

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

Bản án số: 121/2025/DS-PT

Ngày 19 tháng 5 năm 2025

V/v tranh chấp "Tài sản cưỡng
ché để thi hành án, hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng
đất".

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Lễ

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hà, ông Đào Chí Keo

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Long Hưng Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh AG xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 66/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2025 về việc "Tranh chấp tài sản cưỡng ché để thi hành án, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Huyện CT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 98/2025/QĐXX-PT ngày 09 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Phước H1, sinh năm 1987;

Nơi cư trú: Tổ 25, ấp Phú A II, xã Bình H, huyện Châu Th, tỉnh AG.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Hậu: Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1983 (đại diện ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 06/12/2023 tại Văn phòng Công chứng Lục Văn T số công chứng 304/2023, quyền số 01 TP/CC-SCC); (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Nơi cư trú: số 477A/24, Quận Cơ Th, khóm Bình Th 3, phường Bình K, thành phố L X, tỉnh AG

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Chí H2, sinh năm 1965; (Vắng mặt)

2.2. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1967; (Vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Tổ 25, ấp Phú An II, xã Bh, Huyện CT, tỉnh AG.

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

3. 1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1952; (Vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ 2, ấp Phú An II, xã Bh, Huyện CT, tỉnh AG.

3. 2. Ông Lý Hoàng D, sinh năm 1966; (Vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ 3, ấp Phú An I, xã Bh, Huyện CT, tỉnh AG.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D: Bà Lê Thị Thùy Tr, sinh năm 1968 (đại diện ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 07/8/2019 tại UBND xã Bh, Huyện CT, tỉnh AG, số chứng thực 103 quyền số 02/2019 – SCT/CK, CD); (Vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ 3, ấp Phú An I, xã Bh, Huyện CT, tỉnh AG

3.3. Chị Trần Thị Kim H (N), sinh năm 1981; (Vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ 7, ấp Phú A I, xã Bh, Huyện CT, tỉnh AG.

3.4. Bà Sứ Thị Pha L, sinh năm 1975; (Vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ 16, ấp Phú A I, xã Bh, Huyện CT, tỉnh AG.

3.5. Ông Võ Văn U sinh năm 1970; (Vắng mặt)

3.6. Bà Lương Thị Kim Ch, sinh năm 1970; (Vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: ấp Phú A I, xã Bh, Huyện CT, tỉnh AG.

3.7. Ông Nguyễn Văn H4, sinh năm 1976; (Vắng mặt)

3.8. Bà Cao Thị H5, sinh năm 1974; (Vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Tổ 01, ấp Hoà Ph II, thị trấn An Ch, Huyện CT, tỉnh AG.

3.9. Bà Bùi Thị Mỹ Nh, sinh năm 1969; (Vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ 26, ấp Bình A I, xã An H, Huyện CT, tỉnh AG.

3.10. Ủy ban nhân dân Huyện CT; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 328, đường Lê L, ấp Hoà L IV, thị trấn An Ch, Huyện CT, tỉnh AG.

3.11. Chi Cục Thi hành án dân sự Huyện CT; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 330, đường Lê Lợi, ấp HL IV, thị trấn An Ch, Huyện CT, tỉnh AG

Chi Cục Thi hành án dân sự Huyện CT do ông Ngô Phi H4, sinh năm 1982 đại diện ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 01/12/2022

3.12. Chị Lê Thị Trúc L, sinh năm 1985; (Vắng mặt)

Nơi cư trú: ấp Phú A 1, xã Bh, Huyện CT, tỉnh AG.

3.13. Cháu Nguyễn Phước Nh, sinh năm 2007; (Vắng mặt)

3.14. Cháu Nguyễn Triệu V, sinh năm 2015;

Người đại diện theo pháp luật cho cháu Nh1, cháu V: Chị Lê Thị Trúc L sinh năm 1985.

Do có kháng cáo của ông Nguyễn Phước H1 là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Phước H1 trình bày:

Vào ngày 07/3/2010, ông Nguyễn Phước H1 với ông Võ Văn U, bà Lương Thị Kim Ch có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 673,1m²; Thửa đất số 29; Tờ bản đồ số 22; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 768509, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.06610/bG do UBND Huyện CT cấp ngày 04/7/2008 đứng tên ông Võ Văn U, bà Lương Kim Ch. Đất tọa lạc ấp Phú A 1, xã Bh, Huyện CT, tỉnh AG và căn nhà kho có diện tích 171,39m² (ngang 8,7m dài 19,7m) chưa được cấp quyền sở hữu; Nhà kho có kết cấu móng khung bê tông cốt thép, tường gạch, nền gạch, mái lợp tole. Khi chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/3/2010 không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, giá chuyển nhượng là 550.000.000đ.

Ngày 07/3/2010 ông Hậu đặt cọc cho ông U, bà Ch 300.000.000đ có lập biên nhận đặt cọc. Ngày 17/3/2011 ông H trả tiếp số tiền còn lại cho ông U, bà Ch 250.000.000đ có lập biên nhận giao tiền, có ông H và ông U ký tên xác nhận.

Sau khi chuyển nhượng nhà đất, ông H1 có xây dựng 01 căn nhà có diện tích 94,83m² (ngang 8,7m dài 10,9m) chưa được cấp quyền sở hữu (nhà có kết cấu móng khung bê tông cốt thép, vách xây gạch, nền gạch, mái lợp tole), và 01 căn nhà tạm có diện tích 35,2m² (ngang 6,4m dài 5,5m) có kết cấu cột gỗ, nền đất, vách tole, mái lợp tole. Từ khi chuyển nhượng nhà đất đến nay ông H1 quản lý và sử dụng nhà đất trên.

Ngày 27/4/2011 ông H2, bà H3 là cha mẹ của ông Hậu được UBND Huyện CT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BĐ 500329, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng CH06610; Diện tích 673,10m²; Thửa đất số 29;

Tờ bản đồ số 22. Đất toạ lạc ấp Phú A I, xã BH, Huyện CT, tỉnh AG đứng tên ông Nguyễn Chí H2, bà Nguyễn Thị H3.

Phần tài sản trên, chi Cục Thi hành án Dân sự Huyện CT ban hành Quyết định số 51/2013/QĐ-CCTHA ngày 17/10/2013, Quyết định số 01/2014/QĐ-CCTHA ngày 01/10/2013, Quyết định số 64/2014/QĐ-CCTHA ngày 25/10/2013 để thi hành án do bà H3, ông H2 phải thi hành các bản án có hiệu lực pháp luật.

Nay ông H1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BĐ 500329, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng CH06610; Diện tích 673,10m²; Thửa đất số 29; Tờ bản đồ số 22 do UBND Huyện CT cấp ngày 27/4/2011 đứng tên ông Nguyễn Chí H2, bà Nguyễn Thị H3 do ông Võ Văn U, bà Lương Thị Kim Ch nhằm lẫn trong khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H2, bà H3 (ông H2, bà H3 chỉ đứng tên dùm ông H1); Buộc ông H2, bà H3 giao trả cho ông H1 toàn bộ diện tích đất trên và tài sản gắn liền trên đất để ông H1 thực hiện thủ tục đăng ký kê khai theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H3 trình bày:

Bà là mẹ của ông Nguyễn Phước H1. Vào tháng 3/2010, Hậu có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông U, bà Ch (đất toạ lạc, diện tích, hiện trạng trên đất đúng như H1 trình bày). Hai bên xác lập hợp đồng tại UBND xã Bh ký tên nhưng UBND xã chưa xác nhận do ông U, bà Ch đi làm xa nên UBND xã yêu cầu phải có mặt cả 3 người để chứng thực. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 550.000.000đ, trả tiền 02 lần, bà không nhớ ngày tháng (có lập biên bản giao nhận tiền). Sau này, bà nhờ bên môi giới đất làm giúp thủ tục sang tên, khi nhận giấy đỏ từ môi giới đất (cò đất) bà phát hiện giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho vợ chồng bà đứng tên QSDĐ. Bà có hỏi người môi giới đất thì được trả lời cứ làm thủ tục sang tên lại cho Hậu. Sau đó, Hậu có yêu cầu bà sang tên lại nhưng bà hỏi mượn giấy để thế chấp ngân hàng làm ăn. Do làm ăn thất bại, Chi Cục Thi hành án Dân sự Huyện CT kê biên phần đất trên nhưng H1 không biết do H1 đi làm ở Đắk L. Chi cục Thi hành án dân sự Huyện CT cũng không thông báo cho Hậu biết việc kê biên nhà đất trên.

Nay bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BĐ 500329, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng CH06610; Diện tích 673,10m²; Thửa đất số 29; Tờ bản đồ số 22 do UBND Huyện CT cấp ngày 27/4/2011 đứng tên ông Nguyễn Chí H2, bà Nguyễn Thị H3. Còn việc bà nợ tiền hụi bà Đ, bà L, ông D bà sẽ trả bằng việc thi hành các bản án của các con nợ của bà đã được Tòa án xét xử xong nhưng Thi hành án Châu Thành không chịu thi hành, còn đây là đất của H1 phải trả lại Hậu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn U, bà Lương Thị Kim Ch trình bày:

Ông đăng ký hộ khẩu thường trú tại ấp Phú An I, xã Bh, Huyện CT, tỉnh AG. Hiện đang sinh sống tại nhà trọ ở chợ Bình Ch, huyện Bình Ch, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông bà là hàng xóm với ông Nguyễn Chí H2, bà Nguyễn Thị H3. Ông xác định không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H2, bà H3. Vào 07/3/2010, vợ chồng ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Nguyễn Phước H1 (con ông H2, bà H3); Diện tích 673,1m²; trên đất có 01 nhà kho (ngang 8,7m dài 19,7m), có kết cấu khung cột sắt, vách tole, mái lợp tole, nền tráng xi măng chưa cấp quyền sở hữu. Giá chuyển nhượng thỏa thuận là 550.000.000đ. Khi chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng chưa công chứng, chứng thực, hai bên chỉ ký kết. Hậu giao cho vợ chồng ông số tiền 300.000.000đ là tiền đặt cọc. Sau khi công chứng hợp đồng thì giao tài sản và giao số tiền còn lại là 250.000.000đ. Khi giao nhận tiền có làm biên nhận giao nhận tiền đặt cọc, biên nhận giao nhận tiền. Khi thỏa thuận chuyển nhượng năm 2010 nhưng gần một năm sau H1 mới đưa số tiền còn lại và ký tên chuyển nhượng nên khi bà H3 (mẹ H1) mang hợp đồng đến nhà ông để ký tên thì ông không đọc lại hợp đồng. Ông xác định chuyển nhượng nhà đất cho Hậu, không có chuyển nhượng nhà đất cho ông H2, bà H3. Khoảng hơn năm sau khi ký tên chuyển nhượng do bà Hà đưa ông ký tại nhà thì Hậu có gặp ông yêu cầu sang tên nhà đất. Theo ông thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sai đối tượng.

Ông yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hiền, bà Hà. Việc ông yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H2, bà H3 và việc thi hành án các bản án đã có hiệu lực pháp luật là 2 việc khác nhau, vợ chồng ông không chuyển nhượng nhà đất cho ông H2, bà H3 mà chuyển nhượng cho H1. Việc thi hành các bản án đã có hiệu lực không bằng tài sản này thì bằng tài sản khác.

Bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Sau khi bản án xét xử tranh chấp hợp đồng góp hui giữa bà với ông H2, bà H3 có hiệu lực pháp luật, Chi cục Thi hành án dân sự Huyện CT thực hiện các bước thi hành án; cưỡng chế thi hành án kê biên quyền sử dụng đất và công trình xây dựng gắn liền trên đất diện tích 673,10m²; Thửa đất số 29; Tờ bản đồ số 22; Loại đất ở nông thôn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06610 cấp ngày 27/4/2011. Sau đó, bà nhận được thông báo tạm ngừng việc thi hành án. Nay bà yêu cầu Tòa án có tiếng nói công bằng trong vụ việc để giúp bảo vệ quyền lợi cho bà.

Ông Lý Hoàng D do bà Lê Thị Thùy Tr đại diện theo ủy quyền trình bày:

Sau khi bản án xét xử tranh chấp hợp đồng góp hội giữa ông D với ông H2, bà H3 có hiệu lực pháp luật, Chi cục Thi hành án dân sự Huyện CT thực hiện các bước thi hành án vụ án kéo dài nhiều năm. Sau đó ông D nhận được thông báo tạm ngừng việc thi hành án. Mong pháp luật bảo vệ quyền lợi cho ông D.

Bà Sứ Thị Pha L trình bày:

Sau khi bản án xét xử tranh chấp hợp đồng góp hội giữa bà với ông Hiền, bà Hà có hiệu lực pháp luật, Chi Cục Thi hành án Dân sự Huyện CT thực hiện các bước thi hành án theo các Quyết định số 51/2013/QĐ-CCTHA ngày 17/10/2013, Quyết định số 01/2014/QĐ-CCTHA ngày 01-10-2013, Quyết định số 64/2014/QĐ-CCTHA ngày 25/10/2013 thì phát sinh tranh chấp. Sau đó bà nhận được thông báo tạm ngừng việc thi hành án, mong pháp luật bảo vệ quyền lợi cho bà.

Ủy Ban nhân dân Huyện CT có công văn số 450/UBND-NC ngày 17/6/2019 của UBND huyện về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho người đang sử dụng đất:

UBND Huyện CT thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Nội dung tranh chấp giữa các bên UBND không có ý kiến. Xin vắng mặt các thủ tục tố tụng tại Tòa (BL 812).

Chi Cục THADS Huyện CT do ông Ngô Phi H trình bày:

Vào ngày 07/3/2014, Chi cục Thi hành án dân sự Huyện CT tiến hành tổ chức cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Chí H2, bà Nguyễn Thị H3 gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 673.1m²; Tờ bản đồ số 22; Thửa 00029; Loại đất ở nông thôn tại khu vực đất thuộc xã Bh, theo giấy chứng nhận số CH06610 do UBND Huyện CT cấp ngày 27/04/2011 để đảm bảo thi hành án là đúng theo quy định tại khoản 5 Điều 20, khoản 3 Điều 71, Điều 90, Điều 95, Điều 110 và Điều 111 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi bổ sung năm 2014. Chi cục THADS xin vắng mặt phiên tòa xét xử vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Huyện CT, tỉnh AG đã xử:

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước H1 đối với bà Nguyễn Thị H3, ông Nguyễn Chí H2 về việc:

Buộc ông H3, bà H2 giao trả lại diện tích đất 673,1 m² và vật kiến trúc trên đất tại thửa đất số 29; Tờ bản đồ số 22 tọa lạc ấp Phú An 1, xã Bh, Huyện CT, tỉnh AG và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BĐ 500329, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng CH06610; Diện tích 673,1m²; Thửa đất số 29; Tờ bản đồ số 22 do Ủy ban nhân dân Huyện CT cấp ngày 27/4/2011 đúng

tên ông Nguyễn Chí H2, bà Nguyễn Thị H3

Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký Đất đai Chi nhánh CT đo vẽ cung cấp ngày 24/9/2021 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 28/6/2024 là một bộ phận không thể tách rời bản án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 02/10/2024 ông Nguyễn Phước H1 kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Huyện CT. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung của Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Huyện CT theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Buộc ông Nguyễn Chí H2, bà Nguyễn Thị H3 giao trả lại trả lại diện tích đất 673,1 m² theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH06610 do Ủy ban nhân dân Huyện CT cấp ngày 27/4/2011 cho ông Nguyễn Chí H2, bà Nguyễn Thị H3 do ông Võ Văn U, bà Lương Thị Kim Ch nhằm lẫn trong khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H2, bà H3 ngày 7/3/2010 (ông H2, bà H3 chỉ đứng tên dùm ông H1); Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BĐ 500329, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng CH06610; Diện tích 673,1m²; Thửa đất số 29; Tờ bản đồ số 22 do Ủy ban nhân dân Huyện CT cấp ngày 27/4/2011 đứng tên ông Nguyễn Chí H2, bà Nguyễn Thị H3, và căn nhà kho chưa được cấp quyền sở hữu; Diện tích: 171,39m², và căn nhà tạm; Diện tích 35,2m²

Các đương sự khác trong vụ án không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh AG tham gia phiên tòa và phát biểu ý kiến: Tại giai đoạn phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa tuân theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về sự vắng mặt của các đương sự, các đương sự đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt, riêng đối với người kháng cáo ông Nguyễn Phước H1 do ông Ông Nguyễn Văn Ph đại diện ủy quyền có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Hậu.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh AG căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Phước H1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Huyện CT.

Do kháng cáo không được chấp nhận, ông H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Phước H1 nộp đơn kháng cáo phúc thẩm trong thời hạn luật định, có đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét chấp nhận.

Các đương sự đã được tổng đạt hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Riêng đối với người kháng cáo Nguyễn Phước H1 do ông Nguyễn Văn Ph đại diện ủy quyền có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2, Điều 227 tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông H1.

[2] Nội dung vụ án: Ông Nguyễn Phước H1 khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Chí H2, bà Nguyễn Thị H3 là cha mẹ ruột của ông trả lại diện tích đất 673,1 m² gắn liền căn nhà kho; Diện tích 171,39m², và căn nhà tạm; Diện tích 35,2m² theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH06610 do Ủy ban nhân dân Huyện CT cấp ngày 27/4/2011 cho ông Nguyễn Chí H2, bà Nguyễn Thị H3, hủy giấy chứng nhận QSDĐ số CH06610 do Ủy ban nhân dân Huyện CT cấp ngày 27/4/2011 cho ông Nguyễn Chí H2, bà Nguyễn Thị H3 nhưng do Chi cục thi hành án dân sự Huyện CT căn cứ vào khoản 5 Điều 20, khoản 3 Điều 71, Điều 90, Điều 95, Điều 110 và Điều 111 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi bổ sung năm 2014, kê biên để thi hành các bản án cho bà Đáng, ông Dũng, bà Pha Lê, Mỹ Nhỏ mà ông H2, bà H3 phải trả cho 4 chủ nợ này, bản án có hiệu lực pháp luật.

[3] Xét đơn kháng cáo của ông H1: yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm có nội dung: giao trả lại trả lại diện tích đất 673,1 m² theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH06610 do Ủy ban nhân dân Huyện CT cấp ngày 27/4/2011 cho ông Nguyễn Chí H2, bà Nguyễn Thị H3 do ông Võ Văn U, bà Lương Thị Kim Ch nhằm lẫn trong khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H2, bà H3 ngày 7/3/2010 (ông H2, bà H3 chỉ đứng tên dùm ông Hậu); Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BĐ 500329, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng CH06610; Diện tích 673,1m²; Thửa đất số 29; Tờ bản đồ số 22 do Ủy ban nhân dân Huyện CT cấp ngày 27/4/2011 đứng tên ông Nguyễn Chí H2, bà Nguyễn Thị H3, và căn nhà kho chưa được cấp quyền sở hữu; Diện tích: 171,39m², và căn nhà tạm; Diện tích 35,2m².

Hội đồng xét xử nhận thấy nguyên đơn khởi kiện là ông Nguyễn Phước H1 là con, bị đơn của ông Nguyễn Chí H2, bà Nguyễn Thị H3 là cha mẹ ruột. Tại cấp sơ thẩm các đương sự cho rằng nhằm lẫn đối tượng nhận chuyển nhượng; Hợp đồng ký kết không xem lại nội dung. Bên cạnh đó, hợp đồng ký kết giữa ông Võ Văn U, bà Lương Thị Kim Ch với ông Nguyễn Phước H1 không công chứng, chứng thực. Sau khi giấy chứng nhận QSDĐ được cấp mang tên bà H3, ông H2 năm 2011 thì các đương sự ông H2, bà H3 và ông H1 đều biết, thể hiện qua lời trình bày của bà H3 là bà mượn giấy chứng nhận QSDĐ để làm ăn, có sự đồng ý

của ông H1. Đến khi Chi cục thi hành án dân sự Huyện CT ban hành Quyết định số 01/2014/QĐ-CCTHA ngày 01/10/2013, Quyết định số 51/2013/QĐ-CCTHA ngày 17/10/2013, Quyết định số 64/2014/QĐ-CCTHA ngày 25/10/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện CT; Chấp hành viên ban hành Quyết định kê biên số 05/QĐ-CCTHA ngày 17/12/2013 để kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của ông Nguyễn Chí H2, bà Nguyễn Thị H3 để thi hành các bản án có hiệu lực pháp luật nên xảy ra tranh chấp.

Ngoài ra, theo đơn khởi kiện ngày 08/01/2016 và bản tự khai ngày 08/01/2016 thì ông Hậu xác định vào năm 2010 có mua nhà và đất của ông U, bà Ch với giá 550.000.000 đồng gồm diện tích đất 673,1 m², nhà ở 94,83 m², nhà kho 171,39 m². Do không đủ tiền nên ông Hậu góp 300.000.000 đồng để mua nhà kho còn ông Hiền, bà Hà góp 250.000.000 đồng để cùng mua tài sản, tiền mua đất 250.000.000 đồng là của ông H2, bà H3. Điều này cũng được thể hiện qua lời trình bày của bà Hà tại biên bản hoà giải ngày 29/12/2015 tại Ủy ban nhân dân xã BH, ông H1 yêu cầu bà Hà chuyển quyền sử dụng diện tích đất 206,59m² (nhà ở, nhà kho) hoặc trả lại số tiền 300.000.000 đồng, bà H3 trình bày không có khả năng trả lại cho H3 số tiền trên và do đất bị kê biên nên không chuyển quyền cho H1 được. Điều đó cho thấy, ông H1 không phải là chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 673,1 m² theo hợp đồng chuyển nhượng với ông U và bà Ch

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa diện tích 673,1m²; Mục đích sử dụng: ONT; Thửa đất số: 29; Tờ bản đồ số 22; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H.06610/bG cấp ngày 04/7/2008 đứng tên ông Võ Văn U, bà Lương Thị Kim Ch và tài sản gắn liền với đất là nhà kho chưa được cấp quyền sở hữu; Diện tích: 171,39m² (ngang 8,7m dài 19,7m); kết cấu: Móng, khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền lát gạch, mái lợp tole; Nhà đất tọa lạc ấp Phú An 1, xã Bh, Huyện CT, tỉnh AG giữa ông Võ Văn U, bà Lương Thị Kim Ch với ông Nguyễn Chí H2, bà Nguyễn Thị H3 được UBND xã Bh, Huyện CT, tỉnh AG chứng thực ngày 21/9/2010 (bút lục 60,61). Các bên tham gia hợp đồng có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng là tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Mục đích, nội dung giao kết hợp đồng: Không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hình thức của hợp đồng: Hợp đồng được lập thành văn bản và được UBND xã chứng thực là đúng với quy định pháp luật. Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán xong số tiền mua đất là 250.000.000 đồng cho bên chuyển nhượng ông Võ Văn U, bà Lương Thị Kim Ch; các bên cũng xác nhận đã bàn giao đất và vật kiến trúc trên đất các bên đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ dân sự của mình nêu trong hợp đồng. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại các Điều 117, 118, 119 và Điều 500, 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự 2015; Đảm bảo đầy đủ các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 188 Luật đất đai.

Nguyễn Phước H1 khởi kiện bà Nguyễn Thị H3, ông Nguyễn Chí H2 có nghĩa vụ trả nợ cho nhiều người đã có bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật nên Chi cục Thi hành án dân sự Huyện CT đã kê biên QSDĐ trên để đảm bảo thi hành án cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do đó, trình bày tự nguyện của bà Nguyễn Thị H3 đồng ý trả lại quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Phước H1 (do nhầm lẫn đối tượng nhận chuyển nhượng và bà đứng tên dùm cho con là ông H1). Điều này càng thể hiện đây là việc trốn tránh nghĩa vụ, kéo dài thời gian giải quyết vụ án; ít nhiều ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của các ông bà: Nguyễn Thị Đ, Lý Hoàng D, Sứ Thị Pha L, Bùi Thị Mỹ Nh, Nguyễn Văn H5, Cao Thị H5 nên cấp sơ thẩm xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước H1 là hoàn toàn có căn cứ. Người kháng cáo Nguyễn Phước H1 do ông Phúc đại diện xin vắng mặt, không cung cấp được chứng cứ nào khác nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo ông Nguyễn Phước H1

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Huyện CT, tỉnh AG.

Căn cứ khoản 3, khoản 12 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 2 Điều 158; Điều 227; Điều 228; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 95, 96, 97, 99, 125, 166, 202 và Điều 203 của Luật đất đai 2013

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước H1 về việc buộc Nguyễn Chí H2, bà Nguyễn Thị H3 trả lại diện tích đất 673,1 m² vật kiến trúc trên đất; Thửa đất số 29; Tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc ấp Phú An 1, xã Bh, Huyện CT, tỉnh AG và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BĐ 500329, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng CH06610; diện tích 673,1m²; Thửa đất số 29; Tờ bản đồ số 22 do Ủy ban nhân dân Huyện CT cấp ngày 27/4/2011 đứng tên ông Nguyễn Chí H2, bà Nguyễn Thị H3 (kèm theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký Đất đai Chi nhánh CT ngày 24/9/2021)

[2] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Phước H1 phải chịu chi phí tố tụng là 4.482.160 đồng (*bốn triệu, bốn trăm tám mươi hai ngàn, một trăm sáu mươi đồng*). Do ông Hậu đã nộp tạm ứng nên đã được khấu trừ xong.

[3] Về án phí dân sự : Ông Nguyễn Phước H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) được khấu tiền tạm ứng án phí đã nộp theo 02 biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008716 ngày 17/01/2016 và số 0000839 ngày 25/8/2017 của Chi Cục Thi hành án Dân sự Huyện CT, tỉnh AG. Hoàn lại cho ông Hậu số tiền 7.805.000đ (*bảy triệu, tám trăm lẻ năm ngàn đồng*)

Ông Nguyễn Phước H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004989 ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Chi Cục Thi hành án Dân sự Huyện CT, tỉnh AG

Các phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo giữ nguyên

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

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 Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

(Đã giải thích Điều 26 Luật Thi hành án)

Nơi nhận:

- TANDCC
- VKSND tỉnh AG;
- TAND Huyện;
- THADS Huyện;
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Lễ

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Thúy Hà

Đào Chí Keo

Cao Minh Lễ