

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

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

Bản án số: 1158/2025/DS-PT

Ngày: 15 - 9 - 2025

V/v Tranh chấp liên quan đến tài sản
bị cưỡng chế thi hành án.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa Ông Đào Minh Đa
Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.
Bà Trần Thị Thanh Trúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quốc Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố H.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà
Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H, tiến
hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 802/2025/TLPT-DS
ngày 13 tháng 8 năm 2025 về việc: “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng
chế thi hành án”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025
của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh B (nay là Tòa án nhân dân kv T, Thành phố
H) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4874/2025/QĐ-PT
ngày 18 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Phan Thị T, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện
D, tỉnh B (nay là xã L, Thành phố H), vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Danh X, sinh năm
1962; địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện D, tỉnh B (nay là xã L, Thành phố H), là người
đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 30/9/2024), có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Phạm Ngọc A, sinh năm 1992; địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện
D, tỉnh B (nay là xã L, Thành phố H), có mặt.

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

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh B (nay là Phòng Thi hành án dân sự kv T, Thành phố H); địa chỉ: Khu phố B, phường B, Thành phố H, vắng mặt;

2. Văn phòng C, tỉnh B; địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B (nay là xã T, Thành phố H), có đơn đề nghị vắng mặt;

3. Ông Nguyễn Hoàng Đ, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp C, xã A, huyện D, tỉnh B (nay là xã T, Thành phố H), có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt;

4. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp H, xã L, huyện D, tỉnh B (nay là xã L, Thành phố H), có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt;

5. Bà Nguyễn Thị Cẩm T1, sinh năm 1985; địa chỉ: số E, đường A, khu dân cư H, phường H, thành phố T, tỉnh B (nay là phường T, Thành phố H), có mặt.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 22/3/2021, bà T có nhờ mẹ là bà Nguyễn Thị P ký hợp đồng đặt cọc với ông A về việc nhận chuyển nhượng của ông A quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 1.270,2m², thửa đất số 308, tờ bản đồ số 48, tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh B; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 287190, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05224 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 11/6/2020. Giá chuyển nhượng 650.000.000 đồng, bà P đã đặt cọc cho ông A số tiền 50.000.000 đồng sau khi ký hợp đồng đặt cọc. Hai bên thỏa thuận đến ngày 05/4/2021 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức thì bà T giao đủ số tiền còn lại là 600.000.000 đồng cho ông A.

Tuy nhiên, do không am hiểu pháp luật, nghĩ việc ủy quyền cũng giống như chuyển nhượng nên ngày 27/3/2021, tại Văn phòng C ông A ký Hợp đồng ủy quyền toàn bộ thửa đất số 308 cho bà T, số công chứng 1345, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2021. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, bà T giao đủ số tiền còn lại là 600.000.000 đồng cho ông A và ông A giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho bà T.

Bà T quản lý, sử dụng đất, đến năm 2024 mới biết thửa đất số 308 bà T nhận chuyển nhượng của ông A bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện D ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên số 123 ngày 15/7/2024. Do đó, bà T khởi kiện ông A yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và bà T đối với diện tích 1.270,2m², thửa đất số 308.

Theo bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn (ông A) trình bày:

Ông A thống nhất với lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc ông A đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 308, diện tích 1.270,2m² cho bà T với giá 650.000.000 đồng; hình thức chuyển nhượng là Hợp đồng ủy quyền ký ngày 27/3/2021 tại Văn phòng C. Ông A đã nhận đủ tiền và bàn giao quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T.

Ông A đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Hiện nay, do ông A đang có nghĩa vụ thi hành án số tiền 214.000.000 đồng cùng lãi suất chậm thi hành án đối với bà Nguyễn Thị Cẩm T1; do chưa có tiền trả bà T1 nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện D ban hành Quyết định số 123 ngày 15/7/2024 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng thửa đất số 308.

Theo bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Đ) trình bày: Ngày 13/8/2020, ông A có ủy quyền cho Đ quyền sử dụng đất diện tích 1.270,2m² thuộc thửa đất số 308, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh B được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V công chứng để vay số tiền 200.000.000 đồng. Đến ngày 27/3/2021, ông A thanh toán toàn bộ số tiền trên cho ông Đ và yêu cầu ông Đ ký ủy quyền thửa đất số 308 lại cho bà T, mục đích để làm gì thì ông Đ không biết nên trước yêu cầu khởi kiện của bà T thì ông Đ không có ý kiến, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo biên bản lấy lời khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà P) trình bày: Bà P là mẹ ruột của bà T, còn ông A là người chuyển nhượng thửa đất số 308, tờ bản đồ số 48 diện tích 1.270,2m² tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh B cho bà T với giá 650.000.000 đồng. Do bà T bận đi làm nên ngày 22/3/2021, bà T có đưa cho bà P 50.000.000 đồng để bà P thay mặt bà T đặt cọc và ký tên bên mua trong hợp đồng đặt cọc; ngày 27/3/2021, ông A và bà T đến Văn phòng C ký hợp đồng, bà T đã giao đủ số tiền còn lại cho ông A.

Bà P thống nhất với lời khai của bà T, quyền sử dụng đất thửa đất số 308 là do bà T nhận chuyển nhượng của ông A; bà P không có quyền lợi gì.

Theo bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà T1) trình bày:

Bà T1 là người được thi hành án theo Quyết định số 42/2024/QĐST-DS ngày 15/3/2024 của Tòa án, ông A là người phải thi hành án số tiền 214.000.000 đồng cho bà T1 nhưng không thực hiện. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đã ban hành Quyết định số 123 ngày 15/7/2024 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng thửa đất số 308 của ông A để đảm bảo cho việc ông A trả tiền cho bà T1.

Bà T1 không đồng ý thửa đất số 308 của ông A đã chuyển nhượng cho bà T.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện D (nay thuộc Phòng Thi hành án dân sự kv T, Thành phố H) trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng đã thụ lý đơn yêu cầu thi hành án của bà T1 đối với Quyết định số 42/2024/QĐST-DS ngày 15/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện D. Theo Quyết định thi hành án số 1197/QĐ-CCTHADS ngày 26/3/2024 thì người phải thi hành án là ông Phạm Ngọc A phải thi hành khoản tiền trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm T1 là 214.000.000 đồng cùng lãi suất chậm thi hành án.

Do ông A không tự nguyện thi hành án nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng đã ban hành Quyết định số 123/QĐ-CCTHADS ngày 15/7/2024 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 308, tờ bản đồ số 48, diện tích 1.270,2m² tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh B; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 287190, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05224 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/6/2020 cho ông Phạm Ngọc A.

Căn cứ Thông báo về việc thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân huyện D, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đã ban hành Quyết định về việc hoãn thi hành án số 09/QĐ-CCTHADS ngày 19/12/2024, theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 48 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) chờ kết quả giải quyết, xét xử của Tòa án. Chi cục Thi hành án đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án nhằm đảm bảo quyền và lợi ích của các bên đương sự và của người được thi hành án.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Văn phòng C) trình bày:

Văn phòng công chứng có giải thích rõ cho các bên đương sự hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng ủy quyền công chứng số 1345, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2021. Các bên đã đọc hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng và ghi rõ “tôi đã đọc và đồng ý” ký, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt của công chứng viên. Văn phòng C yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh B (nay là Tòa án nhân dân kv T, Thành phố H) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T đối với ông Phạm Ngọc A về việc “tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án”.

1.1. Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ký kết giữa bà Phan Thị T với ông Nguyễn Hoàng Đ (ông Nguyễn Hoàng Đ được ông Phạm Ngọc A ủy quyền) đối với phần đất có diện tích 1.270,2m² thuộc thửa đất số 308, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 287190, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05224 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D

thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/6/2020 cho ông Phạm Ngọc A được Văn phòng C, tỉnh B công chứng số 1345, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2021 bị vô hiệu .

1.2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Phan Thị T và ông Phạm Ngọc A ngày 22/3/2021 đối với thửa đất số 308, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 287190, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05224 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D TÚQ. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/6/2020 cho ông Phạm Ngọc A là có hiệu lực pháp luật.

Bà Phan Thị T và ông Phạm Ngọc A thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quy định của pháp luật về đất đai.

Bà Phan Thị T tự nguyện nộp toàn bộ thuế theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/6/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu quan điểm:

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

- Về nội dung: Bà T1 kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu của mình, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có kháng cáo có mặt tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V có đơn đề nghị giải quyết vắng

mặt, Tòa án xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Do ông Phạm Ngọc A là người phải thi hành án Quyết định số 42/2024/QĐST-DS ngày 15/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện D (nay là Phòng Thi hành án dân sự kv T, Thành phố H), Quyết định thi hành án số 1197/QĐ-CCTHADS ngày 26/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D (nay là Phòng Thi hành án dân sự kv T, Thành phố H); theo đó nghĩa vụ của ông A là phải trả cho bà T1 số tiền 214.000.000 đồng cùng lãi suất chậm thi hành án.

Luật Thi hành án dân sự có quy định:

Điều 46. *Cưỡng chế thi hành án:*

1. *Hết thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 45 của Luật này, người phải thi hành án có điều kiện thi hành án mà không tự nguyện thi hành án thì bị cưỡng chế.*

Điều 75. *Giải quyết tranh chấp, yêu cầu hủy giấy tờ, giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án*

1. *Trường hợp tài sản của người phải thi hành án bị cưỡng chế để thi hành án mà có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp về quyền của họ được khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết.*

Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được thông báo hợp lệ mà đương sự, người có tranh chấp khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết thì việc xử lý tài sản được thực hiện theo quyết định của Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền.

2. *Trường hợp có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó.*

Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020) quy định:

Kê biên tài sản để thi hành án:

1. *Trường hợp tài sản đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà phát sinh các giao dịch liên quan đến tài sản đó thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án. Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó.*

Trường hợp có giao dịch về tài sản mà người phải thi hành án không sử dụng toàn bộ khoản tiền 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 thì xử lý như sau:

b) Trường hợp có các giao dịch khác liên quan đến tài sản mà không chuyển giao quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất cho người khác thì Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản để thi hành án. Quyền và lợi ích hợp pháp của người tham gia giao dịch được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và các quy định của pháp luật có liên quan.

Do đó, trường hợp ông A mua bán chuyển nhượng tài sản của mình sau thời điểm ngày 15/3/2024 thì phải có nghĩa vụ trả tiền để thi hành án.

Ông A là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 308, tờ bản đồ số 48, diện tích 1.270,2m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 287190, số vào sổ cấp GCN CS05224 ngày 11/6/2020. Do ông A không tự nguyện thi hành nên cơ quan thi hành án đã ban hành Quyết định số 123/QĐ-CCTHADS ngày 15/7/2024 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với đất số 308 của ông A.

Như vậy, sau thời điểm cơ quan thi hành án ban hành quyết định kê biên cưỡng chế đối với thửa đất số 308 để thi hành nghĩa vụ trả tiền cho bà T1 thì bà T1 được xem là người thứ ba có liên quan đến việc thực hiện các giao dịch đối với thửa đất số 308.

Ngày 30/9/2024, bà T khởi kiện ông A để yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất 308 ông A đã chuyển nhượng cho bà T theo hợp đồng đặc cọc ký ngày 22/3/2021 và hợp đồng ủy quyền ký ngày 27/3/2021; đồng thời giao nộp chứng cứ là biên nhận giao tiền cọc, tiền chuyển nhượng tổng cộng là 650.000.000đồng.

[2.2] Xét thấy, các biên nhận giao tiền, hợp đồng đặc cọc không có công chứng hoặc chứng thực; dù ông A thừa nhận chứng cứ này nhưng sự thừa nhận, thỏa thuận giữa ông A và bà T có ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba là bà T1, bà T1 không thừa nhận; do đó, trong trường hợp này biên nhận giao tiền, hợp đồng đặc cọc không có giá trị chứng cứ để Tòa án công nhận.

Hợp đồng ủy quyền ngày 27/3/2021 giữa ông A và bà T được công chứng hợp pháp nhưng nội dung “... ông A ủy quyền cho bà T được thực hiện các quyền của ông A đối với thửa đất số 308...”; không có nội dung nào thể hiện ý chí của ông A chuyển nhượng thửa đất số 308 cho bà T; theo quy định tại Điều 569 Bộ luật Dân sự thì ông A, bà T có quyền chấm dứt hợp đồng ủy quyền bất kỳ lúc nào. Hiện tại thửa đất số 308 vẫn do ông A đứng tên quyền sử dụng.

[2.3] Với phân tích như trên, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 308, diện tích 1.270,2m² giữa ông A và bà T là chưa đúng pháp luật, vi phạm khoản 4 Điều 3 của Bộ luật Dân sự, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà T1. Kháng cáo của bà T1 có căn cứ chấp nhận.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa phù hợp.

[4] Án phí sơ thẩm: tranh chấp giữa các đương sự không có yêu cầu giao trả tài sản nên nguyên đơn chỉ phải nộp án phí theo mức không có giá ngạch.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296; Khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 4 Điều 3 của Bộ luật dân sự;

- 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. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Cẩm T1;

2. Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh B (nay là Tòa án nhân dân kv T, Thành phố H):

2.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị T về việc:

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Phan Thị T và ông Phạm Ngọc A ngày 27/3/2021 đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.270,2m² thuộc thửa đất số 308, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh B.

2. Chi phí tố tụng, gồm chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp là 1.115.000 đồng (một triệu một trăm mười lăm nghìn đồng): bà Phan Thị T phải chịu và được khấu trừ tạm ứng đã nộp.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Thị T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007195 ngày 12/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh B (nay là Phòng Thi hành án dân sự kv T, Thành phố H).

3. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Cẩm T1 không phải chịu.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Cẩm T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002411 ngày 08/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H).

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, 7a, 7b 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND Tối cao;
- VKSND Tp. H;
- TAND kv T, Tp. H;
- Phòng THADS kv T, Tp. H;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Đào Minh Đa

