

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: **87/2025/DS-PT**
Ngày 27 tháng 02 năm 2025
V/v tranh chấp HĐ chuyên
nhượng QSDĐ

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Ninh Quang Thế**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Thành Lập**
Ông **Đặng Minh Trung**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hứa Như Nguyễn** – Là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà **Lê Thị Màu** - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 tháng 2025 tại Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 515/2024/TLPT-DS ngày 19/11/2024 về tranh chấp hợp đồng chuyên nhượng QSDĐ.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 174/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Toà án nhân dân huyện U Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 527/2024/QĐPT-DS ngày 03/12/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Sơn Thị L**, sinh năm: 1956 (có mặt). Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Kim Chan Đa R- Luật sư ký hợp đồng thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh C (có mặt khi xét xử vắng mặt khi tuyên án).

- Bị đơn: Ông **Lê Văn M**, sinh năm: 1953 (có mặt), bà **Lê Thu B**, sinh năm: 1962; Cùng địa chỉ cư trú: Ấp D, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông Lê Văn M, sinh năm: 1953 theo giấy ủy quyền ngày 26/8/2024 (Cùng là bị đơn trong vụ án).

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

1. Ông **Lê Văn K**, sinh năm: 1960, bà **Quách Thị H**, sinh năm 1962 (xin vắng mặt); Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã L, Thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của ông K: Ông Hồ Vũ P, sinh năm 1980. Địa chỉ cư trú: Khóm F, phường I, Tp ., tỉnh Cà Mau, là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 09/12/2024 (có mặt).

2. **Văn Phòng C** (vắng mặt); Địa chỉ: Số A N, khóm H, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Văn M là bị đơn, ông Lê Văn K và bà Quách Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* *Nguyên đơn bà Sơn Thị L trình bày:* Ông Lê Văn M và bà Lê Thu B có tham gia hội và vay tiền, vàng của bà nhưng khi hết hạn không đóng lại hạn chết cũng như trả tiền vay nên bà làm đơn khởi kiện. Tại bản án số 118/2022/DSST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân huyện U Minh buộc ông Lê Văn M và bà Lê Thu B trả cho bà số tiền 542.026.000 đồng và 03 chỉ vàng 24K. Ông M và bà B kháng cáo. Tại bản án phúc thẩm số 60/2023/DS-PT ngày 24/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau sửa án sơ thẩm “*buộc ông Lê Văn M và bà Lê Thu B trả cho bà số tiền 494.026.000 đồng và 03 vàng 24k...*” khoảng thời gian chờ xét xử phúc thẩm ngày 09/11/2022 ông M và bà B chuyển nhượng phần đất diện tích 10.095,6m² tại thửa số 276, 278, tờ bản đồ số 21 do ông Lê Văn M đứng tên và phần đất của bà Lê Thu B đứng tên diện tích 10.074.8m² tại số B, 282, tờ bản đồ 21, các phần đất tọa lạc tại ấp I, xã K, huyện U cho ông Lê Văn K và bà Quách Thị H nhằm mục đích tẩu tán tài sản không thanh toán nợ cho bà.

Bà yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn M và bà Lê Thu B cho ông Lê Văn K và bà Quách Thị H ngày 09/11/2022 là vô hiệu.

* *Bị đơn ông Lê Văn M trình bày:* Sự việc bắt đầu từ việc trước đây ông có vay của Ngân hàng N chi nhánh huyện U, sau này khi ông lớn tuổi thì ủy quyền cho con ông là Lê Tú O vay và vợ chồng ông thế chấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên ông và vợ là bà B cho Ngân hàng, vì khoản nợ vay quá hạn cùng thời điểm đó ông phải thi hành án cho ông Lê Văn H1 số tiền 85.000.000 đồng theo bản án của Tòa án. Khi đó Cơ quan thi hành án dân sự huyện U thi hành án theo yêu cầu của ông H1, trong lúc đó Ngân hàng N cũng

yêu cầu trả nợ nên ông mới thỏa thuận bán đất cho ông K, bà H để lấy tiền trước trả vào cho Ngân hàng để lấy sổ đỏ ra và nộp tiền vào cơ quan thi hành án, thi hành xong bản án thì chi cục thi hành án mới xóa lệnh kê biên cho ông làm thủ tục sang nhượng và chuyển tên cho ông K, bà H. Việc ông chuyển nhượng đất đã xong và hợp pháp nên bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông không đồng ý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn K trình bày:* Việc ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn M và bà Lê Thu B là hợp pháp, được các cơ quan có thẩm quyền thừa nhận và tiến hành thủ tục chuyển quyền cho ông nên đất là ông mua hợp pháp, khi ông mua đất của ông M, bà B ông không hề hay biết việc ông M, bà B có liên quan tiền bạc gì với bà L. Do đó, bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất của ông là không đúng vì ông mua bán hợp pháp. Ông và ông M, bà B thỏa thuận giá chuyển nhượng là 12 chỉ vàng 24K một công đất tầm lớn; giá trên hợp đồng thể hiện 300.000.000 triệu đồng là tính theo giá nhà nước để bớt tiền thuế. Vì phần đất này ông M thế chấp ở Ngân hàng nông nghiệp nên khi đó ông đưa tiền cho ông M để trả cho Ngân hàng N chi nhánh huyện U, đóng tiền nợ đất thổ cư 90 triệu đồng, đóng cho cơ quan thi hành án dân sự huyện U 85.000.000 đồng và tiền án phí 810.000 đồng, thuế trước bạ 17.000.000 đồng và nhiều chi phí khác nữa, tổng số tiền chuyển nhượng là 900.000.000 đồng nhưng ông bỏ ra thêm các chi phí khác nữa tổng cộng là 1.100.000.000 đồng. Việc ông mua bán với ông M, bà B hợp pháp nên đất ông cứ sử dụng. Tại phiên tòa ông xác định trường hợp Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông M vô hiệu thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Bà H, Văn phòng C không có văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 174/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Sơn Thị L đối với ông Lê Văn M và bà Lê Thị B1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn M và bà Lê Thu B với ông Lê Văn K và bà Quách Thị H lập ngày 01/11/2022, diện tích 10.095,6m² theo giấy chứng nhận số BB 506795, thửa số 276, 278, tờ khai bản đồ số 21 cấp cho ông Lê Văn M ngày 10/9/2010 và phần đất diện tích 10.074.8m² theo giấy chứng nhận số BB 506805 tại số B, 282, tờ bản đồ 21,

cấp cho bà Lê Thu B ngày 10/9/2010, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Lê Văn K và bà Quách Thị H ngày 09/11/2022, đất đều tọa lạc tại ấp I, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, lãi suất chậm thi hành và quyền kháng cáo theo luật định.

Cùng ngày 07/10/2024 ông M và ông K bà H kháng cáo Bản án sơ thẩm nêu trên yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện của ông K bà H cho rằng ông K mua đất biết ông M đang thế chấp đất tại Ngân hàng nên đưa tiền cho ông M trả tiền lấy sổ về làm hợp đồng chuyển nhượng, lại phát hiện ông M phải thi hành án và đất đã bị kê biên không chuyển nhượng được nên ông K đã bỏ tiền ra nộp cơ quan THA để xóa kê biên để tiếp tục chuyển nhượng đất, ngoài ra ông K còn nộp thêm số tiền thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất ông M còn thiếu, thuế trước bạ thay cho ông M, tại phiên tòa bà L thừa nhận bà biết ông M bán đất nhưng bà không yêu cầu cấm chuyển dịch mua bán đất, kiến nghị HĐXX sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà L cho rằng ông M chuyển nhượng đất là trái quy định của pháp luật vì khi chuyển nhượng ông M đã có bản án sơ thẩm xử trả nợ cho bà L hơn 500.000.000đ nhưng vẫn che dấu thông tin để bán đất, sau khi bán đất tiền thừa không trả cho bà L, ông M và ông K có mối quan hệ bà con chú bác, việc chuyển nhượng đất mục đích tẩu tán tài sản, sau khi chuyển nhượng ông M vẫn là người sử dụng đất nên kiến nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông K.

Ông M không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng. Về nội dung, tại phiên tòa người đại diện của ông K khai phần đất đã chuyển nhượng cho hai người là bà Nguyễn Trúc L1 và bà Diệp Bé S, cấp sơ thẩm không đưa hai người này vào tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng nên, kiến nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 3 điều 308 BLTTDS hủy bản án sơ thẩm số 174/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án huyện U.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức, về nội dung và thời hạn kháng cáo được ông M, ông K bà H thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật TTDS, đủ điều kiện để HĐXX xem xét kháng cáo của ông bà theo quy định. Về thẩm quyền cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại điều 26, 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Kháng cáo của ông M và ông K bà H có cùng yêu cầu, nên HĐXX xét kháng cáo của các đương sự cùng lúc. Việc ông K bà H nhận chuyển nhượng QSDĐ đất của ông M bà B là hoàn toàn ngay tình và đúng thủ tục quy định của pháp luật bởi:

Thứ nhất: Khi chuyển nhượng, phần đất này ông M đang thế chấp tại Ngân hàng thể hiện tại hai hợp đồng số 009092 và hợp đồng số 009093 cùng ngày 11/01/2019 để vay tổng số tiền 430.000.000 đồng, do người con là Lê Tú O đứng tên vay, quá trình vay không đóng lãi phát sinh nợ xấu, đến ngày 18/10/2022 ông M và bà B thỏa thuận với vợ chồng ông K mang tiền đến Ngân hàng trả cả vốn và lãi tổng cộng là 489.967.124 đồng, được xóa thế chấp cùng ngày 18/10/2022 (BL 195 đến 204), hai bên đến Phòng Công chứng thiết lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 01/11/2022 (BL 124,125,126), hợp đồng này được cơ quan Công chứng thiết lập đúng quy định, trình tự của pháp luật, việc ông M chuyển nhượng QSDĐ lấy tiền thanh toán nợ cho Ngân hàng đây không phải là lừa dối, giả tạo nhằm tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, bởi nếu ông K không bỏ tiền ra thanh toán nợ cho Ngân hàng thì phần đất này cũng sẽ bị xử lý và được ưu tiên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Thứ hai: Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ông M nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện U xin đăng ký chuyển tên QSDĐ, lúc này Văn phòng thông báo không thực hiện việc chuyển nhượng được do Cơ quan THADS huyện U có văn bản yêu cầu dừng việc chuyển nhượng phần đất này do ông M đang phải thi hành một bản án dân sự khác (BL 114), bản thân ông K đã liên hệ cơ quan THA dân sự đóng tiền thi hành án thay cho ông M 85.000.000 đồng, và tiền án phí 810.000 đồng (BL 195, 196) được cơ quan THA dân sự huyện U ban hành văn bản số 535/CCTHA ngày 18/10/2022, nội dung văn bản này cho phép ông M được chuyển nhượng, tặng cho hay bất cứ hình thức nào (BL 118), như vậy theo văn bản trả lời này của cơ quan THA dân sự huyện U, ông K bà H nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông M là hoàn toàn phù hợp.

Thứ ba: Khi ông K thực hiện xong việc trả tiền cho Ngân hàng, nộp tiền cho cơ quan THA dân sự về thủ tục để hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ thì

ông K còn phải nộp thêm khoản tiền ông M nợ thuế đất thổ cư 90.000.000 đồng, ngoài ra tiền thuế trước bạ 17.000.000 đồng ông K cũng phải thanh toán thay cho ông M. Sau khi ông K thực hiện thay cho ông M tất cả các nghĩa vụ nêu trên lúc đó ông K mới hoàn tất hồ sơ và được cấp QSDĐ.

Từ phân tích trên cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M bà B với ông K bà H vô hiệu là không chính xác, cần sửa án sơ thẩm chấp nhận kháng cáo của ông K bà H là phù hợp.

Số tiền ông K bỏ ra thanh toán thay cho ông M các khoản nêu trên là 682.777.124 đồng, phần chênh lệch giữa tiền chuyển nhượng đất 900.000.000đ với số tiền ông K bỏ ra thanh toán thay cho ông M là 217.222.876 đồng, trường hợp bà L cho rằng ông M không dùng số tiền này thanh toán nợ cho bà do xác định được ông M xác lập giao dịch khác để chuyển dịch tài sản là số tiền này nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà, thì có quyền yêu cầu Tòa án xem xét tuyên giao dịch đó vô hiệu.

Hiện tại phần đất này ông K đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Trúc L1 và bà Diệp Bé S đã được chuyển tên cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 03/02/2025 và 19/12/2024 đều sau khi xét xử sơ thẩm, hiện tại theo ông M và người đại diện ông K xác định hai người này đang là người trực tiếp quản lý đất. Tuy nhiên như nhận định trên do hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông M và ông K được xác định không vô hiệu nên quyền lợi của bà L1 và bà S không bị ảnh hưởng do đó không nhất thiết phải hủy án sơ thẩm như kiến nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Quan điểm của đại diện VKS tham gia phiên tòa là chưa phù hợp với nhận định của HĐXX.

[3] Về chi phí tố tụng bà L phải chịu. Án phí sơ thẩm bà L được miễn nộp. Về án phúc thẩm ông M, ông K bà H không phải chịu theo quy định tại điều 148 Bộ luật TTDS.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308; Điều 148, 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn M, ông Lê Văn K và bà Quách Thị H, sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 174/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. *Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Sơn Thị L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn M và bà Lê Thu B với ông Lê Văn K và bà Quách Thị H lập ngày 01/11/2022 vô hiệu.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Sơn Thị L phải chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tổng số tiền 13.000.000 đồng, bà đã thanh toán xong.

3. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Bà Sơn Thị L được miễn nộp.

- Án phí phúc thẩm: Ông Lê Văn M, ông Lê Văn K và bà Quách Thị H được miễn nộp.

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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện U Minh;
- Chi cục THADS huyện U Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Ninh Quang Thế