TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 60/2025/DS-PT
Ngày: 18 - 12 - 2025
V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Sơn.

Các Thẩm phán: Bà Từ Thị Hải Dương; Ông Trần Anh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Nhàn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tố Ly - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị mở phiên tòa công khai xét xử vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 47/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2025 về việc *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 60/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2025, quyết định hoãn phiên tòa số 39/2025/QĐ-PT ngày 20/11/2025, quyết định hoãn phiên tòa số 52/2025/QĐ-PT ngày 11/12/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân Đ - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Lăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 - Quảng Trị); địa chỉ: Số B T, phường Q, tỉnh Quảng Trị, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Cẩm N, sinh năm 1988; địa chỉ: Số B H, khóm F, xã D, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lê Quang N1, sinh năm 1968 và bà Phan Thị H, sinh năm 1969; cùng địa chỉ: Khóm H, xã D, tỉnh Quảng Trị, có đơn xin vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Tuyết L, sinh năm 1986; địa chỉ: Khóm G, xã D, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt;

3.3. Ông Nguyễn Sỹ Hoàng D, sinh năm 1983; địa chỉ: Khóm G, xã D, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Sỹ Hoàng D*: Bà Nguyễn Thị Tuyết L, sinh năm 1986; địa chỉ: Khóm G, xã D, tỉnh Quảng Trị *(văn bản uỷ*

quyền ngày 17/02/2025), vắng mặt.

3.4. Ông Lê Hùng V, sinh năm 1982; địa chỉ: Số B H, khóm F, xã D, tỉnh Quảng Trị, có đơn xin vắng mặt.

3.5. Ông Trần Thanh P và bà Văn Thị Cẩm N2; cùng địa chỉ: Khóm F, xã D, tỉnh Quảng Trị, có đơn xin vắng mặt.

3.6. Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 (tên gọi cũ: Ngân hàng thương mại cổ phần B); địa chỉ: L, số B đường T, phường H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Nhật P1 - Giám đốc Phòng G, Quảng Trị *(theo văn bản ủy quyền ngày 29/02/2025 của Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng thương mại cổ phần Lộc Phát Việt Nam tỉnh L1),* có mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Xuân Đ - Chấp hành viên Chi cụcThi hành án dân sự huyện H (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – tỉnh Quảng Trị) - là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Tuyết L - là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/12/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:*

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Lăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Quảng Trị) đang tổ chức thi hành Bản án số 10/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của TAND huyện Hải Lăng và Bản án số 62/2023/DS-PT ngày 17/11/2023 của TAND tỉnh Quảng Trị, Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 03/2024/QĐST-DS ngày 18/01/2024 của TAND huyện Hải Lăng đối với bà Nguyễn Thị Cẩm N. Trong đó, bà Nguyễn Thị Cẩm N phải trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết L số tiền 1.200.000.000 đồng và phải trả cho ông Nguyễn Sỹ Hoàng D số tiền 700.000.000 đồng.

Quá trình xác minh tài sản của người phải thi hành án thì được biết, bà Nguyễn Thị Cẩm N có tài sản chung với ông Lê Hùng V là quyền sử dụng đất, tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 3, có diện tích 339.5m^2, tại địa chỉ: Khóm A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Quảng Trị, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 832691 do UBND huyện H cấp ngày 20/3/2018 và bà Nguyễn Thị Cẩm N, ông Lê Hùng V đang làm thủ tục tách thửa đất số 73 thành thửa 103 có diện tích 176.6m^2 và thửa 104 có diện tích 162.9m^2 để chuyển nhượng thửa đất số 103 cho ông Lê Quang N1 và bà Phan Thị H, các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 08/11/2023.

Sau khi có đơn yêu cầu thi hành án, bà Nguyễn Thị Tuyết L tiếp tục có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp đảm bảo thi hành án nên ngày 05/12/2023 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Lăng đã ban hành Quyết định số 03/QĐ – CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất nói trên để đảm bảo thi hành án.

Ngày 23/9/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Lăng tiếp tục ban

hành Quyết định số 16/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 03 của ông Lê Hùng V và bà Nguyễn Thị Cẩm N.

Căn cứ khoản 1 và khoản 6 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ đã được sửa đổi bổ sung theo Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự. Chấp hành viên khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 08/11/2023 giữa ông Lê Hùng V và bà Nguyễn Thị Cẩm N với ông Lê Quang N1, bà Phan Thị H đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 03 (là một phần của thửa đất số 73, tờ bản đồ số 3); địa chỉ thửa đất tại khóm A, thị trấn H, huyện H đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 832691 ngày 20/3/2018 là vô hiệu.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm N trình bày:*

Vì hết hạn mức vay vốn tại Ngân hàng nên bà và ông Lê Hùng V đã nhờ ông Trần Thanh P và bà Văn Thị Cẩm N2 đứng tên để vay vốn tại Ngân hàng TMCP B. Hàng tháng, bà Nguyễn Thị Cẩm N và ông Lê Hùng V trả tiền lãi vay cho Ngân hàng. Bà Nguyễn Thị Cẩm N và ông Lê Hùng V đã dùng thửa đất số 73, tờ bản đồ số 03, địa chỉ thửa đất tại: Khóm A, thị trấn H, huyện H để bảo lãnh cho khoản vay của ông Trần Thanh P và bà Văn Thị Cẩm N2 tại Ngân hàng. Quá trình sử dụng vốn, bà Nguyễn Thị Cẩm N và ông Lê Hùng V không có khả năng trả nợ nên bà Nguyễn Thị Cẩm N, ông Lê Hùng V và ông Trần Thanh P, bà Văn Thị Cẩm N2 cùng với Ngân hàng TMCP B thống nhất tìm khách hàng bán thửa đất nói trên để trả nợ cho Ngân hàng. Ngày 08/11/2023, các bên tìm được người mua là ông Trần Công Q, bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Lê Quang N1, bà Phan Thị H. Sau khi các bên thống nhất về giá cả thì ông Trần Công Q, bà Nguyễn Thị Thu H1 chuyển vào tài khoản của ông Trần Thanh P 2.000.000.000 đồng và ông Lê Quang N1, bà Phan Thị H chuyển vào tài khoản của ông Trần Thanh P 2.063.900.000 đồng để ông Trần Thanh P tất toán khoản vay tại Ngân hàng và xóa thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình các bên đang thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Lăng ban hành Quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản và Quyết định cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất nên việc chuyển nhượng không thực hiện được.

Việc bà Nguyễn Thị Cẩm N nợ bà Nguyễn Thị Tuyết L là nợ riêng của bà N; còn thửa đất số 103, tờ bản đồ số 03 nêu trên là tài sản chung của bà Nguyễn Thị Cẩm N và ông Lê Hùng V, tài sản này đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP B.

Thấy rằng, việc chuyển nhượng đất cho ông Lê Quang N1, bà Phan Thị H là để xử lý nợ xấu tại Ngân hàng chứ không phải là tẩu tán tài sản. Do đó, bà Nguyễn Thị Cẩm N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên, đồng thời đề nghị Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị hủy bỏ biện pháp cưỡng chế,

kê biên để các bên tiếp tục hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

** Ý kiến của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Phan Thị H trình bày:

Do có nhu cầu mua nhà đất nên ngày 05/11/2023, vợ chồng ông Trần Công Q, bà Nguyễn Thị Thu H1 và vợ chồng ông Lê Quang N1, bà Phan Thị H ký văn bản thỏa thuận với vợ chồng ông Trần Thanh P, bà Văn Thị Cẩm N2 và vợ chồng ông Lê Hùng V, bà Nguyễn Thị Cẩm N với Ngân hàng TMCP B về việc tất toán khoản vay của ông Trần Thanh P và bà Văn Thị Cẩm N2 tại Ngân hàng, sau đó tách thửa đất số 73 thành thửa 103 và thửa 104 để chuyển nhượng cho ông Q, bà H1 và ông N1, bà H.

Ngày 07/11/2023, vợ chồng ông N1, bà H và vợ chồng ông Q, bà H1 chuyển vào tài khoản của ông Trần Thanh P với tổng số tiền 4.063.900.000 đồng để Ngân hàng thu nợ và xóa thế chấp khoản vay, trong đó số tiền vợ chồng ông N1, bà H chuyển là 2.063.900.000 đồng.

Đến ngày 08/11/2023 thì thửa đất số 73 được xóa thế chấp, vợ chồng ông N1, bà H và vợ chồng ông V, bà N2 ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, ông N1, bà H nộp hồ sơ đăng ký biến động tại Bộ phận một cửa của UBND huyện H. Tuy nhiên, đến nay vợ chồng N1, bà H vẫn chưa được đăng ký biến động do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Lăng ban hành Quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản và Quyết định cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất. Ông N1, bà H không đồng ý và đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không có căn cứ để tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1, bà H và ông V, bà N2 là vô hiệu.

Trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu để bảo vệ quyền lợi cho ông N1, bà H.

Ông Lê Quang N1 không có ý kiến gì.

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết L trình bày:

Bà Nguyễn Thị Cẩm N đang thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà Nguyễn Thị Tuyết L và ông Nguyễn Sỹ Hoàng D. Ngày 08/11/2023 bà N, ông V chuyển nhượng đất cho người khác là tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà L và ông D. Đối với Ngân hàng TMCP B, thì sau khi bà Văn Thị Cẩm N2 và ông Trần Thanh P tất toán khoản vay của mình thì Ngân hàng không còn liên quan gì đến tài sản mà ông Lê Hùng V và bà Nguyễn Thị Cẩm N đã thế chấp và không có liên quan gì đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Do đó, bà L đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của Chi cục Thi hành án và đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1, bà H và ông V, bà N là vô hiệu.

3. Ông Nguyễn Sỹ Hoàng D: không có ý kiến gì, đã uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Tuyết L tham gia tố tụng trong vụ án.

4. Ông Lê Hùng V trình bày:

Việc ông N1 và bà H chuyển tiền vào Ngân hàng TMCP B là chuyển cho vợ chồng ông Trần Thanh P, bà Văn Thị Cẩm N2 để trả nợ, xoá thế chấp để làm thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứ không phải chuyển vào tài khoản để ông Lê Hùng V thụ hưởng. Việc nợ giữa bà Nguyễn Thị Cẩm N và bà Nguyễn Thị Tuyết L, ông Nguyễn Sỹ Hoàng D là việc nợ của các bên, ông V không liên quan.

5. Ông Trần Thanh P và bà Văn Thị Cẩm N2 trình bày:

Trước đây, ông Trần Thanh P và bà Văn Thị Cẩm N2 có đứng tên vay tiền cho ông Lê Hùng V và bà Nguyễn Thị Cẩm N tại Ngân hàng TMCP B (nay là Ngân hàng TMCP L1). Tài sản đảm bảo cho khoản vay là thửa đất số 73, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Khóm F, thị trấn D, huyện H, tỉnh Quảng Trị (nay là Khóm F, xã D, tỉnh Quảng Trị), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 832691 chỉnh lý ngày 12/4/2018 mang tên ông Lê Hùng V và bà Nguyễn Thị Cẩm N.

Vào tháng 5/2023, sau khi làm việc với bà Nguyễn Thị Cẩm N và Ngân hàng TMCP B, ông Trần Thanh P và bà Văn Thị Cẩm N2 đã tất toán toàn bộ khoản vay với Ngân hàng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Cẩm N và ông Lê Hùng V đã được Ngân hàng trả lại cho bà Nguyễn Thị Cẩm N, ông Lê Hùng V. Từ đó đến nay, giữa ông Trần Thanh P, bà Văn Thị Cẩm N2 và Ngân hàng không còn ràng buộc vay mượn gì nữa.

6. Ngân hàng thương mại cổ phần L1 do ông Trần Nhật P2 – Giám đốc Phòng G trình bày:

Ông Trần Thanh P và chị Văn Thị Cẩm N2 đã vay tiền tại Ngân hàng TMCP B (nay là Ngân hàng TMCP L1). Bà Nguyễn Thị Cẩm N và ông Lê Hùng V thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 73, tờ bản đồ số 3 để đảm bảo cho khoản vay của ông P và bà Văn Thị Cẩm N2 tại Ngân hàng. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, do ông Trần Thanh P và bà Văn Thị Cẩm N2 không trả được nợ nên phát sinh nợ xấu. Do đó, giữa 03 bên là Ngân hàng, vợ chồng bà Nguyễn Thị Cẩm N, ông Lê Hùng V và vợ chồng ông Trần Thanh P, bà Văn Thị Cẩm N2 thống nhất là cả 03 bên cùng tìm khách hàng để bán tài sản nhằm tất toán khoản vay cho vợ chồng ông Trần Thanh P, bà Văn Chị Cẩm N3. Sau đó, tìm được người mua là ông Lê Quang N1 và bà Phan Thị H.

Ông N1 và bà H đã chuyển tiền vào tài khoản của ông Trần Thanh P mở tại Ngân hàng TMCP B để Ngân hàng thu hồi nợ. Sau khi thu xong nợ thì Ngân hàng xuất tài sản thế chấp để vợ chồng ông V, bà N3 ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông N1, bà H.

Căn cứ khoản 2 Điều 4 Thông tư liên tịch số 11/2016 của Bộ Tư pháp - Toà án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao thì trường hợp này Chấp hành viên không có quyền kê biên tài sản mà phải phối hợp với Ngân hàng để Ngân hàng chuyển lại phần tiền thừa sau khi thu hồi nợ của khách hàng (nếu có) để cơ quan thi hành án thực hiện việc thi hành án cho đương sự.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là hợp pháp, đề nghị cơ quan thi hành án gỡ bỏ phong tỏa để các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trường hợp hợp đồng vô hiệu thì phía Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu để bảo vệ quyền lợi cho các bên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của TAND khu vực 6 - Quảng Trị quyết định:

Căn cứ khoản 12 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 225/2025/QH15 của Quốc hội; Nghị quyết số 81/2025/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 75, Điều 90 Luật Thi hành án dân sự; Căn cứ khoản 4 Điều 11 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân Đ - Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện Hải Lăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 - Quảng Trị) về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 08/11/2023 giữa ông Lê Hùng V, bà Nguyễn Thị Cẩm N chuyển nhượng cho ông Lê Quang N1, bà Phan Thị H thửa đất số 103 được tách ra từ thửa đất số 73, tờ bản đồ số 03, địa chỉ tại khóm A, thị trấn H, huyện H (nay là xã D), tỉnh Quảng Trị, đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 832691 ngày 20/3/2018 là vô hiệu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 03/9/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Đ kháng cáo; ngày 05/9/2025, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết L kháng cáo với cùng nội dung: Yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của TAND khu vực 6 - Quảng Trị theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 11/12/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Đ có đơn xin rút đơn khởi kiện, rút đơn kháng cáo.

Ngày 18/12/2025, bà Nguyễn Thị Tuyết L có đơn xin rút đơn kháng cáo.

Bị đơn không đồng ý với việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án và quan điểm giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ, tham gia phiên tòa theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm, bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Đ – Chấp hành viên và bà Nguyễn Thị Tuyết L - người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đảm bảo về nội dung, hình thức, thời hạn kháng cáo quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong giai đoạn phúc thẩm, ngày 11/12/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Đ có đơn xin rút đơn kháng cáo; ngày 18/12/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Tuyết L có đơn xin rút đơn kháng cáo. Xét thấy, việc rút đơn kháng cáo của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 289, 312 Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của các đương sự.

Đối với việc nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Đ có đơn ngày 11/12/2025 về việc rút đơn khởi kiện. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm N không đồng ý việc nguyên đơn rút đơn khởi kiện. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn, tiến hành xem xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định.

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

[2.1] Đối với quyền sử dụng thửa đất số 103 được tách ra từ thửa đất số 73, tờ bản đồ số 03, địa chỉ tại khóm A, thị trấn H, huyện H (nay là xã D), tỉnh Quảng Trị, đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 832691 ngày 20/3/2018 đứng tên bà Nguyễn Thị N4 đã được tặng cho ông Lê Hùng V và bà Nguyễn Thị Cẩm N và được chỉnh lý ngày 12/4/2018.

Ngày 22/9/2020, các bên gồm: Ngân hàng TMCP B - bên nhận thế chấp, ông Lê Hùng V và bà Nguyễn Thị Cẩm N - bên thế chấp, ông Trần Thanh P và bà Văn Thị Cẩm N2 - bên được bảo đảm đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 152/2020/HĐTC/CNQUANGTRI, theo đó, ông Lê Hùng V và bà Nguyễn Thị Cẩm N thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 73, tờ bản đồ số 03, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 832691 do UBND huyện H cấp ngày 20/3/2018 nêu trên để bảo đảm cho khoản vay của ông Trần Thanh P và bà Văn Thị Cẩm N2 tại Ngân hàng TMCP B (nay là Ngân hàng TMCP L1), theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số HĐHMTD46020200553 ngày 22/9/2020. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện

H theo quy định.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Trần Thanh P và bà Văn Thị Cẩm N2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, vì vậy Ngân hàng đã ra Thông báo xử lý nợ quá hạn đối với ông Trần Thanh P và bà Văn Thị Cẩm N2 03 lần trong các ngày 03, 05 và 07/10/2023.

Ngày 05/11/2023, giữa Ngân hàng với vợ chồng ông bà Trần Thanh P, Văn Thị Cẩm N2, vợ chồng ông bà Lê Quang N1, Phan Thị H, vợ chồng ông bà Trần Công Q, Nguyễn Thị Thu H1 đã ký thoả thuận 3 bên về việc vợ chồng ông N1, bà H và vợ chồng ông Q, bà H1 sẽ nộp tiền vào tài khoản Ngân hàng để tất toán khoản vay của ông P, bà N2, Ngân hàng sẽ xuất tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 832691 cho bên thế chấp để chuyển nhượng QSD đất cho ông N1, bà H. Ông Lê Hùng V và bà Nguyễn Thị Cẩm N đồng ý với phương án trên và thực tế đã nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Quang N1, bà Phan Thị H sau khi khoản vay của ông P, bà N được tất toán. Ngày 08/11/2023, sau khi xóa thế chấp, ông Lê Hùng V, bà Nguyễn Thị Cẩm N và ông Lê Quang N1, bà Phan Thị H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Quảng Trị. Theo đó, ông V, bà N chuyển nhượng cho ông N1, bà H quyền sử dụng 176,6 m^2 đất (trong đó: 137,1 m^2 đất ở tại đô thị và 39,5m^2 đất trồng cây hàng năm khác), tại thửa đất số 103, tờ bản đồ số 03 được tách từ thửa số 73, tờ bản đồ số 3.

Như vậy, ông Lê Hùng V, bà Nguyễn Thị Cẩm N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Quang N1, bà Phan Thị H theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/11/2023 là nhằm trả nợ cho khoản vay của ông Trần Thanh P, bà Văn Thị Cẩm N2 tại Ngân hàng TMCP B nay là Ngân hàng TMCP L1 theo sự tự nguyện thoả thuận của các bên.

[2.2] Các khoản vay của bà Nguyễn Thị Cẩm N đối với bà Nguyễn Thị Tuyết L và ông Nguyễn Sỹ Hoàng D phát sinh sau thời điểm vợ chồng ông Lê Hùng V, bà Nguyễn Thị Cẩm N thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng ông P, bà N tại Ngân hàng TMCP B, cụ thể: Nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị Cẩm N đối với bà Nguyễn Thị Tuyết L *(theo Bản án DSPT số 62/2023/DSPT ngày 17/11/2023 của TAND tỉnh Quảng Trị)* phát sinh từ Giấy vay tiền ngày 19/02/2023. Nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị Cẩm N đối với ông Nguyễn Sỹ Hoàng D *(theo Quyết định công nhận sự thoả thuận của đương sự số 03/2024/QĐST-DS ngày 18/01/2024 của TAND huyện Hải Lăng)* phát sinh từ Giấy vay tiền ngày 08/10/2023.

[2.3] Nguyên đơn căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 6 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2025 của Chính phủ, được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự để khởi kiện. Cụ thể: *"Trường hợp tài sản đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm*

thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà phát sinh các giao dịch liên quan đến tài sản đó thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án. Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó". Tuy nhiên, trong vụ án này, tài sản bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án đang là tài sản thế chấp hợp pháp của hợp đồng thế chấp đang có hiệu lực pháp luật; các biện pháp khẩn cấp tạm thời của Toà án, biện pháp bảo đảm thi hành án của cơ quan thi hành án được áp dụng sau thời điểm phát sinh Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hùng V, bà Trần Thị Cẩm N5 với ông Lê Quang N1 và bà Phan Thị H nên không có hiệu lực thi hành.

[2.4] Tại khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự quy định: *"- Trường hợp có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó; Hết thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được thông báo mà người được thi hành án không yêu cầu thì Chấp hành viên yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó".*

Trong vụ án này, chấp hành viên cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hùng V, bà Nguyễn Thị Cẩm N chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Quang N1, bà Phan Thị H vô hiệu, do trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Tuy nhiên, chấp hành viên chưa thông báo cho người được thi hành án là ông Nguyễn Sỹ Hoàng D để yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch vô hiệu; đối với bà Nguyễn Thị Tuyết L thì chấp hành viên có thông báo cho bà L nhưng lại giới hạn trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày làm việc với cơ quan thi hành án bà L có quyền khởi kiện yêu cầu Toà án huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo quyền lợi của mình. Trường hợp trên chấp hành viên chưa thực hiện đúng quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự mà lại thực hiện quyền khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch vô hiệu là không đúng trình tự, thủ tục.

Tại khoản 2 Điều 4 Thông tư liên tịch số 11/2016/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 01/8/2016 quy định: *"Trường hợp tài sản cầm cố, thế chấp đủ điều kiện để kê biên, xử lý theo quy định tại Điều 90 Luật Thi hành án dân sự mà người nhận cầm cố, thế chấp đang tiến hành xử lý để thu hồi nợ vay theo quy định của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm thì Chấp hành viên không thực hiện việc kê biên, xử lý đối với tài sản đó nhưng phải có văn bản yêu cầu người xử lý tài sản cầm cố, thế chấp thông báo ngay kết quả xử lý tài sản cho cơ quan thi hành án dân sự, giữ lại số tiền còn lại (nếu có) để cơ quan thi hành án dân sự giải quyết theo quy định của pháp luật".* Như vậy, với quy định trên do tài sản là quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Cẩm N và ông Lê Hùng V đang thế chấp tại Ngân hàng để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm cho bên vay là ông Trần Thanh P và bà Văn

Thị Cẩm N2. Việc Ngân hàng cùng bên vay và bên thứ ba thoả thuận xử lý tài sản thế chấp là biện pháp xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trường hợp này, Chấp hành viên không thực hiện kê biên, xử lý tài sản đó. Do đó, việc Chấp hành viên cho rằng bà Nguyễn Thị Cẩm N làm thủ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho ông bà Lê Quang N1, Phan Thị H nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án là không có căn cứ.

[3]. Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập, xác minh chứng cứ theo đúng trình tự quy định của pháp luật và đã đánh giá một cách khách quan, toàn diện, đầy đủ các tài liệu, chứng cứ để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Về án phí: Ông Nguyễn Xuân Đ không phải chịu án phí, bà Nguyễn Thị Tuyết L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289, khoản 1 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết L.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xử: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của Toà án nhân dân khu vực 6 - Quảng Trị.

Căn cứ khoản 12 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 11, khoản 1 Điều 29 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;

Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 75, Điều 90 Luật Thi hành án dân sự:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân Đ - Chấp hành viên Chi cục thían dân sự huyện H (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 - Quảng Trị) về việc yêu cầu tuyên bố Hợpchuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 08/11/2023 giữa ông Lê Hùng V, bà Nguyễn Thị Cẩm N chuyển nhượng cho ông Lê Quang N1, bà Phan Thị H thửa đất số 103 được tách ra từ thửa đất số 73, tờ bản đồ số 03, địa chỉ tại khóm A, thị trấn H, huyện H (nay là xã D), tỉnh Quảng Trị, đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 832691 ngày 20/3/2018 là vô hiệu.

2. Về án phí:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Đ - Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện H (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 - Quảng Trị) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Tuyết L phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0000276 ngày 09/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị. Bà L được nhận lại 150.000 đồng tiền chênh lệch.

3. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- TAND KV 6-Quảng Trị;
- Phòng THADS KV 6 – Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Toà DS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Nguyễn Thái Sơn