

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7 – THANH HOÁ

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

Bản án số: 24/2026/DS-ST

Ngày: 29 - 05- 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 HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - THANH HOÁ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Bùi Văn Hải

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Hoàn

2. Ông Bùi Văn Tuấn

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Hồng Nhung - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 7 - Thanh Hoá.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Thanh Hoá tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Nguyệt – Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 05 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 7 - Thanh Hoá xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 72/2026/TLST-DS ngày 08 tháng 04 năm 2026 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, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1002/2026/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 05 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Lê Văn H, sinh năm 1984

Địa chỉ: Thôn E, xã V, tỉnh Thanh Hóa.

- Bị đơn:

- Anh Lê Quang T, sinh năm: 1985

- Chị Trương Thị L, sinh năm: 1987

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã V, tỉnh Thanh Hóa

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá

Địa chỉ: Số 71 đường Bùi Khắc Nhất, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hoá

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn D – Chức vụ: Trưởng Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Xuân H1 – Chấp hành viên

- Ngân hàng Thương mại cổ phần P

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà T, A T, phường A, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trình Văn T1** – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Hoàng Thế A**, sinh năm 1983

Địa chỉ: **Lô A - B P, Phường Đ, tỉnh Thanh Hóa.**

Tại phiên toà vắng mặt nguyên đơn, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Đều có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là anh **Lê Văn H** trình bày:

Ngày 20/07/2022 anh có nhận chuyển nhượng của anh **Lê Quang T** và chị **Trương Thị Lê Q** sử dụng đất tại thửa đất số 502, tờ bản đồ số 15, địa chỉ tại **Thôn A, xã V, huyện V (nay là xã V), tỉnh Thanh Hóa** với giá trị 200.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được công chứng tại **Văn phòng C** số công chứng số 3161, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi ký kết hợp đồng anh đã giao nhận đủ số tiền cho vợ, chồng anh **Lê Quang T** và chị **Trương Thị Lê**. Vợ, chồng anh **T**, chị **L** cũng đã giao cho anh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao tài sản quyền sử dụng đất cho anh sử dụng từ đó đến nay. Sau khi ký kết hợp đồng do công việc bận và bản thân anh cũng thấy chưa cần thiết nên anh chưa đến cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện thủ tục làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay anh được bàn giao tài sản và sử dụng ổn định không có tranh chấp với ai. Tuy nhiên theo anh được biết thì quyền sử dụng đất nêu trên bị cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá cưỡng chế kê biên xử lý tài sản theo quyết định cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản số 01/QĐ-CTHADS ngày 02/12/2024 để thi hành án đối với khoản vay của anh **T**, chị **L** với **Ngân hàng TMCP P** và đồng thời cơ quan thi hành án đang có công văn tạm dừng giao dịch chuyển nhượng đối với thửa đất. Sau đó anh có nhận được thông báo về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án của chấp hành viên thuộc Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 – Thanh Hoá yêu cầu anh khởi kiện tại Tòa án để xác định quyền sở hữu đối với tài sản thi hành án.

Anh xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với vợ, chồng chị **Trương Thị L**, anh **Lê Quang T** là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất không có tranh chấp không thể chấp để đảm bảo cho khoản vay tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào. Sau khi ký kết hợp đồng thì anh đã trả đầy đủ tiền, vợ chồng chị **L**, anh **T** đã bàn giao tài sản và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh. Do đó đến nay, anh yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông **Lê Quang T**, bà

Trương Thị L với bên nhận chuyển nhượng ông **Lê Văn H**; Quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa đất số 502 tờ bản đồ số 15, diện tích 369,5m², địa chỉ tại **Thôn A, xã V, tỉnh Thanh Hóa**. Hợp đồng được công chứng tại **Văn phòng C** số công chứng 3161, quyền số 05/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Để anh liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là anh **Lê Quang T** và chị **Trương Thị L** trình bày:

Vợ, chồng anh, chị xác nhận ngày 20/07/2022 có chuyển nhượng cho anh **Lê Văn H** quyền sử dụng đất tại thửa đất số 502, tờ bản đồ số 15, địa chỉ tại **Thôn A, xã V, huyện V (nay là xã V), tỉnh Thanh Hóa** với giá trị 200.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được công chứng tại **Văn phòng C** số công chứng số 3161, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi ký kết hợp đồng anh, chị đã nhận đủ số tiền từ anh **H** đồng thời giao cho anh **H** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên và anh **H** sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất không có tranh chấp không thể chấp để đảm bảo cho khoản vay tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào. Đến nay anh **H** yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông **Lê Quang T**, bà **Trương Thị L** với bên nhận chuyển nhượng ông **Lê Văn H**; Quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa đất số 502 tờ bản đồ số 15, diện tích 369,5m², địa chỉ tại **Thôn A, xã V, tỉnh Thanh Hóa**. Hợp đồng được công chứng tại **Văn phòng C** số công chứng 3161, quyền số 05/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, chúng tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Thi hành án dân sự tỉnh **T** trình bày:

Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá cưỡng chế kê biên xử lý tài sản theo quyết định cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản số 01/QĐ-CTHADS ngày 02/12/2024 để thi hành án đối với khoản vay của anh **Lê Quang T**, chị **Trương Thị L** với **Ngân hàng TMCP P**. Tại thời điểm tiến hành cưỡng chế kê biên tài sản thì quyền sử dụng đất tại thửa đất số 502, tờ bản đồ số 15, địa chỉ tại **Thôn A, xã V, huyện V (nay là xã V), tỉnh Thanh Hóa** đang đứng tên Người sử dụng đất là ông **Lê Quang T**, bà **Trương Thị L**. Quá trình xác minh mới biết được ông **T** và bà **L** đã chuyển nhượng Quyền sử dụng đất trên cho ông **Lê Văn H** từ ngày 20/07/2022 đã công chứng hợp đồng tại **Văn phòng C**. Do đó ngày 03/12/2024 đã ban hành Quyết định số 01/QĐ – CCTHADS quyết định thu hồi một phần quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với thửa đất số 502 tờ bản đồ số 15, diện tích 369,5m², địa chỉ tại **Thôn A, xã V, tỉnh Thanh Hóa**. Tuy nhiên do thửa đất đang đứng tên người sử dụng đất là anh **Lê Quang T** và chị **Trương Thị L** nên Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa trước đó đã ban hành công văn đề nghị cơ quan có thẩm quyền tạm dừng việc đăng ký, tặng cho, chuyển nhượng

quyền sở hữu đối với thửa đất nêu trên. Đến nay anh **Lê Văn H** yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông **Lê Quang T**, bà **Trương Thị L** với bên nhận chuyển nhượng ông **Lê Văn H**; Quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa đất số 502 tờ bản đồ số 15, diện tích 369,5m², địa chỉ tại **Thôn A, xã V, tỉnh Thanh Hóa**. Hợp đồng được công chứng tại **Văn phòng C** số công chứng 3161, quyền số 05/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng TMCP P** trình bày:

Đến nay ông **Lê Quang T** và bà **Trương Thị L** đang còn nợ **ngân hàng TMCP P** tính đến ngày 29/04/2026 số tiền là 407.053.899 đồng. Đối với nội dung tranh chấp liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Lê Văn H** với ông **Lê Quang T** và bà **Trương Thị L** **Ngân hàng TMCP P** đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của **Ngân hàng TMCP P**.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Tòa án đã xác định đúng quan hệ pháp luật và tư cách tố tụng của các đương sự trong vụ án. Từ giai đoạn thụ lý vụ án cho đến khi mở phiên tòa xét xử sơ thẩm, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án cũng như các thành viên của Hội đồng xét xử (Sau đây viết tắt là HĐXX) và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (Sau đây viết tắt là BLTTDS). Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông **Lê Quang T**, bà **Trương Thị L** với bên nhận chuyển nhượng ông **Lê Văn H**; Quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa đất số 502 tờ bản đồ số 15, diện tích 369,5m², địa chỉ tại **Thôn A, xã V, tỉnh Thanh Hóa**. Hợp đồng được công chứng tại **Văn phòng C** số công chứng 3161, quyền số 05/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

Về án phí: Đề nghị HĐXX Áp dụng Điều 6, điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/UBTVQH14 buộc ông **Lê Quang T** và bà **Trương Thị L** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX nhận định: '

[1] Về tố tụng: Anh **Lê Văn H** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với anh **Lê Quang T** và chị **Trương Thị L**. Do đến nay anh **T** và chị **L** đang phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án theo bản án của Tòa án và Quyết định thi hành án của cơ quan Thi hành án dân sự, tài sản anh **Lê Văn H** khởi kiện yêu cầu giải quyết hiện nay vẫn đứng

tên người sử dụng đất là anh **T** và chị **L**. Bị đơn cư trú tại **xã V, tỉnh Thanh Hóa**. Nên xác định đây là vụ án 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 và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thanh Hóa, theo quy định tại khoản 12 Điều 26; Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tổ tụng dân sự. Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 228 BLTTDS, tòa án xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: HĐXX xét thấy ngày 20/07/2022 anh **Lê Văn H** với anh **Lê Quang T** và chị **Trương Thị L** đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 15, địa chỉ tại **Thôn A, xã V, huyện V (nay là xã V), tỉnh Thanh Hóa** với giá trị 200.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được công chứng tại **Văn phòng C** số công chứng số 3161, quyển số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

[2.1.] Về nội dung của hợp đồng: Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của Luật, nội dung này cũng đã được các bên thừa nhận. Tại thời điểm giao kết hợp đồng thì quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên chuyển nhượng, không có tranh chấp và không phải là tài sản đảm bảo có đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền, thửa đất này cũng không phải là tài sản thế chấp và không liên quan đến khoản nợ của **Ngân hàng TMCP P** mà anh **T** và chị **L** chưa thanh toán được. Nội dung của hợp đồng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái với quy định về mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng đất và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai. Mặt khác sau khi ký kết hợp đồng bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã được bàn giao quản lý tài sản từ thời điểm ký kết hợp đồng đến nay không tranh chấp với ai. Do đó có đủ căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 15, địa chỉ tại **Thôn A, xã V, huyện V (nay là xã V), tỉnh Thanh Hóa** các bên đã ký kết có nội dung đúng quy định tại các điều 117; 500; 501 Bộ luật Dân sự 2015.

[2.2.] Về hình thức của hợp đồng: Hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được công chứng tại **Văn phòng C** số công chứng số 3161, quyển số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 20/07/2022. Việc Công chứng hợp đồng thực hiện đúng quy định của pháp luật do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà anh **Lê Văn H** đã ký kết với anh **Lê Quang T** và chị **Trương Thị L** là đảm bảo về mặt hình thức theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3.]. Từ những căn cứ trên có đủ cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông **Lê Quang T**, bà **Trương Thị L** với bên nhận chuyển nhượng ông **Lê Văn H**; Quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa đất số 502 tờ bản đồ số 15, diện tích 369,5m², địa chỉ tại **Thôn A, xã V, tỉnh Thanh Hóa**. Hợp đồng được công chứng tại **Văn phòng C** số công chứng 3161, quyền số 05/2022/TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật và anh **Lê Văn H** có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn là anh **Lê Quang T** và chị **Trương Thị L** phải nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 12 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 117; Điều 500; Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Điều 167 Luật đất đai 2013;

- Điểm a khoản 1 Điều 24; khoản 2 điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH-14 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1 Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông **Lê Quang T**, bà **Trương Thị L** với bên nhận chuyển nhượng ông **Lê Văn H**; Quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa đất số 502 tờ bản đồ số 15, diện tích 369,5 m², địa chỉ thửa đất tại **Thôn A, xã V, tỉnh Thanh Hóa**. Hợp đồng được công chứng tại **Văn phòng C** vào ngày 20/07/2022, số công chứng 3161, quyền số 05/2022/TP/CC-SCC/HĐGD

1.2. Anh **Lê Văn H** có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục theo quy định của pháp luật để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công nhận hiệu lực nêu trên.

2. Về án phí: Anh **Lê Quang T** và chị **Trương Thị L** phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho anh **Lê Văn H** số tiền 300.000 đồng là tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002634 ngày 07/04/2026.

Án xử công khai sơ thẩm vắng mặt các đương sự. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND khu vực 7 – Thanh Hoá;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ Tọa phiên tòa**Bùi Văn Hải**

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Lê Văn Hoàn

Nguyễn Thị Tường Vân

Bùi Văn Hải