

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 905/2026/DS-PT

Ngày: 14-7-2026

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*”

**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: Ông Đinh Tiên Phương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Phương

Bà Hoàng Thị Thúy Lành

- Thư ký 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: Bà Huỳnh Thị Mộng Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 14 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 676/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc “*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 50/2025/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 841/2025/QĐ-PT ngày 12/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 14/2025/QĐ-PT ngày 30/12/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa soos/2026/QĐPT-DS ngày 28/01/2026 và Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số 143/TB-TA ngày 23/6/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị N, sinh năm 1963; Địa chỉ: Tổ F, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N là bà Phạm Thị Mỹ X, sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/01/2026) (Có mặt)

- Bị đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1974; Địa chỉ: Tổ F, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

2. Bà Võ Thị Mỹ H1, sinh năm 1977; Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Võ Thị Mỹ H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện 22 tháng 11 năm 2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị N trình bày:

Cha bà N là ông Phạm Văn Đ và mẹ là bà Lê Thị L. Cha mẹ bà có 06 người con gồm các ông, bà: Phạm Thị L1, Phạm Văn B, Phạm Thị N, Phạm Thị Đ1, Phạm Thị T và Phạm Thị H. Cha bà chết năm 1988, mẹ bà chết năm 2001. Khi còn sống cha mẹ bà có chia tài sản cho các anh chị em bà cụ thể: bà Phạm Thị L1 được 12m ngang, ông Phạm Văn B được 12m ngang, bà được 9m ngang, Phạm Thị Đ1 được 9m ngang, bà Phạm Thị T được 8m ngang và Phạm Thị H được 9m ngang. Tuy nhiên, khi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất các anh chị em có thoả thuận cho bà H đứng tên phần đất của bà T và bà N còn bà L1 thì đứng tên phần đất của bà ông B và bà Đ1. Do đó, năm 2009 bà H và bà L1 đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L1 đã thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B và Đ1. Do bà không được minh mẫn nên có nhờ bà H đứng tên giùm, đến khi bà yêu cầu bà H sang tên thì bà H nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng vay tiền nên khi lấy ra sẽ sang tên cho bà. Năm 2013 bà H có chuyển nhượng phần đất của bà H cho người khác nên có tách phần đất của bà thành 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng nhưng bà H tiếp tục thế chấp ngân hàng nên bà H không sang tên cho bà. Đến năm 2024 bà mới biết bà H nợ tiền chị Võ Thị Mỹ H1 số tiền 1.200.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thoả thuận số 74/2024/QĐST-DS ngày 15/4/2024 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu và Chi cục thi hành án Huyện Dương Minh Châu ra

Quyết định về việc cưỡng chế kê biên xử lý tài sản số 65/QĐ-CCTHADS ngày 12/8/2024.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N xác định bà đã sinh sống trên đất cùng với cha mẹ bà từ đó cho đến nay trước đây có căn nhà vách đất do Đạo Cao Đ2 cất đến ngày 23/12/2024 được UBND Huyện D tặng căn nhà “Đại đoàn kết” như hiện nay. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu bà H phải sang tên phần đất này lại cho bà diện tích sau khi đo đạc là 250.2m² thuộc thửa đất số 892 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp T, xã T.

Lời trình bày của bà Phạm Thị H trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm thể hiện:

Cha bà là ông Phạm Văn Đ và mẹ là bà Lê Thị L. Cha mẹ bà có 06 người con là Phạm Thị L1, Phạm Văn B, Phạm Thị N, Phạm Thị Đ1, Phạm Thị T và Phạm Thị H. Cha bà chết năm 1988, mẹ bà chết năm 2001. Khi còn sống cha mẹ bà có chia tài sản cho các con cụ thể: bà Phạm Thị L1 được 12m ngang, ông Phạm Văn B được 12m ngang, bà Phạm Thị N được 9m ngang, Phạm Thị Đ1 được 9m ngang, bà T được 8m ngang và bà được 9m ngang. Tuy nhiên, khi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất các anh chị của bà thoả thuận cho bà đứng tên phần đất của bà T và bà N còn bà L1 thì đứng tên phần đất của bà ông B và bà Đ1. Do đó, năm 2009 bà và bà L1 đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L1 đã thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B và Đ1, còn phần đất mà đứng tên giùm bà T và bà N do bà thế chấp ngân hàng nên không thể sang tên lại cho bà N và bà T. Đến năm 2013, bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất của bà cho người khác nên phần đất của bà N thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 192380, sổ vào sổ CH 06907 do UBND huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Phạm Thị H vào ngày 24/12/2013 nhưng sau đó bà tiếp tục thế chấp ngân hàng nên không thể sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N.

Do đó, nay bà đồng ý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N đối với phần đất diện tích sau khi đo đạc là 250.2m² thuộc thửa đất số 606 nay là 892, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 192380, sổ vào sổ CH 06907 do UBND huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 24/12/2013.

Theo Quyết định công nhận sự thoả thuận số 74/2024/QĐST-DS ngày 15/4/2024 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu thì bà có nghĩa vụ trả

cho chị Võ Thị Mỹ H1 số tiền 1.200.000.000 đồng, bà sẽ có nghĩa vụ trả tiền cho chị H1.

* Lời trình bày của chị Võ Thị Mỹ H1:

Bà H có nghĩa vụ thi hành án cho bà H1 số tiền 1.200.000.000 đồng. Số tiền này là tiền chị H1 nhận chuyển nhượng QSDĐ diện tích 267m², thửa đất số 606, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh và phần đất diện tích 503m², thửa đất số 608, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Bà H1 có đến xem hiện trạng QSDĐ có 02 căn nhà trên đất nhưng được bà H nói chỉ cho bà T và bà N ở nhờ. Trước đó, bà H1 có nhận chuyển nhượng thửa số 607 của bà H gần thửa mà bà T và bà N đang tranh chấp nhưng bà H1 đã chuyển nhượng cho người khác. Thời điểm bà H1 nhận chuyển nhượng thửa 606, 608, bà H đang thế chấp quyền sử dụng đất thửa 606, 608 tại Ngân hàng N1 – Phòng G Bà H1 phải đưa cho bà H khoảng 600-700 triệu đồng để xóa thế chấp. Bà H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 606, 608 và nhà với giá 970.000.000 đồng. Sau đó, có tranh chấp nên bà H1 khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng nhưng do bà H xin trả tiền nên bà H1 thống nhất cho bà H mua lại quyền sử dụng đất thửa 606, 608 với giá 1.200.000.000 đồng. Do đó, bà H có nghĩa vụ thi hành án với bà H1 nên việc bà N yêu cầu bà H sang tên phần đất diện tích diện tích 267m², thửa đất số 606, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã T, tờ bản đồ số 10, tọa tại ấp T, xã T là không đúng. Bản án sơ thẩm đã công nhận quyền sử dụng đất thửa 606 cho bà N là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H1.

* Ý kiến của Chi cục thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 11 trực thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh):

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 74/2024/QĐST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh và Quyết định Thi hành số 415/QĐ-CCTHADS ngày 17 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu thì bà Phạm Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị Mỹ H1 số tiền 1.200.000.000 đồng kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả họ người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Do bà Phạm Thị H không tự nguyện thi hành án nên Chấp hành viên đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 65/QĐ-CCTHADS ngày 12 tháng 8 năm 2024 tài sản kê biên gồm Quyền sử dụng đất tại thửa 606, tờ bản đồ số 10, diện tích 267m² và thửa 608, tờ bản đồ số 10, diện tích 503m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh do bà Phạm Thị H đứng tên và tài sản gắn liền trên đất. Đồng thời, ngày 10 tháng 10 năm 2024, Chấp hành viên đã tiến hành đo đạc, khảo sát hiện trạng tài sản nêu trên đến nay chưa có kết quả đo đạc. Việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu ban hành Quyết định cưỡng chế, kê biên xử lý tài sản của bà Phạm Thị H để bảo đảm thi hành án cho bà Võ Thị Mỹ H1 là có căn cứ vì đến thời điểm hiện tại bà Phạm Thị H chưa thi hành xong theo quyết định thi hành án nêu trên. Do đó, đối với nội dung tranh chấp giữa bà Phạm Thị N và bà Phạm Thị H thì Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu đã thụ lý, giải quyết theo quy định pháp luật để xem xét đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

*Lời trình bày của những người làm chứng là bà Phạm Thị Đ1, bà Phạm Thị L1 và ông Phạm Văn B thể hiện:

Cha mẹ của ông bà là ông Phạm Văn Đ và mẹ là bà Lê Thị L. Khi còn sống cha mẹ bà có chia tài sản cho các con là các phần đất mà bà T, bà N và bà H đang tranh chấp. Khi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất các ông bà có thoả thuận cho bà H đứng tên phần đất của bà T và bà N còn bà L1 thì đứng tên phần đất của bà ông B và bà Đ1. Ông B và bà Đ1 đã được bà L1 sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ có phần đất của bà N và bà T chưa được bà H sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh đã xử (tóm tắt):

Áp dụng các Điều 91 Nghị định 43/2014/NĐ-CP; Điều 221 Bộ luật dân sự; Điều 101, 166, 203 Luật đất đai; Điều 75 Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N về tranh chấp “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” đối với bà Phạm Thị H.

Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị N đối với phần đất có diện tích sau khi đo đạc là 250.2m² thuộc thửa đất số 606 nay là 892, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

BQ 192380, sổ vào sổ CH 06907 do UBND huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 24/12/2013.

Phân đất có tứ cận:

- + Đông giáp thửa 228;
- + Tây giáp thửa 777;
- + Nam giáp thửa 891;
- + Bắc đường đất;

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 192380, sổ vào sổ CH 06907 do UBND huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 24/12/2013 của bà Phạm Thị T1 cho bà Phạm Thị N theo quy định.

2. Kiến nghị Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh thu hồi Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 65/QĐ-CCTHADS ngày 12 tháng 8 năm 2024.

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

Ngày 27/8/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ H1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên Tòa phúc thẩm,

Bà Võ Thị Mỹ H1 trình bày: Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh tuyên án công nhận thửa đất 606 (Nay là thửa 892) cho bà N là chị ruột của bà H là không phù hợp, bà không đồng ý. Vì nguồn gốc 02 thửa đất 606 và 608 bà là người trực tiếp mua của bà H, trong lúc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà H đang thế chấp ngân hàng. Trong quá trình làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất bà H không hợp tác. Vì vậy, bà đã kiện bà H đến Tòa án thì bà H xin mua lại của bà với số tiền 1.200.000.000 đồng. bà đồng ý và có quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án. Lý do: Vì Căn cứ theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 74/2024/QĐST-DS ngày 15/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (cũ) quyết định ngay khi bà Phạm Thị H trả đủ số tiền 1.200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh do chậm thi hành án (nếu có) thì bà Võ Thị Mỹ H1 phải trả cho bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06907 ngày 24/12/2013 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Phạm Thị H đối với thửa 606 và quyền sử dụng đất số CH06906 ngày 24/12/2013 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Phạm Thị H đối với thửa 608. Tuy nhiên, bà H chưa trả tiền cho bà nên bà không đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Sau

khi có quyết định của Tòa án sơ thẩm, bà yêu cầu chỉ cục thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu thi hành và đã ra quyết định thi hành án, quyết định kê biên tài sản thi hành án 02 thửa đất 606, 608 do bà H đứng tên quyền sử dụng đất để đảm bảo tài sản thi hành án cho bà. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H1, cải sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Phạm Thị Mỹ X là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị N trình bày: Phần đất diện tích theo giấy là 267m² thuộc thửa đất số 606 (Nay là thửa đất số 892), tờ bản đồ số 10 có nguồn gốc do cha mẹ bà để lại và đã được phân chia cho bà N từ khi còn sống. Việc bà N nhờ bà Phạm Thị H đứng tên ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ là thỏa thuận tạm thời do điều kiện bà N không biết chữ, khờ, bà N không có ý định chuyển nhượng hay từ bỏ quyền sử dụng đất. Đồng thời, từ đó đến giờ thì bà N sống tại phần đất này từ thời sống chung với cha mẹ cho đến nay. Do đó, bà N đồng ý với nội dung bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Phạm Thị H trình bày: Bà thống nhất với nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên. Phần đất diện tích 267m² mà bà Phạm Thị N đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc do cha mẹ để lại và bà chỉ là người đứng tên ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N nên bà đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà N. Đồng thời, bà xác định nghĩa vụ thi hành án cho bà H1 theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 74/2024/QĐST-DS ngày 15/4/2024 là trách nhiệm của riêng bà đối với bà H1.

Tại Văn bản số 6710/THADS.KV11 ngày 06/07/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh được gửi đến Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh nhằm cung cấp thông tin và trình bày ý kiến liên quan đến vụ án tranh chấp tài sản bị cưỡng chế giữa nguyên đơn là bà Phạm Thị N và bị đơn là bà Phạm Thị H. Cụ thể, cơ quan đang tổ chức thi hành Quyết định 1.200.000.000 đồng cùng với tiền lãi phát sinh. Do bà H không tự nguyện thi hành án, chấp hành viên đã tiến hành kê biên các thửa đất của bà, trong đó có thửa đất số 606 (diện tích 267m²) hiện đang xảy ra tranh chấp. Sau khi Tòa án thụ lý vụ án tranh chấp liên quan đến thửa đất này, cơ quan thi hành án đã ban hành quyết định hoãn thi hành án đối với nghĩa vụ thanh toán 1.200.000.000 đồng của bà H. Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, đồng thời xin phép được vắng mặt trong toàn bộ các buổi xét xử vì lý do công tác.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bà Võ Thị Mỹ H1 đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm. Đại diện Viện kiểm sát nhận định: Về nội dung giải quyết vụ án tranh chấp tài sản bị cưỡng chế thi hành án, thửa đất 606 (thửa mới là 892) có diện tích 267m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H đang bị kê biên thực chất là tài sản của nguyên đơn Phạm Thị N do cha mẹ để lại và trực tiếp sử dụng, trong khi bị đơn Phạm Thị H chỉ là người đứng tên giùm trên giấy tờ. Mặc dù vậy, do bà H đã mang quyền sử dụng đất đi giao dịch và hiện đang có nghĩa vụ thi hành án trả nợ cho bà Võ Thị Mỹ H1 nên mảnh đất này đã bị cơ quan thi hành án kê biên. Từ những phân tích đó, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm để bảo vệ quyền lợi của bà N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ H1 thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định của pháp luật

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ theo Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại nội dung của bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[4] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Phạm Thị N tranh chấp quyền sử dụng phần đất nằm trong thửa đất số 606, tờ bản đồ số 10 (Nay là thửa số 892, tờ bản đồ số 10), tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. Phần đất đã bị cưỡng chế kê biên theo Quyết định về việc cưỡng chế kê biên xử lý

tài sản số 65/QĐ-CCTHADS ngày 12/8/2024. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*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*” và thụ lý giải quyết vụ án là đúng với quy định của pháp luật được quy định tại khoản 12 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án và xét yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Mỹ H1:

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N và lời đồng ý của bị đơn bà Phạm Thị H về việc công nhận quyền sử dụng đất diện tích thực tế đo đạc 250,2m² (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 267m²): Các đương sự đều cho rằng nguồn gốc đất là của cha mẹ (ông Phạm Văn Đ và bà Lê Thị L) đã cho bà N diện tích ngang 9m, nhưng khi đăng ký kê khai năm 2009 thì bà N đã đồng ý cho bà H đứng tên giùm. Đồng thời, việc thỏa thuận đứng tên giùm này chỉ được những người làm chứng là các anh chị em trong gia đình là bà Phạm Thị L1, bà Phạm Thị Đ1 và ông Phạm Văn B thừa nhận. Tuy nhiên, qua thẩm tra hồ sơ, việc “đứng tên giùm” này hoàn toàn là thỏa thuận miệng giữa các thành viên trong gia đình, không được xác lập bằng bất kỳ văn bản nào tại thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất.

[6] Về mặt pháp lý của giấy của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 606 (Thửa đất mới là 892) cấp cho bà H, Hội đồng xét xử xét thấy: bà Phạm Thị H đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 2009 (bà N và các anh chị em khác đều xác định để bà H đứng tên giùm). Đến ngày 24/12/2013, sau khi tách thửa chuyển nhượng cho người khác (thửa 607 nay là thửa 891), bà H tiếp tục được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 192380, số vào sổ CH 06907 ngày 24/12/2013 đối với thửa đất số 606 (nay là thửa 892), tờ bản đồ số 10. Trong suốt quá trình từ năm 2009 đến trước khi xảy ra tranh chấp năm 2024 (hơn 15 năm), bà H đã công khai quản lý, sử dụng và thực hiện nhiều giao dịch dân sự hợp pháp vay vốn tại Ngân hàng N1 – Phòng G Đồng thời, việc bà H đồng ý để cho bà H1 trả nợ ngân hàng nhằm giải chấp khoản vay, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa 606 vào năm 2022, cho thấy giao dịch được xác lập công khai, ngay tình (thế chấp ngân hàng vay vốn), chuyển nhượng cho bà H1 thửa 606, 607, 608 với tư cách là chủ sử dụng đất hợp pháp mà không gặp phải sự phản đối hay khiếu nại bằng văn bản nào từ phía bà N. Mặc dù trên đất có căn nhà do bà N đang quản lý sử dụng nhưng theo lời trình bày của bà H1 và các tài liệu trong hồ sơ cho thấy khi chuyển nhượng bà H không thông báo cho bà H1 biết về việc bà H đứng tên giùm bà N mà chỉ nói cho bà N ở nhờ, cũng

không có căn cứ xác định bà H1 biết hoặc phải biết việc bà H đứng tên quyền sử dụng đất là đứng tên giùm cho bà N. Mặt khác, từ năm 2009 và 2013 đến khi phát sinh tranh chấp, bà N cũng biết việc bà H sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nhưng bà N cũng không có khiếu nại hay yêu cầu ngăn chặn các giao dịch này. Việc bà N nại ra lý do "nhờ đứng tên giùm" nhưng lại để mặc cho bà H thực hiện các quyền quản lý, định đoạt tài sản (thế chấp, chuyển nhượng) trong một thời gian dài là tự đánh mất quyền bảo vệ của mình và lỗi hoàn toàn thuộc về bà N.

[7] Xét quyền lợi của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ H1: Ngày 15/4/2024, Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 74/2024/QĐST-DS, theo đó bà Phạm Thị H có nghĩa vụ trả cho bà H1 số tiền nợ gốc là 1.200.000.000 đồng. Quyết định này đã có hiệu lực pháp luật. Do bà H không tự nguyện thi hành án, Chi cục THADS huyện D đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 65/QĐ-CCTHADS ngày 12/8/2024 đối với thửa đất số 606 (nay là 892) do bà H đứng tên để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án. Việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với bà H là đúng đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo các Điều 6, 7, 71, 74 và 75 Luật Thi hành án dân sự. Tài sản bị kê biên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do bà H đứng tên hợp pháp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm kê biên.

[8] Việc bà N khởi kiện đòi lại đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 606 (Nay là thửa 892) chỉ sau khi Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 74/2024/QĐST-DS ngày 15/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh có hiệu lực pháp luật và Cơ quan Thi hành án đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên số 65/QĐ-CCTHADS ngày 12/8/2024 đối với tài sản của bà H là không có căn cứ pháp lý vững chắc. Tại Tòa cấp sơ thẩm, bà H ngay lập tức đồng ý toàn bộ yêu cầu của bà N. Bản án sơ thẩm chỉ dựa vào lời khai người làm chứng là người có quan hệ huyết thống (anh chị em ruột của nguyên đơn, bị đơn) và hiện tại bà N đang sinh sống trên căn nhà đại đoàn kết để phủ nhận hiệu lực pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tồn tại ổn định hơn 15 năm và công nhận quyền sử dụng thửa đất số 606 (nay là thửa 892) do bà H đứng tên cho bà N là vi phạm nghiêm trọng nguyên tắc đánh giá chứng cứ, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của người được thi hành án ngay tình là bà H1, tạo tiền lệ xấu cho việc tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Do đó, kháng cáo của bà Võ Thị Mỹ H1 không đồng ý việc Tòa án cấp sơ

thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho bà N đối với thửa 606 và đề nghị duy trì việc kê biên tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà H cho bà H1 là có căn cứ chấp nhận.

[9] Xét thực trạng tài sản gắn liền với đất tranh chấp: Qua biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, hiện trên phần đất diện tích 250.2m² (diện tích theo giấy là 267m²) có 01 căn nhà "Đại đoàn kết" do Ủy ban nhân dân huyện D xây tặng cho bà Phạm Thị N vào ngày 23/12/2024 (thời điểm bắt đầu xây dựng là tháng 10/2024 như lời trình bày của nguyên đơn) là sau khi có quyết định cưỡng chế kê biên của Cơ quan thi hành án. Đây là tài sản mang tính chất hỗ trợ nhân đạo, an sinh xã hội của Nhà nước cấp riêng cho cá nhân bà N (theo sự thừa nhận của đại diện theo ủy quyền của bà N) để bảo đảm quyền lợi cho bà N về chỗ ở, không phải là tài sản của bị đơn bà Phạm Thị H. Mặc dù Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của bà N (vì thửa đất 606 (Nay là thửa 892) là đối tượng kê biên đảm bảo thi hành án cho nghĩa vụ của bà H), nhưng cần xem xét đến quyền lợi hợp pháp của bà N đối với căn nhà đại đoàn kết này. Như nhận định nêu trên: Bà N không phải là người có nghĩa vụ thi hành án tiền nợ của bà H nên căn nhà "Đại đoàn kết" không thuộc đối tượng bị phát mãi kê biên để xử lý nghĩa vụ trả nợ của bà H cho bà H1. Tuy nhiên, do nhà gắn liền với đất bị kê biên, cơ quan Thi hành án cần hướng dẫn các bên thỏa thuận về việc duy trì căn nhà hoặc bồi hoàn giá trị nhà cho bà N khi xử lý tài sản trên đất nhằm đảm bảo quyền lợi của bà N theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

[10] Hội đồng xét xử xét thấy, bản chất sự việc là bà N có nhờ bà H đứng tên giùm đối với thửa đất 606 (Nay là thửa 892). Tuy nhiên, trong quá trình quản lý, bà H đã vi phạm nghĩa vụ, mang tài sản đi giao dịch dẫn đến phát sinh khoản nợ lớn, làm cho tài sản bị cơ quan nhà nước kê biên phát mãi. Thửa đất 606 (Nay là thửa đất số 892) phải được dùng để đảm bảo thi hành án cho bà H1. Theo quy định pháp luật dân sự về bồi thường thiệt hại và giải quyết hậu quả của giao dịch, người nào gây ra thiệt hại thì phải bồi thường. Nếu bà N có căn cứ cho rằng bà H có đứng tên giùm thửa đất 606 đã gây ra thiệt hại hoặc làm mất quyền sử dụng đất của bà N thì bà N có quyền khởi kiện bà H để yêu cầu bà H có nghĩa vụ hoàn trả bằng tiền tương ứng với giá trị tài sản đã làm mất trong một vụ kiện khác.

[11] Việc Tòa án giải quyết tranh chấp giữa bà N và bà H để xác định ai là người được quyền sử dụng hợp pháp đối với phần thửa đất 606 đang bị kê biên thi hành án để cơ quan thi hành án có căn cứ tiếp tục hay hủy bỏ Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 65/QĐ-CCTHADS ngày 12/8/2024 là thuộc thẩm quyền của Cơ quan thi hành án. Vì vậy, không làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm

dứt nghĩa vụ thi hành án của bà H đối với bà Võ Thị Mỹ H1 theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, không có căn cứ pháp lý để đình chỉ, tạm dừng hoặc thu hồi Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đã được ban hành hợp pháp. Vì vậy, trong vụ án này, như nhận định và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N nên bà H vẫn là chủ sở hữu hợp pháp đối với quyền sử dụng đất đối với thửa đất 606 (Nay là thửa đất 892). Do vậy, cơ quan thi hành án căn cứ vào kết quả giải quyết vụ án để xử lý quyết định cưỡng chế kê biên tài sản theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

[12] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kháng cáo của bà Võ Thị Mỹ H1 là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của bà H1, sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N về việc công nhận và buộc bà Phạm Thị H trả lại bằng hiện vật quyền sử dụng đất diện tích 250.2m² thuộc thửa đất số 892 (thửa cũ 606), tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh để đảm bảo tính nghiêm minh của pháp luật và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người được thi hành án.

[13] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa phù hợp với các chứng cứ pháp lý về quyền của bên thứ ba ngay tình và hiệu lực giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về bảo hộ quyền sử dụng đất của Nhà nước theo quy định của pháp luật đất đai, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[14] Về chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000 (Bốn triệu) đồng: Do yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N không được chấp nhận nên bà N phải chịu toàn bộ chi phí này (4.000.000 đồng), đã nộp và chi xong.

[15] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng do yêu cầu khởi kiện của bà N không được chấp nhận. Tuy nhiên, bà N thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên bà N được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

[16] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc lại là 5.136.467 (Năm triệu một trăm ba mươi sáu nghìn bốn trăm sáu mươi bảy) đồng: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1 tự nguyện chịu toàn bộ, đã nộp và chi xong.

[17] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà H1 được chấp nhận nên bà H1 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà H1.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 của 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.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Mỹ H1.

Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh.

Căn cứ Điều 147, Điều 165, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 133, Điều 166, Điều 275 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án; Căn cứ Điều 75 Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị N về việc buộc bà Phạm Thị H trả lại bằng hiện vật quyền sử dụng đất diện tích 250.2m² thuộc thửa đất số 892 (thửa cũ 606), tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

2. Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm là 4.000.000 (Bốn triệu) đồng: Buộc bà Phạm Thị N phải chịu, đã nộp và chi xong.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc tại cấp phúc thẩm là 5.136.467 (Năm triệu một trăm ba mươi sáu nghìn bốn trăm sáu mươi bảy) đồng: Bà Võ Thị Mỹ H1 tự nguyện chịu toàn bộ, đã nộp và chi xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị N được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Mỹ H1 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Võ Thị Mỹ H1 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003938 ngày 08/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

6. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định của Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

7. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 11 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV.

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

Đinh Tiền Phương