

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 862/2025/DS-PT

Ngày 05-8-2025

V/v tranh chấp liên quan đến tài sản

bị cưỡng chế để thi hành án

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Trần Thị Thắm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 244/2025/TLPT-DS ngày 23/6/2025 về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 376/2025/QĐ-PT ngày 30/6/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 11694/2025/QĐ-PT ngày 25/7/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị P, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Bị đơn:* Ông Tạ Minh T, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

1. Ông Đỗ Văn M, sinh năm 1975; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Bà Thân Thị L, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Ông Phạm Thanh Đ, sinh năm 1989; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Ông Thân Văn C, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Bà Thân Thị D, sinh năm 1975; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

7. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Thanh S, chức vụ: Chấp hành viên sơ cấp (Quyết định ủy quyền số 203/QĐ-THADS ngày 04/8/2025).

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thân Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 18/7/2024, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị P trình bày:

Ngày 04/4/2024, bà P và ông T có thỏa thuận việc mua bán phần đất diện tích 215,7m² thuộc thửa số 516, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 322081, sổ vào sổ CS 06139 ngày 21/01/2021 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương **cấp** cho ông Tạ Minh T; giá chuyển nhượng 1.130.000.000 đồng (một tỷ một trăm ba mươi triệu đồng); bà P đã đặt cọc cho ông T số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Bà P và ông T thỏa thuận, đến ngày 07/5/2024 sau khi các bên hoàn tất giấy tờ thì ra Văn phòng Công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà P sẽ giao hết số tiền còn lại 930.000.000 đồng (chín trăm ba mươi triệu đồng) cho ông T và ông Phạm Thanh Đ. Đến ngày 07/5/2024 ông T đã hoàn tất giấy tờ, bà P đã cùng với ông Đ (ông Đ là người đại diện theo ủy quyền của bà L, bà L là người đại diện theo ủy quyền của ông T), ông T ra Văn phòng Công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà P đã giao hết tiền cho ông T, ông Đ tại Văn phòng Công chứng. Bà P, ông Đ đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng và đã được chứng thực vào ngày 07/5/2024 tại Văn phòng C1. Tất cả hồ sơ chuyển nhượng bà P đã gửi vào Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D và có phiếu hẹn nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/5/2024. Gia đình bà P cũng đã nhận phần đất này để vào sinh sống ổn định từ đó cho đến nay. Tuy nhiên, ngày 21/5/2024 bà P đến nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được Chi nhánh

Văn phòng Đăng ký đất đai thông báo có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp ngăn chặn tại Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng nên chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P. Vì vậy, bà P yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Lê Thị P và ông Tạ Minh T (bà Thân Thị L và ông Phạm Thanh Đ là người đại diện ủy quyền của ông T) đối với phần đất diện tích 215,7m² nêu trên do Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V chứng thực vào ngày 07/5/2024, số công chứng 1745, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD là có hiệu lực pháp luật.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Tạ Minh T trình bày:

Ngày 04/4/2024, ông T có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Lê Thị P phần đất diện tích 215,7m² nêu trên với giá chuyển nhượng 1.130.000.000 đồng (một tỷ một trăm ba mươi triệu đồng); cùng ngày, bà P có đặt cọc cho ông T số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng); đây là tài sản riêng của ông T, không liên quan đến bà N, vì trước đây ông T đã có gia đình, giữa ông T và bà N có chung sống với nhau nhưng không tài sản chung, sau này ông T mới kết hôn với bà N; tất cả mọi thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên đã được chứng thực theo quy định pháp luật; bà P đã giao đủ tiền cho ông T tại Văn phòng C1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 07/5/2024; ông T đã giao nhà đất cho bà P. Tuy nhiên, hiện nay phần đất này bà P không được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông C làm đơn ngăn chặn, cụ thể là giữa ông T và ông C có hùn vốn với nhau để mua đất bán lại kiếm lời, tất cả những thửa đất ông T mua rồi bán lại đều chia tiền lời cho ông C, hiện nay số tiền mà ông C hùn với ông T là do ông T mua thửa đất khác nhưng do thửa đất này bán không được vì hiện nay không ai mua đất, ông T có trình bày với ông C về việc hùn mua đất nhưng bán đất không được nhưng ông C không đồng ý, ông C chỉ đòi lại tiền, ông C vẫn có cổ phần trong thửa đất chưa bán được này, khi nào bán được ông T sẽ chia cổ phần cho ông C theo giá hiện tại vì giá đất hiện nay giảm. Ông T đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn M trình bày:

Thông nhất ý kiến của nguyên đơn bà P, không có ý kiến bổ sung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thân Văn C, bà Thân Thị D trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thân Thị L, ông Phạm Thanh Đ, bà Nguyễn Thị N trình bày:

Thông nhất ý kiến ông T, không bổ sung gì thêm.

Tại Công văn số 497/CCTHADS ngày 01/4/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) có ý kiến:

Hiện nay ông Tạ Minh T, bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm thanh toán cho ông Thân Văn C và bà Thân Thị D số tiền 1.200.000.000 đồng cùng với lãi suất chậm thi hành án theo Bản án dân sự sơ thẩm số 200/2024/DSST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết xét xử vụ án nhằm đảm bảo quyền, lợi ích của người được thi hành án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh), đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 118, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị P đối với ông Tạ Minh T về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án”.

- Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Lê Thị P và ông Tạ Minh T đối với phần đất có diện tích 215,7m² thuộc thửa đất số 516, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 322081, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 06139 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/01/2021 cho ông Tạ Minh T do Văn phòng C1 chứng thực vào ngày 07/5/2024, số công chứng 1745, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD là có hiệu lực pháp luật (trừ thỏa thuận tại điểm 1 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Bà Lê Thị P và ông Tạ Minh T thực hiện quyền, nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng theo quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quy định của pháp luật về đất đai.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị P đối với bị đơn ông Tạ Minh T về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án”:

- Tuyên bố thỏa thuận giữa bà Lê Thị P và ông Tạ Minh T tại điểm 1 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C1 chứng thực vào ngày 07/5/2024, số công chứng 1745, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Kiến nghị Cơ quan thuế truy thu thuế đối với giá trị chuyển nhượng thửa đất số 516, tờ bản đồ số 13 là 1.130.000.000 đồng (một tỷ một trăm ba mươi triệu đồng).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản:

Buộc bị đơn ông Tạ Minh T phải nộp số tiền 2.678.124 đồng (hai triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn một trăm hai mươi bốn đồng) để trả lại cho nguyên đơn bà Lê Thị P.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Tạ Minh T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).
- Hoàn trả cho bà Lê Thị P số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0000274 ngày 22/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 29/5/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thân Văn C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông T đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông C, bà D, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N, bà L, ông Đ đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/5/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thân Văn C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, việc kháng cáo vẫn trong thời hạn quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1745, quyền số 01/2024 TP/CC ngày 07/5/2024 tại Văn phòng C1 giữa ông Tạ Minh T (ông T ủy quyền cho bà Thân Thị L, bà L ủy quyền lại cho ông Phạm Thanh Đ) và bà Lê Thị P thể hiện: Ông T chuyển nhượng cho bà P diện tích đất 215,7m² (trong đó: 100m² đất ở nông thôn; 115,7m² đất trồng cây lâu năm, có 40,5m² đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa số 516, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh), giá 100.000.000 đồng, Tuy nhiên, ông T, bà P thống nhất giá chuyển nhượng 1.130.000.000 đồng, ông P đã nhận đủ tiền tại Văn phòng Công chứng, bà P đã nhận đất quản lý sử dụng.

Vào lúc 15 giờ 20 phút ngày 07/5/2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D tiếp nhận hồ sơ của bà P (Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả mã hồ sơ: H09.12.06.007-240507-0091/CNVPĐKĐĐ), thời gian trả kết quả giải quyết 15 giờ 00 phút ngày 21/5/2024.

Cùng ngày 07/5/2024, ông C có đơn khởi kiện yêu cầu ông T, bà N phải thanh toán cho ông C số nợ 1.200.000.000 đồng; đồng thời, ông C, bà N có đơn xin áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản, thay đổi hiện trạng tài sản, phong tỏa tài sản đối với thửa đất số 516. Lúc 16 giờ 23 phút ngày 07/5/2024, ông C đóng tiền đảm bảo cho yêu cầu trên tại Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện D. Sau đó, Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 16/2024/QĐ-BPKCTT ngày 07/5/2024 “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với thửa đất số 516.

Vào lúc 16 giờ 30 phút, ngày 07/5/2024, Tòa án giao quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D.

Ngày 08/5/2024, Tòa án giao quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Bản án số 200/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định: buộc ông T, bà N thanh toán cho ông C, bà D số tiền 1.200.000.000 đồng. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 16/2024/QĐ-BPKCTT ngày 07/5/2024 nêu trên. Bản án số 200/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 có hiệu lực pháp luật ngày 04/11/2024 (theo Trích lục bản án dân sự sơ thẩm số 366/DS-TLBA).

Ngày 12/11/2024, ông C, bà D có đơn yêu cầu thi hành án đối với bản án sơ thẩm nêu trên.

Ngày 18/11/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 407/QĐ-CCTHADS đối với số tiền 1.200.000.000 đồng nêu trên.

Ngày 30/12/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) ra Quyết định cưỡng chế kê biên số 44/QĐ-CCTHADS đối với thửa đất 516.

Ngày 17/3/2025, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) ban hành Quyết định hoãn thi hành án số 23/QĐ-CCTHADS đối với số tiền 1.200.000.000 đồng.

[2.2] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 24 của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 8/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự, Điều 11 của Nghị định số 33/2020/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 8/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự, các Điều 116, 117, 118, 119, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015, xác định: Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 16/2024/QĐ-BPKCTT ngày 07/5/2024, Bản án sơ thẩm số 200/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng có hiệu lực pháp luật ngày 04/11/2024, Quyết định cưỡng chế kê biên số 44/QĐ-CCTHADS ngày 30/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng đều phát sinh sau thời điểm bà P và ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông T không bị hạn chế quyền về tài sản của mình, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự là hợp pháp, tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất số 516 không bị tranh chấp, không bị kê biên, không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, bà P, ông T đã thực hiện việc công chứng, chứng thực xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà P đã nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đai huyện D và có phiếu hẹn trả kết quả vào ngày 21/5/2024. Bà P đã giao đủ tiền và nhận đất quản lý sử dụng nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P là có căn cứ. Tuy nhiên, việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật (trừ thỏa thuận tại điểm 1 Điều 2 của Hợp đồng) là chưa phù hợp, trường hợp này, hợp đồng là có hiệu lực pháp luật, đồng thời cần kiến nghị Cơ quan thuế truy thu thuế đối với giá trị chuyển nhượng thửa đất thửa đất số 516 là 1.130.000.000 đồng.

[2.3] Bà P yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1745, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V chứng thực vào ngày 07/5/2024, là có hiệu lực pháp luật. Xét, tại mục 3 phần IV của Công văn số 02/2021/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao về việc giải đáp một số vướng mắc trong xét xử: *“Tùy từng trường hợp mà Tòa án xem xét có đưa tổ chức hành nghề công chứng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*

Trường hợp việc giải quyết tranh chấp hợp đồng có liên quan đến nghĩa vụ giải thích của Công chứng viên theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 17 của Luật Công chứng sửa đổi năm 2018, trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người yêu cầu công chứng của tổ chức hành nghề công chứng thì Tòa án xem xét đưa tổ chức hành nghề công chứng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan". Do đó, trường hợp này không cần thiết đưa Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Từ những phân tích trên, cần sửa một phần bản án sơ thẩm, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C là không có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

- Căn cứ 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 kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thân Văn C.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh), như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị P đối với ông Tạ Minh T về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án”.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1745, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2024 giữa bà Lê Thị P và ông Tạ Minh T đối với quyền sử dụng đất diện tích 215,7m² thuộc thửa số 516, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 322081, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 06139 ngày 21/01/2021 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Tạ Minh T là có hiệu lực pháp luật.

Bà Lê Thị P được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 215,7m² thuộc thửa

số 516, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại ấp T, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh (kèm theo mảnh trích lục địa **chính số 995 ngày 31/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D.**

Kiến nghị Cơ quan thuế truy thu thuế đối với giá trị chuyển nhượng thửa đất số 516, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) là 1.130.000.000 đồng (một tỷ một trăm ba mươi triệu đồng).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền về đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 322081, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 06139 ngày 21/01/2021 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương **cấp cho ông Tạ Minh T để cấp lại theo quyết định của bản án.**

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.2. Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản):

Ông Tạ Minh T phải nộp số tiền 2.678.124 đồng (hai triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn một trăm hai mươi bốn đồng), bà Lê Thị P đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng, ông Tạ Minh T phải hoàn trả cho bà Lê Thị P số tiền 2.678.124 đồng (hai triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn một trăm hai mươi bốn đồng).

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả cho bà Lê Thị P 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000274 ngày 22/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông Tạ Minh T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Thân Văn C 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002122 ngày 29/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18 - TPHCM;
- TAND khu vực 18 - TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (15). (80).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thị Duyên Hằng