

Bản án số: 07/2026/DS-PT

Ngày 19/01/2026

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Hoàng Hữu Truyền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Mạnh Toàn

Ông Hoàng Anh Tuấn

- Thư ký phiên toà: Bà L Bích Ngọc -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh TH

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh TH tham gia phiên toà: Bà Đỗ Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh TH mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ L số: 136/2025/TLPT-DS ngày 23/10/2025 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 -TH bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 253/QĐ-PT, ngày 31 tháng 12 năm 2025 của TAND tỉnh TH giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:**

1. Bà Đào Thị L, sinh năm 1960. Có mặt

2. Ông Trương Văn S, sinh năm 1958. Có mặt

Cùng địa chỉ: TDP C, phường T, tỉnh TH

**\* Bị đơn:**

1. Bà Dương Thị H, sinh năm 1976. Có mặt

2. Ông Vũ Đình K, sinh năm 1970. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

Đều trú tại: TDP C, phường T, tỉnh TH

3. Anh Bùi Anh T, sinh năm 1984. Có mặt

Địa chỉ: Xóm B, xã T, tỉnh TH

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

1. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh TH

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ: Thi hành án dân sự tỉnh TH

Đại diện theo ủy quyền: Bà Hà Kim T1, Phó phòng thi hành án dân sự khu vực 2 -TH. Vắng mặt, có đơn đề nghị xử vắng mặt.

2. Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh TH

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Đức H1 – Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

### 3. Phòng C tỉnh TH

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Q, Phó trưởng phòng phục trách. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

\* Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trương Văn S, bà Đào Thị L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án:

1. Phía Nguyên đơn trình bày: Quyết định sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2015/QĐST-DS, ngày 08/9/2015 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh TH và Quyết định thi hành án số: 465/QĐ-CCTHADS, ngày 13/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh TH theo đó ông bà K, H phải trả cho ông S, bà L tổng số tiền: 697.637.500 đ và lãi suất chậm thi hành án. Đến nay chưa thi hành án được khoản tiền nào, trong vụ án trên ông S, bà L có giữ bản gốc giấy chứng nhận số V139037 do UBND thị xã S cấp ngày 01/4/2022 mang tên ông Trần Văn L1, sau đó ông L1 có thỏa thuận với ông S, bà L sẽ đưa cho ông bà số tiền: 125.000.0000 đ để được nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc và nhận tiền bồi thường giải phóng mặt bằng.

Ông Vũ Đình K, bà Dương Thị H có thửa đất số 31 tờ bản đồ số 6 (được cấp đổi từ thửa đất số 74a, 74b, 74c, 74d tờ bản đồ số 49-IV) diện tích 205m<sup>2</sup> loại đất ODT; địa chỉ phường T, thành phố S, TH đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 845378 ngày 13/9/2022 mang tên Vũ Đình K, Dương Thị H.

Ngày 13/9/2022, ông Vũ Đình K, bà Dương Thị H đã chuyển nhượng thửa đất số 31 tờ bản đồ số 6 cho anh Bùi Anh T. Hiện nay anh T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 886313 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 04/10/2022 mang tên Bùi Anh T, ông Nguyễn Đình K1 và bà Dương Thị H đã thực hiện giao dịch về tài sản trên sau khi Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự hiệu lực mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án.

Ngày 06/8/2015 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S có công văn số 21/CV-CCTHADS về việc phối hợp thi hành án, đề nghị Phòng tài nguyên và môi trường thành phố S; Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S tạm dừng giao dịch quyền sử dụng đất đối với toàn bộ các thửa đất trên địa bàn thành phố S mang tên hộ gia đình hoặc cá nhân ông Vũ Đình K, bà Dương Thị H cho đến khi ông K, bà H thi hành án xong các khoản tiền phải thi hành án (ngoài công văn số 21 ngày 06/8/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, TH, ông bà không cung cấp được văn bản nào khác về việc kê biên, ngăn chặn tài sản đối với thửa đất số 31 tờ bản đồ số 6).

Nay ông S, bà L đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2022 đối với thửa đất số 31 tờ bản đồ số 6 giữa ông Vũ

Đình K, bà Dương Thị H và anh Bùi Anh T; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mang tên Bùi Anh T.

2. Bị đơn bà Dương Thị H trình bày: tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận các bên đương sự số 07/2015/QĐST-DS, ngày 08/9/2015 của Tòa án nhân dân thành phố S có nội dung: Chị H, anh K có trách nhiệm thanh toán cho ông S, bà L số tiền nợ gốc: 595.000.000 đ, thời hạn thanh toán đến ngày 31/8/2016, trường hợp không thanh toán được nợ gốc đúng thời hạn thỏa thuận thì phải trả thêm lãi suất số tiền: 102.637.500đ .

Ngày 13/9/2016 chi cục Thi hành án dân sự thành phố S đã ra Quyết định thi hành án số 465/QĐ-CCTHADS ngày 13/9/2016.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh K, chị H và anh Bùi Anh T, bà có ý kiến như sau: gia đình ông K, bà H có thửa đất số 74a, 74b, 74c, 74d tờ bản đồ số 49-IV tại phường T, thành phố S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2009, sau đó chuyển đổi thành thửa đất số 31 tờ bản đồ số 6 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 845378 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/9/2022 mang tên Vũ Đình K, Dương Thị H diện tích 205m<sup>2</sup>.

Ngày 13/9/2022, gia đình ông K, bà H đã chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Bùi Anh T theo đúng thủ tục quy định, bên mua là anh Bùi Anh T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HD 886313 do Sở T cấp ngày 04/10/2022.

Trước và trong khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất gia đình ông K, bà H không nhận được quyết định nào về việc cưỡng chế, kê biên tài sản của Chi cục thi hành án dân sự thành phố S, trong quá trình thực hiện giao dịch cũng không nhận được khiếu nại của cá nhân hay văn bản ngăn chặn chuyển nhượng của cơ quan, tổ chức nào.

Không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Bị đơn anh Bùi Anh T trình bày: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L, ông S về việc đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Đình K, bà Dương Thị H và anh Bùi Anh T, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mang tên Bùi Anh T tại thửa đất số 31 tờ bản đồ số 6, diện tích 205m<sup>2</sup> đất ở đô thị, địa chỉ thửa đất: phường T (nay là phường S), tỉnh TH với L do: tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nói trên, thửa đất không có quyết định tạm dừng đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản theo quy định của cơ quan nhà nước.

Trong quá trình thực hiện việc chuyển nhượng không nhận được văn bản khiếu nại của cá nhân hay cơ quan, tổ chức nào, việc chuyển nhượng hoàn toàn đúng pháp luật.

Hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc số DH 886313 cấp ngày 04/10/2022 tại thửa đất số 31 tờ bản đồ số 6 diện tích 205m<sup>2</sup> đất ở đô thị, địa chỉ thửa đất: phường T (nay là phường S), tỉnh TH, anh T đang là người quản L, đang giữ không thể chấp cho cơ quan, tổ chức, cá nhân nào.

4. Ý kiến của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S tại Văn bản số: 669/CCTHADS, ngày 31/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S xác định:

Đến ngày 31/10/2024, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S đang thi hành án tổng 11 quyết định thi hành án đối với người phải thi hành án là ông Vũ Đình K và bà Dương Thị H với tổng khoản nợ: 4.887.576.250 đ (bốn tỷ tám trăm tám mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi S nghìn hai trăm năm mươi đồng) và án phí với số tiền: 41.250.000 đ (bốn mươi một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Quá trình giải quyết ông Vũ Đình K và bà Dương Thị H đã được thông báo hợp lệ các Quyết định thi hành án, đến nay chưa thực hiện việc thi hành án.

Ngày 26/9/2022, ông Vũ Đình K và bà Dương Thị H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Bùi Anh T, ông Vũ Đình K và bà Dương Thị H đã chuyển nhượng tài sản trên sau khi các Bản án, Quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án, Chi cục Thi hành án thành phố S đề nghị Tòa án nhân dân thành phố S tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Đình K và bà Dương Thị H với ông Bùi Anh T là vô hiệu.

Tại Văn bản số 310/CCTHADS, ngày 21/5/2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố S xác định:

- Công văn số 21/CV-CCTHADS của chi cục Thi hành án dân sự thành phố S là văn bản hành chính, căn cứ Điểm c Khoản 1 Điều 23 Luật thi hành án dân sự là văn bản yêu cầu các cơ quan, tổ chức, cá nhân phối hợp tổ chức thi hành án.

- Căn cứ Khoản 1 Điều 187 Luật thi hành án dân sự quy định trách nhiệm của cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm trong thi hành án dân sự: “Tạm dừng việc thực hiện các yêu cầu liên quan đến các giao dịch đối với tài sản của người phải thi hành án đăng ký tại cơ quan đăng ký tài sản, đăng ý giao dịch bảo đảm ngay sau khi nhận được yêu cầu của Chấp hành viên, cơ quan thi hành án dân sự”.

- Công văn số 21/CV-CCTHADS của chi cục Thi hành án dân sự thành phố S được gửi cho Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố S, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S (như phần nơi nhận). Ngoài ra không gửi cho cơ quan, tổ chức, cá nhân nào khác.

- Ông Vũ Đình Khang, bà Dương Thị Hương đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 31 tờ bản đồ số 6 vào ngày 13/9/2022, thực hiện sau khi Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2015/QĐST-DS của Tòa án nhân dân thành phố S có hiệu lực pháp luật mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án; căn cứ Điều 75 Luật thi hành án dân sự; Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP, ngày 18/7/2015 của chính Phủ; Khoản 11 Điều 24 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 các đương sự có quyền yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

5. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh TH tại Văn bản số 2748/SNNMT-VPĐKĐĐ, ngày 19/6/2025 có ý kiến về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DH 886313 cấp ngày 04/10/2022 như sau:

- Thành phần hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Đình Khang, bà Dương Thị Hương và ông Bùi Anh Tú đúng theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Trình tự giải quyết hồ sơ: Trình tự giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Đình Khang, bà Dương Thị Hương và ông Bùi Anh Tú đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

- Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và tài sản khác gắn liền với đất số DH 886313 ngày 04/10/2022 mang tên ông Bùi Anh Tú là đúng thẩm quyền quy định.

- Về điều kiện thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất: tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, thửa đất không có quyết định tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản theo quy định của cơ quan có thẩm quyền; quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; đất không có tranh chấp; đảm bảo điều kiện thực hiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số DH 886313 ngày 04/10/2022 mang tên ông Bùi Anh Tú là đúng quy định của pháp luật đất đai.

**6. Ý kiến của Phòng công chứng số 2 tỉnh TH:** Toàn bộ quá trình công chứng và hồ sơ pháp L do Phòng công chứng số 2 tỉnh TH thực hiện đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 591, quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 13/9/2022 đã tuân thủ quy trình, trình tự về công chứng cũng như các quy định pháp luật khác có liên quan.

**7. Ý kiến của phòng Nông nghiệp và Môi trường thành phố S:** tại Văn bản số 810/NNMT, ngày 11/5/2015 của Phòng Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau:

- Qua rà soát hồ sơ lưu trữ tại cơ quan cho thấy không có hồ sơ thể hiện việc tiếp nhận và lưu trữ Công văn số 21/CV-CCTHADS ngày 06/8/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.

- Nội dung Công văn số 21/CV-CCTHADS ngày 06/8/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S có nội dung “ tạm dừng giao dịch quyền sử dụng đất đối với tài sản là toàn bộ các thửa đất trên địa bàn thành phố S mang tên hộ gia đình hoặc cá nhân ông Vũ Đình Khang và bà Dương Thị Hương...” tuy nhiên không xác định rõ thông tin thửa đất (số thửa, số tờ bản đồ, diện tích, loại đất...) làm tài sản bảo đảm nghĩa vụ thi hành án là chưa đầy đủ nội dung, thiếu thông tin để các cơ quan chức năng xác định chính xác các nội dung cần thực hiện hoặc áp dụng văn bản để thực hiện (chưa phù hợp với Điểm c Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013).

**8. Ý kiến của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực III TH):** tại văn bản số 327/CNVPĐKĐĐ ngày 13/6/2025 có ý kiến như sau:

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số DH 886313 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh TH cấp ngày 04/10/2022 mang tên Bùi Anh Tú.

- Về thành phần hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện theo đúng quy định tại Khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường.

- Về trình tự giải quyết: Trình tự giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/NĐ-CP, ngày 15/5/2015 của Chính Phủ; Quyết định số 3679/QĐ-UBND, ngày 24/11/2021 của UBND tỉnh TH và việc công bố danh mục thủ tục hành chính chuẩn hóa lĩnh vực đất đai năm 2021 thuộc phạm vi chức năng quản L của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh TH.

- Về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: theo đúng Khoản 3 Điều 105 Luật đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Quyết định số 174/QĐ-STNMT ngày 23/02/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc ủy quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

- Về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: tại thời điểm chuyển quyền sử dụng đất không có quyết định tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản theo quy định của cơ quan có thẩm quyền; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; đất không có tranh chấp; bảo đảm theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

- Đối với nội dung Công văn số 21/CV-CCTHADS ngày 06/8/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S có nội dung “ tạm dừng giao dịch quyền sử dụng đất đối với tài sản là toàn bộ các thửa đất trên địa bàn thành phố S mang tên hộ gia đình hoặc cá nhân ông Vũ Đình Khang và bà Dương Thị Hương...”, tuy nhiên không có thông tin về giấy tờ tùy thân của chủ sử dụng đất, thông tin về thửa đất (số tờ, số thửa, loại đất, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...) làm tài sản bảo đảm nghĩa vụ thi hành án là chưa đầy đủ nội dung, thiếu thông tin để các cơ quan chức năng xác định chính xác các nội dung cần thực hiện hoặc áp dụng văn bản để thực hiện (Điểm c Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013).

Tại Bản án số: 09/2025/DS-ST, ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – TH đã căn cứ Khoản 2 Điều 26; Điều 34; Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 217; Điều 273; Điều 278; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, 500, 502, 503 của Bộ luật dân sự; 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 L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Trương Văn S và bà Đào Thị L đối với bị đơn ông Vũ Đình Khang, bà Dương Thị Hương, anh Bùi Anh Tú về việc:

- Đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2022 giữa ông Vũ Đình Khang, bà Dương Thị Hương và anh Bùi Anh Tú đối với thửa đất số 31 tờ bản đồ số 6, địa chỉ: phường Thắng Lợi, thành phố S, TH (nay là phường S, TH).

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 886313 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh TH (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh TH) cấp ngày 04/10/2022 mang tên Bùi Anh Tú.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 25/9/2025, nguyên đơn ông Trương Văn S và bà Đào Thị L kháng cáo với nội dung: giải quyết lại bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Trương Văn S, bà Đào Thị L trình bày đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị xem xét đối với khoản chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với L do: theo Quyết định số 07/2015/QĐST-DS, ngày 08/09/2015 của Tòa án nhân dân thành phố S trong đó bà Hương, ông Khang có trách nhiệm trả nợ cho ông S, bà L với số tiền gốc: 595.000.000 đ và khoản lãi phát sinh với tổng số tiền: 697.637.500 đ và đã có quyết định thi hành án số: 465/QĐ-CCTHADS, ngày 13/9/2016 và công văn số: 21/CV-CCTHADS, ngày 16/8/2015 của cơ quan thi hành án dân sự về việc tạm dừng giao dịch quyền sử dụng đất đối với tài sản là toàn bộ các thửa đất trên địa bàn thành phố S mang tên hộ gia đình hoặc cá nhân ông Vũ Đình Khang và bà Dương Thị Hương cho đến khi thi hành án xong. Việc vợ chồng bà Hương, ông Khang chuyển nhượng đất cho anh Bùi Anh Tú nhưng không sử dụng khoản tiền chuyển nhượng đất để trả nợ cho ông S, bà L là vi phạm quy định pháp luật, trong quá trình giải quyết vụ án, thửa đất của bị đơn nhưng phía bị đơn có tình không xác định, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ phía nguyên đơn không phải chịu số tiền này.

P phía bị đơn bà Dương Thị Hương trình bày: Quá trình chuyển nhượng đất cho anh Bùi Anh Tú vào năm 2022, bà Hương không nhận được văn bản của cơ quan thi hành án dân sự về việc tạm dừng giao dịch liên quan đến tài sản, quyết định cưỡng chế, kê biên tài sản, việc chuyển nhượng đất được chứng thực của phòng công chứng và được thẩm định phê duyệt tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S; khoản tiền có được từ việc chuyển nhượng đất, bà Hương cũng trả nợ cho các khoản nợ khác.

Hiện nay bà Hương còn có các tài sản khác bao gồm quyền sử dụng đất đã bị kê biên để đảm bảo thi hành án đủ để trả nợ cho ông S, bà L, tuy nhiên do có tranh chấp liên quan đến thửa đất số 31 tờ bản đồ số 6 nên các thửa đất khác giữa bà Hương và ông S, bà L xử lý được các thửa đất khác để trả nợ.

Không nhất trí với kháng cáo của nguyên đơn về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đề nghị xử L theo quy định pháp luật.

Ông Bùi Anh Tú có ý kiến: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2022 được chứng thực theo quy định, ông Tú giao dịch ngay tình và đã trả xong toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật, không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, thư ký và của Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Việc chấp hành pháp luật của đương sự: đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS; Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về thu, miễn, giảm, thu nộp án phí, lệ phí Tòa án, bác kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Văn S và bà Đào Thị L, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – TH.

Án phí phúc thẩm: Miễn án phí cho ông S, bà L theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bản án số 09/2025/DS-ST được tuyên án vào ngày 16/9/2025, đến ngày 25/9/2025 phía nguyên đơn ông Trương Văn S, bà Đào Thị L kháng cáo; ông S, bà L thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn nộp tạm ứng án phí.

Đơn kháng cáo trong hạn quy định được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn ông Vũ Đình Khang và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về nội dung vụ án: xét kháng cáo của ông Trương Văn S, bà Đào Thị L, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1]. Công văn số 21/CV-CCTHADS, ngày 06/8/2015 về việc phối hợp tổ chức thi hành án theo Bản án số 18/2015/DSPT, ngày 18/5/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh TH và Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2014/DSST, ngày 22/4/2014 của Tòa án nhân dân thị xã S, Công văn số 21/CV-CCTHADS, ngày 06/8/2015 được ban hành trước

Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự số 07/2015/QĐST-DS, ngày 08/9/2015 của Tòa án nhân dân thành phố S; công văn số: CV-CCTHADS, ngày 06/8/2015 tạm dừng chuyển nhượng QSD đất chỉ có hiệu lực trong phạm vi vụ việc thi hành án cụ thể, do đó, không thể áp dụng công văn số 21 nêu trên để đảm bảo cho nghĩa vụ THA của vụ án khác và có sau thời điểm ban hành công văn là ngày 6/8/2015.

Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 6 là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2022 được cấp đổi từ 04 thửa đất: thửa số 74a, 74b (diện tích 112m<sup>2</sup> đất ODT) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 092955, ngày 27/10/2009 và thửa số 74c, 74d (diện tích 93m<sup>2</sup> đất ODT) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 092954 cùng ngày 27/10/2009 mang tên Vũ Đình Khang, Dương Thị Hương nhưng tại thời điểm ban hành văn bản số 21/ CV-CCTHADS, ngày 06/8/2015 cơ quan Thi hành án chưa xác định được các tài sản này là của ông Khang, bà Hương.

Đến năm 2017, các biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 10/4/2017; ngày 23/4/2017; ngày 11/9/2017; ngày 23/3/2018 xác định thửa đất số 74a, 74b, 74c, 74d đang được công ty CPDV TM Khang Hương thuê 30 năm, hợp đồng mượn đất ngày 10/4/2010 giữa ông Vũ Đình Khang và công ty Cổ phần dịch vụ thương mại Khang Hương (đại diện theo pháp luật là bà Dương Thị Hương).

- Các cơ quan chuyên môn Phòng Nông nghiệp và môi trường thành phố S; Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S khẳng định Công văn số 21/CV-CCTHADS, ngày 06/8/2015 không xác định rõ thông tin thửa đất (số thửa, số tờ bản đồ, diện tích, loại đất..) làm tài sản bảo đảm nghĩa vụ thi hành án là chưa đầy đủ nội dung, thiếu thông tin để các cơ quan chức năng xác định nội dung cần thực hiện hoặc áp dụng văn bản để thực hiện theo điểm c khoản 1 Điều 188 luật đất đai năm 2013.

- Phòng công chứng số 2 tỉnh TH là cơ quan thực hiện công chứng với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/9/2022 xác định tuân thủ quy trình, trình tự pháp luật về công chứng và pháp luật có liên quan.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh TH là cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 886313 ngày 04/10/2022 mang tên Bùi Anh Tú xác định: tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, thửa đất không có quyết định tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản theo quy định của cơ quan có thẩm quyền; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; đất không có tranh chấp; bảo đảm điều kiện thực hiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

- Công văn số 21/CV-CCTHADS, ngày 06/8/2015 được gửi cho Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố S, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, ngoài ra không gửi cho các cơ quan, tổ chức và cá nhân khác. Ông Vũ Đình Khang, bà Dương Thị Hương, anh Bùi Anh Tú không biết việc Chi cục Thi hành án có văn bản yêu cầu

ngăn chặn dịch chuyển quyền tài sản đối với các thửa đất đứng tên ông Vũ Đình Khang, bà Dương Thị Hương, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 31 tờ bản đồ số 06 tại phường Thắng Lợi, thành phố S, TH (nay là phường S, TH) là ngay tình.

[2.2]. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được Tòa án thu thập, ngoài thửa đất số 31 tờ bản đồ số 6, xác định ông Vũ Đình Khang và bà Dương Thị Hương còn có các tài sản sau:

- Thửa số 103 tờ bản đồ số 50-I, diện tích 430m<sup>2</sup> đất Lúa được UBND thị xã S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 650846 ngày 12/8/2010 mang tên ông Vũ Đình Khang và bà Dương Thị Hương.

- Thửa số 204 tờ bản đồ số 36-IV, diện tích 670m<sup>2</sup> đất Lúa được UBND thị xã S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 650894 ngày 12/8/2010 mang tên ông Vũ Đình Khang và bà Dương Thị Hương.

- Thửa số 96 tờ bản đồ số 49-II, diện tích 320m<sup>2</sup> đất Lúa được UBND thị xã S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 220681 ngày 05/5/2008 mang tên ông Vũ Đình Khang và bà Dương Thị Hương.

- Thửa số 107 tờ bản đồ số 50-I, diện tích 373m<sup>2</sup> đất Lúa được UBND thị xã S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 220680 ngày 05/5/2008 mang tên ông Vũ Đình Khang và bà Dương Thị Hương.

- Thửa số 119, tờ bản đồ địa chính số 49-IV, diện tích 184m<sup>2</sup> đất Lúa được UBND thị xã S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 650847 mang tên ông Vũ Đình Khang và bà Dương Thị Hương.

- Thửa số 16e tờ bản đồ số 49-IV diện tích 299,5m<sup>2</sup> (trong đó đất ở đô thị 160m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 139,5m<sup>2</sup>) tại TDP Mỏ Chè, phường Bách Quang, thành phố S (nay là phường Bá Xuyên), tỉnh TH được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 650850 do UBND thị xã S cấp ngày 12/8/2010 mang tên ông Vũ Đình Khang, bà Dương Thị Hương.

- Thửa số 75 diện tích 200m<sup>2</sup> (T) và thửa số 75a diện tích 328m<sup>2</sup> đất vườn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V209187 ngày 16/5/2002 mang tên hộ ông Vũ Đình Khang tại phường Thắng lợi, thành phố S (nay là phường S, tỉnh TH), thửa đất hiện nay đang thế chấp tại Ngân hàng.

Các thửa đất này hiện nay Cơ quan thi hành án đã ban hành Quyết định kê biên, xử lý quyền sử dụng đất.

Như vậy, xác định ngoài thửa đất số 31 tờ bản đồ số 6 đang có tranh chấp trong vụ án này, ông Vũ Đình Khang và bà Dương Thị Hương còn có tài sản để bảo đảm thi hành án được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S ban hành Quyết định kê biên để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án trong đó có nghĩa vụ thi hành án đối với ông Trương Văn S, bà Đào Thị L.

Không có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2022 thuộc trường hợp giao dịch về tài sản mà người phải thi hành án không sử dụng toàn bộ tài sản thu được từ giao dịch đó để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc có tài sản khác nhưng không đủ để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với HĐ CNQSD đất ngày 13/9/2022 giữa ông Vũ Đình Khang, bà Dương Thị Hương và anh Bùi Anh Tú đối với thửa đất số 31, TĐĐ số 6; địa chỉ: phường Thắng Lợi, thành phố S, TH (nay là phường S, TH); hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 886313 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh TH (nay là Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh TH) cấp ngày 04/10/2022 mang tên Bùi Anh Tú là có căn cứ và phù hợp.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: do yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn không được chấp nhận nên chi phí xem xét thẩm định tại chỗ phía Nguyên đơn phải chịu theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Văn S và bà Đào Thị L là không có căn cứ chấp nhận. Cần bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – TH.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Văn S, bà Đào Thị L thuộc trường hợp người cao tuổi quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326 của Ủy ban thường vụ quốc hội được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các L lẽ trên.

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 308; Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm đ Khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 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 L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Văn S, bà Đào Thị L giữ nguyên bản án sơ thẩm số 09/2025/DS-ST, ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2- TH.

2. Về án phí phúc thẩm: Ông Trương Văn S, bà Đào Thị L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

*“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 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”.*

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Hoàng Anh Tuấn**

**Nguyễn Mạnh Toàn**

**Hoàng Hữu Truyền**

