

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: 135/2025/DS-PT
Ngày: 30 - 6 - 2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Phong Lan và bà Nguyễn Thị Thủy Tiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hà Trang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Ông Đinh Văn Lai - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 57/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 116/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 93/QĐ-PT ngày 10/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh V, sinh năm 1989 và bà Huỳnh Thị Bích T, sinh năm 1988 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Đường A, Khu phố A, thị trấn V, Đ, Bình Thuận.

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Ngọc N, sinh năm 1972 và ông Nguyễn Trung K, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số E, đường C, khu phố C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm 1976; (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số F, đường số D, phường H, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Phương Q, sinh năm 1996; (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, đường C, khu phố F, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.
(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 19/3/2024)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị H. Chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Quang H1, sinh năm 1982; Chức vụ: Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Ông Trần Chí T1, sinh năm 1950 (có mặt)

Bà Võ Thị X, sinh năm 1962; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, đường C, khu phố E, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Chí T1, bà Võ Thị X: Ông Lê Hồng K1, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. (có mặt)

3. Bà Tô Thị T2, sinh năm 1978 (có mặt)

Ông Hồ Phi V1, sinh năm 1978; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, đường C, tổ A, khu phố F, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người kháng cáo: Ông Trần Chí T1, sinh năm 1950.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 31/01/2023, anh V và chị T có thỏa thuận nhận sang nhượng diện tích 101m² thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU335040 cấp ngày 31/3/2020 từ ông Nguyễn Trung K, bà Huỳnh Thị Ngọc N với giá 990.000.000 đồng (Chín trăm, chín mươi triệu đồng). Hai bên viết giấy tay mua bán, anh V và chị T đã giao đủ tiền cho ông K, bà N rồi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận đất quản lý sử dụng từ đó cho đến nay. Do ba của anh V và chị T đột ngột qua đời, gia đình gặp biến cố lớn nên đến ngày 23/01/2024 vợ chồng anh V và chị T và ông K, bà N mới tiến hành công chứng, chứng thực làm thủ tục sang nhượng theo quy định của pháp luật. Khi việc sang nhượng đang thực hiện, hồ sơ sang nhượng đã công chứng, nộp hồ sơ vào bộ phận 1 cửa chờ sang nhượng thì ngày 26/01/2024 Tòa án nhân dân huyện Đức Linh ra Quyết định áp dụng biện pháp ngăn chặn tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 26/01/2024 theo yêu cầu của ông Trần Chí T1 và bà Võ Thị X đang tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông K, bà N theo thông báo

thụ lý số 39/2024/TLST-DS ngày 23/01/2024. Theo đó Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ đã có công văn số 364/KHL-CNVPĐKĐĐDL ngày 26/01/2024 thông báo cho anh V và chị T việc bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Anh V và chị T nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của anh V và chị T bị xâm phạm, bởi vì thỏa thuận sang nhượng đất được xác lập từ ngày 31/01/2023, anh V và chị T đã giao đủ tiền cho bên chuyển nhượng và nhận đất quản lý sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Nay anh V và chị T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Linh công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh V và chị T và vợ chồng ông Nguyễn Trung K, bà Huỳnh Thị Ngọc N được xác lập vào ngày 31/01/2023, công nhận cho anh V và chị T được quyền sở hữu diện tích 101m² thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU335040 cấp ngày 31/3/2020.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Nguyễn Xuân L trình bày:

Ngày 31/01/2023, vợ chồng bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc N và ông Nguyễn Trung K có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng nguyên đơn bà Huỳnh Thị Bích T và ông Nguyễn Anh V, hai bên thống nhất viết giấy tay mua bán; đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, diện tích 101m², địa chỉ thửa đất khu phố F, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận) số CU 335040 ngày 31/3/2020; giá chuyển nhượng là 990.000.000 đồng (Chín trăm chín mươi triệu đồng). Ngay sau khi ký kết Giấy mua bán đất, vợ chồng bị đơn đã nhận đầy đủ toàn bộ số tiền 990.000.000 đồng (Chín trăm chín mươi triệu đồng), đồng thời đã bàn giao bản chính Giấy chứng nhận số CU 335040 và giao đất cho vợ chồng nguyên đơn trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến nay. Đôi bên cũng thống nhất phía nguyên đơn sẽ tự đi thực hiện các thủ tục sang nhượng và tự thực hiện các nghĩa vụ tài chính với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, phía bị đơn sẽ hỗ trợ ký tá các hồ sơ có liên quan theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tuy nhiên, ngày 26/01/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Linh ra quyết định áp dụng biện pháp ngăn chặn tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT, theo yêu cầu của ông Trần Chí T1 và bà Võ Thị X, vì cho rằng vợ chồng bị đơn chuyển nhượng thửa đất nêu trên nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Mặc dù vợ chồng bị đơn có nợ tiền vợ chồng ông T1, bà X từ trước ngày 31/01/2023. Nhưng tại thời điểm vợ chồng bị đơn lập giấy mua bán đất với nguyên đơn ngày 31/01/2023, vợ chồng bị đơn còn có các tài sản là bất động sản khác như:

1/ Thửa đất số 158A, tờ bản đồ số 01, diện tích 220m², địa chỉ thửa đất: Thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, Giấy chứng nhận số BQ 208636,

chỉnh lý cập nhật tên ông Nguyễn Trung K và bà Huỳnh Thị Ngọc N ngày 18/4/2022:

2/ Thừa đất số 111, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.000m², địa chỉ thửa đất: Khu vực Hồ Tre H, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, Giấy chứng nhận số AB 269138, cấp ngày 28/6/2005 cho ông Nguyễn Trung K và bà Huỳnh Thị Ngọc N;

3/ Thừa đất số 119, tờ bản đồ số 75, diện tích 78,9m², địa chỉ thửa đất: Khu phố F, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, Giấy chứng nhận số CU 335039, cấp ngày 31/3/2020 cho ông Nguyễn Trung K và bà Huỳnh Thị Ngọc N,

4/ Thừa đất số 168, tờ bản đồ số 33, diện tích 2.225m², địa chỉ thửa đất: Đ thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, Giấy chứng nhận số CV 933704, cấp ngày 17/9/2020 cho bà Huỳnh Thị Ngọc N.

5/.....

Do đó, việc nói bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo Giấy mua bán đất ngày 31/01/2023 nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ là không đúng với thực tế.

Vậy nên, đại diện cho bị đơn, ông L yêu cầu tòa án nhân dân huyện Đức Linh công nhận hiệu lực của Giấy mua bán đất lập ngày 31/01/2023, giữa vợ chồng bà Huỳnh Thị Ngọc N, ông Nguyễn Trung K và vợ chồng bà Huỳnh Thị Bích T, ông Nguyễn Anh V, đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, diện tích 101m², Giấy chứng nhận số CU 335040 cấp ngày 31/3/2020.

Trường hợp Tòa án không công nhận thì bị đơn đồng ý trả lại số tiền 990.000.000 đồng (Chín trăm chín mươi triệu đồng) cho nguyên đơn và đồng thời đề nghị nguyên đơn trả lại đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho bị đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Nguyễn Phương Q trình bày:

Ngày 31/01/2023, vợ chồng bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc N và ông Nguyễn Trung K có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng nguyên đơn bà Huỳnh Thị Bích T và ông Nguyễn Anh V, hai bên thống nhất viết giấy tay mua bán; đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, diện tích 101m², địa chỉ thửa đất: khu phố F, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận) số CU 335040 ngày 31/3/2020; giá chuyển nhượng là 990.000.000 đồng (Chín trăm chín mươi triệu đồng).

Ngay sau khi ký kết Giấy mua bán đất, vợ chồng bị đơn đã nhận đầy đủ toàn bộ số tiền 990.000.000 đồng (Chín trăm chín mươi triệu đồng), đồng thời đã bàn giao bản chính Giấy chứng nhận số CU 335040 và bàn giao đất cho vợ

chồng nguyên đơn trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến nay. Tại thời điểm bị đơn bàn giao đất, toàn bộ thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75 là đất trống, không có bất cứ một công trình xây dựng nào trên đất. Do đó, toàn bộ công trình xây dựng trên đất như Tòa đã thấy hiện nay, đều do phía nguyên đơn đầu tư xây dựng. Việc nguyên đơn xây dựng có được sự đồng ý hoặc xác nhận của chính quyền địa phương hay không thì bị đơn không biết, vì đất đã bán nên bị đơn không quan tâm đến thửa đất đó nữa.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Trần Chí T1 và bà Võ Thị X trình bày:

Tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/2024/QĐST-DS ngày 02/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh thì bà Huỳnh Thị Ngọc N và ông Nguyễn Trung K phải trả cho ông T1 và vợ ông T1 là bà Võ Thị X số tiền 2.050.000.000 đồng. Sau khi có quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự của Tòa án, ông T1 đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 27/02/2024, Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh đã ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 29/QĐ-CCTHADS về việc kê biên các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Huỳnh Thị Ngọc N và ông Nguyễn Trung K. Theo như quyết định cưỡng chế thi hành án thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, diện tích 101m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 335040 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/3/2020 đứng tên chủ sử dụng là bà Huỳnh Thị Ngọc N và ông Nguyễn Trung K đã bị kê biên để thi hành án. Tuy nhiên, hiện nay Tòa án nhân dân huyện Đức Linh đang thụ lý vụ án số 85/2024 TLST-DS ngày 11/3/2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Anh V, bà Huỳnh Thị Bích T với bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc N và ông Nguyễn Trung K. Thấy rằng, việc các bên khởi kiện là nhằm tẩu tán tài sản phải thi hành án của bà N và ông K; các tài sản còn lại của bà N và ông K không đủ để trả các khoản nợ phải thi hành án và thửa đất trên đã bị kê biên thi hành án nên việc Tòa án giải quyết vụ án là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T1 nên ông T1 đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Huỳnh Thị Ngọc N và ông Nguyễn Trung K với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Anh V, bà Huỳnh Thị Bích T đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, diện tích 101m² là vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Tô Thị T2 và ông Hồ Phi V1 trình bày:

1. Về Hợp đồng mua bán đất viết bằng giấy tay giữa ông V và bà T (gọi tắt là ông V) với ông K và bà N (gọi tắt là bà N), được ký vào ngày 31/01/2023. Hợp đồng này không được chứng thực và cũng không có bên làm chứng hợp pháp là không có cơ sở pháp lý để công nhận. Hơn nữa, ông V và bà N đều có lợi khi hợp đồng mua bán đất này được công nhận, nên việc tạo ra hợp đồng mua bán đất không có chứng thực pháp lý trong quá khứ là điều dễ dàng. Trên thực tế, bà N đã đưa Giấy chứng nhận của thửa đất này và thửa gần bên cho bà

Tô Thị T2 giữ với ý muốn để cản trừ khoản tiền mà bà N đã mượn bà T2 hoặc nhờ bà T2 bán hộ để trả nợ cho bà T2. Đối với 02 giấy chứng nhận này bà T2 đã giữ trong thời gian từ tháng 09/2023 đến tháng 12/2023, vào tháng 9/2023 bà T2 có gửi Giấy chứng nhận QSDĐ số CU 335040 cho ông Phạm Ông B (ở Đ) và ông Trần Nguyên K2 (ở V) để nhờ xem đất hộ. Đến ngày 29/11/2023 bà N có điện thoại nhờ bà T2 chụp hình 02 Giấy chứng nhận trên để bán cho người khác (bà T2 đã in hình ảnh zalo đoạn thông tin trao đổi giữa bà T2 và bà N gửi đến Tòa), sau đó bà N gặp bà T2 lấy Giấy chứng nhận về. Tuy nhiên, tại buổi hòa giải lần 1 giữa chúng bà T2, ông T1 với vợ ông V, thì vợ ông V đã trình bày là đã giữ Giấy chứng nhận QSDĐ số CU 335040 trong năm 2023 là điều bất hợp lý.

2. Hợp đồng thuê khoán công trình do ông V cung cấp Hợp đồng thuê khoán công trình được ký vào năm 2022 (không ghi ngày, tháng) giữa ông V và ông Trương Thế H2, để làm công trình nhà lồng, tráng nền, tường rào và cửa cổng trên đất của bà N. Hợp đồng mua bán đất ký ngày 31/01/2023. Như vậy ông V đã làm các công trình gắn liền trên đất trước khi tiến hành mua đất từ bà N là điều bất hợp lý. Về thực chất, công trình này được làm vào năm 2022, do bà N thuê ông Đỗ Trần Trọng K3 làm vòm sắt và cổng, thuê ông Bùi Thông V2 tráng nền. Cả hai người đã làm giấy xác nhận (có biên nhận kèm theo) do ông Trần Chí T1 (người có liên quan) cung cấp đến Tòa án. Sự bất hợp lý về thời gian và không đúng người thực hiện công trình như đã nêu trên, cho thấy ông V không thực hiện công trình trên đất bà N nhưng đã tạo ra Hợp đồng thuê khoán công trình không có thật. Ông V đã ngụy tạo chứng cứ về hợp đồng thuê khoán công trình nhà lồng, tráng nền, tường rào và cửa cổng. Việc này góp phần đánh giá Hợp đồng mua bán đất giữa bà N và ông V viết bằng giấy tay là không có thật. Vấn đề này bà N không nêu ý kiến, thời gian qua bà N đã thiếu phối hợp với các chủ nợ để thực hiện trách nhiệm còn lại, cho thấy bà N có ý muốn che dấu sự thật để thực hiện hành vi tẩu tán tài sản (như bản thân bà T2 cũng bị bà N đưa vào tình huống tẩu tán tài sản (Tòa đã xử lý) mà không hay biết).

3. Kiến nghị: Từ những vấn đề nêu trên, bà T2 đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đức Linh hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và bà N vì lý do sau: Hợp đồng mua bán đất không có cơ sở pháp lý chứng minh (vì việc tạo một hồ sơ không pháp lý giữa những người có cùng lợi ích, cùng động cơ, mục đích là điều dễ dàng); bà T2 đã giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất này trong khoảng thời gian từ 09/2023 đến 12/2023. Ông V cung cấp Hợp đồng thuê khoán công trình để chứng minh bản thân đã sở hữu đất, nhưng đây là hợp đồng không có thật như đã dẫn chứng nêu trên. Điều này cho thấy Hợp đồng mua bán đất càng thiếu cơ sở để chứng minh là trung thực.

Vì vậy bà T2 kính đề nghị quý Tòa căn cứ quy định pháp luật thực hiện xét xử vụ việc công bằng, đảm bảo lợi ích chính đáng đối với những người có liên quan.

Quá trình giải quyết vụ án, Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh) trình bày:

Chi cục Thi hành án đang tổ chức thi hành các Quyết định số 13/2024/QĐST-DS ngày 02/02/2024 và số 01/2024/QĐCNHGT-DS ngày 21/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh. Các quyết định thi hành án số 771/QĐ-CCTHADS ngày 02/02/2024, số 804/QĐ-CCTHADS ngày 20/02/2024 và số 825/QĐ-CCTHADS ngày 21/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh theo đó bà Huỳnh Thị Ngọc N, sinh năm 1972 và ông Nguyễn Trung K, sinh năm 1971, cùng nơi cư trú: Số E, đường C, khu phố C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận có nghĩa vụ phải nộp 36.500.000 đồng tiền án phí, trả nợ cho cá nhân tổng số tiền là 5.120.000.000 đồng và khoản lãi suất phát sinh do chậm thi hành án. Chấp hành viên đã thực hiện xác minh điều kiện thi hành án của bà N, ông K và được Chi nhánh Văn phòng Đ cung cấp thông tin các tài sản là 07 (bảy) quyền sử dụng đất hiện đang đứng tên bà N và ông K cụ thể như sau:

1. Thửa đất số 158A, tờ bản đồ số 01, diện tích 220m², (đất ở nông thôn) địa chỉ thửa đất: Thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 208636, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 08/11/2013, cấp cho ông Trần Văn C, đã được chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung K và bà Huỳnh Thị Ngọc N vào ngày 18/4/2022;

2. Thửa đất số 111, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.000m² (đất trồng cây công nghiệp lâu năm) (nay được đo đạc địa chính thành thửa 43, tờ bản đồ số 96, diện tích 2.080,6m²) địa chỉ thửa đất: Khu vực Hồ Tre H, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số AB 269138, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 28/6/2005, cấp cho ông Nguyễn Trung K và bà Huỳnh Thị Ngọc N;

3. Thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, diện tích 101,0m² (đất ở đô thị 40,0m² đất trồng cây lâu năm 61,0m²), địa chỉ thửa đất: Khu phố F, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 335040, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/3/2020, cấp cho ông Nguyễn Trung K và bà Huỳnh Thị Ngọc N;

4. Thửa đất số 119, tờ bản đồ số 75, diện tích 78,9m² (đất ở đô thị 40,0m² đất trồng cây lâu năm 38,9m²), địa chỉ thửa đất: Khu phố F, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 335039, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/3/2020, cấp cho ông Nguyễn Trung K và bà Huỳnh Thị Ngọc N;

5. Thửa đất số 168, tờ bản đồ số 33, diện tích 2.225,0m² (đất trồng lúa nước còn lại), địa chỉ thửa đất: Đ thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 933704, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/9/2020, cấp cho bà Huỳnh Thị Ngọc N;

6. Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 54, diện tích 660,8m² (đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất: Khu B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 753737, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/02/2023, cấp cho bà Hoàng Thị N1 đã được chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Ngọc N ngày 23/5/2023;

7. Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 29, diện tích 339,2m² (đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất: Khu vực đất trồng cây lâu năm xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 753737, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/02/2023, cấp cho bà Hoàng Thị N1 đã được chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Ngọc N ngày 23/5/2023.

Tại thời điểm xác minh các thửa đất trên không có hồ sơ đăng ký biến động về quyền sử dụng đất (trong đó có thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75). Chấp hành viên đã tiến hành xác minh thực địa các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ước tính sơ bộ giá trị tài sản không đủ thực hiện nghĩa vụ phải thi hành án.

Hết thời hạn tự nguyện thi hành án bà N, ông K chưa thực hiện việc thi hành án. Căn cứ các quy định của pháp luật và xét Đơn đề nghị kê biên ngày 20/02/2024 của ông Trần Chí T1 và bà Võ Thị Xuân Chấp hành V3 đã ban hành Quyết định số 29/QĐ-CCTHADS ngày 27/02/2024 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các tài sản là 07 (bảy) quyền sử dụng đất nêu trên. Quyết định trên đã được thông báo hợp lệ cho các đương sự và cơ quan, tổ chức có liên quan.

Ngày 11/3/2024 bà Huỳnh Thị Bích T, địa chỉ: Khu phố A, thị trấn V, huyện Đ cung cấp cho Chi cục Thi hành án Thông báo về việc thụ lý vụ án số 85/TB-TLVA ngày 11/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 335040, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/5/2020. Ngày 12/3/2024 Chấp hành viên có Công văn số 259/CCTHADS về việc thông báo tài sản đã ra quyết định kê biên hiện đang có tranh chấp tại Tòa án.

Ý kiến của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh đối với vụ án dân sự như sau: Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đức Linh xem xét, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 335040, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/5/2020 giữa bà Huỳnh Thị Ngọc N, ông Nguyễn Trung K với ông Nguyễn Anh V, bà Huỳnh Thị Bích T. Đề nghị Tòa án xác định rõ thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 335040, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/5/2020 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng của ai để Chi cục Thi hành án có cơ sở thực hiện việc thi hành án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 92; Điều 93; Điều 95; khoản 1 Điều 147, Điều 165, 166, 227, 228, 235, 262, 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 116, 117, 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 188 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 và điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 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. Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện qua giấy mua bán đất lập ngày 31/01/2023 giữa ông Nguyễn Trung K, bà Huỳnh Thị Ngọc N với bà Huỳnh Thị Bích T và ông Nguyễn Anh V đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, diện tích 101m² đất, tọa lạc tại khu phố F, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 335040, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/5/2020, cấp cho bà Huỳnh Thị Ngọc N, ông Nguyễn Trung K. (trong trường hợp các bên không bắt buộc phải thực hiện thủ tục công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất)

Ghi nhận ý kiến tự nguyện của ông Nguyễn Trung K, bà Huỳnh Thị Ngọc N với bà Huỳnh Thị Bích T và ông Nguyễn Anh V về việc công nhận hiệu lực của các Điều 1,3,4,5,6,7 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2024, tại Văn phòng C1 theo số công chứng 359, quyển số 01/2024/TP/CC- SCC/HĐGD.

Ghi nhận ý kiến tự nguyện của ông Nguyễn Trung K, bà Huỳnh Thị Ngọc N với bà Huỳnh Thị Bích T và ông Nguyễn Anh V về việc hủy bỏ Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2024, tại Văn phòng C1 theo số công chứng 359, quyển số 01/2024/TP/CC- SCC/HĐGD.

Ông Nguyễn Anh V và bà Huỳnh Thị Bích T được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, diện tích 101m² đất và tài sản gắn liền với đất (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 25/4/2024) tọa lạc tại khu phố F, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 335040.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh, cơ quan quản lý đất đai để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai (kể cả thủ tục tách thửa) đối với diện tích đất tranh chấp đã được giải quyết trong Bản án này theo đúng quy định của Luật đất đai. Đồng thời, trong quá trình thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, các bên có liên quan phải có trách nhiệm cung cấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cơ quan quản lý đất đai thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận theo bản án/Quyết định đã tuyên.

Trường hợp một trong các bên đương sự không phối hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động (kể cả thủ tục tách thửa), thì bên đương sự còn lại có quyền liên hệ với cơ quan quản lý đất đai để thực hiện thủ tục đăng ký biến động (kể cả thủ tục tách thửa), đồng thời ký các mẫu đơn theo quy định của pháp luật đất đai khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động (kể cả thủ tục tách thửa), cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất tranh chấp theo quy định.

Về trách nhiệm nộp thuế, phí: Bà Huỳnh Thị Bích T và ông Nguyễn Anh V có nghĩa vụ nộp toàn bộ số tiền thuế, phí phát sinh theo quy định. Giá chuyển nhượng để làm căn cứ xác định nghĩa vụ thuế là 990.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/4/2025 Tòa án nhân dân huyện Đức Linh nhận được đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Chí T1.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;
- Bị đơn xin vắng mặt và đề nghị Tòa xử theo quy định pháp luật;
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Chí T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

Về nội dung: Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Chí T1 là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Chí T1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Chí T1 còn trong thời hạn kháng cáo và đúng thủ tục tố tụng dân sự nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và

thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi Cục thi hành án dân sự huyện Đ vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Phi V1 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Vì vậy, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Chí T1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về tính pháp lý của giao dịch dân sự bị khởi kiện:

Về hình thức: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều thừa nhận vào ngày 31/01/2023 bà Huỳnh Thị Ngọc N và ông Nguyễn Trung K có ký giấy mua bán đất với bà Huỳnh Thị Bích T và ông Nguyễn Anh V đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, tọa lạc tại: Khu phố F, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Tuy nhiên, Giấy mua bán đất này chưa được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013. Vì vậy hợp đồng này vi phạm về hình thức theo Điều 502 Bộ luật dân sự.

Tuy nhiên, theo Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 quy định “*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn cho thấy các bên đã thực hiện xong toàn bộ giao dịch, cụ thể bên bà T, ông V giao đủ số tiền 990.000.000 đồng cho bà N, ông K và bà N, ông K đã bàn giao quyền sử dụng đất cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, ông V quản lý sử dụng. Đồng thời, đến ngày 23/01/2024 các bên đã hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên tại Văn phòng C1. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, ông K với bà T, ông V đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, tọa lạc tại: Khu phố

F, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận mặc dù có vi phạm về hình thức nhưng không vô hiệu là phù hợp với quy định tại các Điều 119, 129, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.2] Về nội dung của giấy mua bán đất lập ngày 31/01/2023:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận thực tế hai bên có ký giấy mua bán đất lập ngày 31/01/2023 đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75; tọa lạc tại: Khu phố F, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Giá thỏa thuận là 990.000.000đồng; tại thời điểm xác lập giấy mua bán thì hai bên đều tự nguyện và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; Tại thời điểm giao dịch tài sản này đang có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất này không bị tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và vẫn đang còn trong thời hạn sử dụng đất nên các đương sự có đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự.

Ông Trần Chí T1 cho rằng nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận mua bán thửa đất 120 nêu trên là nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, nên yêu cầu tuyên bố vô hiệu.

Bà Tô Thị T2 cho rằng hợp đồng mua bán đất giữa bà N và ông V viết bằng giấy tay là không có thật, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đức Linh hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và bà N.

Chi Cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh đề nghị Tòa án xem xét, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 335040, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/5/2020 giữa bà Huỳnh Thị Ngọc N, ông Nguyễn Trung K với ông Nguyễn Anh V, bà Huỳnh Thị Bích T. Đề nghị Tòa án xác định rõ thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 335040, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/5/2020 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng của ai để Chi cục Thi hành án có cơ sở thực hiện việc thi hành án.

Nhận thấy, theo tài liệu do Tòa án thu thập được trong hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 39 ngày 23/01/2024 và hồ sơ vụ việc hòa giải, đối thoại tại Tòa án thụ lý số 01/2024/TLCNHGT-DS ngày 05/02/2024 thể hiện giao dịch vay mượn tiền giữa bà N, ông K với ông T1, bà X, ông V1, bà T2 phát sinh trong khoảng thời gian từ tháng 12/2023 đến tháng 01/2024; đến ngày 02/02/2024 Tòa án nhân dân huyện Đức Linh ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/2024/QĐST-DS và ngày 21/02/2024 Tòa án nhân dân huyện Đức Linh ban hành Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 01; các ngày 02/02/2024, ngày 20/02/2024, 21/02/2024, Chi cục THADS huyện Đ ban hành quyết định thi hành án số 771/QĐ-CCTHADS, số 804/QĐ-CCTHADS và số 825/QĐ-CCTHADS đối với người phải thi hành án là bà

Huỳnh Thị Ngọc N và ông Nguyễn Trung K; ngày 27/02/2024 Chi cục THADS huyện Đ ban hành Quyết định số 29/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các tài sản là 07 (bảy) quyền sử dụng đất của bà N và ông K (trong đó có thửa đất số 120). Như vậy, tại thời điểm xác lập giấy mua bán đất ngày 31/01/2023 thì thửa đất số 120 chưa bị kê biên, chưa bị cưỡng chế để thi hành án, không có tranh chấp và phát sinh trước các khoản nợ lập ngày 13/12/2023, 01/01/2024, 29/12/2023, 05/12/2023 giữa bà N, ông K với ông T1, bà X; các khoản nợ lập ngày 04/01/2024, 02/01/2024, 17/7/2023 giữa bà N, ông K với bà T2, ông V1. Ông T1, bà X cũng như bà T2, ông V1 cho rằng giấy mua bán đất đề ngày 31/01/2023 là do bà N, ông K, ông V, bà T tự nguyện tạo tuy nhiên ông bà không cung cấp được các tài liệu chứng cứ chứng minh cho ý kiến của các ông, bà là có căn cứ, nên không có cơ sở để ghi nhận.

Chi Cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh cho rằng “*tại thời điểm xác minh các thửa đất trên không có hồ sơ đăng ký biến động về quyền sử dụng đất (trong đó có thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75). Chấp hành viên đã tiến hành xác minh thực địa các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ước tính sơ bộ giá trị tài sản không đủ thực hiện nghĩa vụ phải thi hành án*” nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh giá trị của toàn bộ 07 thửa đất đang bị kê biên có đủ để đảm bảo thi hành án không nên cũng không có cơ sở để xem xét chấp nhận. Thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75 nêu trên không phải là tài sản duy nhất của bà N và ông K, bởi vì ngoài thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75 nêu trên thì bà N, ông K còn có các thửa đất khác cũng đang bị kê biên để thi hành án. Do đó, không có căn cứ chứng minh bà N và ông K bán tài sản này là tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, nghĩa vụ thi hành án.

Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trong vụ án số 39/2024/TLST-DS ngày 26/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh được áp dụng từ ngày 26/01/2024, sau thời điểm hai bên lập giấy mua bán đất vào ngày 31/01/2023. Mặt khác, ngày 23/01/2024 hai bên cũng đã đến Phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng, chứng thực phù hợp với quy định của pháp luật.. Nên tại thời điểm giao dịch bằng giấy tay 31/01/2023 cũng như ngày 23/01/2024 hai bên cũng đã đến Phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng, chứng thực phù hợp với quy định của pháp luật thì thửa đất này vẫn chưa bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, chưa bị kê biên để đảm bảo thi hành bản án, quyết định của Tòa án.

Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự số 26/2008/QH12 quy định:

1. *Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và*

không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi kê biên tài sản, nếu có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự đã thực hiện việc chuyển nhượng trước ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Ngoài tài sản này các đương sự còn có các tài sản khác để thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên không thể cho rằng việc chuyển nhượng này là vô hiệu vì nhằm mục đích tẩu tán tài sản.

Vì vậy, xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất của các bà N, ông K với ông V, bà T không vi phạm Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự số 26/2008/QH12 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự số 64/2014/QH13 (được sửa đổi bởi Khoản 11 Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 01/05/2020); Việc chuyển nhượng này đáp ứng các điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

[3.3] Từ những phân tích pháp lý nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có căn cứ chấp nhận như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên ông Trần Chí T1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

[5] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Chí T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 21/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

[2] Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 92; Điều 93; Điều 95; khoản 1

Điều 147, khoản 1 Điều 148; Điều 165, 166, 227, 228, 235, 262, 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 116, 117, 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 188 của Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 và điểm a khoản 3 Điều 27; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 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; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

[3] Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.1] Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện qua giấy mua bán đất lập ngày 31/01/2023 giữa ông Nguyễn Trung K, bà Huỳnh Thị Ngọc N với bà Huỳnh Thị Bích T và ông Nguyễn Anh V đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, diện tích 101m² đất, tọa lạc tại khu phố F, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 335040, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/5/2020, cấp cho bà Huỳnh Thị Ngọc N, ông Nguyễn Trung K. (trong trường hợp các bên không bắt buộc phải thực hiện thủ tục công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất)

[3.2] Ghi nhận ý kiến tự nguyện của ông Nguyễn Trung K, bà Huỳnh Thị Ngọc N với bà Huỳnh Thị Bích T, ông Nguyễn Anh V về việc công nhận hiệu lực của các Điều 1,3,4,5,6,7 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2024, tại Văn phòng C1 theo số công chứng 359, quyền số 01/2024/TP/CC- SCC/HĐGD.

Ghi nhận ý kiến tự nguyện của ông Nguyễn Trung K, bà Huỳnh Thị Ngọc N với bà Huỳnh Thị Bích T, ông Nguyễn Anh V về việc hủy bỏ Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2024, tại Văn phòng C1 theo số công chứng 359, quyền số 01/2024/TP/CC- SCC/HĐGD.

[3.3] Ông Nguyễn Anh V và bà Huỳnh Thị Bích T được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, diện tích 101m² đất và tài sản gắn liền với đất (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 25/4/2024) tọa lạc tại khu phố F, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 335040.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh, cơ quan quản lý đất đai để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai (kể cả thủ tục tách thửa) đối với diện tích đất tranh chấp đã được giải quyết trong Bản án này theo đúng quy định của Luật đất đai. Đồng thời, trong quá trình thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, các bên có liên quan phải có trách nhiệm cung cấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cơ quan quản lý đất đai thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận theo bản án/Quyết định đã tuyên.

Trường hợp một trong các bên đương sự không phối hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động (kể cả thủ tục tách thửa), thì bên đương sự còn lại có quyền liên hệ với cơ quan quản lý đất đai để thực hiện thủ tục đăng ký biến động (kể cả thủ tục tách thửa), đồng thời ký các mẫu đơn theo quy định của pháp luật đất đai khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động (kể cả thủ tục tách thửa), cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất tranh chấp theo quy định.

[3.4] Về trách nhiệm nộp thuế, phí: Bà Huỳnh Thị Bích T và ông Nguyễn Anh V có nghĩa vụ nộp toàn bộ số tiền thuế, phí phát sinh theo quy định. Giá chuyển nhượng để làm căn cứ xác định nghĩa vụ thuế là 990.000.000 đồng. (Chín trăm chín mươi triệu đồng)

[4] Về án phí:

- Buộc bà Huỳnh Thị Ngọc N, ông Nguyễn Trung K phải liên đới nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Án phí nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

- Trả lại cho bà Huỳnh Thị Bích T và ông Nguyễn Anh V số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh theo biên lai thu tiền số 0004270 ngày 11 tháng 3 năm 2024.

- Ông Trần Chí T1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[5] Những quyết định 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.

[6] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 30/6/2025)

Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện Đức Linh;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tổ HCTP.

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

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

