

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 768/2025/DS-PT

Ngày 31/12/2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vĩnh Khương

Bà Đào Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Vân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 30 và 31 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 466/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về tranh chấp “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 846/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 713/QĐ-PT ngày 19/12/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Võ Thị K**, sinh năm 1987 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã A, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1967.

2.2. Ông **Nguyễn Văn H1**, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã A, thành phố Cần Thơ.

Ông H1 đại diện cho bà H tham gia tố tụng (theo văn bản ủy quyền ngày 15/12/2025). (có mặt)

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

3.1. Ông **Trịnh Quang H2**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Phường H, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H2: Bà Bùi Thị Thùy L, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: Thôn A, xã V, thành phố Hải Phòng; địa chỉ liên hệ: Số C chung cư P, phường T, thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 29/01/2024). (có mặt)

3.2. Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng); địa chỉ: Số A, đường N, phường A, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

3.3. Văn phòng C.

Địa chỉ: Số A, đường P, phường P, thành phố Cần Thơ .

Người đại diện hợp pháp: Bà Ngô Thị Yến N – Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

* Người kháng cáo: Ông Trịnh Quang H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn trình bày và yêu cầu tại đơn khởi kiện đề ngày 29/12/2023 và lời khai trong quá trình tố tụng:*

Vào 16/4/2022, bà và vợ chồng ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H có giao dịch chuyển nhượng 01 phần đất tại thửa đất số 431, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN591831, sổ vào sổ CS00958 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 06/9/2018 cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị H. Phần đất chuyển nhượng có chiều ngang 12m, dài 50m, tổng diện tích khoảng 600m², thuộc một phần thửa đất 431 với giá **400.000.000** đồng. Tại văn bản “Giấy giao nhận tiền, tiền cọc trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được ký kết giữa bà với vợ chồng ông H1, bà H thì bà đã giao cho ông H1, bà H số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, phần còn lại thỏa thuận khi nào các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã hoặc Văn phòng công chứng thì bà sẽ giao đủ. Đồng thời, sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông H1, bà H cũng bàn giao phần đất chuyển nhượng cho bà quản lý, sử dụng, canh tác. Khi bàn giao đất, các bên có lập biên bản.

Theo kết quả đo đạc thực tế xác định, phần đất bà nhận chuyển nhượng có diện tích 605,7m², loại HNK, có 118,4m² nằm trong phạm vi lộ giới, thuộc một phần thửa 431 do ông H1, bà H đứng tên. Giữa bà với ông H1, bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng tại Văn phòng C, địa chỉ số A, đường P, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo hồ sơ công chứng số 1013 quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 29/3/2023. Tuy nhiên, đến nay bà vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Lý do, bà có nộp hồ sơ để đăng ký giao dịch chuyển nhượng tại Chi nhánh V đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng (Kèm theo Giấy chứng nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả) ngày tiếp nhận 04/4/2023. Nhưng bà không hiểu lý do vì sao Chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng ban hành Thông báo số 164/TB-CNCLD, ngày 18/4/2023 “*V/v đề nghị tạm ngưng thực hiện biến động hồ sơ đất đai của ông Nguyễn Văn H1 và vợ là bà Nguyễn Thị H*”.

Bà có nhận được Quyết định về việc cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản số 01/QĐ-CCTHADS, ngày 13/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng. Theo Điều 1 của Quyết định thì tài sản kê biên, xử lý gồm: Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS00958, cấp ngày 06/9/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị H thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy thửa đất số 431 bị kê biên xử lý trong đó có phần đất mà ông H1, bà H đã chuyển nhượng cho bà vào ngày 16/4/2022. Đồng thời, bà cũng nhận được Thông báo về việc khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản có tranh chấp số 363/TB-CCTHADS, ngày 19/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng. Nhận thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông H1, bà H vào ngày 16/4/2022 là tự nguyện, thửa đất chuyển nhượng là tài sản hợp pháp của bên chuyển nhượng, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã đủ điều kiện chuyển nhượng. Sau khi ký văn bản chuyển nhượng thì bà cũng đã giao đủ số tiền cho ông H1, bà H (giao tiền 02 lần, tổng cộng là 400.000.000 đồng và ông H1, bà H có xác nhận đã nhận đủ tiền) và ông H1, bà H đã bàn giao đúng và đủ phần đất chuyển nhượng cho bà quản lý sử dụng đến nay.

Nhận thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông H1, bà H là có trước khi các Bản án và Quyết định của Tòa án được ban hành nên giao dịch chuyển nhượng đất là hoàn toàn hợp pháp. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cù Lao Dung ban hành Quyết định về việc cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản số 01/QĐ-CCTHADS, ngày 13/12/2023 đối với toàn bộ thửa đất số 431 trong đó có phần đất mà ông H1, bà H chuyển nhượng cho bà K vào ngày 16/4/2022 làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà. Vì vậy, bà khởi kiện để yêu cầu xem xét, giải quyết các vấn đề sau:

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà (Võ Thị K) với ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H được chứng thực tại Văn phòng C, địa chỉ số A, đường P, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo hồ sơ công chứng số 1013, quyền số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 29/3/2023 là thửa đất số (1p431) tách từ thửa 431, tờ bản đồ số 2, diện tích 605,7m², mục đích sử dụng đất: HNK, có 118,4m² nằm trong phạm vi lộ giới, đất tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng để bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn H1 thống nhất trình bày:*

Thống nhất toàn bộ trình bày của nguyên đơn, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà đã ký kết với bà Võ Thị Kiều .

- Ông Trịnh Quang H2 trình bày và yêu cầu tại đơn yêu cầu độc lập ngày 05/8/2024 và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của ông H2 là bà Bùi Thị Thùy L trong quá trình tố tụng:

Trước đây ông H1, bà H là bị đơn trong vụ án dân sự mà ông H2 là nguyên đơn yêu cầu phải trả lại cho ông H2 số tiền cả gốc và lãi là hơn 04 tỷ đồng. Vụ án đã có bản án có hiệu lực pháp luật, Tòa án đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H2 buộc ông H1, bà H phải trả lại tiền cho ông H2. Trong quá trình giải quyết, ông H2 đã làm đơn ngăn chặn việc ông H1, bà H tẩu tán tài sản trước và sau khi ông H1, bà H ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 12.562,1m² đất thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Bản thân ông H1, bà H cũng biết ông H2 đã có đơn ngăn chặn gửi các cơ quan chức năng không cho ông H1, bà H tẩu tán tài sản nhưng vẫn cố tình ký kết các hợp đồng trên nhằm trốn tránh nghĩa vụ thanh toán. Tuy nhiên, sau khi ông H2 phát hiện ra việc ký kết hợp đồng đã kịp thời làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (cũ) áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Do vậy, ông H1, bà H mới chỉ ký kết được hợp đồng cho các cá nhân khác (trong đó có bà K) nhưng chưa làm thủ tục đăng ký được với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S – Chi nhánh huyện C.

Hiện nay, toàn bộ diện tích 12.562,1m² đất thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN591831, sổ vào sổ cấp GCN: CS00958 ngày 06/9/2018 cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn H1 và vợ là bà Nguyễn Thị H đã bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang phong tỏa “Cấm chuyển dịch tài sản” theo Quyết định số 31/QĐ-CCTHADS ngày 26/4/2023 và bị kê biên, xử lý tài sản theo Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 13/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng.

Việc ông H1, bà H cố tình ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 29/3/2023 cho bà Võ Thị K, được Văn phòng C thực hiện công chứng nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trái pháp luật. Đồng thời, hợp đồng chưa có hiệu lực, tài sản chuyển nhượng đang bị phong tỏa, kê biên để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của ông H1, bà H theo phán quyết của Tòa án và các quyết định của cơ quan thi hành án dân sự. Từ đó, ông H2 đề nghị Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông H1, bà H với bà K nêu trên.

- Văn phòng C có văn bản nêu ý kiến:

Việc thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Võ Thị K với bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn H1 đối với một phần thửa đất số 431, có diện tích 605,7m², tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp T xã A, thành phố Cần Thơ) do ông H1 và bà H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN591831 sổ vào sổ CS00958 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 06/9/2018 thì Văn phòng công chứng có kiểm tra đầy đủ

thủ tục, sưu tra thông tin tài sản trên mạng thông tin nội bộ của tỉnh. Tại thời điểm công chứng hợp đồng vào ngày 29/3/2023 thì không bị hạn chế hay ngăn chặn nào đối với tài sản chuyển nhượng.

Văn phòng công chứng không biết và cũng không thể biết việc bà H và ông H1 liên quan đến một vụ án khác dẫn đến việc tài sản là thửa đất 431 nêu trên bị ngăn chặn, hạn chế giao dịch vì thực tế, thông tin ngăn chặn tài sản này được Sở Tư pháp tỉnh Sóc Trăng (cũ) đăng tải lên mạng liên thông nội bộ của hệ thống công chứng tỉnh Sóc Trăng rằng, ngày ban hành văn bản là 26/4/2023, còn ngày công văn đến Sở Tư pháp Sóc Trăng là 04/5/2023. Tức là thời điểm Văn phòng công chứng thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xảy ra trước khi có văn bản ngăn chặn việc chuyển dịch tài sản nên việc công chứng là hợp pháp, đúng quy định pháp luật và cũng không trái đạo đức xã hội. Do đó, việc ông Trịnh Quang H2 và bà Bùi Thị Thùy L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng số **1013**, quyền số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 29/3/2023 của Văn phòng công chứng là hoàn toàn không có căn cứ pháp lý. Vì vậy, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Cần Thơ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Cần Thơ đã quyết định:

*1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị K về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/3/2023 là một phần diện tích đất thửa số 431, tờ bản đồ số 2, diện tích **605,7 m²**, tọa lạc tại ấp T, xã A, thành phố Cần Thơ. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị K và ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H lập ngày 29/3/2023 có hiệu lực.*

Bà Võ Thị K được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất, điều chỉnh, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, phần diện tích đất đo đạc thực tế 605,7 m² thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã A, thành phố Cần Thơ, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp một phần thửa đất số 431, có số đo: 39,27 m + 10,93 m.*
- Hướng Tây giáp một phần thửa đất số 431, có số đo: 10,90 m + 39,85 m.*
- Hướng Nam giáp đường huyện A, có số đo 12,00 m.*
- Hướng Bắc giáp một phần thửa đất số 431, có số đo: 12,00 m.*

*Tổng diện tích: **605,7m²** (trong đó diện tích đất trong phạm vi lộ giới 131,0 m²), loại đất trồng cây hàng năm khác (**HNK**).*

(Kèm theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 24/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng).

2. Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị H phải chịu chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 5.296.896

đồng (năm triệu hai trăm chín mươi sáu nghìn tám trăm chín mươi sáu đồng). Do bà Võ Thị K đã nộp tạm ứng tiền chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, nên ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ trả bà Võ Thị K số tiền 5.296.896 đồng (năm triệu hai trăm chín mươi sáu nghìn tám trăm chín mươi sáu đồng) chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí sơ thẩm: Bà Võ Thị K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả bà K số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004392 ngày 10/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 – Cần Thơ); ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị H liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông H1 là thân nhân liệt sỹ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận gia đình liệt sỹ và có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí nên không phải chịu án phí sơ thẩm, như vậy bà H phải chịu 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; ông Trịnh Quang H2 là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí và có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí nên không phải chịu án phí sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày 23/8/2025, ông Trịnh Quang H2 (do bà Bùi Thị Thùy L đại diện) kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng của nguyên đơn (bà K) và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H2 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H1, bà H với bà K, với các lý do:

- Thừa đất số 431 đã bị Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang phong tỏa, cấm chuyển dịch từ tháng 04/2023 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ hơn 4 tỷ đồng của ông H1, bà H cho ông H2.

- Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H1, bà H với bà K chưa được cơ quan chức năng cho đăng ký sang tên chuyển quyền tại cơ quan đăng ký đất đai nên chưa phát sinh hiệu lực pháp luật.

- Ông H1, bà H chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án với ông H2.

Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ sót, không giải quyết yêu cầu độc lập của ông H2 trong phần quyết định của bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Còn nguyên đơn bà Võ Thị K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và nêu ý kiến về việc bà không đồng ý kháng cáo của ông H2. Bị đơn ông H1 (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà H) có ý kiến, ông không thống nhất với nội dung kháng cáo của ông H2, đề nghị giữ nguyên quyết định như bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự chấp

hành đúng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

- Xét về nội dung kháng cáo:

Kiểm sát viên phân tích các tình tiết của vụ án, tài liệu, chứng cứ được thu thập, xác định: Việc bị đơn ông H1, bà H lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho nguyên đơn là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Do cơ quan chức năng chưa cho đăng ký giao dịch chuyển nhượng đất để sang tên, chuyển quyền nên hợp đồng chuyển nhượng chưa phát sinh hiệu lực. Thửa đất 431 vẫn là tài sản của bị đơn và đã bị phong tỏa, kê biên của cơ quan thi hành án. Cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là không có cơ sở. Ngoài ra, khi giải quyết vụ án, ông H2 có đơn yêu cầu độc lập về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn với bị đơn. Án sơ thẩm có nhận định đối với yêu cầu này của ông H2 nhưng phần quyết định của bản án thì không đề cập là có thiếu sót nên cần phải rút kinh nghiệm cho những trường hợp sai sót tương tự.

Từ những vấn đề nêu trên nhận thấy, kháng cáo của ông H2 là có căn cứ chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh Quang H2 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Năm 2018, ông Trịnh Quang H2 có thỏa thuận với gia đình ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H về việc nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông H1, bà H, diện tích 1.835,7m² thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp R, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang (cũ) với giá 05 (năm) tỷ đồng. Ông H2 đã thanh toán 04 (bốn) tỷ đồng cho gia đình ông H1, bà H, còn lại 01 tỷ đồng sẽ thanh toán khi cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến cuối năm 2019, Nhà nước tiến hành thu hồi toàn bộ diện tích đất 1.835,7m² mà ông H1, bà H chuyển nhượng. Năm 2020, gia đình ông H1, bà H được nhận số tiền bồi thường hơn 2.300.000.000 đồng và được hưởng chính sách về tái định cư nhưng không trả lại tiền chuyển nhượng đất cho ông H2.

Sau khi phát hiện sự việc nêu trên, ông H2 làm đơn khiếu nại, tố cáo ông H1, bà H gửi cơ quan chức năng. Sau đó, ông H1, bà H có trả lại cho ông H2 được số tiền 890.000.000 đồng, phần còn lại không trả. Ông H2 ủy quyền cho bà Bùi Thị Mỹ L1 tiếp tục khiếu nại, tố cáo, khởi kiện đối với ông H1, bà H để đòi số tiền gốc còn lại 3.110.000.000đ (ba tỷ một trăm mười triệu đồng) và ngày 27/6/2022, Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (cũ) đã thụ lý vụ án số 199/TB-TLVA về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo đơn khởi kiện của ông H2 đối với ông H1, bà H.

Ông H2 (có người đại diện) cho rằng, sau khi ông H1, bà H nhận tiền chuyển nhượng đất 04 tỷ của ông H2 thì ông H1, bà H dùng số tiền này để mua lại diện tích đất **12.562,1m²** (loại đất trồng cây hàng năm khác), thửa 431, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và được Sở Tài nguyên và Môi trường

tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00958 ngày 06/9/2018 cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị H. Để tránh việc ông H1, bà H tẩu tán tài sản nên trước và sau khi Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang thụ lý vụ án, ông H2 (ủy quyền cho bà L1) làm đơn gửi cơ quan chức năng để ngăn chặn các giao dịch có liên quan thửa đất 431, diện tích 12.562,1m² nêu trên. Đến ngày 25/4/2023, Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2023/QĐ-BPKCTT. Ngày 26/4/2023, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định số 31/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản, phong tỏa (cấm chuyển dịch) đối với thửa đất 431, diện tích 12.562,1m² (thực tế còn lại 12.305,9m² do Nhà nước đã thu hồi 166,2m² theo xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 17/3/2023).

Tòa án nhân dân 02 cấp tỉnh Kiên Giang (cũ) cũng đã xét xử vụ án về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông H2 với các bị đơn là ông H1, bà H (tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 05/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc và Bản án dân sự phúc thẩm số 168/2023/DS-PT ngày 04/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang), theo đó: Ông H1 và bà H phải có nghĩa vụ trả cho ông H2 số tiền **4.140.207.000đ** (bốn tỷ một trăm bốn mươi triệu hai trăm lẻ bảy ngàn đồng) do giao dịch chuyển nhượng đất bị vô hiệu và còn phải chịu tiền lãi phát sinh nếu chậm thanh toán trong giai đoạn thi hành án. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, nhưng ông H1, bà H vẫn không tự nguyện thi hành, trả cho ông H2 số tiền như nêu trên nên ông H2 đã làm đơn yêu cầu xử lý tài sản của ông H1, bà H đề thi hành án. Đến ngày 13/12/2023, Chi cục thi hành án dân sự huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng ban hành Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản của ông H1, bà H là thửa đất số 431 do ông H1 và bà H đứng tên chủ sử dụng.

[2] Trước thời điểm ông H1, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà K thì các bị đơn đã bị ông H2 khởi kiện đòi lại số tiền gốc chuyển nhượng đất hơn **3.100.000.000** đồng và đòi bồi thường thiệt hại (do hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu) tại Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang như nêu trên. Do đó, các bị đơn hoàn toàn ý thức được việc đang bị ông H2 khởi kiện đòi thanh toán số tiền rất lớn.

Mặc dù, văn bản ngăn chặn chính thức của cơ quan Thi hành án dân sự ban hành vào ngày 26/4/2023, nhưng việc bị đơn đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 29/3/2023 (sau khi làm "giấy tay" từ tháng 4/2022) cho thấy hành vi tẩu tán tài sản ngay khi nhận thấy tài sản của mình sẽ bị kê biên để thi hành án khi vụ án tranh chấp với ông H2 kết thúc bằng bản án có hiệu lực. Bị đơn chuyển nhượng tài sản của mình là nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba, vi phạm khoản 2 Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Trước thời điểm có quyết định phong tỏa, kê biên, xử lý tài sản thì bị đơn có nộp hồ sơ đăng ký giao dịch chuyển nhượng đất (theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng số 1013, quyển số

03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2023) tại cơ quan đăng ký đất đai vào ngày 04/4/2023, nhưng đến ngày 18/4/2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S – Chi nhánh huyện C đã ban hành Thông báo về việc tạm ngưng thực hiện biến động hồ sơ đất đai số 164/TB-CNCLD của ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị H nên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên chưa phát sinh hiệu lực theo quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013. Đồng thời, việc chuyển quyền sử dụng đất từ chủ sử dụng là ông H1, bà H sang cho bà K cũng chưa có hiệu lực theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Nhận thấy, tại thời điểm nguyên đơn làm khởi kiện vào ngày 29/12/2023 về việc yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Cần Thơ) về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*được ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn, có công chứng số 1013, quyển số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 29/3/2023*) thì tài sản là đối tượng của giao dịch đã bị phong tỏa (cấm chuyển dịch) của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang và bị kê biên, xử lý để thi hành bản án có hiệu lực của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng nên hợp đồng không đủ điều kiện để được công nhận theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 và bị vô hiệu quy định theo khoản 2 Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015 (như nhận định ở mục [2]). Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận giao dịch chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của bên thứ ba là ông H2.

[5] Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, ông H2 có đơn yêu cầu độc lập về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa nguyên đơn với bị đơn. Cấp sơ thẩm cũng đã ra thông báo thụ lý đơn yêu cầu của ông H2 để giải quyết nhưng phần quyết định của án sơ thẩm lại không đề cập gì đến yêu cầu của ông H2 (chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu) là có thiếu sót nên cần phải rút kinh nghiệm.

[6] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2023 bị vô hiệu, căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên chuyển nhượng (ông H1, bà H) có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền **400.000.000 đồng** (bốn trăm triệu đồng) đã nhận từ bên nhận chuyển nhượng (bà K). Còn bên nhận chuyển nhượng (bà K) có nghĩa vụ bàn giao lại diện tích đất 605,7m² tại một phần thửa 431 cho ông H1 và bà H để cơ quan Thi hành án tiếp tục thực hiện quyết định kê biên, xử lý tài sản thi hành án theo quy định.

[7] Về việc giải quyết bồi thường thiệt hại:

Nhận thấy, ông H1, bà H thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất khi có dấu hiệu tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Tuy nhiên, các đương sự không có yêu cầu về việc giải quyết bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu trong cùng vụ án này. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết, các bên

có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác nếu có tranh chấp về thiệt hại phát sinh.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông H1 và bà H phải có nghĩa vụ trả cho bà K số tiền chuyển nhượng đất 400.000.000 đồng nên án phí phải chịu: $400.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 20.000.000 \text{ đồng}$. Ông H1 là người cao tuổi và có thân nhân (bố đẻ) là liệt sỹ nên được miễn án phí, còn phần của bà H phải chịu số tiền là 10.000.000 đồng.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà K về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có căn cứ chấp nhận nên phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông H2 có căn cứ chấp nhận nên ông không phải chịu.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông H2, sửa bản án sơ thẩm là phù hợp nên chấp nhận.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh Quang H2 (do bà Bùi Thị Thùy L làm đại diện). Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Cần Thơ như sau:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị K về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1013, quyển số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 29/3/2023 tại Văn phòng C, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng là bà Võ Thị Kiều .

2/. Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Trịnh Quang H2), tuyên bố:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1013, quyển số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 29/3/2023 tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng là bà Võ Thị K bị vô hiệu.

3/ Buộc ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Võ Thị K số tiền chuyển nhượng đã nhận là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4/. Buộc bà Võ Thị K có nghĩa vụ bàn giao lại diện tích đất thực tế đo đạc là **605,7m²** (thuộc một phần thửa 431, tờ bản đồ số 02, ấp T, xã A, TP . do ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00958, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 06/9/2018 cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị H để cơ quan thi hành án tiếp tục thực hiện quyết định kê biên, xử lý tài sản của người có nghĩa vụ thi hành án theo quy định pháp luật.

(Kèm theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 24/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng).

Các bên có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nếu có yêu cầu.

5/. Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ:

Buộc bà Võ Thị K phải liên đới chịu số tiền **2.648.000** đồng (cán trừ tạm ứng chi phí đã nộp, công nhận bà Võ Thị K đã thực hiện xong).

Buộc ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị H phải liên đới nộp số tiền **2.648.000** đồng để giao trả lại cho bà Võ Thị Kiều .

6/. Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Võ Thị K phải chịu số tiền 300.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004392 ngày 10/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 – Cần Thơ).

Buộc bà Nguyễn Thị H phải nộp số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng)

Miễn tiền án phí cho ông Nguyễn Văn H1.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- THADS TPCT;
- TAND khu vực 9-Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 9-Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Võ Bảo Anh

