, hồ sơ chuyển nhượng đã được bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện D tiếp nhận ngày 21/6/2021, hẹn trả kết quả ngày 14/7/2021. Ông L1, bà T1 không chấp nhận việc khởi kiện của nguyên đơn ông T, ông D đối với thửa đất số 311, đề nghị Tòa án xem xét công nhận hiệu lực của hợp đồng này, cho tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng này với lý do: Việc chuyển nhượng nói trên được chứng thực trước thời điểm các hợp đồng vay tiền của bà T1 với ông T, ông D đến thời hạn thanh toán nhưng TAND huyện Dầu Tiếng vẫn thụ lý và ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2021/BPKCTT ngày 29/6/2021, việc này đã được nêu rõ trong Quyết định kháng nghị số 05/2021/QĐKNPT-VKS-DS ngày 11/10/2021 của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng và Bản án số 214/2021/DS/PT ngày 30/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đối với thửa đất số 100, bà T1, ông L1 đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, ông D.

Quá trình thi hành án, khoảng tháng 4/2025, bà T1 đã thanh toán được cho ông D, ông T số tiền 3.269.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm sáu mươi chín triệu đồng).

Bà Kiều Thị Yên T1 tự nguyện chịu toàn bộ số tiền 1.590.846 đồng (một triệu năm trăm chín mươi nghìn tám trăm bốn mươi sáu đồng) chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ) theo yêu cầu của bà T1.

Chứng cứ bị đơn bà T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông L1 cung cấp: Đơn xin hoãn buổi làm việc ngày 04/6/2024 (bản gốc); Đơn yêu cầu thay đổi tài sản thi hành án ngày 21/10/2024 (bản gốc); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 131265, số vào sổ cấp GCN: CS 02257 ngày 02/8/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đứng tên ông Nguyễn Văn L1 (bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H 00372/QĐ-UB ngày 13/01/2006 do UBND huyện

D cấp đứng tên ông Nguyễn Văn L1 (bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00133/QĐ-UB ngày 31/12/2004 do UBND huyện D cấp đứng tên ông Nguyễn Văn L1 (bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H 00866/QĐ-UB ngày 20/02/2009 do UBND huyện D cấp đứng tên ông Nguyễn Văn L1 (bản sao); Văn bản cung cấp chứng cứ ngày 19/9/2024 của bà T1, ông L1 (bản gốc); Biên nhận hồ sơ ngày 21/6/2021 (bản sao); “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký kết giữa ông L1 và bà T1 với ông L có số công chứng 2129, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 12/6/2021 (bản sao); Thông báo về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 26/TB-CCTHADS ngày 26/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng (bản sao); Quyết định kháng nghị số 05/2021/QĐKNPT-VKS-DS ngày 11/10/2021 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng (bản photo); Bản án dân sự phúc thẩm số 214/2021/DSPT ngày 30/12/2021 của TAND tỉnh Bình Dương (bản photo); Bản án dân sự phúc thẩm số 237/2022/DSPT ngày 28/9/2022 của TAND tỉnh Bình Dương (bản photo).

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ông L và ông L1 là anh em ruột, bà T1 là chị dâu của ông L. Năm 2019, ông L1 và bà T1 có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông L có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 22/4/2019, ông L với ông L1 và bà T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 16.113,7m² thuộc thửa số 311 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM734722, số vào sổ cấp GCN: CS01454 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/4/2018 cho ông Nguyễn Văn L1, giá chuyển nhượng 800.000.000 đồng. Ông L đã giao đủ tiền cho ông L1, bà T1, buổi chiều cùng ngày ký hợp đồng. Ông L đã nhận đất cùng ngày ký hợp đồng. Sau đó, ông L đã tiến hành trồng khoảng 1.000 cây đáng hương, 300 cây cao su trên đất, tiến hành sử dụng đất từ năm 2019 cho đến nay.

Khi ký kết chuyển nhượng, khi đó đất ông L1 đang thế chấp vay tiền của ngân hàng. Do ông L1 là anh ruột của ông L nên ông L chấp nhận ký hợp đồng giấy tay với ông L1, bà T1 và chờ ông L1, bà T1 trả nợ vay cho ngân hàng xong, lấy giấy chứng nhận về sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng chính thức sang tên cho ông L theo quy định. Đến ngày 12/6/2021, ông L với ông L1, bà T1 tiến hành ký kết “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 2129, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD, để chuyển nhượng cho nhau phần đất nói trên.

Sau khi ký hợp đồng, theo thỏa thuận ông L1 nhận trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho ông L. Ông L1 đã tiến hành các thủ tục: Đăng ký biến động đất đai, thực hiện trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý... và ngày 21/6/2021 đã nộp đủ hồ sơ chuyển nhượng cho Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện D và có phiếu hẹn đến ngày 14/7/2021 sẽ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L.

Do là anh em ruột nên ông L tin tưởng ông L1. Từ đó, ông L không quan tâm việc lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đứng tên ông L.

Ông L sử dụng đất, canh tác, trồng, chăm sóc cây cao su, cây dứa hương cho đến nay. Vào cuối năm 2023, ông L có hỏi ông L1 và bà T1 để lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L1 mới cho ông L biết là đất bị kê biên thi hành án, không lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giao cho ông L.

Ông L hoàn toàn không biết việc thửa đất số 311 bị cưỡng chế kê biên thi hành án cho bà T1. Ông L nhận chuyển nhượng đất với ông L1, bà T1 theo đúng quy định của pháp luật. Việc ông L1, bà T1 không tiếp tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông L đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông L.

Theo đơn khởi kiện ngày 06/6/2024 và tại phiên tòa, ông L yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 2129, quyền số 01 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 12/6/2021 đối với phần đất có diện tích 16.113,7m² thuộc thửa số 311. Đối với tài sản trên đất là của ông L, ông L không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

Ông L thống nhất và yêu cầu Tòa án sử dụng các kết quả mà Tòa án thu thập để làm căn cứ giải quyết vụ án: Biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/6/2024 và ngày 31/10/2024; Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) các số 233-2024 ngày 18/7/2024, số 234-2024 ngày 18/7/2024 và số 406-2024 ngày 29/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D; Biên bản định giá ngày 26/3/2025 của Hội đồng định giá tài sản huyện D.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông L cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 06/6/2024 của ông Nguyễn Văn L (bản gốc); căn cước của nguyên đơn ông L (bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 734722, số vào sổ cấp GCN: CS 01454 ngày 11/4/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đứng tên ông Nguyễn Văn L1 (bản photo); Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/6/2021 (bản sao); “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký kết giữa ông L1 và bà T1 với ông L số công chứng 2129, quyền số 01 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 12/6/2021 (bản sao); Biên nhận tiền và giao quyền sử dụng đất ngày 22/4/2019 (bản photo); (“Hợp đồng uỷ quyền” số công chứng 001058, quyền số 03/2024/ TP/CC - SCC/HĐGD ngày 27/02/2024 (bản gốc); căn cước công dân của ông T2 (bản sao); Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 75/2024/QĐST-DS ngày 08/5/2024 và Trích lục quyết định số 116/2024/DS-TLQĐ ngày 23/5/2024 (bản sao); Đơn đề nghị hỗ trợ giao đơn khởi kiện và tài liệu cho đương sự ngày 06/6/2024 (bản gốc); Đơn đề nghị không chuyển hồ sơ hoà giải theo Luật Hoà giải đối thoại tại Toà án ngày 06/6/2024 (bản gốc); bản tự khai ngày 06/6/2024, ngày 06/9/2024 của ông L (bản gốc); bản tự khai ngày 06/9/2024 của ông T2 (bản gốc); ý kiến với kết quả thẩm định đo đạc ngày 13/9/2024 của ông T2 (bản gốc).

Quá trình tố tụng (Công văn số 1201/CCTHADS ngày 08/7/2024, Công văn số 1740/CCTHADS ngày 20/9/2024) và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương thụ lý thi hành Bản án số 237/2022/DS-PT ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Bản án số 62/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Người phải thi hành án: Bà Kiều Thị Yên T1, sinh năm 1973; địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Nghĩa vụ phải thi hành: Thanh toán cho ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1969 và ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1999; cùng địa chỉ: số B, tổ A, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương số tiền 13.833.387.658 đồng (mười ba tỷ tám trăm ba mươi ba triệu ba trăm tám mươi bảy ngàn sáu trăm năm mươi tám đồng) và lãi suất chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đến nay, bà Kiều Thị Yên T1 vẫn chưa thi hành được khoản nào.

Quá trình tổ chức thi hành án, ngày 26/12/2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng đã ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 26/QĐ-CCTHADS với nội dung cưỡng chế kê biên đối với 05 tài sản sau:

Phần đất thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03081/QĐ-UB ngày 23/12/2008 do UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Kiều Thị Yên T1 cùng tài sản gắn liền với đất.

Phần đất thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 78, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03154/QĐ-UB ngày 16/02/2009 do UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Kiều Thị Yên T1 cùng tài sản gắn liền với đất.

Phần đất thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 96, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn D, huyện D, 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 CS00103 ngày 05/10/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Văn L1 cùng tài sản gắn liền với đất.

Phần đất thuộc thửa số 248, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện D, 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 CS03226 ngày 05/10/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Văn L1 cùng tài sản gắn liền với đất.

Phần đất thuộc thửa số 105, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, 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 CS00007 ngày 30/9/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Kiều Thị Yên T1 cùng tài sản gắn liền với đất.

Ngày 30/6/2023, TAND huyện Dầu Tiếng có Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 11/2023/QĐST-VDS, xác định 05 thửa đất trên là tài sản thuộc sở hữu chung của bà T1 và ông L1. Trong đó phần quyền sở hữu, phần quyền sử

dụng của bà Kiều Thị Yến T1 được xác định bằng $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên. Tại Quyết định phúc thẩm giải quyết việc dân sự số 02/2023/QĐPT-DS ngày 10/11/2023 của TAND tỉnh Bình Dương đã giữ nguyên Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 11/2023/QĐST-VDS ngày 30/6/2023 của TAND huyện Dầu Tiếng.

Xét thấy, việc kê biên đối với 05 thửa đất trên không đủ điều kiện để thi hành án, ngày 22/12/2023 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng đã ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 31/QĐ-CCTHADS.

Quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng xác định bà T1 có các tài sản chung vợ chồng với ông Nguyễn Văn L1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng đã ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 31/QĐ-CCTHADS ngày 22/12/2023 và Thông báo về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án số 222/TB-THADS ngày 06/02/2024 đối với các tài sản như sau:

Quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 02, toạ lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, 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 BH 380047, số vào sổ cấp GCN: CH 00419 ngày 19/01/2012 do UBND huyện D cấp cho bà Kiều Thị Yến T1.

Quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 311, tờ bản đồ số 28, toạ lạc tại ấp R, xã Đ, huyện D, 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 CM 734722, số vào sổ cấp GCN: CS 01454 ngày 11/4/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Văn L1.

Do chưa xác định được phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của bà T1 trong khối tài sản chung nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng chưa tiến hành đo đạc, kê biên, định giá các tài sản trên.

Quá trình thi hành án, bà T1 đã thanh toán được cho ông D, ông T số tiền 3.269.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng đề nghị TAND khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh xem xét việc giải quyết, xét xử vụ án nhằm đảm bảo quyền và lợi ích của các bên đương sự và của người được thi hành án.

Chứng cứ cung cấp: Công văn số 1740/CCTHADS ngày 20/9/2024 (bản gốc); Công văn số 1201/CCTHADS ngày 08/7/2024 (bản gốc); Thông báo về việc xác định quyền sở hữu tài sản số 222/TB-THADS ngày 06/02/2024 (bản sao); Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 283/QĐ-CCTHADS ngày 18/10/2022 (bản sao); Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 31/QĐ-CCTHADS ngày 22/12/2023 (bản sao); Công văn số 1938/CNVPĐKĐĐ-ĐK-CGCN ngày 22/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng

ký đất đai huyện D (bản sao); biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 13/9/2023 (bản sao); biên bản về việc giải quyết việc thi hành án (bản sao): Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DSST ngày 30/6/2022 của TAND huyện Dầu Tiếng (bản sao); Bản án dân sự phúc thẩm số 237/2022/DSPT ngày 28/9/2022 của TAND tỉnh Bình Dương (bản sao).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 118, 119, 213, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 5, 166, 167, 168, 169 của Luật Đất đai 2013; Điều 74 của Luật Thi hành án dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản cưỡng chế thi hành án” của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu D đối với bị đơn bà Kiều Thị Yến T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1, cụ thể:

Quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 02, tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp N, 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 BH 380047, số vào sổ cấp GCN: CH 00419 ngày 19/01/2012 do UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Kiều Thị Yến T1 là tài sản chung của bà Kiều Thị Yến T1 và ông Nguyễn Văn L1. Bà Kiều Thị Yến T1 và ông Nguyễn Văn L1 mỗi người có $\frac{1}{2}$ quyền sở hữu, quyền quản lý, quyền sử dụng đối với tài sản chung nêu trên.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản cưỡng chế thi hành án” của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu D đối với bị đơn bà Kiều Thị Yến T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1, cụ thể:

Quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 311, tờ bản đồ số 28, có địa chỉ tại ấp R, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp R, 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 CM 734722, số vào sổ cấp GCN: CS 01454 ngày 11/4/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Văn L1.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L đối với bà Kiều Thị Yến T1 và ông Nguyễn Văn L1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, cụ thể:

Công nhận hiệu lực của “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được Văn phòng C, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2021 giữa bà

Kiều Thị Yến T1, ông Nguyễn Văn L1 với ông Nguyễn Văn L đối với diện tích đất 16.113,7m² thuộc thửa số 311, tờ bản đồ số 28, tại ấp R, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp R, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Đương sự được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Chi phí tố tụng:

4.1. Ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu D tự nguyện chịu số tiền 4.895.671 đồng (bốn triệu tám trăm chín mươi lăm nghìn sáu trăm bảy mươi một đồng), đã nộp xong.

4.2. Bà Kiều Thị Yến T1 tự nguyện chịu toàn bộ số tiền 1.590.846 đồng (một triệu năm trăm chín mươi nghìn tám trăm bốn mươi sáu đồng), đã nộp xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu D phải liên đới chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002744 ngày 26/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu D đã nộp xong.

5.2. Bà Kiều Thị Yến T1 và ông Nguyễn Văn L1 phải liên đới chịu số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

5.3. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000240 ngày 27/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 08/8/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu D có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với phần quyết định không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L liên quan đến diện tích đất 16.113,7m² thuộc thửa số 311, tờ bản đồ số 28, tại ấp R, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh). Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, nguyên đơn kháng cáo không có chứng cứ gì khác, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bà Đỗ Thị H - người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.2] Ngày 08/8/2025, nguyên đơn ông T, ông D có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, việc kháng cáo vẫn trong thời hạn quy định của pháp luật.

Nguyên đơn ông T, ông D xác định chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm liên quan đến phần quyết định không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L đối với diện tích đất 16.113,7m² thuộc thửa số 311, tờ bản đồ số 28, tại ấp R, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh; các phần quyết định khác không có kháng cáo; đã hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật nên các phần quyết định này đã có hiệu lực pháp luật; căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xem xét trong phạm vi nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

[1.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T và ông D đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 311 giữa bà T1, ông L1 với ông L. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, yêu cầu này của nguyên đơn tại phiên tòa là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận là đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông Nguyễn Văn L1 là chủ sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 16.113,7m² thuộc thửa số 311, tờ bản đồ số 28, 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 CM 734722, số vào sổ CS01454 ngày 11/4/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) cấp cho ông Nguyễn Văn L1.

Bà T1 và ông L1 có mối quan hệ vợ chồng, đăng ký kết hôn số 376/2004 ngày 21/12/2004 tại UBND thị trấn D, huyện D. Tòa án cấp sơ thẩm, căn cứ trình bày của ông L1, bà T1, quy định tại Điều 27 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000, xác định thửa đất số 311 là tài sản chung của bà T1 và ông L1 trong thời kỳ hôn nhân.

Ngày 22/4/2019, ông L1, bà T1, ông L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung: Ông L1, bà T1 chuyển nhượng cho ông L thửa đất số 311, giá chuyển nhượng 800.000.000 đồng, hợp đồng không có công chứng theo quy định. Cùng ngày, hai bên tiến hành giao nhận số tiền 800.000.000 đồng và đất.

Ngày 12/6/2021, ông L1, bà T1, ông L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 311, giá chuyển nhượng 800.000.000 đồng theo Hợp đồng công chứng số 2129, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương.

Vào lúc 11 giờ 00 phút ngày 21/6/2021, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện D tiếp nhận hồ sơ của ông L1 (Biên nhận hồ sơ số 000.00.37.H09-210621-0018), thời gian trả kết quả giải quyết buổi sáng ngày 14/7/2021.

Ngày 29/4/2021, ông T và ông D khởi kiện bà T1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng vay tài sản theo “02 giấy vay tiền” cùng ngày 21/01/2020 và ngày 29/9/2020 với số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng); 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) và 6.100.000.000 đồng (sáu tỷ một trăm triệu đồng) là vô hiệu với lý do bà T1 lừa dối, chữ ký tên ông L1 không phải do ông L1 ký tên xác nhận. Yêu cầu bà T1 phải thanh toán lại cho ông T và anh D tổng số tiền tổng số tiền 13.100.000.000 đồng (mười ba tỷ một trăm triệu đồng), yêu cầu trả một lần, không yêu cầu tính lãi suất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu” của ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu D đối với bà Kiều Thị Yến T1.

1.1. Tuyên bố các hợp đồng dân sự vay tài sản giữa ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu D đối với bà Kiều Thị Yến T1 theo “Giấy mượn tiền” ngày 21/01/2020 với số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng); theo “Giấy mượn tiền” ngày 21/01/2020 với số tiền 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) và theo “Giấy mượn tiền” ngày 29/9/2020 với số tiền 6.100.000.000 đồng (sáu tỷ một trăm triệu đồng) là vô hiệu do bị lừa dối.

1.2. Buộc bà Kiều Thị Yến T1 phải trả lại cho ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu D tổng số tiền 13.100.000.000 đồng (mười ba tỷ một trăm triệu đồng) theo “02 giấy mượn tiền” cùng ngày 21/01/2020 và “giấy mượn tiền” ngày 29/9/2020.

2. Buộc ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu D trả lại cho bà Kiều Thị Yến T1: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS 00103 ngày 05/10/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Văn L1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ H 03081/QĐ-

UB ngày 23/12/2008 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Kiều Thị Yến T1.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2021/BPKCTT ngày 29/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương cho đến khi có quyết định khác thay thế”.

Sau khi xét xử, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu D; bị đơn bà Kiều Thị Yến T1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm; Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương có quyết định kháng nghị bản án sơ thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm số 214/2021/DS-PT ngày 30/12/2021 của TAND tỉnh Bình Dương đã hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho TAND huyện Dầu Tiếng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 30/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đã tuyên:

“1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu D về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Buộc bà Kiều Thị Yến T1 thanh toán cho ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu D số tiền 16.067.189.992 đồng (mười sáu tỷ không trăm sáu mươi bảy triệu một trăm tám mươi chín nghìn chín trăm chín mươi hai đồng).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu D trả lại cho bà Kiều Thị Yến T1 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào số H03081/QĐ-UB ngày 23/12/2008 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Kiều Thị Yến T1 (bản chính) và trả lại cho ông Nguyễn Văn L1 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào số CS00103 ngày 05/10/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Văn L1 (bản chính).

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Kiều Thị Yến T1 về việc khấu trừ số tiền 5.616.380.000 đồng vào số tiền nợ gốc 13.100.000.000 đồng.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2021/BPKCTT ngày 29/6/2021 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2022/BPKCTT ngày 17/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương cho đến khi có quyết định khác thay thế.

Sau khi xét xử, bị đơn bà T1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm số 237/2022/DS-PT ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã sửa bản án sơ thẩm:

“1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu D về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

2. Buộc bà Kiều Thị Yến T1 trả tiền vay cho ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu D tiền gốc là 13.100.000.000 đồng và tiền lãi 733.387.658 đồng,

tổng cộng 13.833.387.658 đồng (mười ba tỷ tám trăm ba mươi ba triệu ba trăm tám mươi bảy nghìn sáu trăm năm mươi tám đồng).

3. Buộc ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu D trả lại cho bà Kiều Thị Yến T1 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào số H03081/QĐ-UB ngày 23/12/2008 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Kiều Thị Yến T1 (bản chính) và trả lại cho ông Nguyễn Văn L1 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào số CS00103 ngày 05/10/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Văn L1 (bản chính).

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu D về việc rút một phần mức lãi suất.

5. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Kiều Thị Yến T1 về việc khấu trừ số tiền 5.616.380.000 đồng vào số tiền nợ gốc 13.100.000.000 đồng. Buộc bà T1 trả tiền vay cho ông D, ông T 13.833.387.658 đồng”.

Ngày 18/10/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã có Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 283/QĐ-CCTHADS, theo đó bà T1 có nghĩa vụ trả tiền vay cho ông T và ông D với tổng số tiền 13.833.387.658 đồng và tiền lãi suất chậm thi hành án theo quy định.

Ngày 21/10/2022, Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng ban hành Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2022/QĐ-HBBPKCTT đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2021/QĐ-BPKCTT ngày 29/6/2021 theo yêu cầu của ông T, ông D.

Ngày 22/12/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 31/QĐ-CCTHADS đối với thửa đất số 311.

Ngày 06/02/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã ban hành Thông báo về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đất với tài sản thi hành án số 222/TB-THADS nhưng bà T1 không thi hành.

Thời điểm ông L1, bà T1 và ông L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông L1, bà T1 không bị hạn chế quyền về tài sản của mình, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự là hợp pháp, tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất số 311 không bị tranh chấp, không bị kê biên, không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, các bên đã thực hiện việc công chứng, chứng thực xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đai huyện D và có phiếu hẹn trả kết quả vào ngày 14/7/2021. Ông L đã giao đủ tiền và nhận đất quản lý sử dụng. Căn cứ quy định tại các Điều 117, 118, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 168, 169 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 24 của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự, Điều 11 của Nghị định số 33/2020/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-

CP18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 16.113,7m² thuộc thửa đất 311 được Văn phòng C, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông L1, bà T1 với ông L là có hiệu lực, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông L là có căn cứ.

[2.2] Ông L yêu cầu công nhận hiệu lực của “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được Văn phòng C, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2021 giữa bà Kiều Thị Yến T1, ông Nguyễn Văn L1 với ông Nguyễn Văn L đối với diện tích đất 16.113,7m² thuộc thửa số 311. Xét, tại mục 3 phần IV Công văn số 02/2021/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao về việc giải đáp một số vướng mắc trong xét xử: *“Tùy từng trường hợp mà Tòa án xem xét có đưa tổ chức hành nghề công chứng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp việc giải quyết tranh chấp hợp đồng có liên quan đến nghĩa vụ giải thích của Công chứng viên theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 17 của Luật Công chứng sửa đổi năm 2018, trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người yêu cầu công chứng của tổ chức hành nghề công chứng thì Tòa án xem xét đưa tổ chức hành nghề công chứng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan”*. Do đó, trường hợp này không cần thiết đưa Văn phòng C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2.3] Ông T, ông D khởi kiện yêu cầu phân chia tài sản của bà T1, ông L1 xác định phần tài sản của bà T1 để đảm bảo việc thi hành án đối với quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa số 100 (viết tắt thửa đất số 100), tờ bản đồ số 02, toạ lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương và quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa số 311 (viết tắt thửa đất số 311), tờ bản đồ số 28, toạ lạc tại ấp R, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Ông L khởi kiện yêu cầu ông L1, bà T1 yêu cầu công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2021 tại Văn phòng C, có số công chứng 2129, quyền số 01 đối với thửa đất số 311.

Ngày 15/7/2024, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định nhập vụ án số 02/2024 nhập hai vụ án “Tranh chấp liên quan đến tài sản cưỡng chế thi hành án” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu D với bị đơn bà Kiều Thị Yến T1 và “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn L với bị đơn ông Nguyễn Văn L1, bà Kiều Thị Yến T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn L1, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng thành một vụ án “Tranh chấp liên quan đến tài sản cưỡng chế thi hành án, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu D với bị đơn bà Kiều Thị Yến T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn L1, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với thửa đất số 100, xác định thửa đất số 100 cùng tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của ông L1, bà T1, mỗi người có ½ quyền sở hữu, quyền quản lý, quyền sử

dụng đối với tài sản chung này. Về thủ tục tố tụng, ông T, ông D chỉ có quyền yêu cầu, không có quyền tranh chấp tài sản với ông L1, bà T1 theo quy định tại Điều 74, Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự. Tuy nhiên, sau khi xét xử, các đương sự không kháng cáo phần này, Viện Kiểm sát không có kháng nghị nên phần quyết định này đã có hiệu lực pháp luật.

Đối với thửa đất số 311, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng quy định tại khoản 12 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 74, Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, vì ông T, ông D chỉ có quyền yêu cầu, không có quyền tranh chấp tài sản với ông L1, bà T1, trong phần quyết định tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L là chưa chính xác. Mặc dù, thủ tục tố tụng không đúng quy định nhưng về nội dung Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ. Do đó, không cần thiết phải hủy phần quyết định liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với thửa đất số 311 và điều chỉnh lại cách tuyên là chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn ông T, ông D là không có cơ sở chấp nhận. Tuyên nhiên, cần sửa một phần bản án là điều chỉnh về cách tuyên.

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

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 1, khoản 2 Điều 308; Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 117, 118, 119, 213, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 74, 75 của Luật Thi hành án 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 và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu D.

2. Giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản cưỡng chế thi hành án” của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu D đối với bị đơn bà Kiều Thị Yên T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1, cụ thể:

Quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 311, tờ bản đồ số 28, có địa chỉ tại ấp R, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp R, 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 CM 734722, số vào sổ cấp GCN: CS 01454 ngày 11/4/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Văn L1.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L đối với bà Kiều Thị Yến T1 và ông Nguyễn Văn L1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, cụ thể:

Công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được Văn phòng C, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2021 giữa bà Kiều Thị Yến T1, ông Nguyễn Văn L1 với ông Nguyễn Văn L đối với diện tích đất 16.113,7m² thuộc thửa số 311, tờ bản đồ số 28, tại ấp R, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp R, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) có hiệu lực pháp luật (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Đương sự được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Các phần quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu D mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số 0024000 ngày 08/10/2025, số 0008479 ngày 11/8/2025 của Thi hành án dân sự 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18 - TPHCM;
- TAND khu vực 18 - TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (11). (80).

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



Nguyễn Thị Duyên Hằng