

Bản án số: 676/2026/DS-PT

Ngày: 18-5-2026

V/v: “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Mai.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Vân;
Bà Dương Thúy Hằng.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thư Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Phát, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1245/2025/DS-PT ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc: “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST, ngày 19-9-2025, của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 66/2026/QĐ-PT, ngày 09 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Tấn K, sinh năm: 1984; địa chỉ: Ấp D, xã V, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng L, Luật sư của Văn phòng L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T (có mặt).

2. *Bị đơn*: Ông Trần Văn T, sinh năm: 1980 và bà Võ Thị N, sinh năm: 1982; địa chỉ: Ấp D, xã V, tỉnh Tây Ninh (ông T có mặt, bà N vắng mặt).

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

3.1. Ông Dương Hải N1, sinh năm: 1981; Địa chỉ: Ấp D, xã V, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

3.2. Ngân hàng TMCP L3, địa chỉ: Địa chỉ: LPB T, số B đường T, phường T, quận H, TP Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: ông Lê Duy T1, chức vụ: Giám đốc phòng G – chi nhánh L4 - Ngân hàng TMCP L3 (vắng mặt).

3.3. Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của UBND xã V, tỉnh Tây Ninh: ông Nguyễn Hồng K1, chức vụ: Chủ tịch UBND xã V, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

3.4. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án: Bà Võ Thị Mỹ L1, chức vụ: Chi cục trưởng chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: ông Võ Tấn K là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Võ Tấn K trình bày: Vào năm 2002 mẹ ông là bà Nguyễn Thị N2 có cho ông phần đất nông nghiệp tổng diện tích là 55.618 m² tại các thửa 32, 51 và 420, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An (Nay là xã V, tỉnh Tây Ninh) và ông là người trực tiếp sử dụng từ năm 2002 đến nay. Sau đó ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 37.965 m², tại thửa 32, 51 tờ bản đồ số 8, còn diện tích 17.653 m² đất tại thửa 420, tờ bản đồ số 8, ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 26/3/2025, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng gửi Thông báo về việc kê biên quyền sử dụng đất thì ông mới biết thửa đất số 420, tờ bản đồ số 8, đã được cấp cho chị ruột ông là bà Võ Thị N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 701956, số vào sổ cấp GCN: CH02724 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 21/11/2022.

Nay ông yêu cầu xác lập phần diện tích 17.653 m² tại thửa 420, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An (Nay là xã V, tỉnh Tây Ninh) thuộc quyền sử dụng của ông. Ông K yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DD701956 số vào sổ CH02724 được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 21/11/2022 đối với phần đất diện tích 17.653 m² tại thửa 420, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An (Nay là xã V, tỉnh Tây Ninh) sang tên ông K.

Bị đơn - ông Trần Văn T, bà Võ Thị N trình bày: Nguồn gốc diện tích 17.653 m², đất tại thửa 420, tờ bản đồ số 8 là mẹ vợ ông là bà Nguyễn Thị N2 cho vợ ông đứng tên dùm và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DD701956 số vào sổ CH02724 được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 21/11/2022. Sau đó, vợ chồng ông đã thế chấp quyền sử dụng đất vay vốn tại Ngân hàng TMCP L3-phòng G. Do không có tiền trả nên Ngân hàng đã khởi kiện và cơ quan Thi hành án dân sự đã kê biên quyền sử dụng đất để đảm bảo thi hành án. Ngoài ra ông còn thiếu nợ ông Dương Hải N1 và cũng đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án đối với diện tích đất trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP L3 và ông Dương Hải N1 có ý kiến trình bày: Ngân hàng và ông Dương Hải N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Tấn K vì yêu cầu trên ảnh hưởng đến Ngân hàng và ông N1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 - Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh): Ngày 14/5/2025, Thi hành án đã cung cấp Công văn số 230/CCTHADS xác định hiện nay ông T, bà N phải thi hành án cho ông Dương Hải N1 và Ngân hàng L3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Tây Ninh có văn bản số 206/UBND-TH, ngày 07/8/2025 có ý kiến trình bày: Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Tây Ninh không có ý kiến gì về việc tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế kê biên để thi hành án và xin được giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST, ngày 19-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Tây Ninh, quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Tấn K về việc yêu cầu xác lập phần đất có diện tích 17.653m², tại thửa 420, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An (Nay là xã V, tỉnh Tây Ninh) thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Võ Tấn K.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Tấn K về việc yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DD701956 số vào sổ CH02724 được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 21/11/2022 đối với phần đất có diện tích 17.653m², tại thửa 420, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An (Nay là xã V, tỉnh Tây Ninh).

3. Về án phí: Ông Võ Tấn K phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001686 ngày 16 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9-Tây Ninh, tỉnh

Tây Ninh). Ông K còn phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sung Ngân sách nhà nước.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/10/2025, ông K kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn trình bày ông K đã sử dụng đất ổn định từ năm 2002 đến nay, thực tế bà N không sử dụng ngày nào, việc cấp giấy cho bà N là chưa đúng quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của anh K nộp ngày 02/10/2025 trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung kháng cáo phù hợp với quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung: xét yêu cầu kháng cáo của ông K, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, xác định cho ông được quyền sử dụng đất diện tích 17.653 m² tại thửa 420, tờ bản đồ số 8. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về căn cứ xác lập quyền sử dụng đất: Ông K trình bày nguồn gốc đất là do mẹ ông – bà Nguyễn Thị N2 tặng cho từ năm 2002. Tuy nhiên, căn cứ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 15/02/2019, danh mục các thửa đất được tặng cho bao gồm các thửa 51, 489, 488, 487, 486, 445 và 444 (tổng diện tích 34.605 m²) không có thửa đất số 420, tờ bản đồ số 8 mà ông K đang tranh chấp. Theo quy định tại Điều 459 Bộ luật Dân sự 2015, việc tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực và phải đăng ký quyền sử dụng. Do đó, việc ông K cho rằng ông được tặng cho thửa 420 nhưng không có chứng cứ bằng văn bản hợp pháp là không có cơ sở xem xét.

[2.2] Về tính pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thửa đất số 420 nêu trên đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số DD 701956 cho bà Võ Thị N vào ngày 21/11/2022. Tại thời điểm cấp giấy, bà N2 không có ý kiến phản đối và thực tế đã để bà N đứng tên. Theo quy định tại khoản 1 Điều 95 và Điều 166 Luật Đất đai 2013, bà N được xác định là người sử dụng đất hợp pháp.

Việc ông K cho rằng ông sử dụng ổn định từ năm 2002 nhưng hơn 20 năm qua ông không thực hiện đăng ký kê khai, không có tên trong hồ sơ địa chính đối với thửa 420 theo quy định tại Khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai 2013, ông cho rằng bị bỏ sót thửa đất này khi kê khai đăng ký QSDĐ là không có cơ sở.

[2.3] Bà Võ Thị N đã sử dụng quyền sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thửa 420 để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP L3. Giao dịch thế chấp này đã được đăng ký bảo đảm, tuân thủ đúng Điều 317, 318 Bộ luật Dân sự và các điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất tại Điều 188 của Luật Đất đai 2013.

Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình, tin tưởng vào hiệu lực của GCNQSDĐ do cơ quan nhà nước cấp. Do đó, quyền lợi của Ngân hàng và các cá nhân liên quan (ông Dương Hải N1) trong việc kê biên tài sản để thi hành án đối với bà N, ông T phải được pháp luật ưu tiên bảo vệ. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Tấn K là có căn cứ, đúng pháp luật. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông K; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của ông K không được chấp nhận nên ông K phải chịu án phí theo luật định.

[4] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Tấn K; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng khoản 12 Điều 26; Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 221 của Bộ luật dân sự; Điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Tấn K về việc yêu cầu xác lập phần đất có diện tích 17.653 m², tại thửa 420, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An (nay là xã V, tỉnh Tây Ninh) thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Võ Tấn K.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Tấn K về việc yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DD701956 số vào sổ CH02724 được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 21/11/2022 đối với phần đất có diện tích 17.653 m², tại thửa 420, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An (Nay là xã V, tỉnh Tây Ninh).

1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Tấn K phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001686, ngày 16 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9- Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh). Ông K còn phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông K phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo ông K đã nộp tại biên lai thu số 0001686, ngày 16/4/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 9 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đường sự;

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

- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, TT, KT&THA;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

Võ Thị Hồng Mai