| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC 8 – ĐẮK LẮK**<br>**TỈNH ĐẮK LẮK** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 55/2025/DS-ST
Ngày: 30 - 9 - 2025
" V/v: Tranh chấp kiện đòi tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 - ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà*: Ông **Trương Văn Chinh**

*Các Hội thẩm nhân dân*: 1. Ông **Y Mưng Niê**

2. Bà **Trần Thị Tuyến**

***- Thư ký phiên tòa***: Bà **Nguyễn Thị Thuỷ** - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Đắk Lắk tham gia phiên toà*:** Ông **Nguyễn Quốc Khánh** – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 8 - Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 153/2020/TLST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2020 về việc "Tranh chấp kiện đòi tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 38/2025/QĐXX-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 35a/2025/QĐST-DS, ngày 16 tháng 09 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Đỗ Thị L.

Địa chỉ: Thôn 7, xã P, tỉnh Đ;

Địa chỉ hiện nay: Số Nhà 13 Nguyễn Huệ, tổ dân phố 4, xã K, tỉnh Đ

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Huy H

Địa chỉ: Thôn 8A, xã P, huyện K, tỉnh Đ. (Nay là Thôn 7, xã P, tỉnh Đ). Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

+ UBND huyện K

Người thừa kế tố tụng: UBND xã P, tỉnh Đ

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Hoàng L – Chức vụ: Chủ tịch UBND xã P. Vắng mặt.

+ Chi cục Thi hành án dân sự huyện K

Người thừa kế tố tụng: Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Đ

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến D.

Địa chỉ: Số 1079 Hùng Vương, phường B, tỉnh Đ; Vắng mặt.

(Có đơn xin xét xử vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo đơn khởi kiện ngày đề ngày 10 tháng 3 năm 2020, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:*

Vào năm 2010 ông Nguyễn Huy H là người đại diện theo uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Kim Ch khởi kiện tôi ra Toà án nhân dân huyện K để giải quyết buộc tôi có nghĩa vụ trả số tiền 1.000.000.000 đồng và lãi suất phát sinh. Do thiếu hiểu biết và nghe lời ông H nên tôi đã thống nhất với nhau về số nợ trên. Tuy nhiên, sau đó đến năm 2013, tôi có làm đơn khiếu nại đến Toà án nhân dân tỉnh Đ để xem xét lại Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự của Toà án nhân dân huyện K, với lý do địa chỉ của tôi không đúng trong quyết định (Địa chỉ xóm 3, thôn 6 mà ông H cung cấp là không đúng mà tôi địa chỉ thôn 8A, xã P, huyện K), không đưa con gái tôi là bà Đỗ Thị Hoài Th vào tham gia tố tụng, tôi không có vay tiền của bà Ch nên tại các Quyết định số 10/2013/QĐGĐT-DS, Quyết định số 15/2013/QĐGĐ-DS của Toà án nhân dân tỉnh Đ đã huỷ quyết định Công nhận sự thoả thuận của các bên, giao hồ sơ về cho Toà án nhân dân huyện K giải quyết lại theo thẩm quyền. Sau khi Toà án nhân dân huyện K giải quyết lại nhưng bản án sau đó cũng bị cấp phúc thẩm huỷ và giao về lại, sau đó bà Ch đã rút đơn khởi kiện, vụ án được đình chỉ. Ngoài ra con gái tôi là bà Th cũng đã trả cho bà Ch được 890 triệu đồng. Từ đó đến nay chưa có bản án nào có hiệu lực pháp luật. Trong quá trình thi hành án đã cưỡng chế kê biên tài sản của tôi là quyền sử dụng đất số AK 572083 có diện tích 1.225 $m^2$, tài sản gắn liền với đất là căn nhà gỗ thì tôi có làm đơn yêu cầu tạm dừng việc cưỡng chế kê biên để bán đấu giá và đề nghị UBND huyện K tạm dừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá là ông Nguyễn Huy H, tuy nhiên, Chi cục THADS huyện K và UBND huyện K vẫn cố tình cưỡng chế và cấp bìa đỏ cho ông Nguyễn Huy H đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi.

Nay tôi yêu cầu Toà án nhân dân khu vực 8- Đ giải quyết:

- Tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 719747, diện tích 1.225 $m^2$ cấp cho ông Nguyễn Huy H.

- Ông Nguyễn Huy H phải trả căn nhà gỗ ba gian có khối lượng ước tính 30 $m^2$ thành khí và căn nhà mái tôn cùng tài sản cá nhân là 4 $m^3$ ván thưng và 02 chiếc giường xếp trong nhà.

- Đối với yêu cầu ông Phan Văn Tr, bà Phan Thị Ng trả lại diện tích 33 $m^2$ cho tôi thì tôi xin rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu ông Phan Văn Tr, bà Phan Thị Ng trả lại diện tích 33 $m^2$ nữa mà sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ kiện khác.

*Tại bản tự khai, đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn ông Nguyễn Huy H trình bày:*

Vào năm 2012 ông Nguyễn Huy H có mua đấu giá một lô đất thửa số 241, tờ bản đồ số 06, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 572083 cấp ngày 08/8/2007 của Trung tâm đấu giá Trung Nam thành phố B, ngày 19/10/2012 chi Cục thi hành án dân sự huyện K cưỡng chế tài sản, bàn giao tài sản lô đất thửa số 241 và tài sản trên đất cho ông H theo biên bản kê biên ngày 29/11/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K. Tài sản ông H được giao nhận lô đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Th; Phía Tây giáp thửa đất số 22 (Đất ông A); Phía Bắc giáp đất ông Tr; Phía Nam giáp đường liên thôn

Tài sản ông H mua qua đấu giá và được Chi cục Thi hành án dân sự huyện K cưỡng chế bàn giao cho ông H có tứ cận được thể hiện theo biên bản kê biên và biên bản cưỡng chế giao tài sản của Cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, việc giao tài sản cho ông H có trưởng thôn 8A và đại diện UBND xã P cùng các cấp trong huyện bàn giao cho ông H thể hiện tại biên bản bàn giao tài sản ngày 19/10/2012.

Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị L là không có căn cứ, bởi vì ông H là người mua trúng đấu giá theo quy định thì ông H được pháp luật bảo vệ, nếu việc mua bán đấu giá sai thì bà L có quyền khiếu nại, khởi kiện đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết.

Về yêu cầu trả lại căn nhà gỗ 03 gian có khối lượng ước tính 30 $m^2$ thành khí và căn nhà mái tôn cùng tài sản cá nhân là 4 $m^3$ ván thưng và 02 chiếc giường xếp trong nhà, khi mua trúng đấu giá tài sản đấu giá được thể hiện, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã bàn giao cho ông H theo điểm 2 (phần tài sản trên đất) của biên bản cưỡng chế giao tài sản ngày 19/10/2012 nên yêu cầu của bà L là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị L.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện K người thừa kế tố tụng UBND xã P trình bày*: Ông Nguyễn Huy H là người mua trúng đấu giá đối với thửa 241, tờ bản đồ số 06; cấp cho bà Đỗ Thị L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 572083 cấp ngày 08/8/2007. Sau khi ông H trúng đấu giá theo quy định thì các bên làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ngày 21/12/2012 ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 719747; Địa chỉ thửa đất xã P, huyện K, tỉnh Đ. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Huy H đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật đất đai. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật

*Tại đơn trình bày ý kiến và đơn xin đề nghị xét xử vắng mặt những người*

*có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Đ trình bày:*

Căn cứ Quết định ủy quyền số 257/QĐ-THADS ngày 09/9/2025 vê việc ủy quyền tham gia xét xử tại Tòa án nhân dân khu vực 8 – Đ của Trưởng Thi hành án dân sự tỉnh Đ, Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 có ý kiến như sau:

Theo Quyết định số 110/2010/QĐST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2010 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Dắk Lắk và Quyết định thi hành án số 221/QĐ-CCTHADS ngày 28/3/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8), Đắk Lắk đối với nghĩa vụ thi hành án dân sự của bà Đỗ Thị L, trú tại: Thôn 8a, xã P, huyện K, tỉnh Đ (nay là xã P, tỉnh Đ) về các khoản:

Trả nợ cho ông Nguyễn Hồng Ng và bà Nguyễn Thị Kim Ch, địa chỉ: 06 Lê Thị Hồng Gấm, phường A, thị xã B, tỉnh Đ (nay là phường B, tinh Đ) số tiền: 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng), chia làm 02 đợt, đợt 1 trả 300.000.000đ và đợt 2 trả 700.000.000đ và phải nộp án phí DSST số tiền: 12.192.150 đông (Mười hai triệu một trăm chín mươi hai nghìn một trăm năm mươi đồng)

Quá trình tổ chức thi hành án, bà L không tự nguyện thi hành án nên Chấp hành viên đã kê biên, xử lý 01 tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 241, tờ bản đồ 06 có diện tích 1.225 $m^2$ và thửa đất số 22, tờ bản đồ số 33, đất có diện tích 318 $m^2$ tại Thôn 8a, xã P, huyện K, tỉnh Đ (nay là xã P, tinh Đ) của bà Đỗ Thị L để bảo đảm thi hành án.

Tài sản kê biên trên đã bán đấu thành với số tiền: 362.300.000 đồng (Ba trăm sáu mươi hai triệu ba trăm ngàn đồng), người mua trúng đấu giá tài sản là ông Nguyễn Huy H, địa chỉ: Tố dân phố 3, thị trấn K, tỉnh Đ (nay là xã K, tỉnh Đ).

Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện K (nay là Phòng THADS khu vực 8) đã kê biên, bán đấu giá và giao tài sản cho người trúng đấu giá đúng, đủ phần diện tích 1.225 $m^2$ của thửa đất số 241, tờ bản đồ số 06, đất được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 572083 cấp ngày 07/8/2007 cấp cho bà Đỗ Thị L (có quyết định giao tài sản và Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá kèm theo). Do đó, Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 8 giải quyết theo quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu về nội dụng vụ án: Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí, buộc nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu kiện đòi tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa xác định quan hệ pháp luật tranh chấp kiện đòi tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đắk Lắk theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung tranh chấp: Xét yêu cầu của nguyên đơn về tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 719747, diện tích 1.225 $m^2$ cấp cho ông Nguyễn Huy H thấy rằng: Ông Nguyễn Huy H là mua trúng đấu giá thửa số 241, tờ bản đồ số 06, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 572083 cấp ngày 08/8/2007 của Trung tâm đấu giá Trung Nam thành phố B, ngày 19/10/2012 chi Cục thi hành án dân sự huyện K cưỡng chế tài sản, bàn giao tài sản thửa đất số 241 và tài sản trên đất cho ông H theo biên bản kê biên ngày 29/11/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K. Tài sản ông H được nhận lô đất có tứ cận:Phía Đông giáp đất ông Th; Phía Tây giáp thửa đất số 22 (Đất ông A); Phía Bắc giáp đất ông Tr; Phía Nam giáp đường liên thôn. Tài sản ông H mua qua đấu giá và được Chi cục Thi hành án dân sự huyện K cưỡng chế bàn giao cho ông H có tứ cận được thể hiện theo biên bản kê biên và biên bản cưỡng chế giao tài sản của Cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, việc giao tài sản cho ông H có trưởng thôn 8A và đại diện UBND xã P cùng các cấp trong huyện bàn giao cho ông H thể hiện tại biên bản bàn giao tài sản ngày 19/10/2012.

Theo quy định Điều 103 Luật THADS năm 2008 quy định về bảo vệ quyền của người mua tài sản bán đấu giá, người nhận tài sản để thi hành án như sau: "*Người mua được tài sản bán đấu giá, người nhận tài sản để thi hành án được bảo vệ quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đó*" và tại Điều 7 Luật đấu giá tài sản năm 2016 (bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá ngay tình): "*Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm bảo đảm việc thực hiện quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá ngay tình*".

Khoản 2 Điều 103 Luật THADS năm 2008 quy định rõ về việc đảm bảo quyền nhận tài sản của người mua được tài sản bán đấu giá trong trường hợp bản án, quyết định bị kháng nghị, sửa đổi: "*Trường hợp người mua được tài sản bán đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản bán đấu giá nhưng bản án, quyết định bị kháng nghị, sửa đổi hoặc bị hủy thì cơ quan THADS tiếp tục giao tài sản, kể cả thực hiện việc cưỡng chế thi hành án để giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá, trừ trường hợp kết quả bán đấu giá bị hủy theo quy định của pháp luật hoặc đương sự có thỏa thuận khác*" và các khoản 2, 3 Điều 7 Luật đấu giá tài sản năm 2016 quy định: Trường hợp có người thứ ba tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá thì quyền sở hữu vẫn thuộc về người mua được tài

sản đấu giá ngay tình; trường hợp có bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc sửa đổi một phần hoặc hủy bỏ toàn bộ các quyết định liên quan đến tài sản đấu giá trước khi tài sản được đưa ra đấu giá nhưng trình tự, thủ tục đấu giá tài sản bảo đảm tuân theo quy định của Luật này thì tài sản đó vẫn thuộc quyền sở hữu của người mua được tài sản đấu giá ngay tình, trừ trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy theo quy định tại Điều 72 của Luật này.

Bà Đỗ Thị L có khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đ nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk yêu cầu hủy kết quả đấu giá tài sản. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân thành phố B đã ban hành quyết định đình chỉ giải quyết vụ án với lý do bà L không có quyền khởi kiện, bà L kháng cáo đến Tòa án nhân dân tỉnh Đ nhưng không được chấp nhận, bà L tiếp tục gửi đơn đến Tòa án nhân dân cấp cao tại Đ nhưng không được chấp nhận, hiện nay bà L đang tiếp tục gửi đơn đến Tòa án nhân dân Tối cao.

Như vậy, yêu cầu tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 719747, diện tích 1.225 $m^2$ cấp cho ông Nguyễn Huy H là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Huy H phải trả căn nhà gỗ ba gian có khối lượng gỗ ước tính 30 $m^2$ thành khí và căn nhà mái tôn cùng tài sản cá nhân là 4 $m^3$ ván thưng và 02 chiếc giường xếp trong nhà thấy rằng: khi mua trúng đấu giá tài sản đấu giá được thể hiện, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã bàn giao cho ông H theo điểm 2 (phần tài sản trên đất) của biên bản cưỡng chế giao tài sản ngày 19/10/2012 nên yêu cầu của bà L nên không có cơ sở để chấp nhận

Từ những phân tích nói trên, Hội đồng xét xử cần bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326 /2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án buộc bà Đỗ Thị L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 158, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 103 Luật THADS, Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án;

1. Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị L về việc yêu cầu tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 719747, diện tích 1.225 $m^2$ cấp cho ông Nguyễn Huy H và yêu cầu ông Nguyễn Huy H phải trả căn nhà gỗ ba gian có khối lượng gỗ ước tính 30 $m^2$ thành khí và căn nhà mái tôn cùng tài sản cá nhân là 4 $m^3$ ván thưng và 02 chiếc giường xếp trong nhà.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 /2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án buộc bà Đỗ Thị L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0006556 ngày 25/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Đắk Lắk.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

***Nơi nhận:***
- *Các đương sự;*
- *VKSND khu vực 8 – Đắk Lắk;*
- *Phòng THADS khu vực 8 – Đắk Lắk;*
- *TAND tỉnh Đắk Lắk*
- *Lưu Hồ sơ, Văn phòng.*

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

**Trương Văn Chinh**