

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 152/2025/DS-PT

Ngày: 09/7/2025

V/v: tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ.

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: Bà Đặng Thị Ánh Bình

Các Thẩm phán: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Ông Nguyễn Văn Dũng

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đỗ Thị Bích Liễu – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29/4 và ngày 09/7/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2025 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 204/2024/DS-ST ngày 31/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1), tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 62/2025/QĐ-PT, ngày 01 tháng 4 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa, giữa:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Trọng N, sinh năm 1967. Địa chỉ: số A, đường C tháng 2, phường L, tỉnh Vĩnh Long. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1963. Địa chỉ: số A, khóm T, phường L, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 12/6/2024). (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Huỳnh Đ, sinh năm 1969. Địa chỉ: số C, đường Q, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh. Tạm trú: số C, đường L, phường L, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

2.2. Bà Trần Ngọc M, sinh năm 1972. Địa chỉ: số C, đường L, phường L, tỉnh Vĩnh Long. (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Ngọc M là ông Huỳnh Đ, sinh năm 1969 (theo văn bản ủy quyền ngày 28/4/2025).

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

3.1. Bà Mã Thị Ngọc T1, sinh năm 1972. Địa chỉ: số A, Đường C tháng B, Phường L, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Mã Thị Ngọc T1 là ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1963. Địa chỉ: số A, khóm T, phường L, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 12/6/2024). (có mặt)

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long) (có đơn vắng mặt).

Người kháng cáo: ông Nguyễn Trọng N là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/6/2024 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Trọng N trình bày:

Vào ngày 17/6/2021, vợ chồng ông Huỳnh Đ, bà Trần Ngọc M có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Trọng N thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 9, diện tích 979,6m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, do ông Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Sở Tài nguyên và môi trường cấp vào ngày 15/12/2018, giá chuyển nhượng thực tế 4.900.000.000đ (Bốn tỷ chín trăm triệu đồng). Hợp đồng đã được công chứng chứng nhận ngày 17/6/2021, giá ghi trong hợp đồng 280.000.000đ để giảm nghĩa vụ nộp thuế; cùng ngày ông Đ đã nhận đủ tiền 4.900.000.000đ và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N. Do công việc làm ăn, đến tháng 6/2023 ông N nộp hồ sơ làm thủ tục trước bạ sang tên tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ ra thông báo không cho chuyển nhượng, vì ông Đ phải thi hành án nghĩa vụ trả nợ theo các bản án của Tòa án. Đồng thời, Chấp hành viên thông báo cho ông N được quyền khởi kiện.

Xét thấy, tại thời điểm ông N ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ, bà M thì quyền sử dụng đất thửa 1221 nêu trên không có tranh chấp, không bị kê biên, cũng không có bản án, quyết định nào của Tòa án buộc ông Đ, bà M trả nợ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng hợp pháp nên đủ điều kiện để đăng ký sang tên. Do đó, ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2021 giữa ông với ông Đ, bà M có hiệu lực để làm thủ tục trước bạ sang tên và đăng ký quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Huỳnh Đ trình bày:

Ông và bà M là vợ chồng, ông thừa nhận vào ngày 17/6/2021, vợ chồng ông có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1221, tờ bản đồ số 9, diện tích 979,6m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho ông N với giá thỏa thuận 4,9 tỷ đồng, vợ chồng ông nhận đủ tiền và đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N để làm thủ tục sang tên, vì khi ký kết hợp đồng các bên có thỏa thuận là ông N có nghĩa vụ thực hiện việc sang tên nhưng ông N không thực hiện, cho đến khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ có văn bản tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng là do lỗi của

ông N. Trường hợp vô hiệu hợp đồng thì vợ chồng ông đồng ý hoàn trả cho ông N số tiền 4,9 tỷ đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ không có bản khai nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn đề nghị vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 204/2024/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1), tỉnh Vĩnh Long quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Trọng N, về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2021 giữa ông Huỳnh Đ, bà Trần Ngọc M với ông Nguyễn Trọng N đối với quyền sử dụng đất thửa 1221, tờ bản đồ số 9, diện tích 979,6m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2021 giữa ông Huỳnh Đ, bà Trần Ngọc M với ông Nguyễn Trọng N, được chứng nhận tại Văn phòng C số: 08788, quyển số 02/2021-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 17/6/2021, đối với quyền sử dụng đất thửa 1221 nêu trên.

- Buộc ông Huỳnh Đ, bà Trần Ngọc M có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Trọng N số tiền 4.900.000.000đ (Bốn tỷ chín trăm triệu đồng).

- Buộc ông Nguyễn Trọng N trả lại quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1221, tờ bản đồ số 9, diện tích 979,6m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho ông Huỳnh Đ, bà Trần Ngọc M.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/01/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Trọng N kháng cáo yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận cho ông Nguyễn Trọng N được quyền sử dụng đối với thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 9, diện tích 979,6m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng chứng nhận vào ngày 17/6/2021 giữa ông Huỳnh Đ, bà Trần Ngọc M và ông Nguyễn Trọng N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Hữu T là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Trọng N trình bày kháng cáo: ông N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Huỳnh Đ, bà Trần Ngọc M và ông Nguyễn Trọng N thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 9, diện tích 979,6m², đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng chứng nhận vào ngày 17/6/2021. Sửa án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Huỳnh Đ trình bày: ông Đại thừa N1 vào ngày 17/6/2021 ông và bà Trần Ngọc M có ký kết với ông N hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1221, tờ bản đồ số 9, diện tích 979,6m², đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Ông đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng của ông N là 4,9 tỷ đồng. Ông đã giao giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất cho ông N quản lý. Sau khi ký hợp đồng do việc đấu nối đường đi ra đường công cộng ông chưa hoàn thành nên không thực hiện được việc chuyển nhượng, nay ông đã thực hiện xong việc đấu nối đường đi, chuyển nhượng được nhưng do ông có nghĩa vụ thi hành nhiều bản án nên Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ tạm ngừng việc chuyển nhượng. Việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực hoặc vô hiệu do Hội đồng xét xử quyết định, ông không có ý kiến.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm.

Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn ông N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 17/6/2021 giữa ông Huỳnh Đ, bà Trần Ngọc M với ông Nguyễn Trọng N.

Bị đơn ông Đ tại phiên tòa ngày 29/4/2025 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1221 với ông N. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 09/7/2025 ông Đ yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông N, ông đồng ý hoàn trả ông N số tiền chuyển nhượng là 4,9 tỷ đồng.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Trọng N là có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ: ngày 17/6/2021, vợ chồng ông Huỳnh Đ, bà Trần Ngọc M có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trọng N thửa 1221, tờ bản đồ số 9, diện tích 979,6m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Giá chuyển nhượng thực tế hai bên thống nhất là 4.900.000.000đ (Bốn tỷ chín trăm triệu đồng) nhưng ghi giá trong hợp đồng chuyển nhượng là 280.000.000đ. Ông N đã giao đủ số tiền 4.900.000.000đ cho ông Đ và ông Đ cũng giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N để ông N làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật, nhưng ông N chưa thực hiện. Hiện nay thửa 1221 đã bị Chi Cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ ra thông báo tạm dừng việc đăng ký, không chứng nhận cho chuyển dịch tài sản để đảm bảo thi hành án cho các bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Án sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1221 giữa ông N và ông Đ chưa phát sinh hiệu lực do ông N không tiến hành đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai, đồng thời Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ có văn bản số 379/TB-CCTHADS ngày 11/6/2024 về việc không chứng nhận cho ông Đ, bà M chuyển dịch tài sản, tạm dừng việc đăng ký đối với các quyền sử dụng đất do ông Đ, bà M đứng tên để đảm bảo cho việc thi hành án với số tiền 5.016.839.000đ nên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1221 giữa ông N với ông Đ là không phù hợp. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Đ, bà M với ông N chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai, tuy nhiên hợp đồng này đã giao kết từ

ngày 17/6/2021 thời điểm này thửa 1221 không có ai tranh chấp, còn trong thời hạn sử dụng đất, không bị kê biên để thi hành án... Ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ được cấp tại thửa 1221 không bị hạn chế nên đủ điều kiện để được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 của Luật đất đai năm 2013. Các đương sự cũng thừa nhận ông N đã giao đủ tiền, ông Đ, bà M đã giao đất và giao bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ cho ông N. Đến ngày 06 tháng 10 năm 2023 cơ quan thi hành án huyện L ban hành quyết định thi hành án về việc buộc ông Đ, bà M phải thi hành khoản nợ theo đơn yêu cầu của ông X. Cơ quan Thi hành án huyện L đã ban hành thông báo về việc ngăn chặn tạm dừng việc đăng ký, không chứng nhận cho chuyển dịch tài sản để đảm bảo thi hành án cho các bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật. Mặt khác, tại thời điểm năm 2023 ông Đ, bà M còn rất nhiều thửa đất khác, theo công văn số 672/ĐN-CCTHA ngày 01/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long xác minh ông Đ, bà M đang đứng tên QSDĐ 19 thửa đất tọa lạc tại huyện L. Các bản án, quyết định mà cơ quan THA huyện Long Hồ thụ lý để thi hành án phát sinh sau thời điểm ông Đ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1221 với ông N. Do đó, căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự 2025 cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thửa 1221 giữa ông N và ông Đ. Đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Trọng N. Sửa án sơ thẩm.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 17/6/2021 giữa ông Huỳnh Đ, bà Trần Ngọc M với ông Nguyễn Trọng N tại thửa 1221 diện tích 979,6m² loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Các đương sự có nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về án phí phúc thẩm: ông N không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Ngày 31/12/2024, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử và tuyên án, ngày 09/01/2025 ông Nguyễn Trọng N kháng cáo là còn trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, ông N nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định nên đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Thi hành án dân sự

tỉnh Vĩnh Long) có đơn đề nghị vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự.

[3] Về việc thay đổi thành viên Hội đồng xét xử: thực hiện việc sắp xếp tổ chức bộ máy nên có một thành viên HĐXX ngày 29/4/2025 được điều chuyển về nơi công tác mới. Vì vậy có sự thay đổi thành viên HĐXX để tiếp tục xét xử vụ án. Tại phiên tòa các đương sự đều đồng ý việc thay đổi thành viên Hội đồng xét xử mà chủ tọa đã giới thiệu nên HĐXX tiếp tục xét xử vụ án.

Về nội dung:

[1] Xét thấy, vào ngày 17/6/2021 vợ chồng ông Huỳnh Đ và bà Trần Ngọc M có ký kết với ông Nguyễn Trọng N hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông Đ, bà M chuyển nhượng cho ông N thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 9, diện tích 979,6m², loại đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Giá chuyển nhượng thực tế hai bên thống nhất là 4.900.000.000đ (Bốn tỷ chín trăm triệu đồng), nhưng ghi giá trong hợp đồng chuyển nhượng là 280.000.000đ. Ông N đã giao đủ số tiền 4.900.000.000đ cho ông Đ và ông Đ cũng giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N để ông N làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật, nhưng ông N chưa thực hiện. Xét thấy các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015. Xét về mặt hình thức, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng chứng nhận là phù hợp với điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

Hiện nay thửa đất số 1221 nêu trên đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ ra thông báo tạm dừng việc đăng ký, không chứng nhận cho chuyển dịch tài sản để đảm bảo thi hành án cho các bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật mà các bị đơn có nghĩa vụ thi hành án.

[2] Xét việc Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ ngăn chặn không cho nguyên đơn làm thủ tục chuyển nhượng, xét thấy: theo các bản án và quyết định thi hành án của cơ quan Thi hành án dân sự huyện Long Hồ mà Tòa án cấp phúc thẩm thu thập được thì các bản án và các quyết định thi hành án phát sinh sau khi nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể quyết định đầu tiên mà Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ thụ lý là Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 22/2022/QĐST-DS ngày 29/8/2022 (sau chuyển nhượng hơn 01 năm). Đơn yêu cầu thi hành án do cơ quan thi hành án dân sự thành phố V tiếp nhận (sau đó ủy thác cho cơ quan thi hành án dân sự huyện L) đối với bà M và ông Đ có nghĩa vụ thi hành án lần đầu tiên là ngày 05/4/2023. Ngoài ra ngày 20/02/2024 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ mới ban hành quyết định thi hành án theo yêu cầu. Như vậy tại thời điểm ông N nhận chuyển nhượng của ông Đ thửa đất số 1221 thì chưa có bản án, quyết định nào của Tòa án buộc ông Đ và bà M có nghĩa vụ trả nợ hoặc có đơn yêu cầu thi hành án hoặc Quyết định thi

hành án của cơ quan thi hành án buộc ông Đ và bà M phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án. Do đó không có dấu hiệu bị đơn ông Đ, bà M chuyển nhượng thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 9, diện tích 979,6m², loại đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho ông N nhằm mục đích tẩu tán tài sản hoặc trốn tránh trách nhiệm thi hành án đối với người được thi hành án.

[3] Tại công văn số 242/TB-CCTHADS ngày 08/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long xác định thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 9, diện tích 979,6m², loại đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho đến nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện L chưa kê biên. Mặt khác, tại thời điểm năm 2023 ông Đ, bà M còn rất nhiều thửa đất khác, theo công văn số 672/ĐN-CCTHA ngày 01/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long xác minh ông Đ, bà M đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 19 thửa đất tại huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã L). Án sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1221 giữa ông N và ông Đ chưa phát sinh hiệu lực do ông N không tiến hành đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai, đồng thời Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ có văn bản số 379/TB-CCTHADS ngày 11/6/2024 về việc không chứng nhận cho ông Đ, bà M chuyển dịch tài sản, tạm dừng việc đăng ký đối với các quyền sử dụng đất do ông Đ, bà M đứng tên để đảm bảo cho việc thi hành án với số tiền 5.016.839.000đ nên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1221 giữa ông N với ông Đ, bà M là không phù hợp.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 29/4/2025 ông Đ cũng thống nhất việc chuyển nhượng thửa đất số 1221 cho ông N, ông Đại thừa N1 đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, ông Đ đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, không có khiếu nại hay tranh chấp với ông N đối với thửa đất 1221. Ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1221 vào ngày 25/12/2018, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ được cấp tại thửa 1221 thì không bị hạn chế nên đủ điều kiện để được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 của Luật đất đai năm 2013. Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự 2025 công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ký ngày 17/6/2021 giữa vợ chồng ông Đ và ông N có hiệu lực pháp luật.

[5] Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ký ngày 17/6/2021 giữa ông Đ, bà M và ông N đối với thửa đất số 9, diện tích 979,6m², loại đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long).

[6] Xét quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: căn cứ điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Do công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm. Buộc ông Huỳnh Đ và bà Trần Ngọc M phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên ông N không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Trọng N;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 204/2024/DS-ST ngày 31/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1), tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 131, 133 Luật đất đai năm 2024, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng N;

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/6/2021 giữa ông Huỳnh Đ, bà Trần Ngọc M với ông Nguyễn Trọng N đối với thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 9, diện tích 979,6m², loại đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long) có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự có nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Trọng N tự nguyện chịu toàn bộ là 2.000.000đ (hai triệu đồng) và ông N đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: buộc ông Huỳnh Đ và bà Trần Ngọc M phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả ông Nguyễn Trọng N 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0007029, ngày 24/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1), tỉnh Vĩnh Long.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả ông Nguyễn Trọng N 300.000đ theo biên lai số 0007610 ngày 10/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1), tỉnh Vĩnh Long.

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 tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số

điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND cùng cấp;
- TAND khu vực 1;
- Phòng THADS khu vực 1;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)

Đặng Thị Ánh Bình