

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 122/2025/DS-PT
Ngày 21 tháng 3 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 **Trịnh Xuân Miên**
Bà **Đinh Cẩm Đào**

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

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông **Hữu Duy Khánh** - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 tháng 2025 tại Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 600/2024/TLPT-DS ngày 24/12/2024 về tranh chấp hợp đồng chuyên nhượng QSDĐ.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 160/2024/DS-ST ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 48/2025/QĐ-PT ngày 05/02/2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** 1. Bà **Trần Kim N**, sinh năm 1967 (có mặt). Địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

2. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1954 (có mặt).

3. Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1964 (có mặt). Cùng địa chỉ cư trú chi: Khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- **Bị đơn:** Ông **Hồ Tuấn H1**, sinh năm 1989 (vắng mặt). Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1957 (vắng mặt), bà **Lê Thị T**, sinh năm 1966 (vợ ông P vắng mặt). Cùng địa chỉ cư trú: Khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

2. Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1979 (vắng mặt). Địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- **Người kháng cáo:** Các bà Trần Kim N, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị C là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Các nguyên đơn bà Trần Kim N, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị C đồng trình bày: Bà Lê Thị Tuyết cư T2 tại khóm B, thị trấn C, huyện C làm chủ hội nhiều năm, do bà T có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của hội viên, nên bị Công an huyện C bắt tạm giam và khởi tố về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản, vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Cái Nước xét xử sơ thẩm và Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để điều tra xét xử lại.

Trong quá trình điều tra, vợ chồng ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị T đã chuyển nhượng phần đất và căn nhà là tài sản duy nhất cho ông Hồ Tuấn H1, việc lập hợp đồng chuyển nhượng là không hợp pháp, ký hợp đồng tại nhà tạm giữ Công an huyện C, mục đích chuyển nhượng là để tẩu tán tài sản.

Nay bà N, bà H và bà C đồng yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Tuấn H1 và vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị T đối với phần đất và căn nhà tọa lạc tại khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

* Bị đơn – ông Hồ Tuấn H1 trình bày: Vào ngày 04/11/2020, ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị Tuyết P1 đất có diện tích 630,7m² tọa lạc tại khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau và 01 căn nhà trên đất với giá là 1.000.000.000 đồng, 02 bên lập hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 04/11/2020, ông đã lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và được chuyển sang tên ông vào ngày 17/11/2020 được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Nguyễn Văn P và Lê Thị T đứng tên.

Do việc hợp đồng chuyển nhượng và thủ tục chuyển quyền sử dụng đất là hợp pháp, nên ông không đồng ý yêu cầu của các nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

* Bà Lê Thị T trình bày: Vợ chồng bà có chuyển nhượng cho ông Hồ Tuấn H1 phần đất và căn nhà có diện tích đất là 630,7m² tọa lạc tại khóm B, thị trấn C, huyện C với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, thời gian chuyển nhượng bà không nhớ, mọi giao dịch đều do ông P trực tiếp thực hiện, sau đó có người đem hợp đồng chuyển nhượng vào nơi bà bị tạm giữ để cho bà xem và ký tên. Việc chuyển nhượng thì bà và ông P cùng thống nhất để trả tiền Ngân hàng và các hội viên, vợ chồng bà không nhận 01 khoản tiền nào.

Bà còn thiếu nợ tiền hội bà N, bà C và bà H, nhưng không nhớ là bao nhiêu, 03 người này có yêu cầu trong vụ án hình sự mà bà là bị cáo về hành vi “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Trước yêu cầu của các nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông H1, bà không đồng ý, do số tiền bán đất và nhà thì vợ chồng bà không sử dụng mà đã trả nợ Ngân hàng và nộp khắc phục hậu quả.

* Ông Nguyễn Văn P đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và

hòa giải, nhưng ông P không có văn bản nộp cho Tòa án trình bày ý kiến của mình về việc các nguyên đơn, cũng không tham gia phiên họp và hòa giải.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 160/2024/DS-ST ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước Quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim N, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2020 giữa ông Hồ Tuấn H1 với vợ chồng ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị Tuyết .

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Cùng ngày 20/9/2024 các nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các nguyên đơn đồng trình bày việc ông P bà T chuyển nhượng tài sản cho ông H1 khi thiết lập hồ sơ ký kết tại trại giam vì lúc này bà T đang bị tạm giam là không đúng quy định của pháp luật, giá trị chuyển nhượng thấp hơn giá thị trường khoảng 700.000.000đ, nên kiến nghị HĐXX hủy hợp đồng chuyển nhượng để nhà nước phát mãi thu hồi nợ cho các chủ nợ.

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, khi chuyển nhượng tài sản đang được thế chấp ngân hàng, việc chuyển nhượng Ngân hàng không có ý kiến phản đối, tiền chuyển nhượng ông P bà T trả nợ Ngân hàng, còn lại nộp cho cơ quan THA hoàn trả cho các chủ nợ, nên không có dấu hiệu tẩu tán tài sản để THA, kiến nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 160/2024/DS-ST ngày 10/9/2024 của Tòa án huyện Cái Nước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức, về nội dung và thời hạn kháng cáo được các bà N, H, C thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật TTDS, đủ điều kiện để HĐXX xem xét kháng cáo 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] Các nguyên đơn có cùng nội dung kháng cáo nên HĐXX xét kháng cáo của các nguyên đơn cùng lúc: Trước và tại thời điểm chuyển nhượng căn nhà và đất của ông P bà T đang được thế chấp cho Ngân hàng N1 chi nhánh huyện C để vay số tiền 800.000.000đ. Lúc này bà T bị khởi tố bắt tạm giam nên khả năng thanh toán nợ của vợ chồng ông P bà T cho Ngân hàng là không còn. Ông P bà T chuyển nhượng căn nhà và đất cho ông H1 ngày 04/11/2020 số tiền 1.000.000.000đ, ông P thanh toán cho Ngân hàng 800.000.000đ giải chấp tài sản sang tên cho ông H1. Về mặt thủ tục đã hoàn tất, ông H1 đã được cấp QSDĐ và sở hữu nhà, việc chuyển nhượng này là ngay tình và hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật, hoàn toàn không có sự giả tạo. Nếu căn nhà và đất không chuyển nhượng cho ông H1 thì tài sản này cũng bị xử lý phát mãi, do là tài sản thế chấp, khoản tiền thu được, được ưu tiên thanh toán toàn bộ cho Ngân hàng, khi còn thừa

mới thanh toán cho các chủ nợ không có giao dịch đảm bảo. Ở đây số tiền còn thừa sau khi thanh toán nợ cho Ngân hàng, ông P đem nộp cho cơ quan THA 220.000.000đ để khắc phục hoàn trả cho các chủ nợ trong đó có các nguyên đơn. Mặt khác ngoài căn nhà và đất này ông P bà T còn tài sản khác là phân đất diện tích 11.000m², thửa số 185, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau. Hiện phần đất này đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước kê biên thông báo số: 256/TB-CCTHADS ngày 06/9/2024 bán đấu giá tài sản để thi hành án. Như vậy không có dấu hiệu nào chứng minh ông P bà T bán căn nhà và đất nêu trên nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho các nguyên đơn. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn là phù hợp, nên kháng cáo của các nguyên đơn không được chấp nhận.

Tại phiên tòa các nguyên đơn cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 với vợ chồng bà T tại nhà tạm giữ Công an huyện C trong lúc bà T đang bị tạm giam là không đúng quy định. Sự việc này Tòa án đã có văn bản số: 09/CV-TA ngày 06/01/2022 gửi đến Công an huyện C để làm rõ quá trình bà T thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng, được Công an huyện C có văn bản số: 09/ĐTTH ngày 25/01/2022 xác định: Ngày 29/10/2020 Văn phòng C1, có giấy giới thiệu số 251, giới thiệu ông Đặng Thái S, chức vụ chuyên viên đến liên hệ làm việc với bị can Lê Thị T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cùng ngày, Công an huyện C đã trích xuất bị can Lê Thị T từ buồng giam ra phòng làm việc tại nhà tạm giữ Công an huyện C làm việc với cán bộ phòng công chứng. Việc trích xuất bị can Lê Thị T cho làm việc với cán bộ phòng công chứng là đúng quy định tại khoản 5 Điều 3, điểm e khoản 1 Điều 9 Luật thi hành tạm giữ, tạm giam số 94/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc Hội. Như vậy mặc dù bà T đang bị tạm giam nhưng quyền định đoạt về sở hữu tài sản của cá nhân bà tuyệt không hạn chế.

Ngoài ra các nguyên đơn cho rằng số tiền hai bên chuyển nhượng thấp hơn so với giá thị trường, vấn đề này nếu các nguyên đơn chứng minh được số tiền chênh lệch vợ chồng bà T sử dụng vào các giao dịch khác thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu. Hiện tại các nguyên đơn chưa chứng minh được các giao dịch này.

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

[3] Về án phúc thẩm bà C và bà H được miễn nộp do là người cao tuổi, bà N phải chịu phải chịu theo quy định tại điều 148 Bộ luật TTDS.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1, Điều 308; Điều 148 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. Không chấp nhận kháng cáo của các bà Trần Kim N, Nguyễn Thị H và Nguyễn Thị C, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số

160/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. *Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim N, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2020 giữa ông Hồ Tuấn H1 với vợ chồng ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị Tuyết .

2. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Bà Trần Kim N và bà Nguyễn Thị C mỗi người phải chịu 300.000 đồng, cùng ngày 08/12/2021 mỗi bà đã nộp tạm ứng số tiền này tại các lai thu số 0006102 và 0006103 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước, được chuyển thu. Bà Nguyễn Thị H được miễn nộp và miễn dự nộp do bà thuộc trường hợp người cao tuổi.

- Án phí phúc thẩm: Bà C và bà H được miễn nộp. Bà N phải chịu 300.000 đồng, ngày 20/9/2024 bà đã nộp tạm ứng số tiền này tại lai thu số 0013608 của Chi cục THA dân sự huyện C được chuyển thu.

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 Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- 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