

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN PHÚ
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 26/2025/DS-ST

Ngày: 03/4/2025

V/v: “ Tranh chấp liên quan đến
tài sản bị cưỡng chế thi hành án
theo quy định của pháp luật về thi
hành án và tranh chấp hợp đồng
vay tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHÚ - TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Đức.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Công Gia và bà Trần Thị Yến Nhi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Tùng Anh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Huỳnh – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 4 năm 2025, tại Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 235/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án và tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2025/QĐST-DS, ngày 25/3/2025 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* **Ông Nguyễn Hữu V** – sinh năm 1987.

Địa chỉ: Khu B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: **Ông Trần Văn T** – sinh năm 1991 (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/11/2023). (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

* *Bị đơn:* **Ông Nguyễn Thanh V1** – sinh năm 1994. (có mặt)

Địa chỉ: Tổ F, ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Bà Dương Thị Bích C – sinh năm 1995. (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Khu G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo pháp luật: **Ông Nguyễn Thành D** – Chi Cục trưởng.

Đại diện theo ủy quyền: **Bà Nguyễn Thị Cẩm L** - Chấp hành viên. (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Khu G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Trần Duy H – sinh năm 1988. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã N, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* **Ông Lê Vũ L1** – sinh năm 1983. (có mặt)

Địa chỉ: Số B Khu phố C, phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn T trình bày:**

Theo nội dung quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2023/QĐST-DS, ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai về việc buộc ông Nguyễn Thanh V1 thanh toán cho ông Nguyễn Hữu V số tiền cọc 1.027.000.000 đồng và tiền phạt cọc 500.000.000 đồng, tổng số tiền 1.527.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Hữu V có làm đơn yêu cầu thi hành án nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai. Do ông Nguyễn Thanh V1 không tự nguyện thi hành án nên ngày 26/5/2023, Chi Cục thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai ra quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản do ông Nguyễn Thanh V1 đứng tên các sản cùng với bà Dương Thị Bích C (là vợ ông V1), gồm các tài sản chung như sau:

Thửa đất số 192, tờ bản đồ số 12, diện tích 263m²; thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12, diện tích 256m²; thửa đất số 198, tờ bản đồ số 12, diện tích 1758m² cùng tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị L2 vào ngày 30/12/2013. Đến ngày 14/10/2022, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh huyện T điều chỉnh biến động sang tên cho ông Nguyễn Thanh V1, bà Dương Thị Bích C.

Ngày 29/5/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai ban hành thông báo số 53/TB-THADS về việc xác định quyền sử hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án về thỏa thuận quyền phân chia tài sản chung, khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị Cơ quan có thẩm quyền giải quyết đối với các tài sản nêu trên của ông Nguyễn Hữu V, bà Dương Thị Bích C.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 138/2024/TĐG-CT, ngày 13/5/2024 của Công ty T3 thì thửa đất số 192, diện tích 263m²; thửa đất số 193, diện tích 256m² và thửa đất số 198, diện tích 1758m² có giá trị 455.400.000 đồng (tương ứng 1m² = 200.000 đồng), ông Nguyễn Hữu V đồng ý và không có ý kiến gì. Mặc dù đã quá thời hạn 06 tháng nhưng ông Nguyễn Hữu V không yêu cầu thẩm định giá lại và đồng ý với giá của Công ty T3.

Nay ông Nguyễn Hữu V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Xác định phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án là bị đơn ông Nguyễn Thanh V1 trong khối tài sản chung của ông Nguyễn Thanh V1 và bà Dương Thị Bích C là ½ (50%) giá trị đối với Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất số 192, tờ bản đồ số 12, diện tích 263m²; thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12, diện tích 256m² và thửa

đất số 198, tờ bản đồ số 12, diện tích 1758m² cùng tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai để thi hành án theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc số tiền 6.500.000 đồng, chi phí thẩm định giá là 21.500.000 đồng, tổng cộng 28.000.000 đồng. Ông Nguyễn Thanh V1 phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hữu V số tiền 28.000.000 đồng.

Đối với số tiền 171.000 đồng về thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Hữu V tự nguyện chịu.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Vũ L1 thì nguyên đơn không có ý kiến gì hết.

- Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Thanh V1 trình bày:**

Ông và bà Dương Thị Bích C là vợ chồng.

Theo nội dung quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2023/QĐST-DS, ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai thì ông có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hữu V số tiền cọc 1.027.000.000 đồng và tiền phạt cọc 500.000.000 đồng, tổng số tiền 1.527.000.000 đồng.

Hiện nay ông và bà Dương Thị Bích C cùng đứng tên trên các tài sản như sau: Thửa đất số 192, tờ bản đồ số 12, diện tích 263m²; thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12, diện tích 256m²; thửa đất số 198, tờ bản đồ số 12, diện tích 1758m², cùng tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị L2 vào ngày 30/12/2013. Đến ngày 14/10/2022, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh huyện T điều chỉnh biến động sang tên cho ông Nguyễn Thanh V1, bà Dương Thị Bích C.

Các thửa đất số 192, 193, 198, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T là tài sản chung của ông và bà Dương Thị Bích C. Phần tài sản của ông khỏi tài sản chung với bà Dương Thị Bích C là ½ giá trị các tài sản nêu trên.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 138/2024/TĐG-CT, ngày 13/5/2024 của Công ty T3 thì thửa đất số 192, diện tích 263m²; thửa đất số 193, diện tích 256m² và thửa đất số 198, diện tích 1758m² có giá trị 455.400.000 đồng (tương ứng 1m² = 200.000 đồng) thì ông đồng ý và không có ý kiến gì. Mặc dù đã quá thời hạn 06 tháng nhưng ông không yêu cầu thẩm định giá lại và đồng ý với kết quả thẩm giá của Công ty T3.

Hiện nay ông đang quản lý, sử dụng thửa đất số 192, 193, 198, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 13/01/2023, do cần tiền kinh doanh nên ông có vay của ông Lê Vũ L1 số tiền 210.000.000 đồng, khi vay các bên không thỏa thuận về lãi suất và thời hạn trả nợ. Để đảm bảo khoản vay số tiền 210.000.000 đồng thì ông giao cho ông L1 là 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) đối với các thửa đất số 192, 193, 198, tờ bản đồ số 12 và làm hợp đồng ủy quyền cho ông L1. Ông L1 nhờ ông Trần Duy H đứng ra nhận ủy quyền thay cho ông L1 đối với các thửa đất số 192, 193, 198, tờ bản đồ số 12.

Ngày 13/01/2023, ông và bà Dương Thị Bích C có ủy quyền cho ông Trần Duy H theo “Hợp đồng ủy quyền” ngày 13/01/2023 được Công chứng tại Văn phòng C3, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa đất số 192, 193, 198, tờ bản đồ số 12, cùng tọa lạc tại xã T, huyện T. Thời hạn ủy quyền là 01 năm, kể từ ngày 13/01/2023 đến 13/01/2024. Để ông H thay mặt vợ chồng ông thực hiện các công việc theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/01/2023. Ông L1 đã chuyển khoản cho ông số tiền 210.000.000 đồng.

Ông vay số tiền 210.000.000 đồng của ông Lê Vũ L1 không liên quan đến bà Dương Thị Bích C, đây là việc vay các nhân của ông và không dùng cho mục đích của gia đình.

Đối với “Hợp đồng ủy quyền” ngày 13/01/2023 được Công chứng tại Văn phòng C3 số công chứng 302, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu V thì ông có ý kiến như sau:

Ông đồng ý xác định phần quyền sử dụng đất của ông để thi hành án trong khối tài sản chung với bà Dương Thị Bích C là $\frac{1}{2}$ (50%) giá trị quyền sử dụng đất là thửa đất số 192, diện tích 263m²; thửa đất số 193, diện tích 256m² và thửa đất số 198, diện tích 1758m², tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T.

- Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc số tiền 6.500.000 đồng, chi phí thẩm định giá là 21.500.000 đồng, tổng cộng 28.000.000 đồng. Ông đồng ý hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hữu V số tiền 28.000.000 đồng.

Trước yêu cầu độc lập của ông Lê Vũ L1 thì ông có ý kiến như sau:

Nay ông đồng ý trả cho ông Lê Vũ L1 số tiền vay 210.000.000 đồng và Đồng ý trả tiền lãi theo mức lãi suất 1%/tháng, kể từ ngày 13/01/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 03/4/2025).

Tại phiên tòa ông L1 yêu cầu ông trả số tiền gốc 210.000.000 đồng và tiền lãi 8%/năm (tương ứng 0,666%/tháng) thì ông cũng đồng ý và không có ý kiến gì khác.

Về án phí: Ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Trong quá trình tố tụng bị đơn bà Dương Thị Bích C trình bày:**

Theo nội dung quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2023/QĐST-DS, ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai thì ông Nguyễn Thanh V1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hữu V số tiền cọc 1.027.000.000 đồng và tiền phạt cọc 500.000.000 đồng, tổng số tiền 1.527.000.000 đồng.

Hiện nay vợ chồng bà đứng tên chung trên thửa đất số 192, tờ bản đồ số 12, diện tích 263m²; thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12, diện tích 256m²; thửa đất số 198, tờ bản đồ số 12, diện tích 1758m², cùng tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Các thửa đất số 192, 193, 198, tờ bản đồ số 12 là tài sản chung của vợ chồng bà trong thời kỳ hôn nhân. Phần tài sản của bà trong khối tài sản chung với ông Nguyễn Thanh V1 là $\frac{1}{2}$ giá trị tại các thửa đất số 192, 193, 198, tờ bản đồ số 12.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 138/2024/TĐG-CT, ngày 13/5/2024 của Công ty T3 thì thửa đất số 192, diện tích 263m²; thửa đất số 193, diện tích 256m² và thửa đất số 198, diện tích 1758m² có giá trị 455.400.000 đồng (tương ứng 1m² = 200.000 đồng) thì bà đồng ý và không có ý kiến gì. Mặc dù đã quá thời hạn 06 tháng nhưng bà không yêu cầu thẩm định giá lại và đồng ý với kết quả thẩm định giá của Công ty T3.

Bà được biết ngày 13/01/2023, ông Nguyễn Thanh V1 có vay của ông Lê Vũ L1 số tiền 210.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay thì ông Nguyễn Thanh V1 có đưa cho ông Lê Vũ L1 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) đối với thửa đất số 192, 193, 198, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, huyện T và ông L1 yêu cầu phải làm hợp đồng ủy quyền. Ông L1 nhờ ông Trần Duy H đứng ra nhận ủy quyền thay cho ông L1 đối với các thửa đất số 192, 193, 198, tờ bản đồ số 12.

Ngày 13/01/2023, bà và ông Nguyễn Thanh V1 có ủy quyền cho ông Trần Duy H theo “Hợp đồng ủy quyền” ngày 13/01/2023 được Công chứng tại Văn phòng C3 số công chứng 302, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 192, 193, 198, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, huyện T. Thời hạn ủy quyền là 01 năm kể từ ngày 13/01/2023 đến 13/01/2024. Để ông H thay mặt vợ chồng bà thực hiện các công việc theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/01/2023.

Sau khi ký kết “hợp đồng ủy quyền ngày 13/01/2023” xong thì ông Lê Vũ L1 chuyển khoản cho ông V1 số tiền 210.000.000 đồng. Việc ông V1 vay số tiền 210.000.000 đồng không liên quan gì đến bà, đây là khoản vay riêng của ông V1 và không dùng chi tiêu cho gia đình.

Đối với “Hợp đồng ủy quyền” ngày 13/01/2023 được Công chứng tại Văn phòng C3 số công chứng 302, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD thì bà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu V thì bà có ý kiến như sau:

Bà đồng ý xác định phần quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh V1 để thi hành án trong khối tài sản chung với bà là ½ (50%) giá trị quyền sử dụng đất là các thửa đất số 192, diện tích 263m²; thửa đất số 193, diện tích 256m² và thửa đất số 198, diện tích 1758m², tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc số tiền 6.500.000 đồng, chi phí thẩm định giá là 21.500.000 đồng, tổng cộng 28.000.000 đồng. Ông Nguyễn Thanh V1 tự nguyện chịu số tiền 28.000.000 đồng nên bà không có ý kiến gì.

- Về án phí: Bà đồng ý chịu án phí theo quy định của pháp luật.

*** Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Vũ L1 trình bày:**

Do chỗ quen biết nên ông Nguyễn Thanh V1 có hỏi ông vay số tiền 210.000.000 đồng và ông đồng ý. Ngày 13/01/2023, ông chuyển khoản ông Nguyễn Thanh V1 qua số tài khoản 19032875954016 của ông V1 mở tại Ngân hàng Thương mại cổ phần K số tiền 210.000.000 đồng. Khi vay các bên không thỏa thuận về lãi suất và thời hạn trả nợ.

Để đảm bảo khoản vay ông Nguyễn Thanh V1 giao cho ông 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) đối với thửa đất số 192, 193, 198, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, huyện T và ông Nguyễn Thanh V1 phải làm hợp đồng ủy quyền cho ông. Ông nhờ ông Trần Duy H đứng ra nhận ủy quyền thay ông đối với các thửa đất số 192, 193, 198, tờ bản đồ số 12.

Ngày 13/01/2023, ông Nguyễn Thanh V1 và bà Dương Thị Bích C có ủy quyền cho ông Trần Duy H theo “Hợp đồng ủy quyền” ngày 13/01/2023 được Công chứng tại Văn phòng C3, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa đất số 192, 193, 198, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, huyện T. Thời hạn ủy quyền là 01 năm kể từ ngày 13/01/2023 đến 13/01/2024.

Đối với “Hợp đồng ủy quyền” ngày 13/01/2023 được Công chứng tại Văn phòng C3 số công chứng 302, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Yêu cầu ông Nguyễn Thanh V1 trả số tiền gốc 210.000.000 đồng và tiền lãi với lãi suất là 1%/năm, tính từ ngày 13/01/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 03/4/2025)

Ông đồng ý trả cho ông Nguyễn Thanh V1 và bà Dương Thị Bích C bản chính 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 192, 193, 198, tờ bản đồ số 12 cùng tọa lạc tại xã T, huyện T.

Tại phiên tòa ông yêu cầu ông Nguyễn Thanh V1 trả số tiền nợ gốc 210.000.000 đồng và tiền lãi 08%/năm (tương ứng 0,666%/tháng) kể từ ngày 13/01/2023 đến ngày 03/4/2025.

Tại phiên tòa ông trình bày: Ngày 03/6/2023, ông Nguyễn Thanh V1, bà Dương Thị Bích C do ông Trần Duy H làm đại diện có chuyển nhượng các thửa đất số 192, 193, 198, tờ bản đồ số 12 cho ông Đỗ Đức N, bà Hồng Thị T2 với số tiền 200.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2023 được Công chứng tại Văn phòng C4 và đồng thời cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2023. Ông yêu cầu Tòa án xem xét đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2023.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Duy H trình bày:**

Ông và ông Lê Vũ L1 là chỗ quen biết

Ông Nguyễn Thanh V1 hỏi vay ông Lê Vũ L1 số tiền 210.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay số tiền 210.000.000 đồng thì ông Nguyễn Thanh V1 giao bản chính 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 192, 193, 198, tờ bản đồ số 12 cho ông L1 giữ và phải làm hợp đồng ủy quyền cho ông L1. Ông L1 nhờ ông đứng ra nhận ủy quyền thay cho ông L1 đối với các thửa đất số 192, 193, 198, tờ bản đồ số 12.

Ngày 13/01/2023, ông Nguyễn Thanh V1 và bà Dương Thị Bích C có ủy quyền cho ông theo “Hợp đồng ủy quyền” ngày 13/01/2023 được Công chứng tại Văn phòng C3 số công chứng 302, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 192, 193, 198, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, huyện T. Để ông thay mặt vợ chồng ông V1, bà C thực hiện các công việc theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/01/2023.

Sau khi ông cùng với ông V1, bà C ký kết “hợp đồng ủy quyền ngày 13/01/2023” xong. Ông L1 đã chuyển khoản cho ông Nguyễn Thanh V1 số tiền 210.000.000 đồng.

Đối với “Hợp đồng ủy quyền” ngày 13/01/2023 được Công chứng tại Văn phòng C3 số công chứng 302, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết

Ông không có yêu cầu độc lập.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai trình bày:**

Sau khi nghiên cứu, rà soát, kiểm tra hồ sơ thi hành án hiện đang được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú thụ lý, giải quyết thể hiện:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai đã và đang thụ lý, giải quyết 02 (hai) hồ sơ liên quan đến người phải thi hành án ông Nguyễn Thanh V1 - sinh năm 1994, Địa chỉ: Tổ F, ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

1. Quyết định thi hành án theo yêu cầu thụ lý số 706/QĐ - CCTHADS ngày 20/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú (Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/QĐST – DS ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai) thì người phải thi hành ông Nguyễn Thanh V1 phải trả cho ông Nguyễn Hữu V số tiền là 1.527.000.000 đồng và tiền lãi suất chậm thi hành án.

2. Quyết định thi hành án chủ động thụ lý số 512/QĐ - CCTHADS ngày 29/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú (Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 62/QĐST - DS ngày 24/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai) thì người phải thi hành ông Nguyễn Thanh V1 phải nộp 29.055.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và việc thu nộp ngân sách nhà nước. Chi cục Thi hành án dân sự đã tiến hành xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh T và tại địa phương thể hiện ông Nguyễn Thanh V1 - sinh năm 1994 đứng tên chủ sử dụng những quyền sử dụng đất sau đây:

1. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 192, tờ bản đồ số 12 bản đồ địa chính xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai đứng tên chủ sử dụng Nguyễn Thanh V1 và Dương Thị Bích C.

2. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12, bản đồ địa chính xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai đứng tên chủ sử dụng Nguyễn Thanh V1 và Dương Thị Bích C.

3. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 198, tờ bản đồ số 12 bản đồ địa chính xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai đứng tên chủ sử dụng Nguyễn Thanh V1 và Dương Thị Bích C.

4. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 250, tờ bản đồ số 19 bản đồ địa chính xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai đứng tên đồng sử dụng Nguyễn Thanh V1, Dương Thị Bích C và Hà Tấn L3, Võ Thị Kim N1.

Trên cơ sở đó, Chi cục Thi hành án dân sự đã ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 15/QĐ – CCTHADS ngày 26/5/2023

đối với những tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên, đồng thời ban hành Thông báo về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án số 53, 54/TB CCTHADS cùng ngày 29/5/2023.

Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án được Tòa án thụ lý liên quan đến người phải thi hành án ông Nguyễn Thanh V1 và tài sản là quyền sử dụng đất đang được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai đề nghị Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai xem xét, giải quyết đưa vụ án ra xét xử theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định, đảm bảo quyền và lợi ích hợp của các đương sự.

Trên đây là toàn bộ ý kiến, yêu cầu đối với Thông báo về việc thụ lý vụ án số 235/TB – TLVA ngày 13/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

Tòa án đã tiến hành sao gửi các tài liệu chứng cứ đương sự giao nộp và thông báo về việc thu thập được tài liệu chứng cứ cho đương sự. Các đương sự không có ý kiến gì khác đối với các tài liệu, chứng cứ.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không có thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện; bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Vũ L1 có yêu cầu độc lập. Các đương sự không giao nộp, bổ sung thêm tài liệu chứng cứ nào khác, không yêu cầu triệu tập đương sự, người làm chứng và những người tham gia tố tụng khác.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đều tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, xét xử đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án:

Xác định phần quyền sử dụng đất của bị đơn ông Nguyễn Thanh V1 để thi hành án trong khối tài sản chung với bà Dương Thị Bích C là $\frac{1}{2}$ (50%) giá trị quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 192, tờ bản đồ số 12, diện tích 263m²; thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12, diện tích 256m²; thửa đất số 198, tờ bản đồ số 12, diện tích 1758m² cùng tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Ông Nguyễn Thanh V1 trả cho ông Lê Vũ L1 số tiền nợ gốc là 210.000.000 đồng và tiền lãi 37.342.620 đồng. Tổng cộng số tiền 247.342.620 đồng.

Ông Lê Vũ L1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thanh V1 và bà Dương Thị Bích C bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP076730 (đối với thửa đất số 192, tờ bản đồ số 12, xã T); bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 076743 (đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12, xã T) và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 076729 (đối với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 12, xã T).

- Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Đối tượng tranh chấp là bất động sản là quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 192, 193, 198, tọa lạc tại xã T, huyện T) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp: Ông Nguyễn Hữu V có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai xác định phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án của ông Nguyễn Thanh V1 trong khối tài sản chung với bà Dương Thị Bích C đối với các thửa đất số 192, 193, 198 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, huyện T để làm cơ sở cho Cơ quan thi hành án tiến hành theo quy định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Vũ L1 có yêu cầu độc lập yêu cầu ông Nguyễn Thanh V1 có nghĩa vụ trả số tiền vay. Vì vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định là *“Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”* theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và khoản 12 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về tư cách tố tụng: Ông Nguyễn Hữu V khởi kiện ông Nguyễn Thanh V1, bà Dương Thị Bích C và việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi của ông Lê Vũ L1, ông Trần Duy H và Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai nên xác định tư cách đương sự ông Nguyễn Hữu V là nguyên đơn; ông Nguyễn Thanh V1, bà Dương Thị Bích C là bị đơn; ông Lê Vũ L1, ông Trần Duy H và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tư cách đương sự được quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Nguyễn Hữu V ủy quyền cho ông Trần Văn T đại diện tham gia tố tụng. Căn cứ Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định ông Trần Văn T là đại diện theo ủy quyền của đương sự.

[1.4] Tổng đạt văn bản tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự. Về tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ các đương sự không có ý kiến gì. Ngày 25/3/2025, Tòa án mở phiên tòa nhưng do ông Trần Duy H vắng mặt lần thứ nhất nên Hội đồng xét xử phải hoãn phiên tòa và ấn định thời gian mở lại phiên tòa là ngày 25/3/2025.

Tại phiên tòa hôm nay, mặc dù ông Trần Duy H đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng và Nguyễn Thị Cẩm L là đại diện theo ủy quyền của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông H và bà L theo quy định của pháp luật.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu V:

[3.1] Theo nội dung quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2023/QĐST-DS, ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai thì ông Nguyễn Thanh V1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hữu V số tiền cọc 1.027.000.000 đồng và tiền phạt cọc 500.000.000 đồng, tổng số tiền 1.527.000.000 đồng.

Do ông Nguyễn Thanh V1 không tự nguyện thi hành án nên ngày 26/5/2023 Chi cục Thi hành dân sự huyện T, tỉnh Đồng Nai đã ra Quyết định số 15/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với thửa đất số 192, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, huyện T do ông Nguyễn Thanh V1, bà Dương Thị Bích C1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 076730 do Văn phòng đăng ký đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện T điều chỉnh biến động vào ngày 14/10/2022; thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, huyện T do ông Nguyễn Thanh V1, bà Dương Thị Bích C1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 076743 do Văn phòng đăng ký đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện T điều chỉnh biến động vào ngày 14/10/2022; thửa đất số 198, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, huyện T do ông Nguyễn Thanh V1, bà Dương Thị Bích C1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 076729 do Văn phòng đăng ký đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện T điều chỉnh biến động vào ngày 14/10/2022.

Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai đã ra Thông báo số 53/TB- THADS ngày 29/5/2023 về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án, thông báo cho người được thi hành án đối với ông Nguyễn Hữu V, người phải thi hành án đối với ông Nguyễn Thanh V1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Dương Thị Bích C để thực hiện quyền thỏa thuận phân chia tài sản chung, khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp.

Vì vậy, ngày 09/11/2023, ông Nguyễn Hữu V khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai xác định phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án là ông Nguyễn Thanh V1 trong khối tài sản chung của ông Nguyễn Thanh V1 với bà Dương Thị Bích C đối với tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 192, 193, 198, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai do Văn phòng đăng ký đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện T điều chỉnh biến động vào ngày 14/10/2022 sang tên cho ông Nguyễn Thanh V1, bà Dương Thị Bích C

[3.2] Về nguồn gốc đất: Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thu thập được tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh huyện T thể hiện như sau: Ngày 30/12/2013, Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T1, bà Trần Thị L4 đối với thửa đất số 192, tờ bản đồ số 12, diện tích 263m²; thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12, diện tích 256m²; thửa đất số 198, tờ bản đồ số 12, diện tích 1758m², tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Ông T1, bà L4 chuyển nhượng các thửa đất số 192, 193, 198, tờ bản đồ số 12 cho bà Bùi Thị Quỳnh C2. Đến ngày 31/5/2018, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh huyện T điều chỉnh biến động sang tên cho bà Bùi Thị Quỳnh C2.

Ngày 13/9/2022, ông Phạm Văn S, bà Bùi Thị Quỳnh C2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh V1, bà Dương Thị Bích C theo “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được Công chứng tại Văn phòng C3 đối với các thửa đất số 192, 193, 198, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, huyện T. Đến ngày 14/10/2022, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh huyện T điều chỉnh biên động sang tên cho ông Nguyễn Thanh V1, bà Dương Thị Bích C.

Ông Nguyễn Thanh V1, bà Dương Thị Bích C thừa nhận các thửa đất số 192, 193, 198, tờ bản đồ số 12 là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Do đó, xác định các thửa đất số 192, 193, 198, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, huyện T là tài sản chung của ông Nguyễn Thanh V1, bà Dương Thị Bích C được hình thành trong thời kỳ hôn nhân theo quy định tại điều 33 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014.

[3.3] Về tài sản trên đất: Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thì các thửa đất số 192, 193, 198, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T là đất trống.

Theo chứng thư thẩm định giá số 138/2024/TĐG-CT, ngày 13/5/2024 của Công ty T3 thì thửa đất số 192, diện tích 263m²; thửa đất số 193, diện tích 256m² và thửa đất số 198, diện tích 1758m² có giá trị 455.400.000 đồng (tương ứng 1m² = 200.000 đồng)

Các đương sự đồng ý sử dụng chứng thư thẩm định giá 138/2024/TĐG-CT, ngày 13/5/2024 để làm căn cứ giải quyết vụ án và không yêu cầu thẩm định giá lại mặc dù tính đến thời điểm xét xử kết quả định giá đã hơn 06 tháng và tại Công văn số 025/2025, ngày 24/02/2025 của Công ty cổ phần T3 về việc gia hạn thời hạn hiệu lực chứng thư thẩm định giá thể hiện chứng thư thẩm định giá 138/2024/TĐG-CT, ngày 13/5/2024 đã quá thời hạn 06 tháng phát hành nhưng hiện nay mức giá trên vẫn còn phù hợp với thị trường tại thời điểm hiện nay. Đây là sự tự nguyện của các đương sự nên chấp nhận, việc sử dụng các chứng cứ này để giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.4] Như vậy, xác định các thửa đất số 192, 193, 198, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T huyện T, tỉnh Đồng Nai là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Thanh V1, bà Dương Thị Bích C. Do ông Nguyễn Thanh V1 còn nợ tiền của ông Nguyễn Hữu V nên ông Nguyễn Hữu V yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai xác định phần quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông Nguyễn Thanh V1 trong khối tài sản chung với bà Dương Thị Bích C để thi hành án là có căn cứ nên chấp nhận.

Ông Nguyễn Thanh V1, bà Dương Thị Bích C đều thừa nhận các thửa đất số 192, 193, 198, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T huyện T, tỉnh Đồng Nai là tài sản chung vợ chồng có công sức đóng góp ngang nhau nên mỗi người $\frac{1}{2}$ giá trị các tài sản trên. Trong đó, phần của ông Nguyễn Thanh V1 là 227.700.000 đồng trong tổng giá trị tài sản chung là 455.400.000 đồng.

[4]. Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Vũ L1.

[4.1]. Về hợp đồng vay tài sản: Ông Nguyễn Thanh V1 và ông Lê Vũ L1 đều thừa nhận thống nhất ông Nguyễn Thanh V1 có vay của ông Lê Vũ L1 số tiền 210.000.000 đồng theo hình thức chuyển khoản vào ngày 13/01/2023. Do

đó, xác định đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4.2] Về yêu cầu trả nợ gốc: Ông Lê Vũ L1 yêu cầu ông Nguyễn Thanh V1 trả số tiền nợ gốc 210.000.000 đồng,

Hội đồng xét xử, xét thấy: Ông Nguyễn Thanh V1 có vay của ông Lê Vũ L1 số tiền 210.000.000 đồng vào ngày 13/01/2023, không thỏa thuận về lãi suất và thời hạn trả nợ nên xác định đây là hợp đồng vay xác định không kỳ hạn và không có lãi theo quy định tại khoản 1 Điều 469 Bộ luật dân sự.

Ông Nguyễn Thanh V1 đồng ý trả cho ông Lê Vũ L1 số tiền nợ gốc 210.000.000 đồng. Xét đây là sự tự nguyện của ông Nguyễn Thanh V1 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.3] Về yêu cầu trả tiền lãi: Ông Lê Vũ L1 yêu cầu ông Nguyễn Thanh V1 thanh toán tiền lãi từ ngày 13/01/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 03/4/2025) với mức lãi suất 08%/năm (tương ứng 0,666%/tháng).

Xét thấy, khi ông L1 cho ông Nguyễn Thanh V1 vay số tiền 210.000.000 đồng vào ngày 13/01/2023 thông qua hình thức chuyển khoản. Ông Nguyễn Thanh V1 tự nguyện đồng ý trả tiền lãi cho ông L1 theo mức lãi suất 0,66%/tháng từ ngày 13/01/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/3/2025). Xét đây là sự tự nguyện của ông Nguyễn Thanh V1 nên chấp nhận.

Ông Lê Vũ L1 yêu cầu tính lãi từ ngày 13/01/2023 đến ngày 25/3/2025 với mức lãi suất là 8%/năm (tương ứng 0,66%/tháng).

Theo khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự “*Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác. Căn cứ tình hình thực tế và theo đề xuất của Chính phủ, Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định điều chỉnh mức lãi suất nói trên và báo cáo Quốc hội tại kỳ họp gần nhất. Trường hợp lãi suất theo thỏa thuận vượt quá lãi suất giới hạn được quy định tại khoản này thì mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực*”.

Do đó mức lãi suất được tính 20%/năm tương ứng 1,666%/tháng. Do vậy, ông L1 yêu cầu tính lãi 0,66%/tháng từ ngày 13/01/2023 đến 03/4/2025 là phù hợp có lợi cho ông Nguyễn Thanh V1 nên chấp nhận.

Tiền lãi được tính như sau: 210.000.000 đồng x 0,666%/tháng x 26 tháng 21 ngày (từ ngày 13/01/2023 đến 03/4/2025) = 37.342.620 đồng.

[5] Ngày 13/01/2023, ông Nguyễn Thanh V1 có giao cho ông Lê Vũ L1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP076730 (đối với thửa đất số 192, tờ bản đồ số 12, xã T); bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 076743 (đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12, xã T) và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 076729 (đối với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 12, xã T) do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh huyện T điều chỉnh biến động sang tên cho ông Nguyễn Thanh V1, bà Dương Thị Bích C vào ngày 14/10/2022.

Nay ông L1 tự nguyện trả lại cho ông Nguyễn Thanh V1, bà Dương Thị Bích C bản chính đối với 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các

thửa đất số 192, 193, 198, tờ bản đồ số 12. Xét đây là sự tự nguyện của ông L1 nên chấp nhận.

[6] Đối với “Hợp đồng ủy quyền” ngày 13/01/2023 được Công chứng tại Văn phòng C3, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD các đương sự không yêu cầu xem xét, giải quyết.

[7] Tại phiên tòa ông Lê Vũ L1 yêu cầu Tòa án xem xét đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 03/6/2023

Xét thấy trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án ông Lê Vũ L1 không trình bày các thửa đất số 192, 193, 198, tờ bản đồ 12 tọa lạc tại xã T đã được ông Trần Duy H thay mặt ông Nguyễn Thanh V1, bà Dương Thị Bích C chuyển nhượng cho ông Đỗ Đức N, bà Hồng Thị T2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 03/6/2023 được công chứng tại Văn phòng C4. Nhưng tại phiên tòa ông Lê Vũ L1 yêu cầu Tòa án xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 03/6/2023 được công chứng tại Văn phòng C4 là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết mà dành quyền khởi kiện cho các đương sự trong vụ án khác.

[8] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu V và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Vũ L1.

[9] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Thanh V1, bà Dương Thị Bích C phải chịu phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc số tiền 6.500.000 đồng, chi phí thẩm định giá là 21.500.000 đồng, tổng cộng 28.000.000 đồng. Ông Nguyễn Thanh V1 tự nguyện chịu thay cho bà C nên chấp nhận.

Ông Nguyễn Thanh V1 phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hữu V số tiền 28.000.000 đồng về chi phí tố tụng

Đối với số tiền 171.000 đồng về thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Hữu V tự nguyện chịu.

[10] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

Ông Nguyễn Thanh V1 phải chịu số tiền 12.367.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ được chấp nhận.

Ông Nguyễn Thanh V1 và bà Dương Thị Bích C phải chịu số tiền 11.385.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

[11] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, khoản 12 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 238 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 105, Điều 110, Điều 117, Điều 119, Điều 166, Điều 213, Điều 279, Điều 356, Điều 357, Điều 385, Điều 401, Điều 429, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 469 Bộ luật dân sự.

- Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Căn cứ Điều 74 Luật Thi hành án Dân sự.

- Điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu V về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án” đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh V1, bà Dương Thị Bích C.

- Chấp nhận yêu cầu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Vũ L1 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh V1.

1.1. Xác định phần quyền sử dụng đất của bị đơn ông Nguyễn Thanh V1 để thi hành án theo quy định pháp luật thi hành án dân sự trong khối tài sản chung với bà Dương Thị Bích C là $\frac{1}{2}$ (50%) giá trị quyền sử dụng đất diện tích 263m² thuộc thửa đất số 192, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP076730 ngày 30/12/2013 cho ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị L2. Đến ngày 14/10/2022, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh huyện T điều chỉnh biến động sang tên cho ông Nguyễn Thanh V1, bà Dương Thị Bích C, có giá trị là 52.600.000^d (năm mươi hai triệu sáu trăm ngàn đồng), trong đó phần tài sản của ông Nguyễn Thanh V1 là $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản, có số tiền là 26.300.000^d (hai mươi sáu triệu ba trăm ngàn đồng).

1.2. Xác định phần quyền sử dụng đất của bị đơn ông Nguyễn Thanh V1 để thi hành án theo quy định pháp luật thi hành án dân sự trong khối tài sản chung với bà Dương Thị Bích C là $\frac{1}{2}$ (50%) giá trị quyền sử dụng đất diện tích 256m² thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 076743 ngày 30/12/2013 cho ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị L2. Đến ngày 14/10/2022, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh huyện T điều chỉnh biến động sang tên cho ông Nguyễn Thanh V1, bà Dương Thị Bích C, có giá trị là 51.200.000^d (năm mươi một triệu hai trăm ngàn đồng), trong đó phần tài sản của ông Nguyễn Thanh V1 là $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản, có số tiền là 25.600.000^d (hai mươi năm triệu sáu trăm ngàn đồng).

1.3. Xác định phần quyền sử dụng đất của bị đơn ông Nguyễn Thanh V1 để thi hành án theo quy định pháp luật thi hành án dân sự trong khối tài sản

chung với bà Dương Thị Bích C là $\frac{1}{2}$ (50%) giá trị quyền sử dụng đất diện tích 1758m² thuộc thửa đất số 198, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 076729 ngày 30/12/2013 cho ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị L2. Đến ngày 14/10/2022, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh huyện T điều chỉnh biến động sang tên cho ông Nguyễn Thanh V1, bà Dương Thị Bích C, có giá trị là 351.600.000^đ (ba trăm năm mươi một triệu sáu trăm ngàn đồng), trong đó phần tài sản của ông Nguyễn Thanh V1 là $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản, có số tiền là 175.800.000^đ (một trăm bảy mươi lăm triệu tám trăm ngàn đồng).

1.4. Buộc Nguyễn Thanh V1 có nghĩa vụ trả cho ông Lê Vũ L1 số tiền nợ gốc là 210.000.000^đ (hai trăm mười triệu đồng) và tiền lãi 37.342.620^đ (ba mươi bảy triệu ba trăm bốn mươi hai ngàn sáu trăm hai mươi đồng). Tổng cộng số tiền 247.342.620^đ (hai trăm bốn mươi bảy triệu ba trăm bốn mươi hai ngàn sáu trăm hai mươi đồng).

1.5 Ông Lê Vũ L1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thanh V1 và bà Dương Thị Bích C bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP076730 (đối với thửa đất số 192, tờ bản đồ số 12, xã T); bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 076743 (đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12, xã T) và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 076729 (đối với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 12, xã T) do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/12/2013 cho ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị L2. Đến ngày 14/10/2022, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh huyện T điều chỉnh biến động sang tên cho ông Nguyễn Thanh V1, bà Dương Thị Bích C.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Thanh V1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu V số tiền 28.000.000^đ (hai mươi tám triệu đồng).

3. Về án phí: Ông Nguyễn Hữu V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H1 lại cho ông Nguyễn Hữu V số tiền tạm ứng án phí 7.500.000^đ (bảy triệu năm trăm ngàn đồng) theo Biên lai số 0002722 ngày 13/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

Ông Lê Vũ L1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H1 lại cho ông Lê Vũ L1 số tiền tạm ứng án phí 5.250.000^đ (năm triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai số 0013699 ngày 02/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

Ông Nguyễn Thanh V1 và bà Dương Thị Bích C phải liên đới chịu số tiền 11.385.000^đ (mười một triệu ba trăm tám mươi lăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Thanh V1 phải chịu số tiền 12.367.000đ (*mười hai triệu ba trăm sáu mươi bảy ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

4. 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 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 năm 2008.

5. Về quyền kháng cáo: Ông Trần Văn T, ông Nguyễn Thanh V1, ông Lê Vũ L1, được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 03/4/2025).

Đối với các đương sự vắng mặt, quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Tân Phú;
- Chi cục THADS huyện Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu./.

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

Nguyễn Bá Đức