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

Bản án số: 17/2026/DS-PT
Ngày 27 tháng 01 năm 2026
V/v: *"Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Hùng

Các Thẩm phán: Ông Mai Nam Tiến

Ông Lê Ngọc Lâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thu Trang - Thư ký TAND tỉnh Thanh Hóa

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Lê Thu Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 145/2025/TLPT-DS ngày 17/11/2025 về *"Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thanh Hóa bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 154/2025/QĐXXPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Thái Thị L, sinh năm 1947.
Nơi cư trú: Thôn L, xã S, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Hoàng Tuấn, sinh năm 1959; nơi cư trú: Số 17 Lê Thần Tông, phố Mật Sơn 1, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

- Bị đơn: Bà Phạm Thị C, sinh năm 1967.
Nơi cư trú: Thôn C, xã S, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Lê Thị A, sinh năm 1984; có mặt.

2. Anh Nguyễn Khắc K, sinh năm 1980; vắng mặt.
Cùng cư trú tại: Thôn N, xã Q, tỉnh Thanh Hóa.

3. Phòng Công chứng Nhà nước số II tỉnh Thanh Hóa.
Địa chỉ: Khu phố Lê Duẩn, xã N, tỉnh Thanh Hóa.
Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975 - Công chứng viên, Phòng Công Nhà nước số II tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

4. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai N.

Địa chỉ: Khu phố Lê Hoàn, xã N, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Văn Huyền - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai N; vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Thái Thị L.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát Khu vực 10 - Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Thái Thị L, trình bày:*

Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Thanh Hóa (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10 - Thanh Hóa) đang tổ chức thi hành quyết định của bản án số 01/2022/DS-ST ngày 14/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện N (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thanh Hóa). Chi cục Thi hành án dân sự đã ra quyết định thi hành án theo yêu cầu số 30/QĐ-CCTHADS ngày 14/02/2022. Theo đó, bà Phạm Thị C phải có nghĩa vụ trả cho bà số tiền là 96.050.000đ và lãi chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Ngày 19/5/2022, Chi cục Thi hành án phối hợp với chính quyền địa phương xác minh tài sản của bà C tại thôn Minh Cơ, xã Minh Tiến, huyện N (nay là thôn Minh Cơ xã S, tỉnh Thanh Hóa) thì được biết bà C có một thửa đất ở và nhà xây trên thửa đất cùng các tài sản khác gắn liền với đất. Bà C cho biết thửa đất trên bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 27/6/2022 Chi cục Thi hành án dân sự gửi công văn số 78/CV/CCTHADS và công văn số 79/CV-CCTHADS về việc phối hợp xác minh tài sản, quyền sử dụng đất của gia đình bà C tại Phòng Tài nguyên và Môi trường và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai N. Ngày 21/7/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện N gửi công văn số 40/CV-CNVPĐKĐĐ, ngày 29/7/2022 Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi công văn số 60/CV-TNMT về việc phối hợp xác minh tài sản thi hành án, kết quả xác minh: Bà Phạm Thị C đang sử dụng thửa đất số 174, tờ bản đồ số 21, diện tích 252,7m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 623743, số vào sổ CS 02835 ngày 02/8/2021. Đối với thửa đất nêu trên bà Phạm Thị C chưa đăng ký với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện N để chuyển nhượng, cầm cố, tặng cho, giao dịch bảo đảm.

Ngày 24/10/2023 tại buổi làm việc của Chi cục Thi hành án dân sự với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện N được biết bà Phạm Thị C đã chuyển nhượng đất và tài sản cho anh Nguyễn Khắc K và chị Lê Thị A, địa chỉ thường trú tại thôn Ngọc Nhị, xã Quảng Ngọc, tỉnh Thanh Hóa theo hồ sơ số: 002388.CN.001, cùng ngày Chi cục Thi hành án dân sự đã có công văn số 242/CV-CCTHADS đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện N dừng không giải quyết các yêu cầu cầu về xác nhận, chuyển dịch, tặng cho, mua bán, chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bất cứ tài sản nào của hộ anh Nguyễn Khắc K, chị Lê Thị A. Ngày 24/10/2023, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự cùng chính quyền địa phương trực tiếp làm việc với bà C yêu cầu bà C

dùng tiền chuyển nhượng đất, tài sản cho anh Cường, chị Loan để thi hành khoản nợ theo quyết định của các bản án, nhưng bà C cố tình không thi hành án và tìm cách quanh co nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Việc bà C chuyển nhượng tài sản cho người khác là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Do đó bà yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2023 giữa bà Phạm Thị C và anh Nguyễn Khắc K, chị Lê Thị A, hợp đồng công chứng số: 100 quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Phòng Công chứng số II tỉnh Thanh Hóa.

- Tuyên hủy nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý ngày 30/8/2023: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khắc K, sinh năm 1980, CCCD số: 038080002779 và bà Lê Thị A, sinh năm 1984, CCCD số 038184004332 cùng thường trú tại: Thôn Ngọc Nhị, xã Quảng Phúc, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa, theo hồ sơ số: 002388.CN.001.

** Tại bản tự khai bị đơn bà Phạm Thị C trình bày:* Đất của bà chuyển nhượng cho anh Cường, chị Loan để vay tiền không liên quan gì đến việc trốn tránh trách nhiệm thi hành án, vì bà đã trả cho bà Thái Thị L số tiền là 28.000.000đ.

** Tại bản tự khai quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Khắc K và chị Lê Thị A trình bày:*

Tháng 6 năm 2022, vợ chồng anh, chị có mua bán căn nhà và lô đất số 174 tờ bản đồ số 21 diện tích 252,7m^2 tại thôn Liên Cơ xã Minh Tiến (nay là xã S) tỉnh Thanh Hoá. Ngày 26/11/2022, anh, chị và bà C đã đặt cọc giao dịch mua bán, sau đó anh, chị có cho bà C thuê lại chính nhà đất trên với số tiền 9.000.000đ/tháng thời hạn là 01 năm. Đến ngày 11/01/2023, anh, chị đã hoàn thành đầy đủ thủ tục giấy tờ và được Văn phòng Công chứng số II chứng nhận việc chuyển nhượng. Ngày 30/8/2023, anh chị được Văn phòng Đăng ký đất đai huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong suốt quá trình giao dịch chuyển nhượng không có tranh chấp, vướng mắc về pháp lý, anh, chị thực hiện đầy đủ việc nộp thuế cho Nhà nước. Việc chuyển nhượng là hợp pháp theo quy định của pháp luật. Bà L yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ. Yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Bà Nguyễn Thị Hằng, Công chứng viên Phòng Công chứng số 2, tỉnh Thanh Hóa trình bày:*

Ngày 11/01/2023 bà Phạm Thị C và và ông Nguyễn Khắc K, bà Lê Thị A đã đến trụ sở Phòng Công chứng số II tỉnh Thanh Hóa có trụ sở tại Phố Lê Duẩn, thị trấn N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa để yêu cầu công chứng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Phạm Thị C cho ông Nguyễn Khắc K, bà Lê Thị A.

Trong quá trình thực hiện thủ tục giao dịch cho hai bên, công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, tại thời điểm ký vào hợp đồng chuyển nhượng hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

** Ông Trương Văn H, giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai ¨N trình bày:*

Qua kiểm tra khai thác hồ sơ, tài liệu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận) cho bà Phạm Thị C do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 2/8/2021 đối với thửa đất 174, tờ bản đồ số 21, địa chỉ khu đất tại thôn Minh Cơ, xã Minh Tiến, huyện N, tỉnh Thanh Hoá; hồ sơ, tài liệu liên quan đến nội dung đăng ký biến động đất đai do chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện N xác nhận ngày 30/8/2023; hồ sơ tài liệu liên quan đến nội dung đăng ký biến động đất đai do chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện N xác nhận ngày 30/08/2023, cho thấy:

- Ngày 2/8/2021, Bà Phạm Thị C được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận số phát hành BD 632743, số vào sổ CS 02835 tại thửa đất số 174, tờ bản đồ số 21, diện tích 252,7m² (trong đó: 100m² đất ở: 152,7m² đất trồng cây hàng năm).

- Ngày 11/1/2023, ông Nguyễn Khắc K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 174, tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất: thôn Minh Cơ, xã Minh Tiến, huyện N, tỉnh Thanh Hoá với diện tích 252,7m² (trong đó: 100,0m² đất ở: 152,7m² đất trồng cây hàng năm) của bà Phạm Thị C theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 100 quyển số 01/2023/TP/CC- SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số II tỉnh Thanh Hoá công chứng.

Đến ngày 15/8/2023, ông Nguyễn Khắc K nộp hồ sơ đề nghị đăng ký biến động đất đai do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đề nghị thực hiện xác nhận biến động đất đai trên giấy chứng nhận đã cấp đối với thửa đất nêu trên tại Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả - Văn phòng HĐND - UBND huyện N. Căn cứ hồ sơ đăng ký biến động đất đai; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định 43/2013/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; Thủ tục số 14 ban hành kèm theo Quyết định số 2508/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc công bố thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hoá. Ngày 21/8/2023 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện N đã phân công viên chức Nguyễn Thị Phương Linh thẩm tra, chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính đến Chi cục Thuế khu vực N - Lang Chánh để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai cho người sử dụng đất. Sau khi gia đình ông Nguyễn Khắc K nhận thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất; thông báo nộp thuế TNCN đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản và thực hiện nghĩa vụ tài chính. Đến ngày 29/8/2023 gia đình nộp hồ sơ đã xác định nghĩa vụ tài chính. Đến ngày 30/8/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện N đã thực hiện xác nhận Đăng ký biến động đất đai do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại Điều 17, Điều 19 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Như vậy, căn cứ Luật Đất đai năm 2013, Điều 79 Nghị định 43/2013/NĐ-CP/VAN ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; Điều 17, Điều 19 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và

Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Thủ tục số 14 ban hành kèm theo Quyết định số 2508/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc công bố thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hoá. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện N thẩm tra và thực hiện xác nhận biến động đất đai trên giấy chứng nhận đã cấp trong trường hợp không có nhu cầu cấp mới giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Khắc K đối với thửa đất tại thôn Minh Cơ, xã Minh tiến, huyện N, tỉnh Thanh Hoá là đúng quy định của pháp luật.

- Đối với công văn số 16/CV-CCTHA ngày 16/2/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N về việc đề nghị UBND xã Minh Tiến và Văn phòng Đăng ký đất đai không giải quyết các yêu cầu về chuyển dịch, tặng cho mua bán, chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bất cứ tài sản nào của Bà Phạm Thị C.

Căn cứ điểm c khoản 3 Điều 66 Luật Thi hành án dân sự, Chấp hành viên phải ra quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng QSDĐ diện tích 252,7m² thửa số 174 tờ bản đồ 21 tại thôn Minh Cơ xã Minh Tiến. Căn cứ Khoản 3 Điều 5 Luật Công chứng năm 2014 quy định, hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng là căn cứ hợp pháp để bên nhận chuyển nhượng yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đăng ký chuyển quyền sử dụng đất. Do đó, việc xác nhận đăng ký biến động đất đai trên giấy chứng nhận đã cấp tại thửa đất số 174, tờ bản đồ số 71 do thay đổi thông tin chủ sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 10-Thanh Hóa đã quyết định:

Căn cứ Điều 28; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số Điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản, Luật Hòa giải đối thoại. Các Điều 116, 117, 119, 423, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 45 Luật Đất đai năm 2024. Tuyên Xử:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2023 giữa bà Phạm Thị C và anh Nguyễn Khắc K, chị Lê Thị A theo Hợp đồng công chứng số: 100 quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Phòng Công chứng số II tỉnh Thanh Hóa và tuyên hủy nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý ngày 30/8/2023: chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khắc K và bà Lê Thị A, cùng thường trú tại: thôn Ngọc Nhị, xã Quảng Ngọc, tỉnh Thanh Hóa, theo hồ sơ số: 002388.CN.001.

Ngày 08/10/2025, nguyên đơn bà Thái Thị L có đơn kháng cáo với nội dung: đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo, hủy bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Phạm Thị C và anh Nguyễn Khắc K, chị Lê Thị A; hủy đăng ký biến động ngày 30/8/2023.

Ngày 14/10/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát Khu vực 10 - Thanh Hóa ban hành kháng nghị số 01/QĐ-VKSKV10, đề nghị sửa bản án sơ thẩm: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

* Tại phiên toà phúc thẩm:

- Các đương sự không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ mới.

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, và không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa:

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự: sửa bản án sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 10 - Thanh Hóa: Chấp nhận kháng cáo của bà Thái Thị L, và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Thanh Hóa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, ý kiến của các đương sự, và quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Thái Thị L, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Thanh Hóa đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Thanh Hóa:

[2.1] Bản án dân sự số 01/2022/DS-ST ngày 14/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện N (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thanh Hóa) có hiệu lực pháp luật, theo đó bà Phạm Thị C phải có nghĩa vụ trả cho bà Thái Thị L số tiền 96.050.000đ, và lãi chậm thi hành án theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự. Ngày 14/02/2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện N (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10 - Thanh Hóa) đã ra quyết định thi hành án theo yêu cầu số 30/QĐ-CCTHADS để thi hành bản án nói trên.

[2.2] Ngày 11/01/2023, bà Phạm Thị C và anh Nguyễn Khắc K, chị Lê Thị A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà C chuyển nhượng quyền sử dụng 252,7m² đất tại thửa số 174 tờ bản đồ 21, ở thôn Minh Cơ xã Minh Tiến, huyện N cho anh Cường và chị Loan, trị giá 420.000.000đ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng Công chứng số II tỉnh Thanh Hóa.

[3] Quyền sử dụng 252,7m² đất tại thửa số 174 tờ bản đồ 21 và tài sản trên đất tại thôn Minh Cơ xã Minh Tiến, huyện N là tài sản duy nhất thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bà Phạm Thị C.

[4] Ngoài khoản tiền phải thi hành án đối với bà Thái Thị L, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Phạm Thị C còn phải thi hành án đối với nhiều người khác theo các bản án đã có hiệu lực pháp luật: bản án số 12/2022/DS-

ST ngày 13/12/2022, người yêu cầu thi hành án là bà Lê Thị Mùi; nơi cư trú: thôn 10, xã Thuận Minh, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa; bản án số 02/2023/DS-ST ngày 03/01/2023, người yêu cầu thi hành án là bà Thái Thị Xuân; nơi cư trú: thôn 3 Phúc Bồi, xã Thọ Lập huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa; bản án số 01/2023/DS-ST ngày 03/01/2023, người yêu cầu thi hành án là ông Nguyễn Văn Lạc; nơi cư trú: thôn Long Thịnh, xã Thuận Minh, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa…

[5] Ngày 19/5/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện N phối hợp với chính quyền địa phương xác minh tài sản của bà C tại thôn Minh Cơ, xã Minh Tiến, huyện N (Nay là thôn Minh Cơ xã S, tỉnh Thanh Hóa) thì được biết bà C có một thửa đất ở và nhà xây trên thửa đất cùng các tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất trên bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 27/6/2022 Chi cục Thi hành án dân sự gửi công văn số 78/CV/CCTHADS và công văn số 79/CV-CCTHADS về việc phối hợp xác minh tài sản, quyền sử dụng đất của gia đình bà C tại Phòng Tài nguyên và Môi trường và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai N. Ngày 21/7/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện N gửi công văn số 40/CV-CNVPĐKĐĐ, ngày 29/7/2022 Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi công văn số 60/CV-TNMT về việc phối hợp xác minh tài sản thi hành án, kết quả xác minh: Bà Phạm Thị C đang sử dụng thửa đất số 174, tờ bản đồ số 21, diện tích 252,7m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 623743, số vào sổ cấp GCN: CS02835 ngày 02/8/2021. Đối với thửa đất nêu trên bà Phạm Thị Chỉnh chưa đăng ký với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N để chuyển nhượng, cầm cố, tặng cho, giao dịch bảo đảm.

Cơ quan Thi hành án đã đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai N dừng việc đăng ký biến động đối với thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị C đã nói ở trên.

[6] Từ các tài liệu chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định bà Phạm Thị C chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho vợ chồng anh Cường, chị Loan nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự: *"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".*

[7] Về xác nhận biến động đất đai của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai N:

Ngày 30/8/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện N đã xác nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 623743, số vào sổ cấp GCN: CS02835 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/8/2021 cho bà Phạm Thị C. Tuy nhiên, ngày 16/02/2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện N đã có công văn đề nghị phối hợp, ngăn chặn không cho bà C tiến hành các thủ tục đối với quyền sử dụng đất, tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Do đó, việc xác nhận thay đổi của Chi nhánh Văn

phòng Đăng ký đất đai huyện N với nội dung nói trên là không đúng quy định pháp luật.

[8] Bà Thái Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thanh Hóa hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị C và anh Nguyễn Khắc K, chị Lê Thị A, và hủy đăng ký biến động tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cấp cho bà Phạm Thị C ngày 02/8/2021 là có căn cứ.

Kháng cáo của bà Thái Thị L và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Thanh Hóa có căn cứ nên được chấp nhận, như quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa là chính xác.

[9] Anh Nguyễn Khắc K và chị Lê Thị A có quyền khởi kiện bà Phạm Thị C liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

[10] Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. bà Phạm Thị C phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Thái Thị L 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002486 ngày 26/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 - Thanh Hóa).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*** Căn cứ:** Khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Thái Thị L và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Thanh Hóa, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thanh Hóa.

*** Căn cứ:** Các Điều 123; 500; 501; 502 Bộ luật dân sự. Khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 75 luật Thi hành án dân sự. khoản 1 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính. Điểm b khoản 1 Điều 24 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQHI4 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Toà án.

*** Xử:**

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2023 giữa bà Phạm Thị C và anh Nguyễn Khắc K, chị Lê Thị A theo hợp đồng công chứng số: 100 quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Phòng Công chứng số II tỉnh Thanh Hóa;

- Hủy nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: "30/8/2023: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khắc K, sinh năm 1980, CCCD số: 038080002779 và bà Lê Thị A, sinh năm 1984, CCCD số 038184004332 cùng thường trú tại: thôn Ngọc Nhị, xã Quảng Phúc, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa, theo hồ sơ số: 002388.CN.001./."

- Anh Nguyễn Khắc K, chị Lê Thị A có quyền khởi kiện bà Phạm Thị C liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên bằng vụ kiện khác.

*** Án phí**: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. bà Phạm Thị C phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Thái Thị L 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002486 ngày 26/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10 - Thanh Hóa).

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

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND Khu vực 10-Thanh Hóa;
- Phòng THADS KV 10-Thanh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Hùng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ		THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Lê Ngọc Lâm	**Mai Nam Tiến**	**Lê Thanh Hùng**