

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 252/2026/DS - PT

Ngày 13 - 3 - 2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về Thi hành án dân sự*”.

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 Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán:

Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc

Ông Lê Thành Trung

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Tô Thị Út - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Ông Phan Thanh Hào - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 815/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về Thi hành án dân sự*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 92/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 58/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 218/2026/QĐ – PT ngày 06 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông Phan Ngọc T, sinh năm 1988 (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thanh H, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: A đường A, L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ liên hệ hiện nay: Ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền ngày 29/11/2024.

- *Bị đơn:*

1. Ông Hoàng Trung D, sinh năm 1969 (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: 2 ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long)

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

1. Thi hành án dân sự tỉnh V (xin giải quyết vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Bích P, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: 2 ấp M, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã V, tỉnh Vĩnh Long).

3. Bà Nguyễn Thị Mai H1, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của bà P, bà H1: Ông Trương Phạm Công B, sinh năm 1996 (có mặt)

Địa chỉ: 1 ấp P, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Địa chỉ liên hệ: khu phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long). Theo văn bản ủy quyền ngày 14/3/2025.

- *Người kháng cáo:* Ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thanh H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, lời khai của nguyên đơn ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thanh H và lời khai của ông Nguyễn Văn N là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ngày 19/9/2024, ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thanh H có nhận chuyển nhượng thửa đất số 58, tờ bản đồ 3, diện tích 780,8 m², loại đất: ONT + CLN (thửa 58 tách thành 03 thửa: Thửa 183, tờ bản đồ số 3, diện tích 269,2 m² (100 ONT + 169,2 CLN); thửa 184, tờ bản đồ số 3, diện tích 242,2 m² (100 ONT + 142,2 CLN); thửa 185, tờ bản đồ số 3, diện tích 269,5 m² (100 ONT + 169,5 CLN)), cùng tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre của ông Hoàng Trung D và bà Nguyễn Thị Đ với giá 550.000.000 đồng, ông T, bà H đã giao đủ tiền và nhận đất canh tác từ ngày 19/9/2024; hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên được chứng thực tại Văn phòng C, địa chỉ: A, khu phố E, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre vào ngày 19/9/2024. Ngoài ra, ông T, bà H đã cải tạo thêm đất (san lấp mặt bằng, làm đường bê tông...), chi phí tổng cộng 200.000.000 đồng.

Trong quá trình nộp hồ sơ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Lách đã ban hành văn bản số 688/CCTHADS ngày 26/7/2024 phong tỏa toàn bộ tài sản của ông D, bà Đ, trong đó có 03 thửa đất nêu trên để đảm bảo thi hành án cho bà Nguyễn Thị Bích P số tiền nợ hui 270.000.000 đồng và Nguyễn Thị Mai H1 số tiền nợ hui 215.000.000 đồng cùng tiền lãi chậm thi hành án kể từ ngày 26/7/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Lách. Vì vậy, hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất của ông T, bà H đối với thửa đất 183, 184, 185 nêu trên không thể thực hiện được, ông T và bà H không thương lượng được với ông D, bà Đ, cũng không thương lượng được cách giải quyết nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Vào ngày 28/11/2024, ông T, bà H có nộp đơn khởi kiện với nội dung yêu cầu Tòa án xem xét:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 19/9/2024 giữa ông T, bà H với ông Hoàng Trung D và bà Nguyễn Thị Đ đối với 03 thửa đất: 183, 184, 185; tờ bản đồ 3 (thửa cũ 58, tờ bản đồ 3), cùng tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Buộc ông Hoàng Trung D và bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T, bà H số tiền 750.000.000 đồng bao gồm: 550.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 200.000.000 đồng tiền công sức đầu tư trên đất.

- Đề nghị xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo qui định của pháp luật. Thửa đất 183, 184, 185 tranh chấp trị giá 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Tuy nhiên, ngày 06/02/2025, nguyên đơn ông T, bà H sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, cụ thể ông T bà H yêu cầu:

- Rút yêu cầu xin hủy hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 19/9/2024 giữa ông T, bà H với ông Hoàng Trung D và bà Nguyễn Thị Đ đối với 03 thửa đất: 183, 184, 185; tờ bản đồ 3 (thửa cũ 58, tờ bản đồ 3), cùng tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Rút yêu cầu buộc ông Hoàng Trung D và bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T, bà H số tiền 750.000.000 đồng bao gồm: 550.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và 200.000.000 đồng tiền công sức đầu tư trên đất.

- Rút yêu cầu đề nghị xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo qui định của pháp luật. Thửa đất 183, 184, 185 tranh chấp trị giá 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

- Yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Hoàng Trung D và bà Nguyễn Thị Đ phải tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 19/9/2024 cho ông T, bà H phần đất có tổng diện tích 780,8 m² thuộc các thửa 183, tờ bản đồ số 3, diện tích 269,2 m² (100 ONT + 169,2 CLN); thửa 184, tờ bản đồ số 3, diện tích 242,2 m² (100 ONT + 142,2 CLN); thửa 185, tờ bản đồ số 3, diện tích 269,5 m² (100 ONT + 169,5 CLN), cùng tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn ông Hoàng Trung D, bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Ngày 19/9/2024, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng thửa 58, tờ bản đồ số 3, diện tích 780m², loại đất ONT + CLN (thửa 58 tách thành 3 thửa là thửa 183, thửa 184, thửa 185, tờ bản đồ số 3), tất cả các thửa đất cùng tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre. Trong quá trình thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Lách có văn bản kê biên 3 thửa đất nêu trên.

Nay bà Đ, ông D đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và đồng ý bàn giao đất cho ông T, bà H.

Theo đơn yêu cầu độc lập, lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích P, bà Nguyễn Thị Mai H1 và lời khai của ông Trương Phạm Công B

là người đại diện hợp pháp của bà P, bà H1 trình bày: Bà P và bà H1 là người có đơn yêu cầu thi hành án gửi đến Chi cục thi hành án dân sự huyện C và Chi cục thi hành án ra quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1208, 1209/QĐ-CCTHADS ngày 26/07/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Số tiền mà bà Nguyễn Thị Đ phải thi hành cho các quyết định thi hành án trên với số tiền là 485.000.000đồng và lãi suất thi hành án chậm trả đối với số tiền phải thi hành án theo qui định pháp luật. Sau khi có quyết định thi hành án và tổng đạt quyết định hợp lệ, bà Nguyễn Thị Đ không thực hiện nghĩa vụ phải thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Lách. Đến ngày 18/10/2024, Chi cục thi hành án dân sự ra Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 04/QĐ-CCTHADS là đúng theo qui định pháp luật. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Đ vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà P và bà H1 tại cơ quan thi hành án dân sự. Nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thi hành án bà Nguyễn Thị Đ thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tẩu tán tài sản, bà Nguyễn Thị Đ và ông Hoàng Trung D tiếp tục liên hệ phòng công chứng chứng thực để hợp thức hóa quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thanh H. Tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 183, 184, 185 cùng tờ bản đồ số 3 (thửa cũ là thửa đất số 58, tờ bản đồ số 3), cùng tọa lạc ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre đều có giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000đồng, giá trị này thấp hơn so với giá trị thực tế của địa phương và kết quả của hội đồng định giá. Xét thấy, quyền lợi và lợi ích hợp pháp không được đảm bảo nên bà P, bà H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thanh H đối với phần đất thuộc thửa đất 183, 184, 185, cùng tờ bản đồ số 3 (thửa cũ là thửa đất số 58, tờ bản đồ số 3) cùng tọa lạc ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre. Bà P, bà H1 yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 183, 184, 185, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre được chứng thực ngày 19/09/2024, giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Trung D bà Nguyễn Thị Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thanh H.

Theo công văn trình bày ý kiến của bà Cao Thị Kim N1 - quyền trưởng phòng thi hành án khu vực 6 - Vĩnh Long thuộc Thi hành án tỉnh Vĩnh Long (trước đây là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre) có ý kiến trình bày như sau:

Liên quan vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án*” giữa nguyên đơn là ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thanh H và bị đơn là ông Hoàng Trung D, bà Nguyễn Thị Đ được Tòa án nhân dân khu vực 6 thụ lý giải quyết. Để có cơ sở Tòa án xem xét giải quyết vụ án, Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 - V thông tin liên quan việc thi hành án của bà Nguyễn Thị Đ (là người phải thi hành án tại cơ quan thi hành án) và có ý kiến như sau:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện C (nay Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long) đang thụ lý thi hành đối với người phải thi hành là: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1971; địa chỉ: ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre phải trả cho bà Nguyễn Thị Mai H1 số tiền 215.000.000đ và lãi suất chậm thi hành án; phải trả cho bà Nguyễn Thị Bích P số tiền 270.000.000đ và lãi suất chậm thi hành án. Đến thời điểm hiện tại, bà Đ đã tự nguyện trả được cho bà P số tiền 6.875.000đồng và trả cho bà Mai H1 được số tiền

7.000.000đồng. Qua xác minh được biết bà Đ có đứng tên tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa 183, 184, 185, tờ bản đồ số 3 và ông D, bà Đ có đứng tên tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 8, cùng tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay xã H, tỉnh Vĩnh Long). Để đảm bảo việc thi hành án ngày 18/10/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách đã ban hành Quyết định số 04/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thi hành án. Tài sản kê biên gồm: Quyền sử dụng đất thuộc thửa 183, 184, 185, tờ bản đồ số 3 và thửa đất số 564, tờ bản đồ số 8 và tài sản gắn liền với đất, cùng tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông D bà Đ đứng tên quyền sử dụng. Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa thực hiện việc kê biên, vì ngày 05/12/2024 Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Vĩnh Long) có ban hành Thông báo số 356/2024/TB-TLVA về việc thụ lý tài sản tranh chấp của bà Đ và ông D nêu trên. Căn cứ điểm d Điều 48 Luật thi hành án dân sự, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách đã hoãn việc thi hành án của bà Nguyễn Thị Đ theo quy định. Để đảm bảo việc thi hành án theo quy định, Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 sẽ tiến hành kê biên tài sản của bà Đ, ông D để thi hành án là các thửa đất số 183, 184, 185, tờ bản đồ số 3 và thửa đất số 564, tờ bản đồ số 8 và tài sản gắn liền với đất, cùng tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long). Tuy nhiên, hiện tại Tòa án đang thụ lý tranh chấp đối với phần đất nên chưa thể kê biên xử lý các tài sản nêu trên được, khi có bản án, quyết định của Tòa án nhân dân các cấp có hiệu lực pháp luật về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thanh H và bị đơn là ông Hoàng Trung D, bà Nguyễn Thị Đ, Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 sẽ giải quyết việc án tiếp theo quy định.

Đồng thời, để thuận lợi trong quá trình xét xử giải quyết tại Tòa án về sau liên quan việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án*” giữa nguyên đơn là ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thanh H với bị đơn là ông Hoàng Trung D, bà Nguyễn Thị Đ, Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 xin vắng mặt không tham dự trong quá trình xét xử sơ thẩm, phúc thẩm về sau (nếu có phát sinh).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 92/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Vĩnh Long đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thanh H.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên bà Nguyễn Thị Bích P, bà Nguyễn Thị Mai H1.

Tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Đ, ông Hoàng Trung D với bên nhận chuyển nhượng ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thanh H đối với các thửa đất: thửa số 183, diện tích 269,2m², thửa số 184, diện tích 242,2m², thửa số 185, diện tích 269,5m², cùng tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất: ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long), hợp đồng được ký kết ngày 19/9/2024 tại Văn phòng C là vô hiệu.

Buộc ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thanh H hoàn giao trả cho ông Hoàng Trung D, bà Nguyễn Thị Đ các thửa đất: thửa số 183, diện tích 269,2m², thửa số 184, diện tích

242,2m², thửa số 185, diện tích 269,5m², cùng tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất: ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long).

Buộc ông Hoàng Trung D và bà Nguyễn Thị Đ phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thanh H tổng số tiền là 811.134.000đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10 tháng 8 năm 2025, nguyên đơn ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thanh H kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn N là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông T, bà H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Ông N yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Hoàng Trung D, bà Nguyễn Thị Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 183, 184, 185; trong trường hợp theo quy định pháp luật mà các hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông D, bà Đ trả lại số tiền đã nhận 550.000.000 đồng và số tiền đầu tư trên đất là 261.134.000 đồng. Bị đơn ông D, bà Đ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, bà H. Ông Trương Phạm Công B là người đại diện hợp pháp của bà P, bà H1 không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của vị Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, vị Kiểm sát viên cho rằng: Thời điểm vào ngày 19/9/2024, bà Nguyễn Thị Đ, ông Hoàng Trung D chuyển nhượng các thửa đất 183, 184, 185 cho ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thanh H thì bà Nguyễn Thị Đ phải có nghĩa vụ trả tiền nợ cho bà Nguyễn Thị Bích P, bà Nguyễn Thị Hoàng M theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 191/2024/QĐST - DS ngày 22/7/2024 và Quyết định số: 192/2024/QĐST-DS ngày 22/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Tre; bà Đ biết rõ mình còn nợ bà P, bà H1 nhưng vẫn chuyển nhượng các thửa đất trên cho bà H, ông T nhưng không dùng số tiền chuyển nhượng này trả tiền còn nợ cho bà P, bà H1; ngoài ra, giá chuyển nhượng 03 thửa đất 183, 184, 185 là 550.000.000 đồng nhưng các bên ghi trong 03 hợp đồng giá chuyển nhượng tổng số tiền 150.000.000 đồng là nhằm mục đích trốn nghĩa vụ thuế với Nhà nước. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ, ông D với ông T, bà H đối với các thửa đất 183, 184, 185 vô hiệu là đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về vắng mặt đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt. Phiên tòa hôm nay là phiên tòa mở lần thứ hai nên căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Hoàng Trung D, bà Nguyễn Thị Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 183, 184, 185, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 19/9/2024, ông Hoàng Trung D và bà Nguyễn Thị Đ ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất thửa 183, thửa 184, thửa 185 cho Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thanh H, giá chuyển nhượng 550.000.000 đồng. Tuy nhiên trước đó, theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 191/2024/QĐST - DS ngày 22/7/2024 và Quyết định số: 192/2024/QĐST-DS ngày 22/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách thì Bà Nguyễn Thị Đ phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Bích P số tiền hui là 270.000.000đ, trả cho bà Nguyễn Thị Mai H1 số tiền hui là 215.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án (BL 70, 71).

Ngày 26/7/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách ban hành Quyết định số:1208/QĐ –CCTHADS và Quyết định số:1 209/QĐ –CCTHADS thi hành án theo yêu cầu đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 191/2024/QĐST - DS ngày 22/7/2024 và Quyết định số: 192/2024/QĐST-DS ngày 22/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách và đã tổng đạt cho bà Đ vào ngày 26/7/2024 (BL 65 - 66, 5). Ngày 26/7/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách ban hành Công văn số 688/CCTHADS về việc phối hợp xác minh, ngăn chặn thi hành án dân sự, không cho bà Nguyễn Thị Đ thực hiện các giao dịch liên quan đến tài sản là quyền sử dụng đất của bà cho đến khi thi hành xong nghĩa vụ phải thi hành án trên (BL 72). Đến ngày 18/10/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách ban hành Quyết định số: 04/QĐ-CCTHADS về cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thi hành nghĩa vụ dân sự của Nguyễn Thị Đ cho bà Nguyễn Thị Bích P và bà bà Nguyễn Thị Mai H1, trong đó có các thửa đất 183, tờ bản đồ số 3, diện tích 269,2m²; thửa 184, tờ bản đồ số 3, diện tích 242,2m² và thửa 185, tờ bản đồ số 3, diện tích 269,5m² và đã tổng đạt cho bà Đ vào ngày 18/10/2024 (BL 73, 76).

Theo Điều 24 Nghị định Quy định chi tiết và Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự (Hợp nhất theo văn bản số số 6994/VBHN-BTP ngày 04/12/2024 của Bộ Tư pháp) quy định:

“1. Trường hợp tài sản đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà phát sinh các giao dịch liên quan đến tài sản đó thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án. Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó.

Trường hợp có giao dịch về tài sản mà người phải thi hành án không sử dụng toàn bộ khoản tiền thu được từ giao dịch đó để thi hành án và không còn tài sản khác

hoặc có tài sản khác nhưng không đủ để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án thì xử lý như sau:

a) Trường hợp có giao dịch về tài sản nhưng chưa hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản theo quy định. Khi kê biên tài sản, nếu có tranh chấp thì Chấp hành viên thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, trường hợp cần tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự...”

Theo Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2014 quy định:

“1. Trường hợp tài sản của người phải thi hành án bị cưỡng chế để thi hành án mà có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp về quyền của họ được khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được thông báo hợp lệ mà đương sự, người có tranh chấp khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết thì việc xử lý tài sản được thực hiện theo quyết định của Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền.

Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được thông báo hợp lệ mà đương sự, người có tranh chấp không khởi kiện tại Tòa án hoặc không đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết thì Chấp hành viên xử lý tài sản để thi hành án theo quy định của Luật này.

2. 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.”

Ngoài các thửa đất 183, 184, 185 trên thì bà Đ, ông D chỉ còn thửa đất 564, tờ bản đồ số 8, diện tích 168,4m², tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre nhưng đang được dùng là tài sản đảm bảo cho ông D, bà Đ vay 600.000.000đồng tại Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh B1. Như vậy, bà Đ, ông D không còn tài sản nào khác để để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án cho khoản nợ bà Nguyễn Thị Bích P số tiền 270.000.000đồng; khoản nợ bà Nguyễn Thị Mai Hoàng S 215.000.000đồng.

Từ những chứng cứ và quy định trên của pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù ngày 19/9/2024, giữa ông Hoàng Trung D, bà Nguyễn Thị Đ ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất thửa 183, thửa 184, thửa 185 cho Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thanh H nhưng các bên chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, việc chuyển nhượng sau khi có quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự của Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Đ phải có nghĩa vụ trả nợ cho bà Nguyễn Thị Bích P, bà Nguyễn Thị Mai H1. Ngoài các thửa đất 183, 184, 185 thì bà Đ, ông D chỉ còn thửa đất 564, diện tích 168,4m² nhưng đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho ông D, bà Đ vay số tiền 600.000.000đồng tại Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh B1; ông D, bà Đ biết mình còn

nợ bà P, bà H1 nhưng vẫn chuyển nhượng các thửa đất 183, 184, 185 cho ông T, bà H nhưng sau khi nhận tiền không dùng số tiền trên để trả cho bà P, bà H1. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ, ông D với ông T, bà H đối với các thửa đất 183, 184, 185 vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông D, bà Đ có nghĩa trả cho ông T, bà H số tiền 811.134.000 đồng nhưng không tuyên nghĩa vụ chậm thi hành án là thiếu sót, cấp phúc thẩm tuyên bổ sung phần này.

[4] Xét ý kiến của vị Kiểm sát viên, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Phan Ngọc T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0005347 ngày 13/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Buộc bà Nguyễn Thanh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0005346 ngày 13/10/202 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thanh H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 92/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Vĩnh Long.

Áp dụng các Điều 123, 131, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 188 của Luật đất đai 2013;

Áp dụng các Điều 45 của Luật đất đai năm 2024;

Áp dụng Điều 24 Nghị định Quy định chi tiết và Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự (Hợp nhất theo văn bản số 6994/VBHN-BTP ngày 04/12/2024 của Bộ Tư pháp);

Áp dụng Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2014;

Áp dụng 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thanh H yêu cầu Tòa án buộc ông Hoàng Trung D, bà Nguyễn Thị Đ tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 19/9/2024 cho ông T, bà H phần đất có tổng diện tích 780,8 m² thuộc các thửa 183, diện tích 269,2 m²; thửa 184, diện tích 242,2 m²; thửa 185, diện tích 269,5 m², cùng tờ bản đồ số 3, cùng tọa lạc ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích P, bà Nguyễn Thị Mai H1.

Tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đ, ông Hoàng Trung D với ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thanh H đối với các thửa đất: thửa số 183, diện tích 269,2m²; thửa số 184, diện tích 242,2m²; thửa số 185, diện tích 269,5m², cùng tờ bản đồ số 3, cùng tọa lạc ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long), hợp đồng được ký kết ngày 19/9/2024 tại Văn phòng C.

Buộc ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thanh H trả cho ông Hoàng Trung D, bà Nguyễn Thị Đ các thửa đất: thửa số 183, diện tích 269,2m²; thửa số 184, diện tích 242,2m²; thửa số 185, diện tích 269,5m², cùng tờ bản đồ số 3, cùng tọa lạc ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long). Phần đất có vị trí, tứ cận theo Họa đồ thửa đất kèm theo.

Buộc ông Hoàng Trung D và bà Nguyễn Thị Đ phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thanh H tổng số tiền là 811.134.000đồng (trong đó 550.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; 261.134.000 đồng giá trị đầu tư trên đất).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Phan Ngọc T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0005347 ngày 13/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Buộc bà Nguyễn Thanh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0005346 ngày 13/10/202 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, không bị cải sửa có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, và 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 6 – Vĩnh Long;
- Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

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

Đặng Văn Hùng

