TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 157/2025/DS-PT
Ngày 24-02-2025
Tranh chấp HĐCN QSDĐ, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, tranh chấp liên quan đến tài sản cưỡng chế thi hành án dân sự

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Những

Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thanh Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa*:* Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 17 và ngày 24 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 734/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế kê biên để thi hành án dân sự"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Tân Hưng bị kháng cáo, kháng nghị

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 698/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn N, sinh năm: 1963; Địa chỉ: Ấp P, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn N: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm: 1983; Địa chỉ: D, Q, khóm B, xã B, thành phố L, tỉnh An Giang (giấy ủy quyền ngày 20/11/2024 *(có mặt)*.

2. Bị đơn: Ông Lê Hữu V, sinh năm: 1979 và bà Nguyễn Tuyết M, sinh năm: 1981; Cùng địa chỉ: Ấp P, xã K, huyện C, tỉnh An Giang; Chỗ ở hiện nay: Số A, Nguyễn Trường T, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M: Ông Nguyễn Tấn P1, sinh năm: 1981; Địa chỉ: số I V, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang (Giấy ủy quyền ngày 22/11/2024), *(có đơn xin vắng mặt)*.

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

3.1. Ông Đặng Văn T1, sinh năm: 1960; Địa chỉ: Số G L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang *(Có mặt)*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T1: Luật sư Lê Kim D-Văn phòng Luật sư Lê Quang H - Đoàn Luật sư tỉnh L.*(có mặt)*

3.2. Ông Nguyễn Thanh P2, sinh năm: 1956; Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Long An *(có mặt)*.

3.3. Ông Nguyễn Thanh V1, sinh năm: 1984; Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Long An *(Có đơn xin vắng mặt)*.

3.4. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1962; Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Long An *(Có đơn xin vắng mặt)*.

3.5. Ông Ngô Hoàng H1, sinh năm: 1991; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp *(Có đơn xin vắng mặt)*.

3.6. Bà Trương Thị Kim A, sinh năm: 1958; Địa chỉ: Ấp P, xã K, huyện C, tỉnh An Giang (*Có đơn xin vắng mặt)*.

3.7. Văn phòng C; Địa chỉ: Khu phố G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C: Ông Đặng Trung T2, chức vụ: Trưởng Văn phòng C *(Có đơn xin vắng mặt)*.

3.8. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An; Địa chỉ: Số E T, khu phố R, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng: Bà Võ Thị Mỹ L1, chức vụ: Chi cục trưởng chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng. Là người đại diện theo pháp luật *(Có đơn xin vắng mặt)*.

3.9. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang; Địa chỉ: đường N, Tổ A, Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên: Ông Trần Trung H2, chức vụ: Chi cục trưởng chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Là người đại diện theo pháp luật *(Có đơn xin vắng mặt)*.

Người kháng cáo: Ông Đặng Văn T1

Cơ quan kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê văn N trình bày tại cấp sơ thẩm: Ngày 12/5/2023 ông Lê Văn N có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M phần đất nông nghiệp tại các thửa 295, diện tích 9.031,1m^2; thửa 342, diện tích 6.440,9m^2, thửa 386, diện tích 7.671,3m^2; thửa 442, diện tích 6.064,1m^2; thửa 477, diện tích 4.186,1m^2; thửa 478, diện tích 3.660,6m^2; thửa 504, diện tích 1.378,7m^2; thửa 517, diện tích 895,3m^2; thửa 307, diện tích 8.999,7m^2; thửa 350, diện tích 6.405,8m^2; thửa 387, diện tích 7.125,2m^2; thửa 441, diện tích 6.853,7m^2; thửa 2047, diện tích 3.330,5m^2; thửa 2041, diện tích 4.648,2m^2; thửa 1899, diện tích 13.004m^2; thửa 2036, diện tích 24.327,7m^2; thửa 238, diện tích 20.004,1m^2 và thửa 114, diện tích 30.759,2m^2 tất cả cùng tờ bản đồ

số 7, đất tọa lạc tại xã H, huyện T với giá theo hợp đồng chuyển nhượng là 6.600.000.000 đồng (Sáu tỷ sáu trăm triệu đồng). Việc chuyển nhượng trên được Văn phòng C chứng thực ngày 12/5/2023 và sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng được 04 ngày thì ông Lê Văn N đã trả đủ số tiền 6.600.000.000 đồng (Sáu tỷ sáu trăm triệu đồng) cho ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M. Do ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M đang quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính nên không thể làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Đến ngày 12/5/2023 hai bên có ký biên bản bàn giao đất và biên bản giao nhận tiền giữa ông N với ông V, bà M. Đến ngày 15/5/2023 ông Lê Văn N có cho ông Lê Hoàng H3 thuê toàn bộ các thửa đất trên thời gian 03 năm 04 tháng với số tiền 700.355.000 đồng (Bảy trăm triệu ba trăm năm mươi lăm ngàn đồng) và ông N đã nhận đủ toàn bộ số tiền trên từ ông Lê Hoàng H3.

Nay ông Lê Văn N khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M được Văn phòng C chứng thực ngày 12/5/2023 tại các thửa đất nêu trên được công chứng số 967, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Đặng Văn T1 thì ông N không yêu cầu ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M bồi thường hay trả lại số tiền 6.600.000.000 đồng (Sáu tỷ sáu trăm triệu đồng) trong vụ án này. Nếu sau này có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Ông Lê Văn N xác định chỉ tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc. Ông đề nghị giải quyết theo trích lục địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Đối với 04 căn nhà gồm nhà tạm và nhà cấp 4 xây dựng trên đất của ông Nguyễn Thanh P2, ông Nguyễn Thanh V1 và ông Nguyễn Văn L thì ông Lê Văn N không có nhận chuyển nhượng nên không tranh chấp. Nếu sau này phát sinh tranh chấp các bên sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M trình bày tại cấp sơ thẩm: Bà thừa nhận ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M có chuyển nhượng cho ông Lê Văn N phần đất nông nghiệp như phía nguyên đơn trình bày với giá theo hợp đồng chuyển nhượng là 6.600.000.000 đồng (Sáu tỷ sáu trăm triệu đồng) và có công chứng tại Văn phòng C ngày 12/5/2023 theo văn bản công chứng số 967, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD và ông V đã giao toàn bộ phần đất trên cho ông Lê Văn N sử dụng từ lúc chuyển nhượng cho đến nay. Khi thỏa thuận mua bán ông Lê Văn N có hứa cho ông V, bà M số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) để hỗ trợ làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông N chưa có giao tiền nên mới phát sinh tranh chấp. Ngày 12/5/2023 hai bên có ký biên bản bàn giao đất và biên bản giao nhận tiền giữa ông N với ông V, bà M.

Nay ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C chứng thực ngày 12/5/2023 theo như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Đặng Văn T1 thì ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M sẽ tự thỏa thuận với ông Lê Văn N đối với số tiền đã nhận là 6.600.000.000 đồng (Sáu tỷ sáu trăm triệu đồng). Nếu sau này có tranh chấp các bên sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

Ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M xác định chỉ tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc. Ông, bà đề nghị giải quyết theo trích lục địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Đối với 04 căn nhà gồm nhà tạm và nhà cấp 4 xây dựng trên đất của ông Nguyễn Thanh P2, ông Nguyễn Thanh V1 và ông Nguyễn Văn L thì ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M không có chuyển nhượng nên không tranh chấp. Nếu sau này phát sinh tranh chấp các bên sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn T1 trình bày: Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 59/2023/QĐST-DS ngày 10/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang thì ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M có nghĩa vụ liên đới trả cho ông số tiền 17.000.000.000 đồng (Mười bảy tỷ đồng) và lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự. Ông đã làm đơn yêu cầu Thi hành án theo quy định và cơ quan Thi hành án đã tiến hành kê biên đối với toàn bộ diện tích đất trên. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N vì nó ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Ông Đặng Văn T1 yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn N với ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M đối với các thửa 295, diện tích 9.031,1m^2; thửa 342, diện tích 6.440,9m^2;thửa 386, diện tích 7.671,3m^2; thửa 442, diện tích 6.064,1m^2; thửa 477, diện tích 4.186,1m^2; thửa 478, diện tích 3.660,6m^2; thửa 504, diện tích 1.378,7m^2; thửa 517, diện tích 895,3m^2; thửa 307, diện tích 8.999,7m^2; thửa 350, diện tích 6.405,8m^2; thửa 387, diện tích 7.125,2m^2; thửa 441, diện tích 6.853,7m^2; thửa 2047, diện tích 3.330,5m^2; thửa 2041, diện tích 4.648,2m^2; thửa 1899, diện tích 13.004m^2; thửa 2036, diện tích 24.327,7m^2; thửa 238, diện tích 20.004,1m^2 và thửa 114, diện tích 30.759,2m^2 tất cả cùng tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại xã H, huyện T được Văn phòng C chứng thực ngày 12/5/2023 theo văn bản công chứng số 967, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD. Ông T1 xác định ông N là chú ruột của ông V, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông V, bà M là hình thức nhằm tẩu tán tài sản không thực hiện nghĩa vụ thi hành án.

Ông Đặng Văn T1 xác định chỉ tranh chấp về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu nên không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc. Ông đề nghị giải quyết theo trích lục địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P2 trình bày: Năm 2023, ông được Nhà nước xây dựng nhà tình nghĩa dạng nhà tường gạch, nền gạch men có chiều dài 4,5m x 15m trên phần đất giữa ông Lê Văn N với ông Lê Hữu V đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi được hỗ trợ cất nhà mới thì ông có cho con rể tên Lê Thanh N1 mượn một căn nhà tạm mái tôn, vách tôn, cột cây, nền đất có chiều ngang 04m x 6m do ông xây cất để sử dụng. Nay con rể ông không còn sử dụng nên căn nhà tạm trên do ông quản lý, sử dụng làm nhà kho. Hiện nhà tạm trên không còn liên quan đến Lê Thanh N1 nữa vì đây là nhà của ông xây dựng và Lê Thanh N1 cũng đã đi làm ăn xa và có nơi ở khác. Ông đã nghe Tòa án giải thích quy định của pháp luật nhưng sau khi nghe giải thích thì đối với phần đất ông sử dụng cất nhà thì ông không tranh chấp trong vụ án này. Nếu sau này có

tranh chấp ông sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác. Ngoài ra ông xin giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh V1 trình bày: Năm 2023, ông được Nhà nước hỗ trợ xây dựng một căn nhà sàn trụ đá, mái tôn, sàn gỗ có chiều dài 4,5m x 9,5m trên phần đất giữa ông Lê Văn N với ông Lê Hữu V đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng. Ông đã nghe Tòa án giải thích quy định của pháp luật nhưng sau khi nghe giải thích thì đối với phần đất ông sử dụng cất nhà thì ông không tranh chấp trong vụ án này. Nếu sau này có tranh chấp ông sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác. Ngoài ra ông xin giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L trình bày: Trước đây ông có xây dựng một căn nhà tạm sàn cột gỗ, mái tôn, vách tôn và sàn gỗ tạp có chiều dài 4m x 11m trên phần đất giữa ông Lê Văn N với ông Lê Hữu V đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng. Ông đã nghe Tòa án giải thích quy định của pháp luật nhưng sau khi nghe giải thích thì đối với phần đất ông sử dụng cất nhà thì ông không tranh chấp trong vụ án này. Nếu sau này có tranh chấp ông sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác. Ngoài ra ông xin giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng H4 trình bày: Ngày 15/5/2023 ông có thuê của ông Lê Văn N quyền sử dụng đất tại các thửa thửa 295, thửa 342, thửa 386, thửa 442, thửa 477, thửa 478, thửa 504, thửa 517, thửa 307, thửa 350, thửa 387, thửa 441, thửa 2047, thửa 2041, thửa 1899, thửa 2036, thửa 238, thửa 114, toàn bộ các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 7 và đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An với giá thuê là 700.355.000 đồng, thời hạn thuê từ ngày 15/5/2023 đến ngày 15/9/2026. Ông đã giao hai lần tiền cho ông N và xác định đã thanh toán xong toàn bộ số tiền 700.355.000 đồng (ngày 15/5/2023 đưa số tiền 400.355.000 đồng, ngày 22/11/2023 đưa tiếp số tiền 250.000.000 đồng). Nay ông không có tranh chấp về hợp đồng thuê đất trong vụ án này. Nếu sau này có tranh chấp ông sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác và ông xin được giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Kim A trình bày: Bà là vợ của ông Lê Văn N. Bà thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N và không có yêu cầu gì thêm. Bà Kim A xin được giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang là ông Nguyễn Trung H5 có văn bản số 56/CV-CCTHADS ngày 06 tháng 02 năm 2024 trình bày: Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 59/2023/QĐST-DS ngày 10/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang thì ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M và bà Lê Kim N2; Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện C, tỉnh An Giang có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Đặng Văn T1 số tiền 17.000.000.000 đồng (Mười bảy tỷ đồng) và lãi suất chậm thi hành án. Đồng thời, Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang có phong tỏa quyền sử dụng đất của ông V, bà M tại các thửa 295, 342, 386, 442, 477, 478, 504, 517, 2047, 2041 tờ bản đồ số 7 đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An. Sau khi hết thời gian tự nguyện thi hành án ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M và bà Lê

Kim N2 chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền nên ngày 07/8/2023 ông Đặng Văn T1 yêu cầu tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, thay đổi tài sản nên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên đã ban hành quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, thay đổi tài sản đối với diện tích đất tại các thửa 295, 342, 386, 442, 477, 478, 504, 517, 307, 350, 387, 441, 2047, 2041, 1899, 114, 2036, 238 tờ bản đồ số 7 đất tọa lạc tại xã H, huyện T và đến ngày 16/8/2023 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên đã ủy thác thi hành án số 08/QĐ-CCTHADS đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng xử lý tài sản đối với các thửa đất trên. Đến ngày 26/12/2023 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên ra Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS về việc thu hồi một phần Quyết định số 08/QĐ-CCTHADS ngày 16/8/2023; Nội dung thu hồi một phần xử lý tài sản đối với diện tích đất tại các thửa 307, 350, 387, 441, 1899, 114, 2036, 238 và 504 tờ bản đồ số 7 đất tọa lạc tại xã H, huyện T.

Đến thời điểm hiện nay ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M và bà Lê Kim N2 chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M và bà Lê Kim N2 phải trả cho ông Đặng Văn T1 17.000.000.000 đồng (Mười bảy tỷ đồng) và lãi suất chậm thi hành án. Do bận công việc cơ quan nên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên xin giải quyết vắng mặt và đề nghị Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An là Võ Thị Mỹ L1 có văn bản số 439/CV-CCTHADS ngày 04 tháng 12 năm 2024 trình bày: Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 59/2023/QĐST-DS ngày 10/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, Quyết định ủy thác xử lý tài sản số: 08/QĐ-CCTHADS ngày 16/8/2023 và Quyết định sửa đổi, bổ sung thi hành án số 16/QĐ-CCTHADS ngày 25/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang ngày 05/9/2023 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng ban hành quyết định số 01/QĐ-CCTHADS xử lý tài sản ủy thác. Ngày 13/9/2023 ban hành Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về kê biên quyền sử dụng đất tại các thửa 295, 342, 386, 442, 477, 478, 504, 517, 307, 350, 387, 441, 2047, 2041, 1899, 114, 2036, 238 tờ bản đồ số 7 đất tọa lạc tại xã H, huyện T để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M cho ông Đặng Văn T1. Toàn bộ diện tích trên đang bị kê biên nhưng chưa bị cưỡng chế. Do bận công việc cơ quan nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng xin giải quyết vắng mặt.

Văn phòng C có văn bản số: 47/CV ngày 02/8/2024 trình bày: Do bận công việc chuyên môn nên Văn phòng công chứng xin được giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Tân Hưng đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N đối với ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Văn T1 về "yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn N với ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M đối với phần đất chuyên trồng lúa nước tại tại các thửa 295, diện tích 9.031,1m^2, thửa 342, diện tích 6.440,9m^2, thửa 386, diện

tích 7.671,3m^2, thửa 442, diện tích 6.064,1m^2, thửa 477, diện tích 4.186,1m^2, thửa 478, diện tích 3.660,6m^2, thửa 504, diện tích 1.378,7m^2, thửa 517, diện tích 895,3m^2, thửa 307, diện tích 8.999,7m^2, thửa 350, diện tích 6.405,8m^2, thửa 387, diện tích 7.125,2m^2, thửa 441, diện tích 6.853,7m^2, thửa 2047, diện tích 3.330,5m^2, thửa 2041, diện tích 4.648,2m^2, thửa 1899, diện tích 13.004m^2, thửa 2036, diện tích 24.327,7m^2, thửa 238, diện tích 20.004,1m^2 và thửa 114, diện tích 30.759,2m^2 tất cả cùng tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An được Văn phòng C chứng thực số 967, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/5/2023.

(Về vị trí, diện tích các thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trích lục bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện T).

Ông Lê Văn N được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Văn phòng đăng ký đất đai, C1, cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các cơ quan có liên quan căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Văn N chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 27.364.000 đồng.

3. Về án phí: Buộc ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M phải liên đới chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách Nhà nước. Ông Lê Văn N, ông Đặng Văn T1 là người cao tuổi nên được miễn tiền tạm ứng án phí, án phí sơ thẩm theo quy định tại điểm đ, Điều 12 của 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.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 24/9/2024, ông Đặng Văn T1 kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T1.

Ngày 30/9/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hưng ban hành quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Kiểm sát viên vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Phần tranh luận:

Luật sư Lê Kim D là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T1 có kháng cáo trình bày:

Bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông V, bà M là hợp pháp và công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

Bởi những lý do sau: Mặc dù hợp đồng được công chứng nhưng ông N chưa được đứng tên quyền sử dụng đất; việc giao nhận tiền và giao nhận đất thì lời khai của người đại diện chưa thống nhất, ban đầu trình bày là không có biên bản giao nhận tiền, sau này lại trình bày có biên bản giao nhận tiền; việc ông N trình bày nguồn tiền để mua đất là do mượn của bà Trương Thị H6 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng), nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông N không cung cấp, ông N chỉ cung cấp giấy mượn tiền của bà H6 sau Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông N, tuy nhiên ông N là người mượn nợ nhưng ông N là người giữ giấy vay tiền là không phù hợp với thực tế, do đó không có cơ sở xác định ông N vay tiền của bà H6.

Ông V vay của ông T1 17.000.000.000 đồng (Mười bảy tỷ đồng) để đáo nợ ngân hàng, thời hạn vay là 9 ngày, tuy nhiên sau khi trả nợ ngân hàng xong ông V không thực hiện thủ tục vay lại để trả nợ cho ông T1 mà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông T1, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng đã xác minh và kết luận ông N không có đủ tiền để mua đất của ông V nên đã tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N và Toà án nhân dân tỉnh Long An đã xử phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của ông N. Hai vụ án có tính chất giống nhau nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T1, sửa bản án sơ thẩm, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông V mà không cần thiết phải hủy án sơ thẩm như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hưng.

Ông Nguyễn Văn P là người đại diện theo ủy quyền của ông N trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông V được công chứng đúng quy định của pháp luật, ông T1 cho rằng ông V chuyển nhượng đất cho ông N là giả tạo nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên, tại thời điểm ông N nhận chuyển nhượng đất thì chưa có bản án hoặc quyết định nào của Tòa án buộc ông V, bà M phải có nghĩa vụ trả tiền cho ông T1, việc chuyển nhượng thực hiện trước khi có quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa ông V và ông T1, hai bên đã giao tiền và nhận đất xong, ông V có rất nhiều tài sản. Do đó, theo Nghị định số 62 của Chính Phủ thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông V được công nhận. Hơn nữa, tính chất của vụ án ở T khác với tính chất của vụ án ở V. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông T1.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hưng đề nghị hủy án sơ thẩm do chưa xác minh mối quan hệ giữa ông N với bà H6, có việc bà H6 cho ông N mượn số tiền 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng) hay không, xét thấy đây là giao dịch dân sự là sự tự nguyện của các bên, không nhất thiết phải có tài sản thế chấp, nên việc xác minh là không cần thiết, đề nghị bác kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hưng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông T1 và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hưng trong hạn luật định nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ

đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Quan điểm giải quyết vụ án:

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn N với ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M được Văn phòng C chứng thực ngày 12/5/2023 đối với các thửa đất số 295, thửa 342, thửa 386, thửa 442, thửa 477, thửa 478, thửa 504, thửa 517, thửa 307, thửa 350, thửa 387, thửa 441, thửa 2047, thửa 2041, thửa 1899, thửa 2036, thửa 238, thửa 114, toàn bộ các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 7 và đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An (Theo chứng thư thẩm định giá thì giá trị 18 thửa đất này là 7.845.313.000 đồng): Hợp đồng này đã được công chứng, chứng thực nhưng vẫn chưa tiến hành đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền nên thủ tục chuyển nhượng chưa hoàn tất theo quy định của Luật Đất đai.

Tại Biên bản hòa giải ngày 30/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, ông V và bà M thừa nhận vay số tiền 17.000.000.000 đồng của ông T1 để đáo hạn Ngân hàng, thời gian vay từ ngày 21/4/2023 đến ngày 29/4/2023. Ngày 10/7/2023, Tòa án nhân dân Thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang ban hành Quyết định số 59/2023/QĐST-DS ngày 10/7/2023, công nhận sự thỏa thuận giữa ông Đặng Văn T1 với ông V, bà M, bà N2 về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, theo đó ông V, bà M, bà N2 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T1 số tiền 17.000.000.000 đồng. Trong vụ án này ông T1 có yêu cầu tiếp tục duy trì một phần quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2023/QĐ-BPKCTT ngày 05/6/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang về việc "Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ" đối với diện tích đất tại các thửa 295, 342, 386, 442, 477, 478, 504, 517, 2047, 2041, 1128, 151, 190, 274 nhưng phía ông V và bà M không có ý kiến gì.

Theo Công văn số 1203/TB-SHB.130700 ngày 12/3/2024 của Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh A1 thì *"ông Lê Hữu V và bà Nguyễn Tuyết M đã từng thế chấp các thửa đất nêu trong Công văn số 25/TA-DS ngày 27/02/2024 để đảm bảo cho khoản vay của Bên thứ ba tại S1. Đến thời điểm hiện tại bên vay đã tất toán khoản vay và S1 đã hoàn trả bản gốc các giấy tờ sở hữu có liên quan cho chủ sở hữu theo đúng quy định của pháp luật và S1"*. Như vậy, có căn cứ khẳng định ông V, bà M vay của ông T1 số tiền 17.000.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh A1 để lấy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 84, 121, 153, 85, 1128, 152, 151, 122, 190, 274 và đã xóa thế chấp ngày 11/5/2024. Ngay ngày hôm sau là ngày 12/5/2024 tại Văn phòng C ông V, bà M ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N với giá chuyển nhượng là 6.600.000.000 đồng mà không dùng số tiền chuyển nhượng hay tiếp tục vay tiền ngân hàng để trả nợ cho ông T1.

Về mối quan hệ giữa ông V, bà M và ông N và tình trạng kinh tế của ông N: theo Biên bản xác minh/làm việc ngày 19/7/2024, Trưởng ấp P và Cán bộ Tư pháp xã K, huyện C, tỉnh An Giang cung cấp thông tin ông Lê Văn N là chú ruột của ông Lê Hữu V, ông N đang sống chung với vợ là bà Trương Thị Kim A, có 02 người con đã có gia đình và sống riêng, ở thành phố L, ông N sống chủ yếu với nghề nông nghiệp, không có buôn bán hay đầu tư lĩnh vực kinh tế nào khác, ông N có khoảng 4.000m^2 - 5.000m^2 đất ở ấp P, xã K đang cho người khác thuê trị giá đất khoảng 01

tỷ đồng; có khoảng 01 ha đất ở xã K đã chuyển nhượng cho người khác giá trị khoảng 1,2 tỷ đồng, vào năm 2022-2023 ông N và vợ không có làm ăn kinh tế gì khác, cũng không có chuyển nhượng đất cho ai.

Tại tòa sơ thẩm huyện T phía ông N cung cấp tờ Biên nhận nợ ngày 28/4/2023 về việc ông N có vay của bà Trương Thị H6 địa chỉ ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang số tiền là 10.000.000.000 đồng, để mua đất ở Long An, lãi suất 1,5% thời hạn vay là 03 tháng tính kể từ ngày vay là 28/4/2023. Theo Biên bản lấy lời khai ngày 19/02/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đối với bà Trương Thị H6 thì ông N là anh rể của bà H6, khoảng năm 2022, 2023 bà có cho ông N mượn số tiền 3.000.000.000 đồng để mua đất ở Long An, lãi suất 1,5%/tháng, thời hạn khoảng 01 năm sẽ trả lại, giấy vay tiền chỉ làm một bản và do tin tưởng nên bà để cho ông N giữ giấy này, từ khi cho vay đến nay ông N có trả lãi cho bà 03 tháng một lần nhưng chưa trả tiền gốc. Trước đó bà cũng có cho ông N mượn tiền nhiều lần nhưng với số tiền ít và ông N đã trả rồi, chỉ có lần này là mượn số tiền 3.000.000.000 đồng là nhiều nhất, khi cho vay ông N không có thế chấp tài sản vì ông N là anh rể của bà H6 nên bà tin tưởng. Lời trình bày của bà H6 và chứng cứ do ông N cung cấp có sự mâu thuẫn, không thống nhất về số tiền vay, thời hạn vay và bà H6 là người cho vay nhưng biên nhận nợ chỉ có 01 bản và người giữ giấy nợ lại là người mượn nợ - ông N là không phù hợp với thực tế.

Hơn nữa, ngoài hợp đồng chuyển nhượng đang tranh chấp thì ông V, bà M còn lập 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N với tổng số tiền 9.116.800.000 đồng và đã được Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An thụ lý số 149/2023/TLST-DS ngày 16/10/2023, Tòa án huyện V đã xác minh về tình trạng kinh tế của ông N không có đủ khả năng để có số tiền 9.116.800.000 đồng để mua đất, sau khi Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng xác minh và công bố chứng cứ nêu trên thì sau đó tại Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng ông N mới cung cấp Biên nhận nợ với bà H6.

Ngoài ra, theo trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông N *(bà Nguyễn Thị Thanh T3-đã chấm dứt ủy quyền)* tại Biên bản lấy lời khai ngày 29/11/2023 có nội dung *"việc giao nhận tiền giữa ông N và ông V chỉ có hai bên, không có người khác chứng kiến, khi hai bên giao tiền không có làm biên bản nhận hay giấy tờ nào khác"*, tuy nhiên sau đó ông N lại cung cấp Biên bản giao nhận tiền ngày 12/5/2023 giữa ông N và ông V, bà M cho Tòa án. Do đó, lời trình bày của ông N có nhiều mâu thuẫn.

Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữ ông V, bà M với ông N là hợp đồng giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu theo Điều 123, Điều 124 Bộ luật Dân sự. Tòa sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, công nhận hợp đồng chuyển nhượng này là không có cơ sở, kháng cáo của ông T1 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hưng là có căn cứ chấp nhận.

Về việc xác minh, thu thập thêm chứng cứ về mối quan hệ giữa ông N với ông V, hoàn cảnh gia đình, kinh tế, nghề nghiệp của ông N, làm rõ có việc bà Trương Thị H6 cho ông N vay 10.000.000.000 đồng không: kháng nghị về phần này là có

căn cứ nhưng do Tòa phúc thẩm đã khắc phục được và thu thập đầy đủ chứng cứ này nên không cần thiết hủy án sơ thẩm.

Ngoài ra, Bản án còn nhiều lỗi chính tả: tại trang 2 dòng 35, trang 6 dòng 16: ghi "Vĩnh" là chưa đúng; Tại trang 3 dòng 32, trang 4 dòng 27, trang 6 dòng 19, trang 6 dòng 35 ghi "bà Nguyễn Thị Tuyết M" là chưa đúng; Tại trang 4 dòng 21, trang 6 dòng 14, trang 6 dòng 36 ghi "17.0000.000.000" là chưa đúng; Tại trang 4 dòng 22, ghi "khoả 1" là chưa đúng; Tại trang 4 dòng 39, ghi "nhương" là chưa đúng; Tại trang 7 phần nội dung vụ án: Hội đồng xét xử ghi "Văn phòng C có văn bản số: 47/CV ngày 02/8/2024 trình bày: Việc công chứng hợp đồng là đúng quy định của pháp luật. Do bận công việc chuyên môn nên Văn phòng công chứng xin được giải quyết vắng mặt" là chưa đúng: tại văn bản số: 47/CV ngày 02/8/2024 (BL 266) Văn phòng công chứng Đặng Trung T2 chỉ trình bày do bận công việc chuyên môn nên Văn phòng công chứng xin được giải quyết vắng mặt.

Từ những cơ sở trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn T1, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hưng. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

Kháng cáo của ông Đặng Văn T1 và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An trong thời hạn quy định của pháp luật nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Đương sự vắng mặt nhưng có đơn xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Về việc áp dụng pháp luật về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông V bà M được xác lập ngày 12/5/2023. Do đó, cần căn cứ pháp luật về hôn nhân và gia đình, đất đai và dân sự đang có hiệu lực trong quá trình xác lập và thực hiện giao dịch để giải quyết tranh chấp, cụ thể: áp dụng Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014, Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo của ông T1 và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

[1] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hưng đề nghị hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, chưa xác minh làm rõ chứng cứ do ông N cung cấp tại cấp sơ thẩm về việc bà H6 cho ông N mượn số tiền 10.000.000.000 đồng để mua đất. Mặc dù, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ nêu trên, nhưng đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục bằng biên bản lấy lời khai đối với bà Trương Thị H6 ngày 19/02/2025. Vì vậy, không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông T1 và Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hưng đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N. Xét thấy:

[2.1] Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2023 giữa ông N với ông V, bà M được lập thành văn bản và được công chứng đúng theo quy định của pháp luật, nhưng ông N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa được cập nhật chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất. Tại Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định*: "Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai"*. Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định*: "Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính."* Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2023 giữa ông N với ông V bà M chưa phát sinh hiệu lực.

[2.2] Về việc giao nhận số tiền chuyển nhượng đất: Ông N trình bày đã giao đủ cho ông V, bà M số tiền 6.600.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà Nguyễn Thị Thanh T3 là người đại diện theo ủy quyền của ông N trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 29/11/2023 như sau:*"việc giao nhận tiền giữa ông N và ông V chỉ có hai bên, không có người khác chứng kiến, khi hai bên giao tiền không có làm biên bản nhận hay giấy tờ nào khác"*. Tuy nhiên, sau đó ông N lại cung cấp Biên bản giao nhận tiền ngày 12/5/2023 giữa ông N và ông V, bà M cho Tòa án. Do đó, lời trình bày của ông N có mâu thuẫn, bất nhất về việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.3] Về nguồn tiền ông N trả cho ông V, bà M: Căn cứ vào biên bản xác minh/làm việc ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng (trong vụ án ông N tranh yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông V, bà M được Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng thụ lý số 149/2023/TLST-DS ngày 16/10/2023) thể hiện: "*Lê Văn N là chú ruột của ông Lê Hữu V, ông N đang sống chung với vợ là bà Trương Thị Kim A, có 02 người con đã có gia đình và sống riêng ở thành phố L, ông N sống chủ yếu với nghề nông nghiệp, không có buôn bán hay đầu tư lĩnh vực kinh tế nào khác, ông N có khoảng 4.000m^2 - 5.000m^2 đất ở ấp P, xã K đang cho người khác thuê trị giá đất khoảng 01 tỷ đồng, có khoảng 01ha đất ở xã K đã chuyển nhượng cho người khác giá trị khoảng 1,2 tỷ đồng. Vào năm 2022-2023 ông N và vợ không có làm ăn kinh tế gì khác, cũng không có chuyển nhượng đất cho ai*". Như vậy, ông N không có đủ số tiền 9.116.800.000 đồng để trả tiền chuyển nhượng đất cho ông V bà M đối với các thửa đất tại huyện V và cũng không có đủ số tiền 6.600.000.000 đồng để trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V, bà M đối với các thửa đất tại huyện T.

[2.4] Sau khi Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng xét xử sơ thẩm và công bố chứng cứ nêu trên và tuyên xử bác yêu cầu của ông N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông V bà M đối với các thửa đất huyện V (giá trị đất chuyển nhượng là 9.116.800.000 đồng). Tại phiên tòa sơ thẩm tại huyện T người đại diện theo ủy quyền của ông N cung cấp tờ Biên nhận ngày 28/4/2023 với nội dung: "*tôi (Lê Văn N) trình bày nội dung như sau, vào ngày 28/4/2023 tôi có vay của bà Trương Thị H6 sinh năm 1972 địa chỉ ấp K xã K huyện C tỉnh An Giang số tiền là 10.000.000.000(mười tỷ đồng), với mục đích để mua đất lãi xuất hai bên thỏa thuận là 1,5% thời hạn vay là 3 tháng tính kể từ ngày vay*". Tại phiên tòa sơ thẩm Hội đồng xét xử, đại diện viện kiểm sát đã hỏi vì sao

từ trước đến nay ông N không cung cấp chứng cứ này thì người đại diện theo ủy quyền của ông N không trình bày được lý do này. Căn cứ vào biên bản xác minh ngày 19/02/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đối với bà Trương Thị H6, có nội dung: "*ông N là anh rể của bà H6, vào khoảng năm 2022, 2023 bà có cho ông N vay số tiền 3.000.000.000 đồng để ông N mua đất ở Long An, trước đây bà H6 cũng có cho ông N vay tiền nhưng cho vay với số tiền ít và ông N đã trả xong, chỉ có lần này bà H6 cho ông N vay 3 tỷ đồng là số tiền lớn nhất. Khi vay hai bên chỉ làm một tờ giấy vay tiền và giấy vay tiền do ông N giữ chứ bà H6 không giữ giấy vay tiền*". Việc ông N là người đi vay tiền mà lại giữ giấy vay tiền là không phù hợp với thực tế khách quan. Hơn nữa, ông N trình bày và cung cấp tờ biên nhận vay của bà H6 10.000.000.000 đồng, nhưng bà H6 trình bày chỉ cho ông N vay số tiền 3.000.000.000 đồng. Do đó, có căn cứ xác định tờ biên nhận vay tiền ngày 28/4/2023 do ông N cung cấp là giả tạo, không có thật.

[2.5] Từ nhận định tại phần [2.2] đến phần [2.4] có cơ sở xác định giữa ông N với ông V, bà M không có việc giao nhận số tiền 6.600.000.000 đồng là giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tờ biên nhận giao nhận tiền giữa ông N và ông V ngày 12/5/2023 chỉ là giả tạo, không có việc giao nhận tiền trên thực tế.

[2.6] Mặt khác, vào ngày 21/4/2023 ông V, bà M có vay của ông Đặng Văn T1 số tiền 17.000.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 21/4/2023 đến ngày 29/4/2023, mục đích vay để đáo nợ Ngân hàng. Như vậy, kể từ ngày 30/4/2023 đã phát sinh nghĩa vụ trả nợ của ông V, bà M đối với ông T1 với số tiền là 17.000.000.000 đồng, đến hiện nay ông V, bà M vẫn chưa trả số tiền trên cho ông T1. Theo Công văn số 1203/TB-SHB.130700 ngày 12/3/2024 của Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh A1 thì *"ông Lê Hữu V và bà Nguyễn Tuyết M đã từng thế chấp các thửa đất nêu trong Công văn số 25/TA-DS ngày 27/02/2024 để đảm bảo cho khoản vay của Bên thứ ba tại S1. Đến thời điểm hiện tại bên vay đã tất toán khoản vay và S1 đã hoàn trả bản gốc các giấy tờ sở hữu có liên quan cho chủ sở hữu theo đúng quy định của pháp luật và S1"*. Do đó, có căn cứ khẳng định ông V, bà M vay của ông T1 số tiền 17.000.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh A1 lấy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 84, 121, 153, 85, 1128, 152, 151, 122, 190, 274 và đã xóa thế chấp ngày 11/5/2024. Ngay ngày hôm sau là ngày 12/5/2024 tại Văn phòng C, ông V, bà M ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N. Như vậy, có căn cứ xác định ông V, bà M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N nhằm mục đích tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông T1 nên hợp đồng bị vô hiệu theo khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.7] Từ những nhận định từ phần [2.1] đến phần [2.6] có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn N với ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M được xác lập ngày 12/5/2023 được Văn phòng C, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/5/2023 đối với các thửa đất 295, diện tích 9.031,1m^2; thửa 342, diện tích 6.440,9m^2; thửa 386, diện tích 7.671,3m^2; thửa 442, diện tích 6.064,1m^2; thửa 477, diện tích 4.186,1m^2; thửa 478, diện tích 3.660,6m^2; thửa 504, diện tích 1.378,7m^2; thửa 517, diện tích 895,3m^2; thửa 307, diện tích 8.999,7m^2; thửa 350, diện tích 6.405,8m^2; thửa 387, diện tích 7.125,2m^2; thửa 441, diện tích 6.853,7m^2; thửa 2047, diện tích 3.330,5m^2; thửa 2041, diện tích 4.648,2m^2; thửa 1899, diện tích 13.004m^2; thửa 2036, diện tích 24.327,7m^2; thửa

238, diện tích 20.004,1m^2 và thửa 114, diện tích 30.759,2m^2 tất cả cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An bị vô hiệu. Do đó, chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn T1 và chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hưng, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2.8] Quá trình giải quyết vụ án ông N xác định trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông N không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, Tòa án không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng (thẩm định tại chỗ, định giá tài sản) là 27.364.000 đồng: do yêu cầu khởi kiện của ông N không được chấp nhận nên ông N phải chịu toàn bộ theo Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, ông N đã nộp đủ và chi xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên ông N là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông T1 được chấp nhận nên ông T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Văn T1;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS, ngày 30/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hưng tỉnh Long An;

Sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 148, 227, 228, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 124, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N đối với ông Lê Hữu V và bà Nguyễn Tuyết M về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện (yêu cầu độc lập) của ông Đặng Văn T1 về việc yêu cầu vô hiệu văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn N với ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M được xác lập ngày 12/5/2023 được

Văn phòng C, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/5/2023 đối với các thửa đất 295, diện tích 9.031,1m^2; thửa 342, diện tích 6.440,9m^2; thửa 386, diện tích 7.671,3m^2; thửa 442, diện tích 6.064,1m^2; thửa 477, diện tích 4.186,1m^2; thửa 478, diện tích 3.660,6m^2; thửa 504, diện tích 1.378,7m^2; thửa 517, diện tích 895,3m^2; thửa 307, diện tích 8.999,7m^2; thửa 350, diện tích 6.405,8m^2; thửa 387, diện tích 7.125,2m^2; thửa 441, diện tích 6.853,7m^2; thửa 2047, diện tích 3.330,5m^2; thửa 2041, diện tích 4.648,2m^2; thửa 1899, diện tích 13.004m^2; thửa 2036, diện tích 24.327,7m^2; thửa 238, diện tích 20.004,1m^2 và thửa 114, diện tích 30.759,2m^2, tất cả các thửa đất trên cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An.

4. Về chi phí tố tụng (thẩm định tại chỗ, định giá tài sản) là 27.364.000 đồng: Ông Lê Văn N phải chịu toàn bộ, ông N đã nộp đủ và chi xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đặng Văn T1 được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm nên không phải hoàn trả.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Văn T1 được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên không phải hoàn trả.

7. Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Hưng;
- Chi cục THADS huyện Tân Hưng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Phúc

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Đặng Văn N3 – H **Trịnh Thị P3**