

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

Bản án số:122/2025/DSPT  
Ngày: 16/6/2025  
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 TỈNH VĨNH LONG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc;

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Thành Tân;

Bà Võ Thị Mỹ Dung,

**-Thư ký phiên tòa:** Bà Lữ Hồng Ngoan – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Anh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý: 432/2024/TLPT-DS, ngày 19 tháng 12 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 163/2024/DS-ST, ngày 23 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 86/2025/QĐ-PT, ngày 05 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Tô Văn P, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1969 (văn bản ủy quyền ngày 13/02/2023) (có mặt).

Địa chỉ: Số A, N, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

*Bị đơn:* Ông Lương Thành H, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

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

1/ Bà Nguyễn Thu T1, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long

2/ Bà Nguyễn Thị Lan T2, sinh năm 1984 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: B đường N, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T2:* ông Nguyễn Quyết Q - Trưởng chi nhánh Công ty L1 chi nhánh V – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

Địa chỉ: Số B đường P, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

3/ Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1984 (chồng bà T2, vắng mặt).

Địa chỉ: B N, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

4/ Văn phòng C1.

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

5/ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu T4 – Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu T4: Ông Huỳnh Thới H1 – Chấp hành viên (Theo văn bản ủy quyền số 301/UQ.CCTHADS ngày 26/5/2025) (vắng mặt).

6/ Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển Thành phố H

Địa chỉ trụ sở chính: Số B (một phần diện tích sử dụng tầng hầm 1 (B1) và các tầng 1, 2, 3, 4, 11, 12, A) N, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T5, sinh năm 1970 - Chức vụ Tổng giám đốc.

Địa chỉ: 7 C, Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Quốc T5: Ông Nguyễn Hoài N – Giám đốc Phòng G.

Người được ông Nguyễn Hoài N ủy quyền lại: ông Trần Vũ L.

Địa chỉ: G N, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 06/8/2024, có mặt).

Người kháng cáo: Ông Tô Văn P – nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

Tại Bản án sơ thẩm số: 163/2024/DS-ST ngày 23/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, quyết định: Buộc ông Lương Thành H phải trả cho ông Tô Văn P số tiền 358.179.000 đồng.

Ngày 18/01/2022, ông P có đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long đã ban hành Quyết định thi hành án theo

yêu cầu số: 359/QĐ-CCTHADS, ngày 18/01/2022: Buộc ông H phải trả cho ông P số tiền 358.179.000 đồng và tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ngày 04/01/2022, ông Lương Thành H, bà Nguyễn Thu T1 (vợ ông H) đã ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất 598, tờ bản đồ số 12, diện tích 93 m<sup>2</sup>, loại đất ở tại nông thôn; thửa đất số 601, tờ bản đồ số 12, diện tích 499,3 m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm do bà Nguyễn Thu T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Lan T2. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chỉnh lý trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và đã thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành Phố H – Chi nhánh tỉnh V.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Lương Thành H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông P theo nội dung bản án đã tuyên. Sau đó, ông H còn bán tài sản cho người khác, cố tình tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án cho ông P.

Ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022 đối với thửa đất số 598, tờ bản đồ số 12, diện tích 93 m<sup>2</sup>, loại đất ở tại nông thôn và thửa đất số 601, tờ bản đồ số 12, tích 499,3 m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm giữa ông Lương Thành H, bà Nguyễn Thu T1 với bà Nguyễn Thị Lan T2.

- Công nhận thửa đất số 598, tờ bản đồ số 12, diện tích 93 m<sup>2</sup>, loại đất ở tại nông thôn và thửa đất số 601, tờ bản đồ số 12, diện tích 499,3 m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc quyền sử dụng của ông Lương Thành H, bà Nguyễn Thu T1. Các thửa đất tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, Vĩnh Long.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lương Thành H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thu T1 đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, cũng không có văn bản trả lời ý kiến theo thông báo về việc thụ lý vụ án, cũng như không tham dự phiên hòa giải.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Lan T2 trình bày: Bà T2 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 và ông H, bà T1 đối với thửa đất số 598-1, diện tích 82,1m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn; thửa đất số 601, diện tích 499,3m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm; Công nhận cho bà T2 được quyền quản lý, sử dụng các thửa đất nêu trên. Hiện nay, các thửa đất 589, 601 bà T2 đã thế

chấp để đảm bảo khoản tiền vay tại Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển Thành Phố H.

2/ *Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển Thành Phố H* (sau đây gọi tắt là Ngân hàng): Không yêu cầu bà Nguyễn Thị Lan T2 và ông Nguyễn Văn T3 trả cho Ngân hàng số tiền vốn và tiền lãi.

Tại Bản án dân sự số: 163/2024/DS-ST, ngày 23/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ quyết định:

- Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 143, 144, 147, 227, 228, 264 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

- Áp dụng Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 26, 27, 31, 37, 188 Luật Đất đai năm 2024;

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3, 6 Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV 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:

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Văn P về việc yêu cầu:

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 04/01/2022 đối với thửa đất số 598-1, diện tích 82,1 m<sup>2</sup> và thửa 598-2, diện tích 1,0 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 12, loại đất ở tại nông thôn và thửa đất số 601, tờ bản đồ số 12, tích 499,3 m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, giữa ông Lương Thành H, bà Nguyễn Thu T1 với bà Nguyễn Thị Lan T2.

- Công nhận thửa đất số 598-1, diện tích 82,1m<sup>2</sup> và thửa 598-2, diện tích 1,0m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 12, loại đất ở tại nông thôn và thửa đất số 601, tờ bản đồ số 12, tích 499,3 m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, Vĩnh Long (theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất).

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Lan T2.

- Công nhận cho bà Nguyễn Thị Lan T2 được quyền sử dụng thửa đất số 598-1, diện tích 82,1m<sup>2</sup> và thửa 598-2m<sup>2</sup>, diện tích 1,0m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 12, loại đất ở tại nông thôn và thửa đất số 601, tờ bản đồ số 12, tích 499,3 m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, Vĩnh Long (theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 05/11/2024, ông Tô Văn P kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn P.

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022 đối thửa đất số 598, tờ bản đồ số 12, diện tích 93m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn và thửa đất số 601, tờ bản đồ số 12, diện tích 499,3m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm giữa ông Lương Thành H và bà Nguyễn Thu T1 với bà Nguyễn Thị Lan T2.

- Công nhận thửa đất số thửa đất số 598, tờ bản đồ số 12, diện tích 93m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn và thửa đất số 601, tờ bản đồ số 12, diện tích 499,3m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm thuộc quyền sử dụng của ông Lương Thành H và bà Nguyễn Thu T1.

- Hủy hợp đồng thế chấp ngày 08/02/2022 đối với các thửa đất nêu trên giữa bà Nguyễn Thị Lan T2 và Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển Thành phố H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Minh T trình bày:* Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; ông P nộp đơn yêu cầu thi hành án ngày 22/12/2021 nhưng cơ quan thi hành án không có lập biên bản nhận đơn yêu cầu Thi hành án của ông P nên yêu cầu làm rõ trách nhiệm của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện L và cung cấp bổ sung tài liệu: Quyết định số: 19/QĐ-CCTHADS, ngày 18/3/2022 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ về việc chưa có điều kiện thi hành án.

*Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng ông Trần Vũ L:* Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Lan T2 ông Nguyễn Quyết Q trình bày:* Bà Lan T2 thực hiện việc chuyển nhượng đất của ông H, bà T1 là ngay tình vì theo xác nhận của Cơ quan Thi hành án ông H không còn nghĩa vụ nào khác, không thuộc trường hợp tẩu tán tài sản; các thửa đất hiện nay bà Lan T2 đã thế chấp để đảm bảo các khoản vay vốn tại Ngân hàng, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm nguyên đơn không có yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp ngày 08/02/2022 đối với các thửa đất nêu trên giữa bà Lan T2 với Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển Thành phố H là không thuộc phạm vi kháng cáo; Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn nộp đơn yêu cầu thi hành án là ngày 22/12/2021, tại cấp sơ thẩm là 21/12/2021. Để có căn cứ xác định nghĩa vụ thi hành án của ông H đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ ngày nguyên đơn nộp đơn yêu cầu thi hành án; xác định trách nhiệm của cơ quan thi hành án dân sự huyện Long Hồ.

*Trình bày phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

- Về thủ tục tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

Các đương sự, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 86 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 29, Nghị quyết số: 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng áp phí và lệ phí Tòa án.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 163/2024/DSST ngày 23/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Long Hồ xét xử lại theo thẩm quyền.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy Bản án dân sự sơ thẩm nên nguyên đơn ông Tô Văn P không phải chịu án phí.

Yêu cầu kiến nghị, khắc phục vi phạm: Khi giải quyết lại vụ án, kiến nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ trực tiếp kiểm sát hồ sơ thi hành án đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2021/DS-ST ngày 20/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ và ban hành kết luận kiểm sát để làm căn cứ xét xử lại. Nếu có dấu hiệu tội: “*Không thi hành án*” theo quy định tại Điều 379 của Bộ luật hình sự đề nghị chuyển ngay hồ sơ cho Cơ quan điều tra Viện kiểm sát nhân dân tối cao để làm rõ, xử lý theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm xét xử ngày 23/10/2024, ngày 05/11/2024 ông Tô Văn P kháng cáo. Xét kháng cáo của ông P còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo quy định.

[1.2] Vi phạm quy định thủ tục niêm yết công khai văn bản tố tụng:

Vụ án được thụ lý ngày 09/3/2023, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thực hiện thủ tục niêm yết các văn tố tụng nhiều lần tại nơi cư trú của bị đơn ông Lương Thành H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thu T1

gồm: Thông báo thụ lý vụ án; các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo về việc tham dự đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá; quyết định tạm đình chỉ; quyết định tiếp tục giải quyết vụ án; thông báo thụ lý vụ án (đối với yêu cầu độc lập); quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa... nhưng thủ tục niêm yết công khai các văn bản tố tụng nêu trên đã vi phạm điểm a khoản 2 Điều 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Chấp nhận thủ tục ủy quyền không đúng quy định của pháp luật; Triệu tập, cấp, tổng đạt văn bản tố tụng vi phạm quy định tại các Điều 177, 208, 220 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 12/4/2023, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành lập biên bản giao nhận chứng cứ do người nộp là bà Nguyễn Thị Lan T6, tài liệu, chứng cứ bà Lan T6 giao nộp: “*Giấy ủy quyền*” lập ngày 12/4/2023. Tại “*Giấy ủy quyền*” ngày 12/4/2023 thể hiện: Người ủy quyền là bà Nguyễn Thị Lan T2, người được ủy quyền bà Nguyễn Thị Lan T6 (BL 42). Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 15/03/2021 bà ông H, bà T1 đã ủy quyền cho bà Lan T6 để thực hiện các thủ tục, giấy tờ và ký tên hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp các thửa đất 598, 601; ngày 04/01/2022 bà T6 đã đại diện ông H, bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất 598, 601 cho người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Lan T2. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, bà T6 nhận ủy quyền của bà T2 là vi phạm quy định tại Điều 87 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm không báo cho các đương sự. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận ủy quyền của bà T6 và bà T2 nhưng trong quá trình tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm không cấp, tổng đạt, các văn bản tố tụng cho người được ủy quyền là bà Nguyễn Thị Lan T6 cụ thể:

+ Tại Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 10/8/2023 (BL 45) Tòa án không thông báo bà Lan T6 đến tham dự phiên họp; tổng đạt trực tiếp Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 10/8/2023 cho bà Lan T2, bà T2 không cam kết giao lại cho bà Lan T6, không tiến hành niêm yết công khai theo quy định Điều 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 28/8/2023 với lý do: “...người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Lan T2 được triệu tập hợp lệ phiên hòa giải hôm nay nhưng vắng mặt không có lý do nên không tiến hành hòa giải được để làm căn cứ giải quyết vụ án” (BL 58) là không đúng vì bà Lan T2 đã ủy quyền cho bà Lan T6, Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện việc

tổng đạt cho bà Lan T6 mà thông báo cho bà Lan T2 đến tham dự phiên hòa giải.

+ Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 189/2024/QĐXXST-DS, ngày 20/9/2024 không đưa người đại diện theo ủy quyền của bà Lan T2 là bà Lan T6 vào tham gia tố tụng (BL 262); không triệu tập bà Lan T6 đến tham dự phiên tòa.

[1.4] Thụ lý yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tiếp tục giải quyết vụ án vi phạm quy định tại Điều 219 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 14/06/2024, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số: 35/2024/QĐST-DS, ngày 14/6/2024 lý do cần chờ kết quả đo đạc của Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh V (BL 133). Ngày 04/9/2024, ban hành Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số: 246/2024/QĐST-DS, vì do tạm đình chỉ không còn (BL 239) nhưng theo biên bản giao, nhận hồ sơ thể hiện Văn phòng đăng ký đất đai bàn giao kết quả đo đạc ngày 19/9/2024 (BL 250). Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án với lý do chờ kết quả đo đạc nhưng chưa có kết quả đo đạc (Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chưa cung cấp kết quả đo đạc) thì Tòa án cấp sơ thẩm ban hành quyết định tiếp tục giải quyết vụ án vì lý do tạm đình chỉ không còn là vi phạm quy định tại Điều 216 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.5] Xác định không đúng tư cách người tham gia tố tụng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển Thành phố H - Chi nhánh V là vi phạm quy định Điều 84, Điều 85 của Bộ Luật dân sự và Công văn số: 38/KHXX, ngày 29/3/2007 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn việc pháp nhân khởi kiện và ủy quyền khởi kiện vụ án dân sự.

[1.6] Xác định chứng cứ không đúng quy định pháp luật:

Theo quy định tại Điều 95 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: “Tài liệu đọc được nội được coi là chứng cứ nếu là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hoặc do cơ quan, tổ chức, có thẩm quyền cung cấp, xác nhận”. Tại trang 7 của bản án sơ thẩm đã nhận định: “Ngày 04/01/2022 anh H, chị T1 với chị T2 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 598, và thửa đất số 601. Đến ngày 18/01/2022 chị Nguyễn Thị Lan T2 được đứng tên chỉnh lý mặt 3 giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 598 và thửa đất số 601.

Do đó, anh P yêu cầu Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 598 và thửa đất số 601 giữa anh Lương Thành H, chị Nguyễn Thu T1 với chị Nguyễn Thị Lan T2 và Công nhận thửa đất số 598 và

*thửa đất số 601, thuộc quyền sử dụng của anh Lương Thành H, chị Nguyễn Thu T1 là không có cơ sở chấp nhận*". Như vậy, tài liệu, chứng cứ Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T2 là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022 giữa ông H, bà T1 do bà T6 là người đại diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 15/3/2021 với bà Lan T2, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thu thập tài liệu bản chính hoặc bản sao công chứng các tài liệu nêu trên là vi phạm Điều 95 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

## 2/ Về nội dung vụ án:

[2.1] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/6/2024; biên bản định giá ngày 15/8/2024 xác định tài sản trên các thửa đất số 598, 601 có các tài sản: Nhà cấp 4 bê tông cốt thép, vách tường, xây dựng năm 2018 trị giá 272.784.095 đồng; nhà phụ cột bê tông cốt thép trị giá 13.468.900 đồng; mái hiên kê cột bê tông cốt thép xây dựng năm 2018 không định giá do nằm trên bờ kinh do Nhà nước quản lý; hàng rào xây dựng năm 2014 trị giá 3.425.900 đồng; hàng rào xây dựng năm 2024 trị giá 21.796.954 đồng; cây trồng 02 cây dừa (không định giá 02 cây dừa).

Tại phần 2 của bản án sơ thẩm quyết định: *"Công nhận cho chị Nguyễn Thị Lan T2 được quyền sử dụng thửa đất số 598-1, diện tích 82,1m<sup>2</sup> và thửa 1,0m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 12, loại đất ở tại nông thôn và thửa đất 601, tờ bản đồ số 12, diện tích 499,3m<sup>2</sup>, diện tích 499,3m<sup>2</sup>".*

Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định các tài sản nêu trên là tài sản của ông H, bà T1 xây dựng, sở hữu trước khi chuyển nhượng cho bà Lan T2 (trừ phần hàng rào có kết cấu trụ bê tông chôn chân, lưới B40 có diện tích 66,15 m<sup>2</sup> do bà Lan T2 xây dựng năm 2024).

Tại hợp đồng ủy quyền ngày 15/3/2021, giữa người ủy quyền là bà Nguyễn Thu T1, ông Lương Thành H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Lan T6, tại điều 1 Đối tượng ủy quyền: *"Quyền sử dụng đất đối với thửa đất .....601, 598"*.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thu T1, ông Lương Thành H do bà Nguyễn Thị Lan T6 là người đại diện; người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Lan T2, tại Điều 1 của Hợp đồng thể hiện quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa đất 601, 598 giá chuyển nhượng là 55.000.000 đồng.

Ngoài ra theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/02/2022 giữa Ngân hàng và bà Nguyễn Thị Lan T2, ông Nguyễn Văn T3 tại Điều 11 cam kết, thỏa thuận khác có nội dung:

*“Hai bên đồng thống nhất các tài sản nêu đây thuộc TSTC và H2 được quyền xử lý theo hợp đồng này để thu hồi nợ:*

*a) Vật phụ, tài sản gắn liền với, tài sản được lắp đặt, cố định vào TSTC nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này”*

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết đến các tài sản trên đất là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các đương sự.

[2.2] Tòa án cấp sơ thẩm có đưa Văn phòng công chứng Lê Văn C vào tham gia tố tụng với tư cách tham gia tố tụng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Xét, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thu T1, ông Lương Thành H do bà Nguyễn Thị Lan T6 là người đại diện; người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Lan T2, tại Điều 1 của Hợp đồng thể hiện quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa đất 601, 598, giá chuyển nhượng là 55.000.000 đồng nhưng tại trang 7 của Hợp đồng có phần viết tay có nội dung: *“Thêm quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”* mà không có ký tên, chữ viết họ tên nội dung bổ sung của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng; Tại hợp đồng ủy quyền ngày 15/3/2021 giữa người ủy quyền là bà Nguyễn Thu T1, ông Lương Thành H người nhận ủy quyền là bà Nguyễn Thị Lan T6, tại điều 1 Đối tượng ủy quyền: *“Quyền sử dụng đất đối với...thửa 601, 598”* nhưng cấp sơ thẩm chưa thu thập, xác minh làm rõ việc chứng thực có quá phạm vi chứng thực hay không, xác định người được ủy quyền có thực hiện vượt quá phạm vi ủy quyền hay không. Bởi lẽ, cần xác định để làm rõ phạm vi đại diện, hậu quả của giao dịch dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện vượt quá phạm vi đại diện theo quy định tại Điều 141, Điều 143 của Bộ luật Dân sự để xác định rõ trách nhiệm của Văn Phòng C1, người được ủy quyền.

[2.3] Xét, theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện tại Công văn số: 369/2024/QĐ-CCTLCC của Cơ quan thi hành án dân sự huyện L phúc đáp có nội dung: *“Ngày 30/12/2021 bà Nguyễn Thị Lan T6 tự nguyện nộp thay số tiền phải thi hành còn lại là 337.574.172 đồng xong nên ông Lương Thành H, ông Lương Thành T7 và bà Nguyễn Thu T1 không còn nghĩa vụ thi hành án nên Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ ban hành văn bản số: 775/CV-THA ngày 30/12/2021 về việc xóa ngăn chặn thửa 598, tờ bản đồ số 12, diện tích 93m<sup>2</sup>, loại đất ONT; thửa 601, tờ bản đồ số 12, diện tích 499,3m<sup>2</sup>, loại đất CLN tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long...”*. Xét thấy, ông Lương Thành H, bà Nguyễn Thu T1 là người có nghĩa vụ thi hành án theo quy định tại Điều 6 Thông tư số: 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp - Tòa án nhân dân tối cao - Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp trong

thi hành án dân sự quy định: “1. Kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố tài sản của mình cho người khác, không thừa nhận tài sản là của mình mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác...”. Do đó, cần xác minh, thu thập làm rõ việc bà Nguyễn Thị Lan T6 tự nguyện nộp tiền nghĩa vụ thay ông H, bà T1 tại cơ quan Thi hành án dân sự huyện L, cơ quan Thi hành án dân sự huyện L có thông báo cho ông H, bà T1 biết và được ông H, bà T1 đồng ý hay không? Căn cứ nào cơ quan thi hành án dân sự huyện L xác định ông H không còn nghĩa vụ thi hành án. Bởi lẽ, theo quy định Điều 6 Thông tư số: 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp - Tòa án nhân dân tối cao - Viện kiểm sát nhân dân tối cao thì kể từ khi có bản án, quyết định thì người phải thi hành án bán, chuyển đổi, chuyển nhượng thì khoản tiền thu được phải để thi hành án. Do đó, chỉ có ông H biết được những bản án, quyết định của Tòa án ông H phải có nghĩa vụ thi hành án. Căn cứ theo Điều 31, Điều 44, Điều 75 của Luật thi hành án dân sự; Điều 6, Điều 24 Nghị định số: 62/2015/NĐ-CP, ngày 18/7/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật thi hành án dân sự thì cần phải thu thập hồ sơ thi hành án của ông P, xem xét, đánh giá trình tự, thủ tục thi hành án đối với hồ sơ thi hành án theo câu của ông P để làm rõ yêu cầu của ông P có căn cứ hay không cũng như trách nhiệm của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện L.

[2.4] Như đã nhận định tại [2.2]; [2.3] cần phải xem xét, đánh giá tính pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022. Bởi lẽ, giá trị hợp đồng các đương sự chuyển nhượng là 55.000.000 đồng nhưng có phần tài sản gắn liền trên đất trị giá cao gấp nhiều lần giá trị đất nhưng chưa thu thập chứng cứ để làm rõ có việc chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất không. Đồng thời hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên xác lập là 55.000.000 đồng nhưng từ ngày 18/01/2022 (bà T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chỉnh lý trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đến ngày 08/02/2022 bà T2 thế chấp các thửa đất 598, 601 để đảm bảo khoản tiền vay 1.000.000.000 đồng tại Ngân hàng, căn cứ vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 4449/22MM/HĐBĐ tại Điều 3 thì giá trị tài sản theo hợp đồng do các bên thỏa thuận định giá 1.656.000.000 đồng để xem xét ông H, bà T1 có hành vi tẩu tán tài sản hay không mới đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

[2.5] Tại biên bản định giá tài sản ngày 15/8/2024 xác định phần tài sản của ông H, bà T1: Mái che liên kế có kết cấu cột thép, tiền chế, mái lợp tol, không vách, không trần, nền láng xi măng có diện tích 28,5m<sup>2</sup> nằm trên bờ kinh

do Nhà nước quản lý, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh, thu thập ý kiến của Ủy ban nhân dân xã về công trình nêu trên đang tồn tại trên đất công thuộc quyền quản lý; yêu cầu như thế nào để xác định có đưa người tham gia tố tụng theo quy định đoạn 2 khoản 6 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ không đầy đủ, chưa đánh giá chứng cứ một cách khách quan, toàn diện các tình tiết, nội dung của vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm không thể bổ sung. Từ đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Long Hồ giải quyết theo thủ tục chung.

Như đã nhận định nêu trên, do hủy án sơ thẩm nên không xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Tô Văn P.

Ông Tô Văn P không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Xét đề nghị của vị Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1/ Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 163/2024/DS-ST, ngày 23 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Long Hồ giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2/ Về án phí: Ông Tô Văn P không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông P số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Cơ quan thi hành án dân sự huyện L theo lai thu số 0001642, ngày 07/11/2024.

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

#### **Nơi nhận:**

- TANDTC;
- VKSND TVL;
- CA TAND TVL;
- TAND . H.LH;
- Chi cục THADS. H.LH;
- Các đương sự;
- Lưu HS; TNV, TDS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**



