TOÀ ÁN NHÂN DÂN
**TỈNH BẮC NINH**
Bản án số: 48/2025/DSPT
Ngày 06/3/2025
*V/v: Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.*

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
**Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà*: Bà Nguyễn Tuyết Mai

*Các Thẩm phán*: Ông Nguyễn Thanh Bình

Ông Đỗ Thế Bình

*Thư ký phiên toà*: Bà Nguyễn Thị Vân Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa*: Ông Đặng Thanh Minh- Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 3 năm 2025, Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 82/2024/TLPT-DS, ngày 12/12/2024 về "*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DSST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 79/2024/QĐPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Đoàn Văn C, sinh năm 1970 và bà Vũ Thị T, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt;

- *Bị đơn:* Anh Vũ Văn H, sinh năm 1988 và chị Bùi Thị Bình D, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt;

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

1. Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Lương Tài; địa chỉ: Thị trấn T, huyện L, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Gia L - Chi Cục trưởng;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị H1 - Chấp hành viên. Có mặt;

2. Anh Cao Quang T1, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn T, thị trấn T, huyện L, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt;

3. Bà Trịnh Thị H2, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt;

4. Bà Phạm Thị K, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt;

5. Chị Đoàn Thị T2, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn T, thị trấn T, huyện L, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt;

6. Ông Đoàn Văn K1, sinh năm 1946; địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt;

7. Bà Nguyễn Thị K2, sinh năm 1948; địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của ông K1 và bà K2: Ông Đoàn Văn C, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt;

Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Vũ Thị T và bị đơn là anh Vũ Văn H.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Nguyên đơn là ông Đoàn Văn C và bà Vũ Thị T trình bày:* Ngày 20/5/2017, ông bà có đưa cho anh Vũ Văn H 154.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi tư triệu đồng*) để nhờ anh H đi đấu giá thửa đất số 228, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Ninh và toàn bộ tài sản trên đất là 01 ngôi nhà cấp 04 có diện tích 98,6 $m^2$ và 01 nhà cấp 04 có diện tích 34,03$m^2$ (*viết tắt là* thửa đất số 228). Ông C trực tiếp đưa tiền cho anh H, khi đưa hai bên có viết giấy biên nhận tiền ngày 20/5/2017.

Lý do mà ông bà không tự đấu giá mà nhờ anh H đấu giá giúp là do: Thửa đất trên ban đầu là của bố mẹ đẻ của ông C là cụ Đoàn Văn K1 và cụ Nguyễn Thị K2 dùng thế chấp cho con gái là bà Đoàn Thị H3 vay tiền tại ngân hàng B. Do chị H3 không trả được nợ nên ngân hàng đã khởi kiện và sau này đã đấu giá, thu hồi số tiền mà chị H3 đã vay nợ ngân hàng. Vì ông C là con của cụ K1 và cụ K2 nên ông C không được trực tiếp tham gia đấu giá.

Việc đấu giá kết thúc vào ngày 26/5/2017 và anh H trúng đấu giá thửa đất số 228. Sau đó, anh H đã đưa ngay giấy tờ liên quan đến việc đấu giá cho ông bà giữ.

Theo quy định pháp luật phải làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là* QSDĐ) đối với thửa đất trên cho anh Vũ Văn H và chị Bùi Thị Bình D trước thì mới chuyển nhượng lại cho ông bà nên năm 2021 anh H và chị D đã làm giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 228 và đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số DC 123082.

Do anh H và chị D có một số khoản vay và phải trả nợ nên đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lương Tài (*viết tắt là* THA Lương Tài) kê biên thửa đất số 228 nên anh H và chị D không sang tên trả ông bà như thỏa thuận ban đầu. Việc kê biên tài sản diễn ra năm 2023 (có báo trước từ năm 2022).

Do thiếu hiểu biết nên khi nhận đủ giấy tờ liên quan đến việc đấu giá, ông bà không làm ngay thủ tục để sang tên giấy chứng nhận QSDĐ. Đến khi anh H và chị D được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì không sang tên được do anh H và chị D đang phải thi hành án nhiều khoản vay.

Vì vậy, ông bà đề nghị Tòa án buộc anh H và chị D phải trả cho vợ chồng ông bà thửa đất số 228. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

**Bị đơn anh Vũ Văn H và chị Bùi Thị Bình D trình bày:* Bị đơn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng ý trả lại nguyên đơn thửa đất số 228.

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

- Đại diện THA Lương Tài đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Anh Cao Quang T1, bà Trịnh Thị H2, bà Phạm Thị K, chị Đoàn Thị T2 là những người yêu cầu thi hành án và đều đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Cụ Đoàn Văn K1 và cụ Nguyễn Thị K2 do cụ K1 đại diện trình bày: Hai cụ sống cùng ông C và bà T tại ngôi nhà trên thửa đất số 228. Cụ K1 và cụ K2 nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông C và bà T, đề nghị Tòa án buộc anh H và chị D phải trả cho ông C và bà T thửa đất số 228. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

Kết quả xem xét thẩm định tài sản đối với thửa đất số 228: Gia đình ông C bà T xây một số công trình trên thửa đất số 265; phần giáp ranh với thửa đất số 299, vợ chồng ông Vũ Văn T3, bà Lê Thị S đang sử dụng 6m$^2$ đất của thửa đất số 228, trên đất xây bức tường dài 15,91m và lợp tôn; phần giáp ranh với thửa đất số 249, vợ chồng ông T3, bà S đang sử dụng 5m$^2$ đất của thửa đất số 228, trên đất xây bức tường dài 8m; phần giáp ranh với thửa đất số 250, vợ chồng ông Vũ Văn L1 và bà Đoàn Thị L2 đang sử dụng 1,4m$^2$ đất của thửa đất số 228, trên đất xây bức tường dài 4,4m. Các đương sự và các hộ liền kề của thửa đất số 228 trên đều xác định giữa các bên không có tranh chấp và không đề nghị Tòa án giải quyết.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Lương Tài đã áp dụng khoản 12, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; khoản 1, Điều 39; Điều 147; 227; 228; 235; 264; 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;Điều 99 Luật Đất đai năm 2013; Điều 125 Luật đất đai 2024; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn C và bà Vũ Thị T về việc: Buộc anh Vũ Văn H và chị Bùi Thị Bình D phải trả cho ông Đoàn Văn C và bà Vũ Thị T thửa đất số 228, tờ bản đồ số 30, diện tích 308m$^2$ tại thôn L, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Ninh và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên xử về nghĩa vụ thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/10/2024, nguyên đơn là bà Vũ Thị T và bị đơn là ông Vũ Văn H kháng cáo bản án đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả nguyên đơn thửa đất số 228.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận là bị đơn trả nguyên đơn thửa đất số 228 và tài sản trên đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 148 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH về án phí, lệ phí Toà án: Không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị T và anh Vũ Văn H, giữ nguyên bản án sơ thẩm *số* 21/2024/DSST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Vũ Thị T và anh Vũ Văn H trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể: Bị đơn trả nguyên đơn thửa đất số 228 và tài sản trên đất.

Tuy nhiên, sự thỏa thuận này ảnh hưởng đến quyền lợi của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là anh Cao Quang T1, bà Trịnh Thị H2,

bà Phạm Thị K, chị Đoàn Thị T2 (Những người yêu cầu thi hành án) nên không được chấp nhận.

[2.1] Theo nguyên đơn và bị đơn thì: Thửa đất số 228 được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lương Tài đấu giá là của bố mẹ ông C nên ông C không được tham gia đấu giá. Vì vậy, ngày 20/5/2017 vợ chồng ông C đã đưa cho anh H 154.000.000 đồng để nhờ  đấu giá giúp thửa đất số 228.

Xét thấy, mặc dù các đương sự đều cho rằng anh H là người đấu giá hộ cho ông C, bà T nhưng giữa hai bên không có ủy quyền bằng văn bản cho anh H tham gia đấu giá hộ. Trong hồ sơ đấu giá tài sản ngày 26/5/2017 thể hiện anh H là người trực tiếp tham gia đấu giá chứ không nhận ủy quyền đấu giá của ông C. Hơn nữa, ông C cũng là người trực tiếp tham gia đấu giá cùng anh H nên ông C buộc phải biết anh H tự mình tham gia đấu giá và nhân danh chính mình để đấu giá.

Theo hồ sơ đấu giá tài sản thì anh H là người trúng đấu giá thửa đất số 228. Việc đấu giá phù hợp với quy định pháp luật và không có đương sự nào có ý kiến về trình tự, thủ tục đấu giá. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013 thì đối tượng được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thông qua hoạt động đấu giá là người trúng đấu giá. Vì vậy, xác định QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với thửa đất số 228 là của anh H và chị D.

Anh H trúng đấu giá năm 2017 và đến năm 2021 vợ chồng anh H mới được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 228. Như vậy, trong suốt 04 năm kể từ thời điểm trúng đấu giá đến thời điểm anh H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì nguyên đơn và bị đơn đã không thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ, mà chỉ sau khi thửa đất số 228 bị cơ quan Thi hành án dân sự huyện L kê biên tài sản để thực hiện nghĩa vụ của bị đơn với người khác (là anh Cao Quang T1, bà Trịnh Thị H2, bà Phạm Thị K, chị Đoàn Thị T2) thì nguyên đơn và bị đơn mới xuất trình thỏa thuận ngày 20/5/2017.

Do đó, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn thửa đất số 228 không được chấp nhận.

[2.2] Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/8/2024 thì: Nguyên đơn xây một số công trình trên thửa đất số 265; phần giáp ranh với thửa đất số 299, vợ chồng ông Vũ Văn T3, bà Lê Thị S đang sử dụng 6m$^2$ đất của thửa đất số 228, trên đất xây bức tường dài 15,91m và lợp tôn; phần giáp ranh với thửa đất số 249, vợ chồng ông T3, bà S đang sử dụng 5m$^2$ đất của thửa đất số 228, trên đất xây bức tường dài 8m; phần giáp ranh với thửa đất số 250, vợ chồng ông Vũ Văn L1 và bà Đoàn Thị L2 đang sử dụng 1,4m$^2$ đất của thửa đất số 228, trên đất xây bức tường dài 4,4m. Do các đương sự và các hộ liền kề đều không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp nên không đặt ra xem xét. Nếu sau này các đương sự khởi kiện thì giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo nhưng tại cấp phúc thẩm không cung cấp được chứng cứ, tài liệu mới nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. Vì vậy, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh.

[4] Án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Vũ Thị T và anh Vũ Văn H phải chịu án phí dân phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH

*Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:*

*1. Không chấp nhận kháng cáo của* bà Vũ Thị T và anh Vũ Văn H, *giữ nguyên bản án sơ thẩm số* 21/2024/DSST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh.

*2. Án phí: Bà* Vũ Thị T và ông Vũ Văn H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ 600.000 đồng tạm ứng án phí tại các biên lai số 0001178 và số 0001180 cùng ngày 04/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND huyện Lương Tài;
- Chi cục THADS huyện Lương Tài;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Tuyết Mai**