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: 14/2025/DS-PT
Ngày 14/01/2025
"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 Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Ông Võ Bảo Anh

Bà Nguyễn Thị Trang Thư

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Trần Thanh Vũ, Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 367/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 492/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty cổ phần N.

Địa chỉ: Số E B, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Nguyễn A – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Sỹ B, sinh năm 1996. Địa chỉ: Số E B, khu đô thị P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (Văn bản uỷ quyền ngày 16/11/2023)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

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

1. Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Chương Thanh H, sinh năm 1986. Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

3. Bà Trần Thị Lệ T, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số H, P, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

4. Công ty trách nhiệm hữu hạn T2. Địa chỉ: Q, khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Công ty cổ phần N là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung cùng các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, nguyên đơn trình bày:*

Ngày 23/9/2022, Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ ban hành Quyết định số 12/2022/QĐST-DS ngày 23/9/2022. Theo Quyết định ông Nguyễn Minh Đ cùng Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 có nghĩa vụ liên đới trả khoản nợ 5.629.620.000 đồng cho Công ty cổ phần N trong thời hạn 06 tháng, chia thành 06 đợt trả tương ứng mỗi tháng trả 938.270.000 đồng. Trước đó, ông Nguyễn Minh Đ xin tự nguyện thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn và cung cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Minh Đ đứng tên tại các thửa 1495; 1927; 1888 cùng tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. Nếu ông Nguyễn Minh Đ không trả nợ thì nguyên đơn có quyền kê biên các thửa đất để thi hành án. Tuy nhiên, ông Nguyễn Minh Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn đã yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự quận T thành phố Cần Thơ thi hành bản án và tiến hành kê biên tài sản đối với ông Nguyễn Minh Đ thì phát hiện các thửa đất trên đã được ông Nguyễn Minh Đ chuyển nhượng cho ông Chương Thanh H vào ngày 14/10/2022 nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Sau khi ông C Thanh Hùng đứng tên trên các quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Minh Đ thì ông Chương Thanh H tiếp tục chuyển nhượng cho bà Trần Thị Lệ T vào ngày 03/02/2023. Trên cơ sở đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ xem xét giải quyết các yêu cầu sau:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất số 1495, diện tích 160,0 m^2 (GCNQSDĐ số DA667319); Thửa đất số 1927, diện tích 362,0 m^2 (GCNQSDĐ số DA667320) và Thửa đất số 1888, diện tích 973,0 m^2 (GCNQSDĐ số DA667321) cùng tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ giữa ông Nguyễn Minh Đ với ông Chương Thanh H vào ngày 14/10/2022 vì đây là giao dịch trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. - Hủy việc đăng ký sang tên cho ông Chương Thanh H trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số DA667319; DA667320; DA667321 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý ngày 14/10/2022. - Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất số 1495, diện tích

160,0 m^2 (GCNQSDĐ số DA667319); Thửa đất số 1927, diện tích 362,0 m^2 (GCNQSDĐ số DA667320) và Thửa đất số 1888, diện tích 973,0 m^2 (GCNQSDĐ số DA667321) cùng tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ giữa ông Chương Thanh H với bà Trần Thị Lệ T để đảm bảo tài sản thi hành án. - Hủy việc đăng ký sang tên cho bà Trần Thị Lệ T trên các giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số DA667319; DA667320; DA667321 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý và các giao dịch khác liên quan đến các giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

** Bị đơn vắng mặt trong suốt thời gian Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án nên không có lời trình bày.*

** Tại biên bản ghi lời khai ngày 23/02/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Chương Thanh H trình bày:*

Vào ngày 10/10/2022 anh Chương Thanh H được anh Chương T1 H1 ủy quyền thực hiện việc đứng tên trên hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng anh Nguyễn Minh Đ tại các thửa đất 1495, 1927, 1888 cùng tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. Mục đích anh Chương Thanh H đứng tên trên hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thay cho Chương T1 H1 là để thực hiện vay vốn Ngân hàng V H1 hết hạn mức tín dụng nên không được phép đứng vay trên hợp đồng. Sau khi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 1495, 1927, 1888 thì anh Chương Thanh H tiếp tục chuyển nhượng các thửa đất này cho chị Trần Thị Lệ T vào ngày 23/02/2023. Việc chuyển nhượng đã thực hiện xong nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng này thì anh H không đồng ý.

** Tại biên bản ghi lời khai ngày 19/6/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Chương Thành H1 trình bày:*

Do có mối quan hệ quen biết nhau từ trước với vợ chồng anh Nguyễn Minh Đ nên anh Chương Thành H1 và vợ chồng anh Nguyễn Minh Đ có hợp tác làm ăn qua lại với nhau. Được biết vợ chồng anh Nguyễn Minh Đ đang gặp khó khăn trong việc trả khoản nợ vay cho Ngân hàng Thương mại cổ phần X đã đến hạn, vợ chồng anh Nguyễn Minh Đ mới đề nghị anh Chương T1 H1 trả khoản vay cho vợ chồng anh Đ tại Ngân hàng sau đó lấy tài sản thế chấp là các quyền sử dụng đất tại các thửa 1495, 1927, 1888 đang thế chấp cho Ngân hàng để chuyển nhượng cho anh C Thành Hiếu và được anh H1 đồng ý. Anh Chương Thành H1 đã đưa cho vợ chồng anh Nguyễn Minh Đ tổng số tiền 10.450.000 đồng, trong đó gồm tiền trả nợ cho Ngân hàng và tiền mua đất. Lý do anh H1 ủy quyền cho anh C Thanh Hùng đứng tên trên hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng anh Nguyễn Minh Đ là do anh H1 hết hạn mức vay vốn Ngân hàng. Tuy nhiên, sau đó thì Ngân hàng cũng không cho vay nên phải chuyển nhượng các thửa đất trên cho chị Trần Thị Lệ T để trả nợ cho người khác vì trước đó anh H1 cũng vay tiền người khác để thực hiện giao dịch này. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với bị đơn thì anh H1 trước đó không biết bị đơn có thiếu nợ nguyên đơn, do vậy việc nguyên đơn cho rằng việc bị đơn chuyển nhượng các

thửa đất trên cho anh H1 để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì anh H1 không biết, anh H1 không tiếp tay cho anh Đ trốn tranh thực hiện nghĩa vụ với nguyên đơn. Việc anh Chương T1 H1 ủy quyền cho anh C Thanh H nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất từ vợ chồng anh Đ tại các thửa đất 1495, 1927, 1888 được thực hiện công khai, đúng quy định của pháp luật nên nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì anh Chương T1 H1 không đồng ý.

** Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Lệ T tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:*

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Lệ T và anh Chương Thanh H tại các thửa đất 1927, 1495, 1888 được thực hiện đúng pháp luật: Hợp đồng có công chứng và nộp thuế đầy đủ theo quy định, chị Trần Thị Lệ T cũng đã được xác lập quyền sử dụng đất trên các thửa đất nhận chuyển nhượng. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DSST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ đã tuyên xử:

1. Không Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự với bị đơn.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Minh Đ, chị Nguyễn Ngọc D với anh Chương Thanh H vào ngày 10/10/2022 tại các thửa đất 1495, 1927, 1888, cùng tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ là hợp pháp.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Chương Thanh H với chị Trần Thị Lệ T vào ngày 03/02/2023 tại các thửa đất 1495, 1927, 1888, cùng tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ là hợp pháp.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng. Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004720 ngày 30/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn đã thực hiện xong.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 05/9/2024, nguyên đơn là Công ty cổ phần N hành vi chuyển nhượng các thửa đất của ông Đ là hành vi tẩu tán tài sản theo quy định tại Điều 24 của Nghị định số 62/CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ hướng dẫn một số điều của Luật thi hành án dân sự. Do vậy, Toà án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng pháp luật, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người liên quan vắng mặt. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy

định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy nguyên đơn yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu huỷ việc sang tên quyền sử dụng đất. Bị đơn và người có quyền nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Do vậy, tranh chấp giữa các bên là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Toà án nhân dân huyện Cờ Đỏ đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Diễn biến vụ án cho thấy, ông Đ có nghĩa vụ trả nợ cho Công ty N theo quyết định của Toà án. Ông Đ có tài sản là có các quyền sử dụng đất. Sau khi có quyết định buộc trả nợ của Toà án, ông Đ đã chuyển nhượng quyền các quyền sử dụng đất cho ông Chương Thanh H. Ông H đã được sang tên các quyền sử dụng đất. Sau đó, ông H đã chuyển nhượng các quyền sử dụng đất và đã sang tên cho bà Trần Thị Lệ T. Quá trình đó không có quyết định ngăn chặn từ cơ quan có thẩm quyền trong quá trình chuyển dịch tài sản sang cho bên thứ ba là ông H và bên thứ tư là bà T. Do vậy, thủ tục chuyển nhượng về hình thức là hợp pháp.

[3] Khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự quy định: *"Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu"*. Đối chiếu quy định này thì các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H sang bà T có hiệu lực. Bà T được sang tên quyền sử dụng đất là hợp pháp. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà T vô hiệu là không có căn cứ.

[4] Khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự quy định: *"Trường hợp có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó. Hết thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được thông báo mà người được thi hành án không yêu cầu thì Chấp hành viên yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó"*. Các quyền sử dụng đất của ông Đ chưa bị kê biên nên chưa được xem là tài sản thi hành án. Ông Chương Thanh H là bên thứ ba nhận chuyển nhượng đất của ông Đ. Ông H không thể biết được và không buộc phải biết về việc ông Đ có nghĩa vụ trả nợ cho công ty N. Ông H nhận chuyển nhượng, sang tên các quyền sử dụng đất là hợp pháp vì được xem là bên thứ ba

ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự. Mặt khác, ông H đã chuyển nhượng sang tên cho bà T một cách hợp pháp như đã nhận định trên. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông H là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Từ các nhận định trên cho thấy, các yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đây:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Minh Đ, chị Nguyễn Ngọc D với anh Chương Thanh H vào ngày 10/10/2022 tại các thửa đất 1495, 1927, 1888, cùng tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Chương Thanh H với chị Trần Thị Lệ T vào ngày 03/02/2023 tại các thửa đất 1495, 1927, 1888, cùng tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu huỷ việc đăng ký sang tên cho ông Chương Thanh H trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số DA667319, DA667320, DA667321 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý ngày 14/10/2022.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu huỷ việc sang tên cho bà Trần Thị Lệ T trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số DA667319, DA667320, DA667321 nêu trên.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0004720 ngày 30/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ thành án phí.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải nộp 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0008202 ngày 09/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ thành án phí.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND huyện Cờ Đỏ
- THADS huyện Cờ Đỏ
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Chế Linh