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

Bản án số: 291/2026/DS-PT
Ngày: 24/3/2026
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 TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hồng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Đăng

Ông Vương Minh Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Vân Khanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 05, 24 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 582/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 17 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 111/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 172/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Khắc M, sinh năm 1971; địa chỉ: ấp A, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Khải N, sinh năm 1972; địa chỉ: căn hộ F, chung cư K - F, số C - C V, phường P, thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 20/5/2025).

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Văn Ú, sinh năm 1970;

2. Bà Phạm Thúy H, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: ấp P, xã H, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Trần Văn Ú: Bà Phạm Thúy H, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp P, xã H, tỉnh Vĩnh Long; là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trần Văn Ú (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 15/4/2025); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

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

1. Ông Lý Hoàng L, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp H, xã H, tỉnh Vĩnh Long; chỗ ở hiện nay: ấp P, xã H, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp H, xã H, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Hoàng L và bà Nguyễn Thị K: Ông Mai Văn Ú1, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ F, ấp H, xã H, tỉnh Vĩnh Long; là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Hoàng L và bà Nguyễn Thị K (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 15/4/2025).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Hoàng L và bà Nguyễn Thị K: Ông Tô Vĩnh H1, là luật sư của Công ty L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh V.

3. Văn phòng C1; địa chỉ: số A, đường B tháng I, phường L, tỉnh Vĩnh Long; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Lý Hoàng L và bà Nguyễn Thị K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 24/3/2025 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Khắc M trình bày:

Ngày 14/01/2025 ông M có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Ú và bà Phạm Thúy H thửa đất số 153 và căn nhà gắn liền thửa đất 153, tờ bản đồ số 24, diện tích 391,1m² trong đó có 200m² đất ở và 191,1m² đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại xã H (nay là xã H), tỉnh Vĩnh Long do ông Ú và bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V cấp ngày 05/11/2024. Ông Ú và bà H đã giao ông M giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng nhà và đất là 6.000.000.000 đồng, trong đó giá đất là 4.000.000.000đ, giá căn nhà trên đất là 2.000.000.000đ. Khi chuyển nhượng nhà, đất có lập hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 14/01/2025. Ông M đã trả cho ông Ú và bà H nhận số tiền 5.200.000.000 đồng , có làm biên nhận ngày 14/01/2025. Còn lại 800.000.000 đồng sẽ trả cho ông Ú và bà H khi ông M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì ông Ú, bà H không đồng ý tiếp tục thực hiện do quyền sử dụng đất thửa 153 đã bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên không chuyển nhượng được. Vì vậy, ông M yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản

gắn liền với đất ngày 14/01/2025 giữa ông M với ông Ú và bà H là hợp pháp. Buộc ông Ú và bà H phải giao cho ông M thửa đất 153 diện tích 391,1m² và căn nhà gắn liền với thửa đất 153, ông M sẽ trả tiếp cho ông Ú và bà Hằng số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 800.000.000 đồng. Trường hợp ông Ú và bà H không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì ông Ú và bà H phải trả ông M số tiền 5.200.000.000 đồng và số tiền thiệt hại về hợp đồng là 800.000.000 đồng, tổng cộng là 6.000.000.000 đồng. Ông M yêu cầu được ưu tiên thanh toán số tiền ông Ú, bà H phải trả theo bản án, quyết định của Tòa án khi cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thửa đất 153, diện tích 391,1m² và căn nhà gắn liền với thửa đất 153, số tiền còn lại mới trả nợ cho những người khác.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 21/4/2025 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lý Hoàng L trình bày:

Ông Lý Hoàng L là người được thi hành án theo Quyết định số 843/QĐ-CCTHADS ngày 05 tháng 3 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 - Vĩnh Long). Quyết định có nội dung: Ông Ú và bà H có nghĩa vụ trả cho ông L số tiền nợ là 1.885.000.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự đã ra Quyết định cưỡng chế bằng biện pháp kê biên tài sản của ông Ú và bà H tại thửa đất số 23, diện tích 7.161,1m² đất lúa và thửa đất số 211, diện tích 1.614,0m² đất thổ vườn tọa lạc tại xã H (nay là xã H), tỉnh Vĩnh Long. Ông L khiếu nại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm về việc không cưỡng chế, kê biên thửa đất số 153 để thi hành án cho ông L. Ông Ú và bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 153 cho ông M là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh trả tiền cho ông L. Vì vậy, ông L yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/01/2025 giữa ông M với ông Ú và bà H, về hậu quả hủy hợp đồng xử lý theo quy định pháp luật.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 21/4/2025 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị K trình bày:

Bà K là người được thi hành án theo Quyết định số 871/QĐ-CCTHADS ngày 11 tháng 3 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm. Quyết định có nội dung: Ông Trần Văn Ú và bà Phạm Thúy H có nghĩa vụ trả bà Nguyễn Thị K số tiền nợ 1.800.000.000 đồng và tiền lãi 249.000.000 đồng, tổng cộng là 2.049.000.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên tài sản của ông Ú và bà H tại thửa đất số 23 diện tích 7.161,1m² đất lúa và thửa đất số 211 diện tích 1.614,0m² đất thổ vườn tọa lạc tại xã H (nay là xã H), tỉnh Vĩnh Long. Bà K khiếu nại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm về việc không cưỡng chế, kê biên thửa đất số 153 để thi hành án cho bà K. Việc ông Ú và bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 153, diện tích 391,1m² cho ông M là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh việc trả tiền cho bà K. Vì vậy, bà K yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/01/2025 giữa ông M với ông Ú và bà H, về hậu quả hủy hợp đồng xử lý theo quy định pháp luật.

Tại bản khai ý kiến ngày 15/04/2025 của bà Phạm Thúy H và bà H đại diện cho ông Trần Văn Ú trình bày:

Ngày 14/01/2025 bà H và ông Ú có chuyển nhượng cho ông M thửa đất 153 và căn nhà gắn liền thửa đất 153, tờ bản đồ số 24, diện tích 391,1m² trong đó có 200m² đất ở và 191,1m² đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại xã H (nay là xã H), tỉnh Vĩnh Long do ông Ú và bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V cấp ngày 05/11/2024. Nay bà H và ông Ú đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho ông M tại thửa đất 153, đồng ý nhận số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 800.000.000 đồng do ông M trả.

Tại công văn ngày 24/07/2025 của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 14/01/2025 Công chứng viên Văn phòng C1 có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bên chuyển nhượng là ông Trần Văn Ú và vợ là bà Phạm Thúy H, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Khắc M. Hai bên đã trực tiếp đến Văn phòng C1 yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 153, tờ bản đồ số 24, tại địa chỉ xã H (nay là xã H), tỉnh Vĩnh Long, việc chứng thực hợp đồng là phù hợp pháp luật, Văn phòng C1 không có ý kiến gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 17 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Vĩnh Long đã quyết định (tóm tắt):

1.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc M.

1.2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/01/2025 giữa ông M với ông Ú và bà H đã được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng: 273, quyển số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp.

1.3. Buộc ông Ú và bà H có nghĩa vụ giao cho ông M được quyền sở hữu hợp pháp căn nhà ở một trệt, một lầu móng khung cột sàn bê tông cốt thép, vách tường, mái tol, trần cách nhiệt, nền gạch men và căn nhà ở móng khung cột bê tông cốt thép, nền gạch men, vách tường, mái lợp tol, trần cách nhiệt, gắn liền thửa đất 153, tờ bản đồ số 24, có diện tích 391,1m² loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã H (nay là xã H), tỉnh Vĩnh Long.

1.4. Buộc ông Ú và bà H có nghĩa vụ giao cho ông M được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất 153, tờ bản đồ số 24, diện tích 391,1m² loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm (trong đó có 200m² đất ở nông thôn và 191,1m² đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại xã H (nay là xã H), tỉnh Vĩnh Long. Phần đất diện tích 391,1m² có vị trí theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 19/06/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V (kèm theo bản án).

Ông M có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

1.5. Ông M có nghĩa vụ trả ông Ú và bà Hằng số tiền số tiền chuyển nhượng nhà và đất còn lại tại thửa đất 153, diện tích 391,1m² là 800.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L và bà K về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/01/2025 giữa ông M với ông Ú và bà H đã được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng: 273, quyển số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí khảo sát đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản, án phí sơ thẩm, nghĩa vụ thi hành án, nghĩa vụ trả lãi chậm trả và quyền kháng cáo của các đương sự.

Trong các ngày 09/01/2026 và ngày 26/01/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L và bà K có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà K và ông L, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/01/2025 giữa ông M với ông Ú và bà H đã được công chứng tại Văn phòng C1, với những lý do sau:

Thứ nhất, ngày 15/01/2025, ông Ú thừa nhận còn nợ ông L 1.800.000.000 đồng và cho rằng nếu bị phong tỏa tài sản thì không thể vay ngân hàng trả nợ; trong khi chỉ một ngày trước đó (14/01/2025), ông Ú đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì lo ngại việc bán đất để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, ông L và bà K đã yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và Tòa án đã chấp nhận.

Thứ hai, ông Ú bán nhà, đất nhưng không thanh toán khoản nợ cho ông L. Các chứng từ chuyển tiền từ ông M cho ông Ú trước ngày 14/01/2025 chủ yếu thể hiện quan hệ vay mượn, không thể hiện rõ việc thanh toán tiền mua bán tài sản, làm phát sinh nghi vấn giao dịch mua bán chỉ là hình thức.

Thứ ba, vi bằng do ông Long cung C ghi nhận nội dung ghi âm trong đó ông Ú thừa nhận số tiền 5.200.000.000 đồng thực chất là tiền gốc và lãi của khoản vay, phù hợp với biên nhận ngày 14/01/2025, cho thấy khả năng chuyển nợ thành mua bán tài sản nhằm che giấu giao dịch vay.

Thứ tư, hợp đồng chuyển nhượng được thỏa thuận trước khi giải chấp ngân hàng; trong thời gian tài sản còn thế chấp, các bên vẫn chuyển tiền với mục đích được cho là mua bán, có dấu hiệu cấu kết chuyển nhượng tài sản đang thế chấp trái pháp luật.

Thứ năm, ông L rút yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo hướng dẫn của Tòa án để chuyển sang giai đoạn thi hành án, nhưng việc chuyển nhượng tài sản trong trường hợp này vẫn thể hiện ý chí trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Cuối cùng, ông Ú và bà H chưa bàn giao tài sản cho ông M quản lý, sử dụng; hợp đồng chuyển nhượng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đăng ký biến động, nên giao dịch đến nay vẫn chưa hoàn thành.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L và bà trình bày: mặc dù ông Ú, bà H còn 02 thửa đất đã kê biên, nhưng tổng giá trị phát mãi dự kiến hoàn toàn không đủ chi trả cho các chủ nợ. Thửa đất 153 là tài sản bảo đảm có giá trị nhất. Việc rút yêu cầu hủy bỏ biện pháp ngăn chặn của Tòa án sau khi quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có hiệu lực pháp luật là theo yêu cầu cơ quan Thi hành án để đảm bảo cho giai đoạn thi hành án. Đối với vi bằng giao nộp tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo cho rằng giữa ông M và ông Ú, bà H không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nhằm che dấu việc vay tiền trước đó.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L và bà K trình bày: theo ông cộng lại số tiền các chứng cứ nguyên đơn và bị đơn nộp trong quá trình giải quyết vụ án thì ông M chuyển cho ông Ú, bà H có tổng là 9.650.000.000 đồng, không phù hợp với số tiền trong biên nhận tiền chuyển nhượng ghi chỉ nhận 5.200.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có dấu hiệu tẩu tán tài sản, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà K và ông L.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: việc chuyển nhượng giữa ông Ú, bà H với ông M là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật, đã giao nhận tiền, công chứng hợp đồng. Bà K thừa biết ông M chuyển nhượng đất của ông Ú. Việc chưa giao nhận nhà là do ông M chưa thanh toán hết tiền cho ông Ú. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ không chấp nhận kháng cáo của bà K và ông L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: việc chuyển nhượng giữa ông M với ông Ú, bà H được ký kết tại thời điểm đủ điều kiện chuyển nhượng, có công chứng theo quy định. Sau đó, bà K mới yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời rồi sau đó yêu cầu hủy bỏ nên việc chuyển nhượng được khôi phục. Việc chuyển nhượng đất được thực hiện tại thời điểm Luật Đất đai 2024 có hiệu lực pháp luật nên tính từ thời điểm công chứng, chứng thực. Ông L, bà K biết việc chuyển nhượng, bà K cho rằng giá cao nên không chuyển nhượng vì vậy ông Ú chuyển nhượng cho ông M. Không có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo của hợp đồng vay. Kháng cáo của ông L, bà K không đưa ra tình tiết mới vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông và bà K, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm

số 79/2025/DS-ST ngày 17 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Vĩnh Long.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lý Hoàng L và bà Nguyễn Thị Kiều . Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Hoàng L và bà Nguyễn Thị K kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Bị đơn ông Trần Văn Ú, bà Phạm Thúy H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2]. Về nội dung: Ngày 14/01/2025, ông Ú, bà H ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng thửa đất số 153 và căn nhà gắn liền thửa đất 153, tờ bản đồ số 24, diện tích 391,1m² cho ông M với giá 6.000.000.000 đồng. Ông M đã trả 5.200.000.000 đồng (có biên nhận), còn lại 800.000.000 đồng sẽ trả khi hoàn tất đăng ký biến động. Ông M giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông M yêu cầu công nhận hợp đồng là hợp pháp, buộc ông Ú, bà H giao nhà đất. Trường hợp ông Ú và bà H không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì ông Ú và bà H phải trả ông M số tiền 5.200.000.000 đồng và số tiền thiệt hại về hợp đồng là 800.000.000 đồng, tổng cộng là 6.000.000.000 đồng. Ông Ú, bà H đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông M. Bà K, ông L yêu cầu hủy hợp đồng vì cho rằng đây là giao dịch giả tạo nhằm tẩu tán tài sản để trốn nợ.

Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Hoàng L và bà Nguyễn Thị K, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1]. Ông L và bà K kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của mình và tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/01/2025 giữa ông M với ông Ú và bà H với lý do cho rằng hợp đồng này là giao dịch giả tạo nhằm che giấu việc vay mượn tiền và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

[2.2]. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/01/2025 được lập thành văn bản, có công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Ngọc D, các bên tham gia giao kết hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, việc giao kết được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Cùng ngày, ông M cũng làm thủ tục đăng ký biến động đất đai tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V.

Ngày 14/01/2025, cũng là ngày Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Vĩnh Long) thụ lý vụ án số 20/2024/TLST-DS theo yêu cầu khởi kiện của bà K đối với ông Ú, bà H. Ngày 16/01/2026, Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Vĩnh Long) ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2025/QĐ-BPKCTT nội dung phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ đối với thửa đất 153, tờ bản đồ số 24, diện tích 391,1m². Cùng ngày 16/01/2026, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V có văn bản từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ của ông M do chưa đủ điều kiện thực hiện chuyển quyền do Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm có văn bản ngăn chặn chuyển dịch tài sản.

Ngày 11/3/2025, Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 25/2025/QĐST-DS, theo đó ông Ú, bà H có nghĩa vụ trả cho bà K số tiền tổng cộng là 2.049.000.000 đồng.

Trước đó, ngày 13/02/2025, Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Vĩnh Long) cũng thụ lý vụ án số 40/2024/TLST-DS theo yêu cầu khởi kiện của ông L đối với ông Ú, bà H. Ngày 03/3/2025, Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2025/QĐST-DS, theo đó ông Ú, bà H có nghĩa vụ trả cho ông L số tiền tổng cộng là 1.885.000.000 đồng.

Ngày 05/3/2025 và ngày 11/3/2025, Chi cục trưởng Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Vĩnh Long ra quyết định thi hành án theo yêu cầu của ông L và bà K.

Ngày 13/3/2025, Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm ra Quyết định số 01/2025/QĐ-BPKCTT nội dung hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời theo yêu cầu của bà K đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2025/QĐ-BPKCTT.

Quyết định cưỡng chế kê biên số 15/QĐ-CCTHADS ngày 28/3/2025 của Thi hành án huyện Vũng Liêm (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14) có kê biên 02 thửa đất số 23 và 211 (không có thửa 153).

[2.3]. Hội đồng xét xử xét thấy việc bị đơn thừa nhận đã nhận số tiền 5.200.000.000 đồng từ ông M, bị đơn không dùng số tiền này để thực hiện bất kỳ phần nghĩa vụ nào đối với bà K, ông L. Bị đơn định đoạt tài sản có giá trị cao bằng việc chuyển nhượng cho người khác ngay tại thời điểm bắt đầu quá trình tố tụng đòi nợ của ông L, bà K cho thấy bị đơn có ý chí rõ ràng trong việc dịch chuyển tài sản, nhằm bớt tài sản hiện có để không còn khả năng thực hiện nghĩa vụ với chủ nợ nên đây được coi là giao dịch xác lập nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba nên giao dịch vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015.

[2.4]. Mặt khác, bị đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng là ông M, hợp đồng đã được công chứng nhưng chưa hoàn thành thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định tại Điều 133

Luật Đất đai 2024 nên thửa đất đó vẫn thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Bà K, ông L yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu là phù hợp.

[2.5]. Đối với ông M khai đã thanh toán 5.200.000.000 đồng (hơn hai phần ba giá trị hợp đồng) từ tháng 01/2025 nhưng đến nay không nhận bàn giao thực tế, không quản lý nhà đất, để mặc người bán đang nợ nần tiếp tục sử dụng mà không có thỏa thuận thuê, mượn. Mặt khác, chỉ 02 ngày sau khi ký hợp đồng (16/01/2025), tài sản đã bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Việc ông M im lặng, không khiếu nại quyết định này suốt thời gian dài cho thấy ông M biết rõ tình trạng pháp lý của tài sản và chấp nhận rủi ro nên không có cơ sở để chấp nhận tính ngay tình của nguyên đơn.

[2.6]. Về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu: Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do thừa nhận nợ nên vợ chồng ông Ú có nghĩa vụ hoàn trả cho ông M số tiền 5.200.000.000 đồng; đây cũng là yêu cầu của ông M.

Đối với số tiền ông M yêu cầu thiệt hại hợp đồng là 800.000.000 đồng không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

[3]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Hoàng L và bà Nguyễn Thị K là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 17 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Vĩnh Long.

[4] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L và bà K là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L và bà K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông M, ông Ú, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Hoàng L và bà Nguyễn Thị K,

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 17 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Vĩnh Long.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các điều 117, 122, 124, 131, 288, 357, 468, 500, 501, 502, 503, của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 5, 147, 157, 161, 165, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 26, 31, 45, 133 của Luật Đất Đai năm 2024; Điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc M (đối với nội dung trả lại tiền), không chấp nhận đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng;

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lý Hoàng L và bà Nguyễn Thị K, cụ thể:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/01/2025 giữa ông Nguyễn Khắc M với ông Trần Văn Ú và bà Phạm Thúy H đối với thửa đất 153, tờ bản đồ số 24, diện tích 391,1m² tọa lạc tại xã H (nay là xã H), tỉnh Vĩnh Long được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng: 273, quyển số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

2. Buộc ông Trần Văn Ú và bà Phạm Thúy H phải trả cho ông Nguyễn Khắc M số tiền 5.200.000.000 đồng (Năm tỷ hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án), hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí khảo sát đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản: Buộc ông Trần Văn Ú và bà Phạm Thúy H phải nộp số tiền 2.681.000 đồng (Hai triệu sáu trăm tám mươi mốt nghìn đồng) để hoàn trả lại ông Nguyễn Khắc M nhận.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Nguyễn Khắc M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được được khấu trừ số tiền nộp tạm ứng án phí 57.300.000 đồng (Năm mươi bảy triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009996 ngày 27/03/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm (nay là Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long). Ông Nguyễn Khắc M được nhận lại số tiền chênh lệch là 57.000.000 đồng (Năm mươi bảy triệu đồng).

4.2. Ông Trần Văn Ú và Phạm Thúy H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 113.200.000 đồng (Một trăm mười ba triệu hai trăm nghìn đồng).

4.3. Ông Lý Hoàng L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được trả lại số tiền nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai

thu số 0010073 ngày 21/04/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm (nay là Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long).

4.4. Bà Nguyễn Thị K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được trả lại số tiền nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0010074 ngày 21/04/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm (nay là Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lý Hoàng L và bà Nguyễn Thị K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được trả lại số tiền tạm ứng án phí ông L, bà K mỗi người đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0003452 và 0003451 ngày 29/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

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 quy định tại các Điều 6; 7, 7a, 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:
- TANDTC + VKSNDTC: 02;
- TANDTCHCM: 01;
- VCT&KSXXPT: 01;
- VKSND TVL: 02;
- TAND KV4: 01;
- THADS TVL: 01;
- Phòng THADS KV4: 01;
- Đương sự: 6;
- Lưu VP: 01;
- Phòng KTNV&THA: 01;
- Lưu: 04.

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

Nguyễn Thế Hồng