

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ H
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 105/2025/DS-ST
Ngày: 25-6-2025
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 dân sự.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ H, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Huỳnh Châu.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Bùi Dân An
- Bà Đỗ Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Nguyễn Thanh Huyền, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Lâm Thúy Vi, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 429/2024/TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2024 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 dân sự” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 79/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 58B/2025/QĐST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Cao Tô B, sinh năm: 1949; địa chỉ: Số nhà A, đường T, khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Cao Quốc T, sinh năm: 1990; địa chỉ: Số B, ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 31-7-2024); có đơn xin vắng mặt.

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1986 (có đơn xin vắng mặt); chị Huỳnh Kim L, sinh năm 1986 (vắng mặt); cùng địa chỉ: Số A, hẻm C đường P, khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ trụ sở: Số A, hẻm H đường P, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hồ Chí Bửu N, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thái Văn T2, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 28-3-2025); có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07-10-2024 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Cao Tô B, người đại diện của nguyên đơn anh Cao Quốc T trình bày:

Do quen biết, anh T1 và chị L có thể chấp ngân hàng A 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay số tiền 4 tỷ đồng, do anh T1 và chị L không có khả năng trả nợ và sợ nợ xấu ngân hàng sau này không vay được nữa, nên ông B và vợ chồng anh T1, chị L có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông B 5 phần đất này với giá 4 tỷ. Sau đó ông B và anh T1 chị L có thực hiện việc chuyển nhượng được 4 thửa đất gồm:

1. Thửa đất số 1553, tờ bản đồ số 25, diện tích 739 m², đất tọa lạc tại phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

2. Thửa đất số 396, tờ bản đồ số 25, diện tích 335 m², đất tọa lạc tại phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

3. Thửa đất số 397, tờ bản đồ số 25, diện tích 3807 m², đất tọa lạc tại phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

4. Thửa đất số 398, tờ bản đồ số 25, diện tích 871 m², đất tọa lạc tại phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Còn 01 thửa đất số 475, tờ bản đồ số 29, diện tích 309,9 m², đất tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh ông B yêu cầu anh T1 và chị L chuyển nhượng thì anh T1 và chị L không đồng ý. Hiện thửa đất này do ông B đang quản lý và sử dụng, xây hàng rào, công rào kiên cố; tuy nhiên ông B nhận được Thông báo số: 649/TB-THADS ngày 22-5-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Tây Ninh về việc thửa đất này đang bị cưỡng chế kê biên theo Quyết định số: 30/QĐ-CCTHADS ngày 12-4-2024. Do đó, nay ông B khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-8-2023 giữa ông với anh T1 và chị L, đối với thửa đất số 475, tờ bản đồ số 29, diện tích 309,9 m², tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn anh Nguyễn Ngọc T1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Anh với ông Cao Tô B chỉ quen biết với nhau ngoài xã hội, không có quan hệ họ hàng. Vào năm 2022, anh và chị L có thể chấp 05 thửa đất như đã nêu trên tại Ngân hàng TMCP Á Chi nhánh T3 số tiền 3.834.566 đồng. Vào ngày 25-8-

2023 ông B trực tiếp trả khoản nợ gốc và lãi 4 tỷ đồng tại Ngân hàng Á để lấy 05 giấy chứng nhận QSDĐ trên ra làm thủ tục chuyển nhượng. Do 04 thửa đất 396, 397, 398, 1553 chị L chuyển tên sang tài sản riêng của anh nên anh đã ký thủ tục chuyển nhượng cho ông B xong; riêng thửa đất 475 là tài sản chung anh và chị L đứng tên, chị L không đồng ý ký chuyển nhượng nên tranh chấp đến nay. Việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 475 cho ông B có viết giấy tay chuyển nhượng vào ngày 25-8-2023, với nội dung chuyển nhượng cho ông B 05 thửa đất 396, 397, 398, 1553, 475 với giá 4 tỷ đồng. Tuy nhiên giấy tay chỉ giữa anh và ông B ký tên, chị L không đồng ý ký chuyển nhượng. Thửa đất 475 đã giao cho ông B quản lý, sử dụng, hiện trạng đất trống. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông B về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-8-2023 anh đồng ý, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Bị đơn chị Huỳnh Kim L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ mà vẫn cố tình vắng mặt nên không có văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án.

Người đại diện của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Tây Ninh - ông Thái Văn T2 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án: Thửa đất số 475 các bên tranh chấp hiện đang bị cưỡng chế kê biên theo Quyết định số: 30/QĐ-CCTHADS ngày 12-4-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Sau khi ra Quyết định kê biên, ông B cho rằng quyền sử dụng thửa đất 475 ông đã nhận chuyển nhượng của anh T1 và chị L nên Chấp hành viên ra Thông báo số: 649/TB-CCTHADS ngày 22-5-2024 cho ông B được quyền khởi kiện tại Tòa án. Hiện nay, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H đang tổ chức thi hành án đối với những tài sản khác của anh T1, chị L. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông B, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H không có ý kiến, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự.

+ Về nội dung: **Đề nghị Hội đồng xét xử không** chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-8-2023 giữa ông Cao Tô B với anh Nguyễn Ngọc T1, đối với thửa số 475, tờ bản đồ số 29, diện tích 309,9 m², tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh vô hiệu; xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, tính án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông B khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-8-2023 giữa ông với anh T1 và chị L, đối với thửa đất số 475, tờ bản đồ số 29, diện tích 309,9 m², tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; thửa đất này đang bị cưỡng chế kê biên theo Quyết định số: 30/QĐ-CCTHADS ngày 12-4-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Căn cứ vào khoản 12 Điều 26, Điều 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp 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”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

[1.2] Ông T2, anh T, anh T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ nhiều lần đúng quy định của pháp luật nhưng chị Huỳnh Kim L vắng mặt không có lý do chính đáng. Do đó căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị L. Chị L không thực hiện nghĩa vụ của đương sự quy định tại Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên phải chịu hậu quả của việc không giao nộp đầy đủ chứng cứ bảo vệ quyền và lợi ích của mình theo quy định tại các Điều 91, 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-8-2023 giữa ông B và anh T1:

Hợp đồng chỉ lập giấy viết tay chưa được công chứng hoặc chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền; quyền sử dụng đất thửa số 475 là tài sản chung của anh T1 và chị L nhưng chỉ có một mình anh T1 ký giấy tay chuyển nhượng cho ông B, chị L không đồng ý ký tên. Do đó hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 122 Bộ luật Dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.2] Giao dịch giữa các bên vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự, do đó anh T1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại tiền chuyển nhượng cho ông B.

Ngày 25-8-2023, các bên thỏa thuận chuyển nhượng cùng lúc 05 thửa đất 396, 397, 398, 1553, 475 với giá 4.000.000.000 đồng, không tính giá trị từng thửa. Tại Công văn số: 5623/CV-TT.25 ngày 24-4-2025 của Ngân hàng TMCP Á kèm theo hợp đồng thế chấp 05 thửa đất 396, 397, 398, 1553, 475; cũng không xác định được giá trị từng thửa đất. Do không có cơ sở để xác định giá trị của riêng thửa đất số 475 là bao nhiêu nên Hội đồng xét xử căn cứ vào giá của

Hội đồng định giá đối với 05 thửa đất khấu trừ giá của 05 thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng để tính giá trị chênh lệch.

Tại thời điểm chuyển nhượng, trị giá của 05 thửa đất là 4.000.000.000 đồng; theo kết quả định giá ngày 14-4-2025 của Hội đồng định giá, trị giá 05 thửa đất là 4.450.435.931 đồng. Do đó, anh T1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông B tiền chuyển nhượng thửa đất 475 là 450.435.931 đồng.

[2.3] Trên đất có 01 hàng rào xây gạch tô xi măng do ông B xây dựng, chiều dài 42,3 m x cao 1,9 m. Theo kết quả định giá ngày 14-4-2025 của Hội đồng định giá, giá trị sử dụng còn lại là 24.794.145 đồng. Ngoài ra còn có 02 cổng rào bằng sắt, ông B có nghĩa vụ tháo dỡ giao trả đất lại cho anh T1, chị L.

[2.4] Như vậy, anh T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông B tổng số tiền là 475.230.076 đồng. Ông B có nghĩa vụ trả lại cho anh T1 và chị L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 475, tờ bản đồ số 29, diện tích 309,9 m², cấp ngày 08-3-2022 cho anh T1 và chị L đứng tên.

[3] Xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã H là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: Ông B thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí; anh T1 phải chịu án phí theo quy định theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản 3.000.000 đồng; do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 500, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Tô B đối với anh Nguyễn Ngọc T1 và chị Huỳnh Kim L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-8-2023 giữa ông Cao Tô B với anh Nguyễn Ngọc T1, đối với thửa đất số 475, tờ bản đồ số 29, diện tích 309,9 m², tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

2. Buộc anh Nguyễn Ngọc T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Cao Tô B số tiền 475.230.076 (Bốn trăm bảy mươi lăm triệu hai trăm ba mươi nghìn không trăm bảy mươi sáu) đồng.

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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Buộc ông Cao Tô B có nghĩa vụ tháo dỡ 02 (hai) công rào bằng sắt giao trả thửa đất số 475 lại cho anh Nguyễn Ngọc T1 và chị Huỳnh Kim L.

Ông Cao Tô B có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Ngọc T1 và chị Huỳnh Kim L 01 (một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành ĐĐ 786113, số vào sổ cấp GCN CS11424, thửa đất số 475, tờ bản đồ số 29, diện tích 309,9 m², cấp ngày 08-3-2022 cho anh T1 và chị L đứng tên.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Ngọc T1 phải chịu 23.009.203 (Hai mươi ba triệu không trăm lẻ chín nghìn hai trăm lẻ ba) đồng.

Nguyên đơn thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí.

5. Về chi phí tố tụng khác: Ông Cao Tô B phải chịu 3.000.000 (Ba triệu) đồng; ông B đã nộp đủ chi phí.

6. Trong trường hợp bản án 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.

7. Đương sự có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày kể từ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Viện kiểm sát nhân dân thị xã H;
- Chi cục THADS thị xã H;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Lê Huỳnh Châu

