

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Bản án số: 79/2025/DS-PT

Ngày 23 - 4 - 2025

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 BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán:

Bà Đào Thị Huệ

Ông Trịnh Hoàng Anh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hồ Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa –
Vũng Tàu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:** Bà Lê Thị
Vẹn – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng
Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 311/2024/TLPT-DS ngày
16/12/2024 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 63/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án
nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2025/QĐ-PT ngày 04/3/2025,
Quyết định hoãn phiên tòa số 61/2025/QĐ-PT ngày 24/3/2025, giữa các đương
sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1992 (có mặt) và ông Lê Văn
X, sinh năm 1989 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A, ấp M, xã L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- **Bị đơn:** Ông Võ Văn H1, sinh năm 1954 (có mặt) và bà La Thị B, sinh
năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A, ấp M, xã L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

1. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đất Đỏ (nay là huyện L);
Địa chỉ: Trung tâm hành chính huyện L, tỉnh lộ 44B, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C – Chi cục trưởng (vắng mặt).

2. Bà Mai Hồng T, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A ấp M, xã L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Bà Mai Thị H2, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ B ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1953 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ B ấp M, xã L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Bà Võ Thị B1, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A ấp M, xã L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

6. Bà Dương Thị Thanh H4, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ B ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

7. Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ A ấp M, xã L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

8. Bà Trương Thị H5, sinh năm 1985 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ E ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

9. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1948 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ B ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

10. Bà Nguyễn Thị Kim C1, sinh năm 1990 (có mặt);

Địa chỉ: A Ô khu phố H, thị trấn P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

11. Bà Trần Thị H6, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ E ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

12. Bà Nguyễn Thị Bích P, sinh năm 1982 (có mặt);

Địa chỉ 18 Ô khu phố H, thị trấn P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

13. Bà Võ Thị L, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ A ấp M, xã L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

14. Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ C ấp M, xã L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

15. Bà Thiềm Thị T2, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ B ấp M, xã L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

16. Bà Lê Thị H7, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ A ấp M, xã L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người kháng cáo:

1. Bà Nguyễn Thị H và ông Lê Văn X – là nguyên đơn trong vụ án;

2. Ông Võ Văn H1 và bà La Thị B – là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn - bà Nguyễn Thị H và ông Lê Văn X trình bày:

Ông X, bà H mua nhà và đất của bà B, ông H1 với giá là 1.100.000.000 đồng, giá tiền này là cả nhà và đất, đã giao tiền, đã nhận nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) đã công chứng, chưa sang tên do bị Chi cục Thi hành án ngăn chặn. Nhà hiện tại do bà H, ông X ở cùng với hai con tên là Lê Nguyễn Hoài T3 sinh ngày 18/11/2009 và Lê Nguyễn Minh P1 ngày 04/12/2015. Ông bà được ông H1, bà B bàn giao nhà ngày 25/01/2024 và ở từ đó đến nay. Việc mua bán có làm hợp đồng công chứng ngày 25/01/2024, ngày 29/01/2024 xóa thế chấp, ngày 30/01/2024 nộp hồ sơ đăng ký sang tên, ngày 08/02/2024 thì nhận được thông báo là Chi cục Thi hành án dân sự ngăn chặn nên cho đến nay chưa sang tên được. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thuộc thửa 956, tờ bản đồ 12 tại xã L, huyện Đ (nay là thị trấn P, huyện L) giữa bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn X với ông Võ Văn H1, bà La Thị B; công nhận QSDĐ thuộc thửa 956, tờ bản đồ 12 tại xã L, huyện Đ (nay là thị trấn P, huyện L) cho bà Nguyễn Thị H và ông Lê Văn X. Nguyên đơn đồng ý kết quả đo vẽ, định giá, không có yêu cầu đo vẽ, định giá lại.

2. Quá trình tố tụng, bị đơn là ông Võ Văn H1 và bà La Thị B trình bày:

Ông H1, bà B đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà xác nhận đã giao nhà ngày 25/01/2024, đã nhận tiền bán nhà và đất là 1.100.000.000 đồng, ông bà không còn tranh chấp gì đối với nhà và đất này. Ông bà có hứa với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bán nhà đất để trả nợ, nhưng sau đó ông bà nhận đủ tiền bán nhà nhưng chỉ đủ tiền trả nợ ngân hàng và người khác, không đủ tiền để trả cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Hiện nay, ông bà vẫn cố gắng trả nợ nhưng chưa có tiền để trả, không còn tài sản nào khác để trả nợ. Bị đơn đồng ý kết quả đo vẽ, định giá, không có yêu cầu đo vẽ, định giá lại.

3. Quá trình tố tụng, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Mai Hồng T, bà Mai Thị H2, bà Nguyễn Thị H3, bà Võ Thị B1, bà Dương Thị Thanh H4, ông Võ Văn Đ, bà Trương Thị H5, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Kim C1, bà Trần Thị H6, bà Nguyễn Thị Bích P, bà Võ Thị L, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Thiêm Thị T2, bà Lê Thị H7 trình bày:

Do ông H1, bà B hứa bán nhà trả nợ nên các ông bà không khởi kiện, nhưng khi bán nhà thì ông H1, bà B trả nợ cho người khác, không trả cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Các ông bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án, chỉ mong muốn ông H1, bà B thực hiện như đã hứa là trả tiền, trường hợp Tòa án xét thấy cần vô hiệu hợp đồng thì các ông bà có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

4. Quá trình tố tụng, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ (nay là huyện L) trình bày:

Ngày 19/4/2024, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đất Đỏ đã ban hành Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS về việc: Tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của bà La Thị B, ông Võ Văn H1, đối với tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 956, tờ bản đồ 12, tọa lạc xã L, huyện Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 454216 do UBND huyện Đ cấp ngày 10/7/2009 đứng tên ông H1, bà B. Ngày 24/5/2024, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đất Đỏ đã ban hành Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để tiến hành kê biên xử lý tài sản nêu trên nhằm đảm bảo thi hành án cho những người được thi hành án. Đồng thời, ngày 24/5/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ ban hành thông báo số 805/TB-CCTHADS về việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản thi hành án, nội dung: “.... Ông Lê Văn X, sinh năm 1989 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1992 có quyền khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đối với tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 956, tờ bản đồ 12, tọa lạc xã L, huyện Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 454216 do UBND huyện Đ cấp ngày 10/7/2009 đứng tên ông H1, bà B”. Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà H và ông X thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

5. Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn X đối với ông Võ Văn H1, bà La Thị B về việc bà H ông X yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 312, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC ngày 25/01/2024 tại Văn phòng C3 giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Văn H1, bà La Thị B, bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn X, bà Nguyễn Thị H.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn X đối với ông Võ Văn H1, bà La Thị B về việc bà H, ông X yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 956, tờ bản đồ 12, tọa lạc xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cho bà Nguyễn Thị H và ông Lê Văn X.

2. Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 312, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC ngày 25/01/2024 tại Văn phòng C3 giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Văn H1, bà La Thị B, bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn X, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 956, tờ bản đồ 12, tọa lạc xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu” bị vô hiệu.

3. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

- Buộc ông Võ Văn H1 và bà La Thị B phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị H và ông Lê Văn X số tiền 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Lê Văn X phải có nghĩa vụ trả lại 01 (Một) Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 454216 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 10/7/2009 đối với thửa đất số 956, tờ bản đồ 12, xã L, huyện Đ cho ông Võ Văn H1, bà La Thị Bích .

- Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Lê Văn X phải có nghĩa vụ rời khỏi nhà đất và trả cho ông Võ Văn H1, bà La Thị Bích Q sử dụng đất thuộc thửa đất số 956, tờ bản đồ 12, xã L, huyện Đ và 01 (Một) căn nhà trên thửa đất số 956, tờ bản đồ 12, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất do chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

6. Nội dung kháng cáo:

Ngày 07/10/2024, Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị H và ông Lê Văn X, bị đơn - ông Võ Văn H1 và bà La Thị B có nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

8. Kiểm sát viên - đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu quan điểm như sau:

Về tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến thời điểm xét xử thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các ông (bà): Nguyễn Thị H, Lê Văn X, La Thị B và ông Võ Văn H1; sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Thị H, Lê Văn X; cụ thể:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 312, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2024 tại Văn phòng C3 giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Văn H1, bà La Thị B, bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn X, bà Nguyễn Thị H có hiệu lực pháp luật.

- Xác định cho bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn X được quyền sử dụng hợp pháp đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 956, tờ bản đồ số 12, diện tích 200m² (150m² đất ở tại nông thôn và 50m² đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại xã L, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AN 454216 do UBND huyện Đ cấp ngày 10/7/2009 đứng tên ông Võ Văn H1, bà La Thị Bích .

- Về án phí: Các đương sự 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của các ông (bà): Nguyễn Thị H, Lê Văn X, La Thị B và ông Võ Văn H1 đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Các đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa, nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, một số đương sự có đơn xin xét xử vắng mặt; căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của các ông (bà): Nguyễn Thị H, Lê Văn X, La Thị B và ông Võ Văn H1 thì thấy:

[2.1] Xét tính có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 312, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2024 tại Văn phòng C3 giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Văn H1, bà La Thị B, bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn X, bà Nguyễn Thị H:

[2.1.1] Về hình thức của hợp đồng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 312, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2024 được Văn phòng C3 công chứng, nên đảm bảo tính có hiệu lực về mặt hình thức theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

[2.1.2] Về nội dung của hợp đồng:

Ngày 25/01/2024, bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn X và bà La Thị B, ông Võ Văn H1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 956, tờ bản đồ 12, diện tích 200m², tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Đến ngày 19/4/2024, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đất Đỏ đã ban hành Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS về việc: Tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của bà La Thị B, ông Võ Văn H1, đối với tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 956, tờ bản đồ 12, tọa lạc xã L, huyện Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 454216 do UBND huyện Đ cấp ngày 10/7/2009 đứng tên ông H1, bà B. Ngày 24/5/2024, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đất Đỏ đã ban hành Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để tiến hành kê biên xử lý tài sản nên trên nhằm đảm bảo thi hành án cho những người được thi hành án. Đồng thời, ngày 24/5/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ ban hành thông báo số 805/TB-CCTHADS về việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản thi hành án, nội dung: “.... Ông Lê Văn X, sinh năm 1989 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1992 có quyền khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đối với tài sản sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 956, tờ bản đồ 12, diện tích 200m², tọa lạc xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 454216 do UBND huyện Đ cấp ngày 10/7/2009 đứng tên ông H1, bà B”.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Thứ nhất, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng (ngày 25/01/2024) thì thửa đất số 956, tờ bản đồ 12, tọa lạc xã L, huyện Đ đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 454216 ngày 10/7/2009 đứng tên bà La Thị B, ông Võ Văn H1; đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo việc thi hành án và còn trong thời hạn sử dụng đất. Do đó, thửa đất số 956, tờ bản đồ 12, tọa lạc xã L, huyện Đ đảm bảo các điều kiện được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Thứ hai, theo xác nhận của bên nhận chuyển nhượng - bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn X và bên chuyển nhượng - bà La Thị B, ông Võ Văn H1 thì các bên đã thực hiện xong việc thanh toán tiền chuyển nhượng nhà đất và đã bàn giao nhà đất trên thực tế vào ngày 25/01/2024; chỉ còn thủ tục chỉnh lý sang tên thửa đất theo quy định; các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng đều không có tranh chấp và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2024 có hiệu lực pháp luật. Do đó, có căn cứ xác định việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là tự nguyện, các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng.

Thứ ba, căn cứ vào ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm các ông (bà): Mai Hồng T, Mai Thị H2, Nguyễn Thị H3, Võ Thị B1, Dương Thị Thanh H4, Võ Văn Đ, Trương Thị H5, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị Kim C1, Trần Thị H6, Nguyễn Thị Bích P, Võ Thị L, Nguyễn Thị Mỹ D, Thiềm Thị T2, Lê Thị H7 cùng xác nhận: Trước khi ông H1, bà B chuyển nhượng

nhà đất thì ông H1, bà B hứa sẽ lấy tiền chuyển nhượng nhà đất để trả cho các hội viên, nên các ông (bà) đồng ý và không khởi kiện. Tuy nhiên, sau khi bán nhà thì ông H1, bà B lại trả nợ cho người khác, không trả cho các ông bà. Như vậy, có thể thấy, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên biết được việc ông H1, bà B sẽ chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa đất số 956, tờ bản đồ số 12, xã L, huyện L cho người khác. Do đó, việc ông H1, bà B chuyển nhượng nhà đất cho bà H, ông X là công khai, ngay tình.

Thứ tư, ông X, bà H đã giao cho ông H1, bà B số tiền 1.100.000.000 đồng. Theo bị đơn trình bày: số tiền này, ông H1, bà B đã dùng vào việc thanh toán tại Ngân hàng A để giải chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 956, tờ bản đồ số 12, xã L, huyện L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 454216 và lấy Giấy chứng nhận QSD đất nêu trên ra khỏi Ngân hàng A (cũng chính là nhà đất ông H1, bà B chuyển nhượng cho ông X, bà H), số tiền 320.000.000 đồng (theo chứng từ giao dịch giải ngân ngày 25/01/2024); thanh toán cho Ngân hàng Chính sách 200.000.000 đồng theo các phiếu giao dịch ngày 12/3/2024 tại Ngân hàng C4; số còn lại thanh toán cho các chủ nợ khác. Như vậy, có thể thấy, ông H1, bà B không có hành vi tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định, mà số tiền ông H1, bà B chuyển nhượng đất cho ông X, bà H nhằm mục đích trả nợ cho Ngân hàng và các chủ nợ, chủ hội khác. Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông X, bà H và ông H1, bà B sẽ làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, ông X.

Thứ năm, việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ (nay là huyện L) kê biên đối với tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 956, tờ bản đồ 12, tọa lạc xã L, huyện Đ thì thấy: Theo quyết định Thi hành án có liên quan đến người phải thi hành án là ông Võ Văn H1, bà La Thị B, thì ông H1, bà B phải nộp án phí (02 việc) với số tiền tổng cộng 15.559.000 đồng và hoàn trả cho 15 người được thi hành án (là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này) với tổng cộng số tiền 2.550.090.000 đồng, tương ứng 17 việc thi hành án đối với các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ được ban hành từ ngày 22/3/2024 đến ngày 25/6/2024 liên quan đến khoản tiền nợ hội.

Đối chiếu với ngày Quyết định, Bản án có hiệu lực giữa vợ chồng bà B, ông H1 và các hội viên chơi hội (những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án) thì có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H1, bà B và bà H, ông X được ký trước thời điểm Quyết định, Bản án của Tòa án có hiệu lực. Do đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015: “*Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác*” thì không có căn cứ để cho rằng

tại thời điểm ký giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 956, tờ bản đồ 12, tọa lạc xã L bị kê biên, cưỡng chế để đảm bảo thi hành án và không có căn cứ để xác định ông H1, bà B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H, ông X là trốn tránh nghĩa vụ thi hành Bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án.

Thứ sáu, trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông H1, bà B cung cấp các Bản án, Quyết định có hiệu lực của Tòa án thể hiện: Ông H1, bà B là người được thi hành án đối với người có nghĩa vụ thi hành án gồm các ông (bà): Hồ Thị O, Nguyễn Thị H8, Lê Thị M, Huỳnh Thị T4, Bùi Huỳnh C2, Huỳnh Minh H9 và bà Nguyễn Thị N. Ông H1 và bà B xác định: ông H1, bà B đã làm đơn yêu cầu thi hành án các Quyết định, Bản án này tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Đất và có đề nghị cơ quan Thi hành án thi hành được thì dùng số tiền đó thanh toán cho các hội viên chơi hội (là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trong vụ án này. Do đó, có căn cứ để xác định: ông H1, bà B vẫn còn tài sản để thi hành án cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 312, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2024 tại Văn phòng C3 giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Văn H1, bà La Thị B với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn X, bà Nguyễn Thị H có hiệu lực pháp luật; Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu là không có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của các ông (bà): Nguyễn Thị H, Lê Văn X, La Thị B và ông Võ Văn H1; sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn X; công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 312, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2024 có hiệu lực pháp luật. Xác định cho bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn X được quyền sử dụng hợp pháp đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 956, tờ bản đồ số 12, diện tích 200m² (150m² đất ở tại nông thôn và 50m² đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại xã L, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AN 454216 do UBND huyện Đ cấp ngày 10/7/2009 đứng tên ông Võ Văn H1, bà La Thị Bích .

Đồng thời, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông X, bà H, Hội đồng xét xử phúc thẩm kiến nghị tới Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Đất thu hồi, hủy bỏ biện pháp kê biên để đảm bảo việc thi hành án đối với thửa đất số 956, tờ bản đồ số 12, diện tích 200m² (150m² đất ở tại nông thôn và 50m² đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại xã L, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, vì lý do: tài sản kê biên không thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông H1, bà B.

[3] Về chi phí tố tụng:

Bà H, ông X tự nguyện chịu 5.514.046 đồng; đã nộp xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông H1, bà B phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Tuy nhiên, ông H1, bà B là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông H1, bà B.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các ông (bà): Nguyễn Thị H, Lê Văn X, La Thị B và ông Võ Văn H1;

Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Cụ thể:

Áp dụng: Điều 117, 118 Bộ luật Dân sự; Điều 167, 188 Luật Đất đai 2013; Điều 26, 31, 45, 133 Luật Đất đai 2024; Khoản 1 Điều 75 Luật thi hành án dân sự; Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTNQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn X;

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 312, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2024 tại Văn phòng C3 giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Văn H1, bà La Thị B, bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn X, bà Nguyễn Thị H có hiệu lực pháp luật.

1.2. Xác định cho bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn X được quyền sử dụng hợp pháp đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 956, tờ bản đồ số 12, diện tích 200m² (150m² đất ở tại nông thôn và 50m² đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại xã L, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AN 454216 do UBND huyện Đ cấp ngày 10/7/2009 đứng tên ông Võ Văn H1, bà La Thị Bích .

1.3. Bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn X được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký chỉnh lý biến động sang tên thửa đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

1.4. Kiến nghị tới Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Đất thu hồi, hủy bỏ biện pháp kê biên để đảm bảo việc thi hành án đối với thửa đất số 956, tờ bản đồ số 12, diện tích 200m² (150m² đất ở tại nông thôn và 50m² đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại xã L, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn X tự nguyện chịu 5.514.046đ (Năm triệu năm trăm mười bốn ngàn không trăm bốn mươi sáu đồng); đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Võ Văn H1, bà La Thị Bích .

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005012 ngày 18/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ (nay là huyện L).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Các ông (bà): Nguyễn Thị H, Lê Văn X, La Thị B và ông Võ Văn H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn X số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002934 ngày 07/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ (Nay là huyện L).

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 23/4/2025).

6. Trường hợp bản án, quyết định 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Long Đất;
- Chi cục THADS H. Long Đất;
- VKSND huyện Long Đất;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Cao Xuân Long