

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 59/2025/DS-PT
Ngày: 18-12-2025
V/v tranh chấp yêu cầu tuyên
bố hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Việt Trung.

Các Thẩm phán: Bà Lê Hoài Thuỷ;

Ông Nguyễn Văn Dương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Nhân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Sáng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 48/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 61/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân Đ - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Lăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 - Quảng Trị); địa chỉ: Số B T, phường Q, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Cẩm N, sinh năm 1988; địa chỉ: Số B H, khóm F, xã D, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Công Q, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1976; địa chỉ: Khóm G, xã D, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Q, bà H: Ông Nguyễn Đại B, sinh năm 1997; địa chỉ: thôn Đ, xã P, thành phố H và ông Nguyễn Xuân H1, sinh năm 1984; địa chỉ: thôn K, xã M, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Tuyết L, sinh năm 1986; địa chỉ: Khóm G, xã D, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Tuyết L: Ông Lê Công

H2; địa chỉ: Khu phố A, phường N, tỉnh Quảng Trị (văn bản ủy quyền lập ngày 11/12/2025); có mặt.

3.3. Ông Nguyễn Sỹ Hoàng D, sinh năm 1983; địa chỉ: Khóm G, xã D, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Sỹ Hoàng D: Bà Nguyễn Thị Tuyết L, sinh năm 1986; địa chỉ: Khóm G, xã D, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

3.4. Ông Lê Hùng V, sinh năm 1982; địa chỉ: Số B đường H, Khóm F, xã D, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

3.5. Ông Trần Thanh P và bà Văn Thị Cẩm N1; cùng địa chỉ: Khóm F, xã D, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

3.6. Ông Trần Công B1, sinh năm 1999; địa chỉ: Khóm F, xã D, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Công B1: Ông Nguyễn Xuân H1, sinh năm 1984; địa chỉ: thôn K, xã M, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

3.7. Ngân hàng thương mại cổ phần L1 (tên gọi cũ: Ngân hàng thương mại cổ phần B3); địa chỉ: L, số B đường T, phường H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần L1: Ông Trần Nhật P1 - Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần L1 - Phòng G, Quảng Trị (văn bản ủy quyền ngày 29/02/2025).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Xuân Đ - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện H (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 - Quảng Trị) - là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Tuyết L - là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/12/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Lăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 - Quảng Trị) đang tổ chức thi hành Bản án số 10/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của TAND huyện Hải Lăng và Bản án số 62/2023/DS-PT ngày 17/11/2023 của TAND tỉnh Quảng Trị, Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 03/2024/QĐST-DS ngày 18/01/2024 của TAND huyện Hải Lăng đối với bà Nguyễn Thị Cẩm N. Trong đó, bà Nguyễn Thị Cẩm N phải trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết L số tiền 1.200.000.000 đồng và phải trả cho ông Nguyễn Sỹ Hoàng D số tiền 700.000.000 đồng.

Quá trình xác minh tài sản của người phải thi hành án thì được biết, bà Nguyễn Thị Cẩm N có tài sản chung với ông Lê Hùng V là quyền sử dụng đất, tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 3, có diện tích 339,5m², tại địa chỉ: Khóm A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Quảng Trị, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 832691 do UBND huyện H cấp ngày 20/3/2018 và bà Nguyễn Thị Cẩm N, ông Lê Hùng V đang làm thủ tục tách thửa đất số 73 thành thửa 103 có diện tích

176,6m² và thửa 104 có diện tích 162,9m² để chuyển nhượng thửa đất số 104 cho ông Trần Công Q và bà Nguyễn Thị Thu H, các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 08/11/2023.

Sau khi có đơn yêu cầu thi hành án, bà Nguyễn Thị Tuyết L tiếp tục có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp đảm bảo thi hành án nên ngày 05/12/2023 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Lăng đã ban hành Quyết định số 03/QĐ - CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất nói trên để đảm bảo thi hành án.

Ngày 23/9/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Lăng tiếp tục ban hành Quyết định số 16/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 03 của ông Lê Hùng V và bà Nguyễn Thị Cẩm N.

Căn cứ khoản 1 và khoản 6 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự. Chấp hành viên khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 08/11/2023 giữa ông Lê Hùng V và bà Nguyễn Thị Cẩm N với ông Trần Công Q, bà Nguyễn Thị Thu H đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 03 (là một phần của thửa đất số 73, tờ bản đồ số 3); địa chỉ thửa đất tại khóm A, thị trấn H, huyện H đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 832691 ngày 20/3/2018 là vô hiệu.

2. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Vì hết hạn mức vay vốn tại Ngân hàng nên bà Nguyễn Thị Cẩm N và ông Lê Hùng V đã nhờ ông Trần Thanh P và bà Văn Thị Cẩm N1 đứng tên để vay vốn tại Ngân hàng TMCP B3. Hàng tháng, bà Nguyễn Thị Cẩm N và ông Lê Hùng V trả tiền lãi vay cho Ngân hàng. Bà Nguyễn Thị Cẩm N và ông Lê Hùng V đã dùng thửa đất số 73, tờ bản đồ số 03, địa chỉ thửa đất tại: Khóm A, thị trấn H, huyện H để bảo lãnh cho khoản vay của ông Trần Thanh P và bà Văn Thị Cẩm N1 tại Ngân hàng. Quá trình sử dụng vốn, bà Nguyễn Thị Cẩm N và ông Lê Hùng V không có khả năng trả nợ nên bà Nguyễn Thị Cẩm N, ông Lê Hùng V và ông Trần Thanh P, bà Văn Thị Cẩm N1 cùng với Ngân hàng TMCP B3 thống nhất tìm khách hàng bán thửa đất nói trên để trả nợ cho Ngân hàng. Ngày 08/11/2023, các bên tìm được người mua là ông Trần Công Q, bà Nguyễn Thị Thu H và ông Lê Quang N2, bà Phan Thị H3. Sau khi các bên thống nhất về giá cả thì ông Trần Công Q, bà Nguyễn Thị Thu H chuyển vào tài khoản của ông Trần Thanh P 2.000.000.000 đồng và ông Lê Quang N2, bà Phan Thị H3 chuyển vào tài khoản của ông Trần Thanh P 2.063.900.000 đồng để ông Trần Thanh P tất toán khoản vay tại Ngân hàng và xóa thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình các bên đang thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Lăng ban hành Quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản và Quyết định cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất nên việc chuyển nhượng không thực hiện được.

Việc bà Nguyễn Thị Cẩm N nợ bà Nguyễn Thị Tuyết L là nợ riêng của bà N; còn thửa đất số 103, tờ bản đồ số 03 nêu trên là tài sản chung của bà Nguyễn Thị Cẩm N và ông Lê Hùng V, tài sản này đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP B3.

Việc chuyển nhượng đất cho ông Trần Công Q, bà Nguyễn Thị Thu H là để xử lý nợ xấu tại Ngân hàng chứ không phải là tẩu tán tài sản. Do đó, bà Nguyễn Thị Cẩm N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên, đồng thời đề nghị Thi hành án tỉnh Quảng Trị hủy bỏ biện pháp cưỡng chế, kê biên để các bên tiếp tục hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Công Q và bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Do có nhu cầu mua nhà đất nên ngày 17/8/2023 ông Q, bà H đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 104 (được tách ra từ thửa số 73), tờ bản đồ số 03, địa chỉ tại khóm A, thị trấn H của ông Lê Hùng V và bà Nguyễn Thị Cẩm N đang được thế chấp tại Ngân hàng. Ngày 05/11/2023, vợ chồng ông Trần Công Q, bà Nguyễn Thị Thu H và vợ chồng ông Lê Quang N2, bà Phan Thị H3 ký văn bản thỏa thuận với vợ chồng ông Trần Thanh P, bà Văn Thị Cẩm N1 và vợ chồng ông Lê Hùng V, bà Nguyễn Thị Cẩm N và Ngân hàng B3 về việc tất toán khoản vay của ông Trần Thanh P và bà Văn Thị Cẩm N1 tại Ngân hàng, sau đó tách thửa đất số 73 thành thửa 103 và thửa 104 để chuyển nhượng cho ông Q, bà H và ông N2, bà H3.

Ngày 07/11/2023, vợ chồng ông Q, bà H và vợ chồng ông N2, bà H3 chuyển vào tài khoản của ông Trần Thanh P đủ tổng số tiền 4.063.900.000 đồng (Bốn tỷ, không trăm sáu mươi ba triệu, chín trăm ngàn đồng) để Ngân hàng thu nợ và xóa thế chấp khoản vay. Đến ngày 08/11/2023 thì thửa đất số 73 được xóa thế chấp, vợ chồng ông Q, bà H và vợ chồng ông V, bà N1 ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C. Sau đó, ông Q, bà H nộp hồ sơ đăng ký biến động tại bộ phận Một cửa của UBND huyện H. Tuy nhiên, đến nay vợ chồng ông Q, bà H vẫn chưa được đăng ký biến động do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Lăng ban hành Quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản và Quyết định cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất. Ông Q, bà H không đồng ý và đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không có căn cứ để tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà H và ông V, bà N1 vô hiệu.

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu để bảo vệ quyền lợi cho ông Q, bà H.

3.2. Bà Nguyễn Thị Tuyết L trình bày:

Bà Nguyễn Thị Cẩm N đang thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà Nguyễn Thị Tuyết L và ông Nguyễn Sỹ Hoàng D. Ngày 08/11/2023 bà N, ông V chuyển

nhượng đất cho người khác là tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà L và ông D. Đối với Ngân hàng TMCP B3, thì sau khi bà Văn Thị Cẩm N1 và ông Trần Thanh P tắt toán khoản vay của mình thì Ngân hàng không còn liên quan gì đến tài sản mà ông Lê Hùng V và bà Nguyễn Thị Cẩm N đã thế chấp và không có liên quan gì đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Do đó, bà L đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của Chi cục Thi hành án và đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà H và ông V, bà N là vô hiệu.

3.3. Ông Nguyễn Sỹ Hoàng D: không có ý kiến gì, đã uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Tuyết L tham gia tố tụng trong vụ án.

3.4. Ông Lê Hùng V trình bày:

Việc ông N2 và bà H3 chuyển tiền vào Ngân hàng TMCP B3 là chuyển cho vợ chồng ông Trần Thanh P, bà Văn Thị Cẩm N1 để trả nợ, xoá thế chấp để làm thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứ không phải chuyển vào tài khoản để ông Lê Hùng V thụ hưởng. Việc nợ giữa bà Nguyễn Thị Cẩm N và bà Nguyễn Thị Tuyết L, ông Nguyễn Sỹ Hoàng D là việc nợ của các bên, ông V không liên quan.

3.5. Ông Trần Thanh P và bà Văn Thị Cẩm N1 trình bày:

Trước đây, ông Trần Thanh P và bà Văn Thị Cẩm N1 có đứng tên vay tiền cho ông Lê Hùng V và bà Nguyễn Thị Cẩm N tại Ngân hàng TMCP B3 (nay là Ngân hàng TMCP L1). Tài sản đảm bảo cho khoản vay là thửa đất số 73, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Khóm F, thị trấn D, huyện H, tỉnh Quảng Trị (nay là Khóm F, xã D, tỉnh Quảng Trị), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 832691 cấp ngày 12/4/2018 mang tên ông Lê Hùng V và bà Nguyễn Thị Cẩm N.

Vào tháng 5/2023, sau khi làm việc với bà Nguyễn Thị Cẩm N và Ngân hàng TMCP B3, ông Trần Thanh P và bà Văn Thị Cẩm N1 đã tắt toán toàn bộ khoản vay với Ngân hàng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Cẩm N và ông Trần Thanh P đã được Ngân hàng trả lại cho bà Nguyễn Thị Cẩm N, ông Lê Hùng V. Từ đó đến nay, giữa ông Trần Thanh P, bà Văn Thị Cẩm N1 và Ngân hàng không còn ràng buộc vay mượn gì nữa.

3.6. Ông Nguyễn Xuân H1 - người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Công Q1, bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Công B2 trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do:

- Thứ nhất, Chi cục THADS huyện H cho rằng toàn bộ quyền sử dụng đất của thửa đất số 73, tờ bản đồ số 03, tại: thị trấn D có tổng diện tích 339,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 832691 là tài sản của bà Nguyễn Thị Cẩm N phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án đối với bà L là không đúng. Theo đó, tài sản Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 73, tờ bản đồ số 03 là tài sản chung của vợ chồng ông Lê Hùng V và bà Nguyễn Thị Cẩm N, còn trách nhiệm thi hành án thuộc về nợ riêng của bà N.

Do đó, việc sử dụng toàn bộ quyền sử dụng đất của thửa đất số 73, tờ bản đồ số 03 để thi hành án đối với khoản nợ riêng của bà N là không có căn cứ.

- Thứ hai, việc mua bán, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hùng V, bà Nguyễn Thị Cẩm N với ông Trần Công Q, bà Nguyễn Thị Thu H là ngay tình, đúng quy định pháp luật. Theo đó, giữa vợ chồng ông Q, bà H với bà N hoàn toàn không có bất kỳ mối quan hệ thân thích hay quen biết biết nào. Do ông Q, bà H có nhu cầu mua nhà đất để ở và kinh doanh nên khi biết vợ chồng ông V, bà N đang có bán nhà đất để trả nợ cho ngân hàng thì đã thỏa thuận thống nhất mua lại phần đất diện tích là 162,9m² được tách ra từ thửa đất số 73, tờ bản đồ số 03, tại: thị trấn D đứng tên ông Lê Hùng V, bà Nguyễn Thị Cẩm N với giá là 1.950.000.000 đồng (một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng), sau này tăng lên thành 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), mức giá này là phù hợp với giá thị trường tại thời điểm đó, không hề có dấu hiệu tẩu tán tài sản.

Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nghĩa vụ trả tiền của bà N chưa có hiệu lực pháp luật và thửa đất chuyển nhượng cũng chưa có bất kỳ một lệnh phong tỏa hay cấm chuyển nhượng nào từ Cơ quan có thẩm quyền.

- Thứ ba, mục đích vợ chồng bà Nguyễn Thị Cẩm N chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 73, tờ bản đồ số 03, tại: thị trấn D là để trả nợ cho Ngân hàng.

Theo đó, sau khi được sự đồng ý và hỗ trợ của ngân hàng B3 trong việc trả hết nợ, xóa thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 832691 và hoàn thành thủ tục tách thửa đất số 73 thành 02 thửa nhỏ là thửa 103 với diện tích: 176,6m² và thửa 104 với diện tích 162,9m². Ngày 08/11/2023, tại Văn phòng C, vợ chồng ông Q đã ký kết hợp đồng Chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông V, bà N đối với phần đất diện tích: 162,9m²; loại đất: đất ở đô thị; thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ 03, tọa lạc: thị trấn D (được tách ra từ thửa đất số 73, tờ bản đồ số 03 căn cứ theo sơ đồ thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - chi nhánh huyện H xác nhận ngày 02/10/2023).

Vợ chồng ông Q đã thanh toán đủ tổng số tiền nhận chuyển nhượng là: 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) cho bên bán, trong đó: 1.750.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng) là thanh toán cho Ngân hàng TMCP B3 - chi nhánh H, Quảng Trị để tất toán khoản vay của vợ chồng ông V, bà N được thế chấp bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ: 03. Số tiền: 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) còn lại, ông Q, bà H đã giao cho vợ chồng ông V, bà N khi ký hợp đồng đặt cọc trước đó; số tiền này cũng được ông V, bà N đóng lãi cho Ngân hàng. Sau khi hoàn tất việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, ông V, bà N đã bàn giao cho nguyên đơn toàn bộ Bản chính giấy tờ nhà đất và bàn giao luôn hiện trạng nhà đất để nguyên đơn quản lý, sử dụng. Sau

khi nhận nhà đất, vợ chồng nguyên đơn đã tiến hành trùng tu lại căn nhà, rào chắn đất và dọn vào đây sinh sống, kinh doanh buôn bán.

3.7. Ông Trần Công B1 trình bày: Nhất trí với ý kiến của ông Q, bà H và người đại diện theo uỷ quyền của ông Q, bà H; đề nghị Toà án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3.8. Ngân hàng thương mại cổ phần L1 trình bày:

Ông Trần Thanh P và chị Văn Thị Cẩm N1 đã vay tiền tại Ngân hàng TMCP B3 (nay là Ngân hàng TMCP L1). Bà Nguyễn Thị Cẩm N và ông Lê Hùng V thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 73, tờ bản đồ số 3 để đảm bảo cho khoản vay của ông P và bà Văn Thị Cẩm N1 tại Ngân hàng. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, do ông Trần Thanh P và bà Văn Thị Cẩm N1 không trả được nợ nên phát sinh nợ xấu. Do đó, giữa 03 bên là Ngân hàng, vợ chồng bà Nguyễn Thị Cẩm N, ông Lê Hùng V và vợ chồng ông Trần Thanh P, bà Văn Thị Cẩm N1 thống nhất là cả 03 bên cùng tìm khách hàng để bán tài sản nhằm tất toán khoản vay cho vợ chồng ông Trần Thanh P, bà Văn Thị Cẩm N3. Sau đó, các bên tìm được người mua là ông Q, bà H và ông N2, bà H3, bên mua đã chuyển tiền vào tài khoản của ông P mở tại Ngân hàng TMCP B3 để Ngân hàng thu hồi nợ. Sau khi thu xong nợ thì Ngân hàng xuất tài sản thế chấp để vợ chồng ông V, bà N3 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N2, bà H3 và ông Q, bà H.

Căn cứ khoản 2 Điều 4 thông tư liên tịch số 11/2016 của Bộ Tư pháp - Toà án nhân dân tối cao - Viện kiểm sát nhân dân tối cao thì trường hợp này Chấp hành viên không có quyền kê biên tài sản mà phải phối hợp với Ngân hàng để Ngân hàng chuyển lại phần tiền thừa sau khi thu hồi nợ của khách hàng (nếu có) để cơ quan thi hành án thực hiện việc thi hành án cho đương sự.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là hợp pháp, đề nghị cơ quan thi hành án gỡ bỏ phong tỏa để các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trường hợp hợp đồng vô hiệu thì phía Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu để bảo vệ quyền lợi cho các bên.

4. Bản án sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của TAND khu vực 6 - Quảng Trị quyết định:

Căn cứ vào khoản 12 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 01/2025/NQ- HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 225/2025/QH15 của Quốc hội; Nghị quyết số 81/2025/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 75, Điều 90 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ khoản 4 Điều 11 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân Đ - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Lăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 - Quảng Trị) về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 08/11/2023 giữa ông Lê Hùng V và bà Nguyễn Thị Cẩm N chuyển nhượng cho ông Trần Công Q và bà Nguyễn Thị Thu H thửa đất số 104 được tách ra từ thửa đất số 73, tờ bản đồ số 03, địa chỉ tại khóm A, thị trấn H, huyện H (nay là xã D), tỉnh Quảng Trị, đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 832691 ngày 20/3/2018 là vô hiệu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

5. Nội dung kháng cáo của các đương sự:

Ngày 03/9/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Đ kháng cáo; ngày 05/9/2025, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết L kháng cáo với cùng nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của TAND khu vực 6 - Quảng Trị theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 16/12/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Đ có đơn xin rút đơn khởi kiện, rút đơn kháng cáo.

Ngày 18/12/2025, bà Nguyễn Thị Tuyết L có đơn xin rút đơn kháng cáo.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ, tham gia phiên tòa theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 289, điểm a khoản 1 Điều 299, khoản 5 Điều 308, khoản 1 Điều 312 BLTTDS: Ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

Về án phí: Ông Nguyễn Xuân Đ không phải chịu án phí, bà Nguyễn Thị Tuyết L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Xuân Đ - nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Tuyết

L - người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đảm bảo về nội dung, hình thức, thời hạn kháng cáo quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án để giải quyết theo quy định.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, ngày 16/12/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Đ có đơn xin rút đơn kháng cáo; ngày 18/12/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Tuyết L có đơn xin rút đơn kháng cáo. Xét thấy, việc rút đơn kháng cáo của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 289, Điều 312 BLTTDS để đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của các đương sự.

Đối với việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Đ: Ông Nguyễn Xuân Đ có đơn ngày 16/12/2025 về việc rút đơn khởi kiện. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm N không đồng ý việc nguyên đơn rút đơn khởi kiện. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 299 BLTTDS, Hội đồng không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện để tiến hành xem xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Xét việc vắng mặt của đương sự tại phiên toà phúc thẩm: Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử thì vụ án được xét xử ngày 20/11/2025, tuy nhiên ngày 18/11/2025 người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Công Q và bà Nguyễn Thị Thu H - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin hoãn phiên toà. Toà án đã quyết định hoãn phiên toà và ấn định xét xử lại vụ án ngày 11/12/2025 nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết L có đơn xin hoãn phiên toà. Tại phiên toà hôm nay nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Đ có đơn xin xét xử vắng mặt; một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần hai không có lý do mặc dù đã được Toà án tổng đạt hợp lệ. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 296 BLTTDS để xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 08/11/2023 giữa ông Lê Hùng V và bà Nguyễn Thị Cẩm N với ông Trần Công Q, bà Nguyễn Thị Thu H đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 03 (là một phần của thửa đất số 73, tờ bản đồ số 3); địa chỉ thửa đất tại khóm A, thị trấn H, huyện H đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 832691 ngày 20/3/2018 là vô hiệu. HĐXX thấy rằng:

[2.1]. Đối với quyền sử dụng thửa đất số 104 được tách ra từ thửa đất số 73, tờ bản đồ số 03, địa chỉ tại khóm A, thị trấn H, huyện H (nay là xã D), tỉnh Quảng Trị, đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 832691 ngày 20/3/2018.

Ngày 22/9/2020, các bên gồm: Ngân hàng TMCP B3 - bên nhận thế chấp, ông

Lê Hùng V và bà Nguyễn Thị Cẩm N - bên thế chấp, ông Trần Thanh P và bà Văn Thị Cẩm N1 - bên được bảo đảm đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 152/2020/HĐTC/CNQUANGTRI, theo đó, ông Lê Hùng V và bà Nguyễn Thị Cẩm N thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 73, tờ bản đồ số 03, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 832691 do UBND huyện H cấp ngày 20/3/2018 nêu trên để đảm bảo cho khoản vay của ông Trần Thanh P, bà Văn Thị Cẩm N1 tại Ngân hàng TMCP B3 (nay là Ngân hàng TMCP L1), theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số HĐHMTD46020200553 ngày 22/9/2020 và các khoản vay khác xác lập từ ngày ký hợp đồng tín dụng hạn mức này đến ngày 22/9/2030. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C1, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H theo quy định.

Ngày 05/11/2023, giữa Ngân hàng, vợ chồng ông Trần Thanh P và bà Văn Thị Cẩm N1, vợ chồng ông Trần Công Q và bà Nguyễn Thị Thu H đã ký thoả thuận 3 bên về việc ông Q, bà H sẽ nộp tiền vào tài khoản Ngân hàng để tất toán khoản vay của ông P, bà N1, Ngân hàng sẽ xuất tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 832691 cho bên thế chấp để chuyển nhượng tài sản cho ông Q, bà H. Ngày 05/11/2023, ông Lê Hùng V và bà Nguyễn Thị Cẩm N cùng với Ngân hàng, ông Q, bà H có văn bản đồng ý với phương án trên và thực tế đã nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Công Q, bà Nguyễn Thị Thu H sau khi khoản vay của ông P, bà N được tất toán. Ngày 08/11/2023, ông Lê Hùng V, bà Nguyễn Thị Cẩm N và ông Trần Công Q, bà Nguyễn Thị Thu H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, ông V, bà N chuyển nhượng cho ông Q, bà H quyền sử dụng 162,9 m² đất đất ở tại đô thị, tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 03 nêu trên.

Như vậy, việc ông Lê Hùng V, bà Nguyễn Thị Cẩm N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Công Q, bà Nguyễn Thị Thu H theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/11/2023 là nhằm trả nợ cho khoản vay của ông Trần Thanh P, bà Văn Thị Cẩm N1 tại Ngân hàng TMCP B3 (đây là khoản vay của bà Nguyễn Thị Cẩm N nhờ ông P, bà Văn Thị Cẩm N1 đứng tên vì bà Nguyễn Thị Cẩm N không được đứng tên vay tại tổ chức tín dụng); quyền sử dụng đất được chuyển nhượng là tài sản mà ông V, bà N thế chấp hợp pháp trước đó tại Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay.

[2.2]. Trong quá trình giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà Nguyễn Thị Tuyết L và bà Nguyễn Thị Cẩm N theo trình tự phúc thẩm, ngày 16/11/2023, TAND tỉnh Quảng Trị đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2023/QĐ-BPKCTT phong toả tài sản của người có nghĩa vụ, cấm bà Nguyễn Thị Cẩm N chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 832691 ngày 20/3/2018. Tuy nhiên, tại thời điểm Toà án cấp phúc thẩm ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn

cấp tạm thời thì quyền sử dụng đất trên đã được tất toán tại Ngân hàng TMCP B3 và đã thực hiện việc chuyển nhượng một phần cho ông Trần Công Q và bà Nguyễn Thị H; các bên đã giao đủ tiền, tài sản là nhà, đất; hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng hợp pháp. Do đó, TAND tỉnh Quảng Trị sau đó cũng đã huỷ bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

[2.3]. Đối với các khoản vay của bà Nguyễn Thị Cẩm N đối với bà Nguyễn Thị Tuyết L và ông Nguyễn Sỹ Hoàng D phát sinh sau thời điểm vợ chồng ông Lê Hùng V, bà Nguyễn Thị Cẩm N thế chấp quyền sử dụng đất ngày 22/9/2020 để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng ông P, bà N tại Ngân hàng TMCP B3. Cụ thể: Nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị Cẩm N đối với bà Nguyễn Thị Tuyết L (theo Bản án DSPT số 62/2023/DSPT ngày 17/11/2023 của TAND tỉnh Quảng Trị) phát sinh từ Giấy vay tiền ngày 19/02/2023; Nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị Cẩm N đối với ông Nguyễn Sỹ Hoàng D (theo Quyết định công nhận sự thoả thuận của đương sự số 03/2024/QĐST-DS ngày 18/01/2024 của TAND huyện Hải Lăng) phát sinh từ Giấy vay tiền ngày 08/10/2023.

[2.4]. Nguyên đơn căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 6 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ, được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự để khởi kiện. Cụ thể: “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”. Tuy nhiên, trong vụ án này, tài sản bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án đang là tài sản thế chấp hợp pháp của hợp đồng thế chấp đang có hiệu lực pháp luật; các biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án, biện pháp bảo đảm thi hành án của cơ quan thi hành án được áp dụng sau thời điểm phát sinh Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hùng V, bà Trần Thị Cẩm N4 với ông Trần Công Q, bà Nguyễn Thị Thu H nên không có hiệu lực thi hành.

[2.5]. Khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự quy định:

“- 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.

- Hết thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được thông báo mà người được thi hành án không yêu cầu thì Chấp hành viên 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”.

Trong vụ án này, chấp hành viên cho rằng giao dịch chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hùng V, bà Nguyễn Thị Cẩm N chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Công Q, bà Nguyễn Thị Thu H vô hiệu, do trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Tuy nhiên, chấp hành viên chưa thông báo cho người được thi hành án là ông Nguyễn Sỹ Hoàng D để yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch vô hiệu; đối với bà Nguyễn Thị Tuyết L thì chấp hành viên có thông báo cho bà L nhưng lại giới hạn trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày làm việc với cơ quan thi hành án bà L có quyền khởi kiện yêu cầu Toà án huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo quyền lợi của mình. Trường hợp trên chấp hành viên chưa thực hiện đúng quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự mà lại thực hiện quyền khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch vô hiệu là không đúng trình tự, thủ tục.

[2.6]. Khoản 2 Điều 4 Thông tư liên tịch số 11/2016/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 01/8/2016 quy định: *“Trường hợp tài sản cầm cố, thế chấp đủ điều kiện để kê biên, xử lý theo quy định tại Điều 90 Luật Thi hành án dân sự mà người nhận cầm cố, thế chấp đang tiến hành xử lý để thu hồi nợ vay theo quy định của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm thì Chấp hành viên không thực hiện việc kê biên, xử lý đối với tài sản đó nhưng phải có văn bản yêu cầu người xử lý tài sản cầm cố, thế chấp thông báo ngay kết quả xử lý tài sản cho cơ quan thi hành án dân sự, giữ lại số tiền còn lại (nếu có) để cơ quan thi hành án dân sự giải quyết theo quy định của pháp luật”*. Như vậy, trong trường Ngân hàng phối hợp với khách hàng và bên thứ ba thoả thuận xử lý tài sản thế chấp là biện pháp xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ nếu cơ quan Thi hành án dân sự xác định cần xử lý nợ đối với bên có tài sản thì chấp hành viên không thực hiện kê biên, xử lý tài sản đó nhưng phải có văn bản yêu cầu Ngân hàng thông báo kết quả xử lý tài sản để cơ quan thi hành án giữ lại số tiền còn lại để thi hành án theo quy định. Tuy nhiên, cơ quan thi hành án không thực hiện theo quy định này mà lại thực hiện việc khởi kiện là không đúng.

[3]. Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập, xác minh, đánh giá chứng cứ theo đúng trình tự quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm đã đánh giá một cách khách quan, toàn diện, đầy đủ các tài liệu, chứng cứ để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Do đó, không chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị về việc ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án mà giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Về án phí: Ông Nguyễn Xuân Đ không phải chịu án phí, bà Nguyễn Thị Tuyết L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289, khoản 1 Điều 312 BLTTDS: Đình chỉ xét xử phúc thẩm

đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết L.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của Toà án nhân dân khu vực 6 - Quảng Trị.

Căn cứ khoản 12 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273, khoản 3 Điều 296, điểm a khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 75, Điều 90 Luật Thi hành án dân sự; khoản 4 Điều 11, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân Đ - Chấp hành viên Chi cục thi án dân sự huyện H (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 - Quảng Trị) về việc yêu cầu tuyên bố Hợpchuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 08/11/2023 giữa ông Lê Hùng V, bà Nguyễn Thị Cẩm N chuyển nhượng cho ông Trần Công Q, bà Nguyễn Thị Thu H thửa đất số 104 được tách ra từ thửa đất số 73, tờ bản đồ số 03, địa chỉ tại khóm A, thị trấn H, huyện H (nay là xã D), tỉnh Quảng Trị, đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 832691 ngày 20/3/2018 là vô hiệu.

2. Về án phí:

- Ông Nguyễn Xuân Đ - Chấp hành viên Chi cục thi án dân sự huyện H (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 - Quảng Trị) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Tuyết L phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0000277 ngày 09/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị. H4 lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết L 150.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Xuân Đ - Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 - Quảng Trị phải chịu 18.450.000 đồng (Mười tám triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Do ông Trần Công Q và bà Nguyễn Thị H đã nộp đủ nên ông Nguyễn Xuân Đ - Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 - Quảng Trị phải hoàn trả lại cho ông Trần Công Q và bà Nguyễn Thị Hằng S tiền này.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 BLDS.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

4. Những phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 18/12/2025.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- TAND KV 6-Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Toà DS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Việt Trung