

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN D
TỈNH B**

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

Bản án số: 109/2025/DS-ST

Ngày: 30-6-2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng CNQSD đất; tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN D, TỈNH B

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Xuân N.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn L

2. Ông Hồ Đắc M

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc T - Thư ký Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh B.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh B tham gia phiên tòa:
Bà Hồ Thị Mỹ H - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 36/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 106/2025/QĐXXST-DS ngày 16/6/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vũ Nguyễn Trường T, sinh năm 1988; hộ khẩu thường trú: Ô 03, Lô D1, tổ 56, phường H, thành phố T, tỉnh B và bà Trần Thị Thanh H, sinh năm 1994; hộ khẩu thường trú: Số 55/7, tổ 4, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh B.

Bà Trần Thị Thanh H ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Vũ Nguyễn Trường T, sinh năm 1988; hộ khẩu thường trú: Ô 03, Lô D1, tổ 56, phường H, thành phố T, tỉnh B (theo giấy ủy quyền ngày 12/02/2025).

- Bị đơn: Ông Tống Đức L, sinh năm 1980 và bà Phạm Thị H, sinh năm 1986; cùng hộ khẩu thường trú: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh B.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Hồng N, sinh năm 1987; hộ khẩu thường trú: Xóm 9B, xã H, huyện H, tỉnh N; Tạm trú: Ấp N, xã L, huyện B, tỉnh B.

2. Bà Hỏa Thị B, sinh năm 1958; hộ khẩu thường trú: Ấp H, xã L, huyện D, tỉnh B.

3. Bà Lê Thị L, sinh năm 1979; hộ khẩu thường trú: Ấp C, xã L, huyện D, tỉnh B.

4. Bà Lê Thị H, sinh năm 1970; hộ khẩu thường trú: Ấp B, xã C, huyện B, tỉnh B; Tạm trú: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh B.

5. Bà Đào Thị H, sinh năm 1972; hộ khẩu thường trú: Tổ 4, khu phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh B.

6. Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1977; hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã L, huyện D, tỉnh B.

7. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh B. Địa chỉ: khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh B. Người đại diện theo pháp luật: Ông Thái Văn C - Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh B.

- Người làm chứng: Bà Bùi Thị V, sinh năm 1985; hộ khẩu thường trú: Số 518/20, tổ 20, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh B.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Vũ Nguyễn Trường T có mặt.

Bị đơn ông Tống Đức L, bà Phạm Thị H có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Hồng N, bà Lê Thị H, bà Đào Thị H, bà Nguyễn Thị Á có mặt. Bà Hỏa Thị B, bà Lê Thị L, bà Đào Thị H, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh B có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng: Bà Bùi Thị Vân có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 14/01/2025, quá trình tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn (ông Vũ Nguyễn Trường T) trình bày:

Giữa ông T và bà Trần Thị Thanh H quan hệ là vợ chồng. Giữa ông T và ông Tống Đức L, bà Phạm Thị H hoàn toàn không có mối quan hệ gì.

Thời điểm tháng 8 năm 2024, thông qua người giới thiệu mua bán bất động sản tên Bùi Thị V, sinh năm 1985; hộ khẩu thường trú: Số 518/20, tổ 20, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh B (Số điện thoại liên hệ 0398365885) giới thiệu cho T, bà H biết vợ chồng ông L, bà H có nhu cầu chuyển nhượng phần đất diện tích 255,1m², thửa đất 633, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã Long T, huyện D, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 590906, sổ vào sổ cấp GCN: CN07837 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 26/8/2024 cho bà Phạm Thị H giá trị chuyển nhượng là 370.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi triệu đồng). Sau khi hai bên xem xét hiện trạng, giấy tờ hợp lệ và thống nhất thỏa thuận đến ngày 27/8/2024 ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên theo quy định của pháp luật. Bên chuyển

nhượng vợ chồng ông L, bà H đồng ý đi làm hồ sơ thủ tục hoàn thiện để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trước khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà V và vợ chồng ông L, bà H có dẫn ông T đến khu đất để xem xét thì hiện trạng là đất trống, không có tài sản gì khác.

Ngày 27/8/2024, giữa bà Phạm Thị H, ông Tống Đức L và ông Vũ Nguyễn Trường T, bà Trần Thị Thanh H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 255,1m², thửa đất 633, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh B được Văn phòng công chứng B, tỉnh B chứng nhận số công chứng: 5618, quyển số: 08/2024TP-CC-SCC/HĐGD. Sau đó phía ông T, bà H có thanh toán số tiền 370.000.000 đồng cho vợ chồng ông L, bà H và bên bán đã kiểm tra nhận tiền đầy đủ, bàn giao cho nguyên đơn diện tích đất cùng với bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2024 thì có mặt vợ chồng ông T, bà H và ông L, bà H tham gia ký kết, đồng thời có mặt người làm chứng bà Bùi Thị V chứng kiến việc thanh toán số tiền này do các bên thực hiện.

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn hoàn toàn không biết và bị đơn bà Phạm Thị H cũng không cung cấp thông tin đang thiếu nợ ai, bao nhiêu tiền và phần đất này không bị cơ quan nhà nước thông báo về việc kê biên hay phong tỏa gì. Sau khi nhận đất chuyển nhượng thì nguyên đơn sử dụng phần đất đã cấm trụ lực bê tông tứ cận để xác định vị trí cụ thể phần đất này. Mục đích nguyên đơn nhận chuyển nhượng phần đất này để sử dụng, nếu sau này không có nhu cầu nữa thì chuyển nhượng lại cho người khác. Sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2024 thì bản thân ông T đang làm công việc ở Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, có địa chỉ: Số 372, đường Hùng Vương, phường A, thành phố B, tỉnh B, do tính chất bận công việc hằng ngày, còn bà H (vợ ông T) mới sinh con nhỏ nên hai bên chưa sắp xếp thời gian để làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên theo quy định của pháp luật.

Lý do vì sao nguyên đơn làm đơn khởi kiện bị đơn ngày 14/01/2025 tại Tòa án huyện D, tỉnh B vì khoảng thời gian tháng 01 năm 2025 thì hai vợ chồng sắp xếp được thời gian liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì biết thông tin bà Phạm Thị H có nghĩa vụ thanh toán nợ cho nhiều người và phần đất này có thể bị kê biên nên không thể nào thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất được. Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu Tòa án huyện D, tỉnh B giải quyết nội dung:

1. Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/8/2024 giữa bà Phạm Thị H, ông Tống Đức L và ông Vũ Nguyễn Trường T, bà Trần Thị Thanh H đối với diện tích đất 255,1m², thửa đất 633, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh B được Văn phòng công chứng B chứng nhận số công chứng: 5618, quyển số: 08/2024TP-CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật.

2. Ông Vũ Nguyễn Trường T, bà Trần Thị Thanh H được quyền sở hữu, quản lý diện tích đất 255,1m², thửa đất 633, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh B.

Căn cứ pháp lý cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 255,1m², thửa đất 633, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã Long Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương giữa hai bên thực hiện đúng theo trình tự luật định: Khi ông Thiên, bà Huyền nhận chuyển nhượng đất ký ngày 27/8/2024 thì tài sản này không có tranh chấp, đất không bị kê biên để thi hành án, đất được quyền chuyển nhượng hợp pháp. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước thẩm định và đã hoàn thành theo quy định tại Điều 168 Luật đất đai năm 2013 “1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận...” và các Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Tổng số tiền thực tế nhận chuyển nhượng phần đất giữa các bên là 370.000.000 đồng. Hai bên đã thanh toán đầy đủ và giao nhận tài sản đất ngay sau khi hai bên ký xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2024 theo đúng quy định của pháp luật mà không ai không ai tranh chấp gì hay khiếu nại gì. Như vậy, giao dịch dân sự trên hai bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của mình.

3. Ông Vũ Nguyễn Trường T, bà Trần Thị Thanh H chuyển nhượng phần đất này trên cơ sở hoàn toàn hợp pháp, ngay tình và sử dụng ổn định từ ngày 27/8/2024 cho đến nay.

Ngoài ra, nguyên đơn không có tranh chấp gì khác.

- Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 02/6/2025, quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn (bà Phạm Thị H, ông Tổng Đức L) trình bày:

Giữa ông L và bà H có mối quan hệ là vợ chồng. Giữa bị đơn và ông Vũ Nguyễn Trường T, bà Trần Thị Thanh H hoàn toàn không có mối quan hệ gì.

Thời điểm tháng 8 năm 2024, thông qua người giới thiệu mua bán bất động sản tên Bùi Thị V, sinh năm 1985; hộ khẩu thường trú: Số 518/20, tổ 20, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh B (Số điện thoại liên hệ 0398365885) giới thiệu cho vợ chồng ông L, bà H biết ông T, bà H có nhu cầu nhận chuyển nhượng phần đất ở xã L. Sau đó các bên đã gặp nhau để thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 255,1m², thửa đất 633, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 590906, số vào sổ cấp GCN: CN07837 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 26/8/2024 cho bà Phạm Thị H với giá trị là 370.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi triệu đồng). Sau khi hai bên xem xét hiện trạng, giấy tờ hợp lệ và thống nhất thỏa thuận đến ngày 27/8/2024 ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên theo quy định của pháp luật. Hai bên thỏa thuận ai là bên chuyển nhượng vợ chồng ông L, bà H đồng ý đi làm hồ sơ thủ tục hoàn

thiện để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng. Trước khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông L, bà H có dẫn ông T cùng với bà V đến khu đất để xem xét thì hiện trạng là đất trống, không có tài sản gì khác.

Ngày 27/8/2024, giữa bà Phạm Thị H, ông Tống Đức L và ông Vũ Nguyễn Trường T, bà Trần Thị Thanh H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 255,1m², thửa đất 633, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh B được Văn phòng công chứng B chứng nhận số công chứng: 5618, quyền số: 08/2024TP-CC-SCC/HĐGD. Sau đó phía ông T, bà H có thanh toán số tiền 370.000.000 đồng cho vợ chồng ông L, bà Hg và bên bán đã kiểm tra nhận tiền đầy đủ, bàn giao cho nguyên đơn diện tích đất cùng với bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2024 thì có mặt vợ chồng ông T, bà H và vợ chồng ông L, bà H tham gia ký kết, đồng thời có mặt người làm chứng bà Bùi Thị V chứng kiến việc thanh toán số tiền này do các bên thực hiện. Số tiền 370.000.000 đồng thì các bên thực hiện thanh toán 01 lần bằng tiền mặt như đã thỏa thuận.

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị đơn bà Phạm Thị H có mượn một số người với mục đích đầu tư kinh doanh và bị đơn vẫn đảm bảo bằng tài sản quyền sử dụng đất để chứng minh khả năng thanh toán, đồng thời nhiều người khác vẫn đang mắc nợ của bà Phạm Thị H và chuẩn bị làm hồ sơ khởi kiện đối với bà Vũ Thị Thương L, sinh năm 1988; ngụ tại Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 10.500.000.000 đồng; ông Huỳnh Hoàng Hải, sinh năm 1987; ngụ tại Bến Cát số tiền 18.000.000.000 đồng; ông Nguyễn Văn B, ngụ tại Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 500.000.000 đồng. Phần đất này hoàn toàn không có bị cơ quan nhà nước thông báo về việc kê biên hay phong tỏa gì.

Hiện tại tài sản của bị đơn gồm có:

1. Quyền sử dụng đất thửa đất số 633, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN07837 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 26/8/2024 cho bà Phạm Thị H.

2. Quyền sử dụng đất thửa đất số 316, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN08754 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 05/01/2024 cho bà Phạm Thị H.

3. Quyền sử dụng đất thửa đất số 94, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H01360/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh B cấp ngày 12/6/2009 cho ông Tống Đức Lễ.

4. Quyền sử dụng đất thửa đất số 637, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN:

CN08547 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 21/11/2023 cho bà Phạm Thị H.

5. Quyền sử dụng đất thửa đất số 226, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H01013/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh B cấp ngày 16/7/2007 cho ông Tống Đức L.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi lẽ:

1. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 255,1m², thửa đất 633, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh B giữa hai bên thực hiện đúng theo trình tự luật định: Khi ông T, bà H nhận chuyển nhượng đất ký ngày 27/8/2024 thì tài sản này không có tranh chấp, đất không bị kê biên để thi hành án, đất được quyền chuyển nhượng hợp pháp.

2. Tổng số tiền thực tế nhận chuyển nhượng phần đất giữa các bên là 370.000.000 đồng. Hai bên đã thanh toán đầy đủ và giao nhận tài sản đất ngay sau khi hai bên ký xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2024 theo đúng quy định của pháp luật mà không ai không ai tranh chấp gì hay khiếu nại gì. Như vậy, giao dịch dân sự trên hai bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của mình.

3. Quyết định kê cường chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D là sau thời điểm giữa nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4. Đối với các khoản nợ của người được thi hành án thì phía bị đơn vẫn đảm bảo khả năng trả nợ bằng tài sản quyền sử dụng đất của hai vợ chồng và không thuộc trường hợp tài sản duy nhất để tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

- Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 23/4/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Bà Lê Thị Hồng N, bà Lê Thị H, bà Nguyễn Thị Á) trình bày:

Theo các quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 183/2024/QĐCNHGT-DS ngày 26/12/2024; Số 173/2024/QĐCNHGT-DS ngày 27/12/2024; Số 10/2025/QĐCNHGT-DS ngày 03/02/2025; Số 11/2025/QĐCNHGT-DS ngày 03/02/2025; Số 12/2025/QĐCNHGT-DS ngày 03/02/2025; Số 31/2025/QĐCNHGT-DS ngày 08/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh B đối với bị đơn bà Phạm Thị H, sinh năm 1986; hộ khẩu thường trú: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh B thì hiện nay các đương sự đã làm đơn yêu cầu thi hành án theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với các khoản nợ của bà Phạm Thị H phải thi hành thanh toán cho các đương sự thì đến thời điểm này thì bà Phạm Thị H chưa thanh toán bất kỳ khoản nợ nào cho các đương sự. Ngày 14/3/2025, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D,

tỉnh B đã ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 75/QĐ-CCTHADS.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Nguyễn Trường T và bà Trần Thị Thanh H về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/8/2024 giữa bà Phạm Thị H, ông Tống Đức L và ông Vũ Nguyễn Trường T, bà Trần Thị Thanh H đối với diện tích đất 255,1m², thửa đất 633, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh B thì các đương sự không đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vì tài sản còn lại của bà Phạm Thị H không đủ đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thanh toán các khoản nợ cho người liên quan.

- Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Chi cục Thi hành án dân sự huyện D) trình bày:

Tại công văn số 770/CCTHADS ngày 09/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D thể hiện nội dung:

Ngày 06 tháng 5 năm 2025, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D nhận được Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 175/2025/QĐ-CCCC ngày 05 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh B giữa nguyên đơn là ông Vũ Nguyễn Trường T, sinh năm 1988; hộ khẩu thường trú: Ở 03, Lô DI, tổ 56, phường H, thành phố T, tỉnh B và bà Trần Thị Thanh H, sinh năm 1994; hộ khẩu thường trú: Số 55/7, tổ 4, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh B và bị đơn là ông Tống Đức L, sinh năm 1980 và bà Phạm Thị H, sinh năm 1986; cùng hộ khẩu thường trú: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh B.

Qua kiểm tra hồ sơ, quá trình tổ chức thi hành án đối với bà Phạm Thị H sinh năm 1986; bộ khẩu thường trú: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh B.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện D thông báo về việc tổ chức thi hành các Quyết định số: 183/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 12 năm 2024, số 173/2024/QĐCNHGT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2024, số 10/2025/QĐCNHGT-DS, 11/2025/QĐCNHGT-DS, 12/2025/QĐCNHGT-DS cùng ngày 03 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh B, cụ thể như sau:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đã thụ lý thi hành án các Quyết định nêu trên của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo các Quyết định thi hành án số: 678/QĐ-CCTHADS ngày 07 tháng 01 năm 2025, số 728, 739/QĐ-CCTHADS cùng ngày 20 tháng 01 năm 2025, số 796, 797/QĐ-CCTHADS cùng ngày 11 tháng 02 năm 2025, số 832/QĐ-CCTHADS ngày 14 tháng 02 năm 2025 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh B.

- Người phải thi hành án: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1986, hộ khẩu thường trú: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh B.

Các khoản phải thi hành án: Nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 6.604.000 đồng và thanh toán cho các đương sự tổng số tiền là 4.199.160.000 đồng cùng lãi suất chậm thi hành án phát sinh.

Quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đi tổng đạt các Quyết định thi hành án cho các bên đương sự theo quy định, thông báo cho người phải thi hành án được biết thời gian tự nguyện thi hành án là 10 ngày kể từ ngày nhận được các quyết định thi hành án nhưng người phải thi hành án không tự nguyện thi hành án.

Ngày 14/3/2025, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D nhận được Công văn số 30/CNVPDKDD-ĐK&CGCN ngày 13/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, nội dung Công văn trả lời, cung cấp xác định: Bà Phạm Thị H và ông Tổng Đức L được cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Quyền sử dụng đất đối với khu đất thuộc thửa số 633, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh B, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 590906, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CN07837 do Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 26/8/2024 cho bà Phạm Thị H đứng tên quyền sử dụng.

- Quyền sử dụng đất đối với khu đất thuộc thửa số 316, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh B, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 524688, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CN08754 do Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 05/01/2024 cho bà Phạm Thị H đứng tên quyền sử dụng.

- Quyền sử dụng đất đối với khu đất thuộc thửa số 94, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh B, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 721097, số vào sổ cấp giấy GCNQSDĐ H01360 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 12/6/2009 cho ông Tổng Đức L đứng tên quyền sử dụng.

- Quyền sử dụng đất đối với khu đất thuộc thửa số 637, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh B, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 592568, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CN08547 do Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 21/11/2023 cho bà Phạm Thị H đứng tên quyền sử dụng.

Ngày 14/3/2025, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đã ban hành Quyết định số 75/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với bà Phạm Thị H, tài sản kê biên là quyền sử dụng đất thuộc: Thửa số 633, tờ bản đồ số 28, thửa số 316, tờ bản đồ số 32 thửa số 94, tờ bản đồ số 18 cùng tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh B và thửa số 637, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh B nêu trên (đã thông báo, tổng đạt Quyết định cưỡng chế cho các bên đương sự theo quy

định). Đến nay, người phải thi hành án là bà Phạm Thị H vẫn chưa thi hành được khoản nào. Vì vậy, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D thông báo việc tổ chức thi hành các Quyết định nêu trên của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh B để Tòa án nhân dân huyện D nắm rõ phục vụ cho việc giải quyết, xét xử vụ án. Đồng thời, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D cũng đề nghị Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh B xem xét việc giải quyết vụ án nhằm đảm bảo quyền và lợi ích của các bên đương sự và của người được thi hành án theo các Quyết định trên của Tòa án. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết, xét xử vụ án. Khi có kết quả giải quyết, xét xử, đề nghị Tòa án nhân dân huyện D kịp thời thông báo cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện D được biết để tiếp tục tổ chức việc thi hành án, xử lý vụ việc thi hành án theo luật định.

- *Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 17/4/2025, người làm chứng (Bà Bùi Thị V) trình bày:*

Hiện nay bà Bùi Thị V làm nghề kinh doanh bất động sản và một số công việc kinh doanh khác. Giữa bà Bùi Thị Vân và nguyên đơn ông Vũ Nguyễn Trường T và bà Trần Thị Thanh H chỉ quen biết nhau và hoàn toàn không có bà con, họ hàng gì. Giữa bà Bùi Thị V và bị đơn ông Tổng Đức L, bà Phạm Thị H chỉ biết bà H là người cùng kinh doanh bất động sản và hoàn toàn không có mối quan hệ gì.

Thời điểm tháng 8 năm 2024, bà V có giới thiệu cho Thiên, bà H biết vợ chồng ông L, bà H có nhu cầu chuyển nhượng phần đất diện tích 255,1m², thửa đất 633, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 590906, sổ vào sổ cấp GCN: CN07837 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 26/8/2024 cho bà Phạm Thị H giá trị là 370.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi triệu đồng). Sau khi hai bên xem xét hiện trạng, giấy tờ hợp lệ và thống nhất thỏa thuận đến ngày 27/8/2024 ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên theo quy định của pháp luật. Hai bên thỏa thuận ai là bên chuyển nhượng vợ chồng ông L, bà H đồng ý đi làm hồ sơ thủ tục hoàn thiện để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trước khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Vân và vợ chồng ông L, bà H có dẫn ông T đến khu đất để xem xét thì hiện trạng là đất trống, không có tài sản gì khác.

Ngày 27/8/2024, giữa bà Phạm Thị H, ông Tổng Đức L và ông Vũ Nguyễn Trường T, bà Trần Thị Thanh H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 255,1m², thửa đất 633, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh B được Văn phòng công chứng B chứng nhận số công chứng: 5618, quyền số: 08/2024TP-CC-SCC/HĐGD. Sau đó phía ông T, bà H có thanh toán số tiền 370.000.000 đồng cho vợ chồng ông L, bà H và bên chuyển nhượng đã kiểm tra nhận tiền đầy đủ, bàn giao đất cùng với bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 590906, sổ vào sổ cấp GCN: CN07837 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 26/8/2024 cho bà Phạm Thị H. Tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

27/8/2024 thì có mặt vợ chồng ông T, bà H và vợ chồng ông L, bà H tham gia ký kết hợp đồng, đồng thời có mặt bà Bùi Thị V chứng kiến việc thanh toán số tiền này do các bên thực hiện. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà V hoàn toàn không biết và bị đơn bà Phạm Thị H cũng không cung cấp thông tin đang thiếu nợ ai, bao nhiêu tiền và phần đất này có bị cơ quan nhà nước thông báo về việc kê biên hay phong tỏa gì.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngày 14/01/2025 thì bà Bùi Thị V có ý kiến yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, đồng thời bà Bùi Thị V yêu cầu giải quyết vắng mặt vì hiện nay bận công việc buôn bán nên không có thời gian làm việc tại Tòa án huyện D.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh B phát biểu tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng đầy đủ, đúng trình tự thủ tục, người tham gia tố tụng đúng thành phần. Phiên tòa được tiến hành đúng trình tự. Các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

- Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét, nhận thấy:

Ngày 27/8/2024, giữa bà Phạm Thị H, ông Tống Đức L và ông Vũ Nguyễn Trường T, bà Trần Thị Thanh H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 255,1m², thửa đất 633, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh B được Văn phòng công chứng B chứng nhận số công chứng: 5618, quyển số: 08/2024TP-CC-SCC/HĐGD. Nguyên đơn ông T, bà H thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng 370.000.000 đồng cho vợ chồng ông L, bà H và có sự chứng kiến của người làm chứng bà V, tuy nhiên từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng do bận công việc và có con còn nhỏ nên vợ chồng ông T, bà H chưa thực hiện việc nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D, tỉnh B sang tên thửa đất nêu trên theo quy định. Đồng thời, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đã ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 75/QĐ-CCTHADS ngày 14/3/2025 đối với thửa đất số 633, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh B nhằm để thi hành án. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H là có cơ sở chấp nhận toàn bộ.

Căn cứ vào các chứng cứ của đương sự cung cấp, Tòa án thu thập và quy định của pháp luật tại Điều 117, 118, 119, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 11 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà H.

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 nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Vũ Nguyễn Trường T, bà Trần Thị Thanh H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/8/2024 giữa bà Phạm Thị H, ông Tống Đức L và ông Vũ Nguyễn Trường T, bà Trần Thị Thanh H đối với diện tích đất 255,1m², thửa đất 633, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh B được Văn phòng công chứng B, tỉnh B chứng nhận số công chứng: 5618, quyền số: 08/2024TP-CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật. Thửa đất số 633 đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện D ra Quyết định số 75/QĐ-CCTHADS ngày 14/3/2025 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thi hành nghĩa vụ dân sự của bà Phạm Thị H. Do đó, quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án” theo quy định tại khoản 3, khoản 12 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Phần đất tranh chấp ở địa chỉ: Xã L, huyện D, tỉnh B nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện D theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 35 và điểm c, khoản 1, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hòa Thị B, bà Lê Thị L, bà Đào Thị H và Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh B có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Ngày 27/8/2024, giữa bà Phạm Thị H, ông Tống Đức L và ông Vũ Nguyễn Trường T, bà Trần Thị Thanh H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 255,1m², thửa đất 633, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 590906, sổ vào sổ cấp GCN: CN07837 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 26/8/2024 cho bà Phạm Thị H và được Văn phòng công chứng B chứng nhận số công chứng: 5618, quyền số: 08/2024TP-CC-SCC/HĐGD.

Sau đó phía ông T, bà H đã thanh toán số tiền 370.000.000 đồng cho vợ chồng ông L, bà H và bên chuyển nhượng đã kiểm tra nhận tiền đầy đủ, giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho nguyên đơn cất giữ, bị đơn cũng bàn giao cho nguyên đơn quản lý, sử dụng thửa đất 633 từ ngày 27/8/2024 cho đến nay. Như vậy, việc ký kết hợp đồng giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội là hoàn toàn phù hợp với Điều 117, 118, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bên cạnh đó, việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên thực hiện đúng theo trình tự luật định: Đất không có tranh chấp, đất không bị kê biên để thi hành án, chủ sở hữu bất động sản được quyền chuyển nhượng

hợp pháp cho người khác theo quy định tại Điều 27, 45 Luật Đất đai (sửa đổi, bổ sung năm 2024).

[2.2] Về đối tượng và quá trình thực hiện của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tại Văn bản số 429/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 16/5/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D đã cung cấp thông tin về tài sản của bị đơn bà Phạm Thị H, ông Tổng Đức L thì ngoài thửa đất số 633, bà H còn đứng tên sử dụng thửa đất số 316, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh B; thửa đất số 637, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh B. Còn ông L đứng tên quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 94, 226, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh B nhưng bị đơn đã đăng ký thế chấp tài sản tại Ngân hàng. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 590906, số vào sổ cấp GCN: CN07837 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 26/8/2024 cho bà Phạm Thị H thì hiện nay thửa đất số 633 vẫn đang do bà H đứng tên sử dụng. Do bà H đang có nghĩa vụ thi hành án số tiền 4.199.160.000 đồng cùng lãi suất chậm thi hành án với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên thửa đất số 633 hiện đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện D cưỡng chế kê biên theo Quyết định số 75/QĐ-CCTHADS ngày 14/3/2025 để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà H. Tuy nhiên, tại thời điểm ngày 27/8/2024, nguyên đơn và bị đơn thực hiện giao dịch chuyển nhượng thửa 633 thì giữa bà H và người liên quan (bà Lê Thị Hồng N, bà Hòa Thị B, bà Lê Thị L, bà Lê Thị H, bà Đào Thị H, bà Nguyễn Thị Á) chưa xảy ra tranh chấp hợp đồng vay tài sản, giao dịch này được thực hiện trước khi có Quyết định số 183/2024/QĐCNHGT-DS ngày 26/12/2024; Số 173/2024/QĐCNHGT-DS ngày 27/12/2024; Số 10/2025/QĐCNHGT-DS ngày 03/02/2025; Số 11/2025/QĐCNHGT-DS ngày 03/02/2025; Số 12/2025/QĐCNHGT-DS ngày 03/02/2025; Số 31/2025/QĐCNHGT-DS ngày 08/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh B có hiệu lực thi hành. Nguyên đơn đã thanh toán toàn bộ số tiền 370.000.000 đồng cho bị đơn và bà H, ông L đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn cất giữ cùng với tài sản thửa đất số 633 cho nguyên đơn quản lý, sử dụng từ ngày 27/8/2024 đến nay nhưng chưa làm thủ tục sang tên nguyên đơn, mà vẫn do bà H đứng tên sử dụng nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện D không thể biết việc bà H đã chuyển nhượng thửa đất số 633 cho nguyên đơn và ra Quyết định số 75/QĐ-CCTHADS ngày 14/3/2025 cưỡng chế kê biên tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà H. Theo quy định tại đoạn 2 khoản 1 Điều 24 của Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự và được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 11 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 đã quy định:

“Trường hợp có giao dịch về tài sản kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng đã hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên không kê biên tài sản mà thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự và có văn bản thông báo cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để phối hợp tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản” hoặc: “Trường hợp đã bị áp dụng

biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp đảm bảo thi hành án...” thì người có nghĩa vụ mới không được thực hiện các quyền về tài sản của mình (chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng...).

Việc xử lý tài sản được thực hiện theo quyết định của Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền.”

Mặt khác, tại khoản 3 Điều 24 của Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự đã quy định:

“3. Đối với tài sản đã được cầm cố, thế chấp hợp pháp mà kết quả xác minh tại thời điểm thi hành án cho thấy tài sản có giá trị bằng hoặc nhỏ hơn nghĩa vụ phải thanh toán theo hợp đồng cầm cố, thế chấp thì Chấp hành viên phải thông báo bằng văn bản cho người nhận cầm cố, thế chấp biết nghĩa vụ của người phải thi hành án và yêu cầu khi thanh toán hết nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc khi xử lý tài sản cầm cố, thế chấp phải thông báo cho cơ quan thi hành án dân sự biết.

Cơ quan thi hành án dân sự kê biên tài sản sau khi đã được giải chấp hoặc thu phần tiền còn lại sau khi xử lý tài sản để thanh toán hợp đồng đã ký, nếu có.

Nếu người nhận cầm cố, thế chấp không thông báo hoặc chậm thông báo mà gây thiệt hại cho người được thi hành án thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Ngoài thửa đất số 633, đây không phải là tài sản duy nhất, cố tình tẩu tán tài sản mà bị đơn bà H, ông L còn đứng tên sử dụng 04 thửa đất khác vẫn đảm bảo nghĩa vụ thi hành án theo quy định tại khoản 3 Điều 24 của Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015. Từ những phân tích nêu trên việc bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho nguyên đơn ngày 27/8/2024 là hợp pháp nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định là 1.115.000 đồng (một triệu một trăm mười lăm ngàn đồng). Nguyên đơn tự nguyện chi phí này và đã nộp xong.

[4] Quan điểm về nội dung vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu toàn bộ theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 92, 147, 227, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Các Điều Điều 27, 45 Luật Đất đai (sửa đổi, bổ sung năm 2024).

- Căn cứ Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự và được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 11 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Nguyễn Trường T, bà Trần Thị Thanh H đối với bà Phạm Thị H, ông Tống Đức L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án”.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/8/2024 giữa bà Phạm Thị H, ông Tống Đức L và ông Vũ Nguyễn Trường T, bà Trần Thị Thanh H đối với diện tích đất 255,1m², thửa đất 633, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 590906, số vào sổ cấp GCN: CN07837 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 26/8/2024 cho bà Phạm Thị H được Văn phòng công chứng B, tỉnh B chứng nhận số công chứng: 5618, quyền số: 08/2024TP-CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật.

- Ông Vũ Nguyễn Trường T, bà Trần Thị Thanh H thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quy định của pháp luật về đất đai.

2. Chi phí tố tụng khác: Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định là 1.115.000 đồng (một triệu một trăm mười lăm ngàn đồng). Nguyên đơn tự nguyện chi phí này và đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông bà Phạm Thị H, ông Tống Đức L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả cho Vũ Nguyễn Trường T, bà Trần Thị Thanh H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007290 ngày 05 tháng 02 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh B.

4. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (30/6/2025).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

5. Quyền yêu cầu thi hành án:

Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh B;
- VKSND huyện D;
- Chi cục THA DS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Xuân N