

Bản án số: 249/2025/DS-PT

Ngày 14 – 7 – 2025

V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Ninh Quang Thế

Ông Đặng Minh Trung

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Bùi Trung Biển – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 143/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2025 về việc tranh chấp: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2025/DS-ST ngày 18 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 166/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Ông Trần Văn L, sinh năm 1972 (Có mặt);

Căn cước công dân số: 096072018964; Cấp ngày: 06/7/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

2. Bà Cao Hải C, sinh năm 1974 (Có mặt);

Căn cước công dân số: 096174003459; Cấp ngày: 06/7/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Thị T, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau Nay là: Ấp Thị T, xã H, tỉnh Cà Mau.

- **Bị đơn:**

1. Bà Trần Thúy H, sinh năm 1986 (Vắng mặt);

2. Ông Hồ Văn T1, sinh năm 1983 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau; Nay là: Ấp T, xã S, tỉnh Cà Mau.

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

1. Bà Trịnh Ánh Đ, sinh năm 1981 (Vắng mặt);

2. Ông Lê Văn N, sinh năm 1982 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau; Nay là: Khóm A, xã S, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn L và bà Cao Hải C, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo ông Trần Văn L và bà Cao Hải C trình bày:*

Vợ chồng ông Hồ Văn T1 và bà Trần Thúy H có nợ ông bà tiền mua thức ăn, thuốc thủy sản tổng cộng là 612.921.000 đồng. Do vợ chồng ông T1 không trả nợ nên ông bà khởi kiện vợ chồng ông T1 tại Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời. Ngày 06/3/2024, Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời đã ban hành Quyết định công nhận kết quả hoà giải thành tại Toà án số: 14/2024/QĐCNHGT-DS, theo đó vợ chồng ông T1 có trách nhiệm thanh toán cho ông bà số tiền 612.921.000 đồng.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời đã ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 1370/QĐ-CCTHADS ngày 18/3/2024 để thi hành Quyết định nêu trên của Toà án. Qua xác minh, xác định vợ chồng ông T1 chỉ có tài sản duy nhất là diện tích đất 37.640m², tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau nhưng đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Văn N, bà Trịnh Ánh Đ, nên đã thông báo cho ông bà khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T1 với vợ chồng ông N vô hiệu để vợ chồng ông T1 có tài sản thi hành án cho ông bà.

Nay ông bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2021 giữa vợ chồng ông T1 và ông N, bà Đ đối với diện tích đất 37.640m², tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau vô hiệu để ông T1, bà H có tài sản thi hành án cho ông bà, do ông T1, bà H cố tình trốn tránh việc trả nợ cho ông bà và ngoài phần đất nêu trên, ông T1, bà H không còn bất kỳ tài sản nào khác để thi hành án.

- *Đối với bị đơn ông Hồ Văn T1, bà Trần Thúy H:*

Không cung cấp cho Toà án ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông L và bà C. Quá trình giải quyết vụ án, Toà án không làm việc được đối với ông T1 và bà H do không có mặt ở địa phương, hiện nay không xác định được địa chỉ.

- *Theo ông Lê Văn N và bà Trịnh Ánh Đ trình bày:*

Ngày 04/3/2021, ông bà có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hồ Văn T1, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1. Theo đó, ông T1 chuyển nhượng cho ông bà diện tích đất 37.640m², tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau, với giá 1.100.000.000 đồng. Tuy nhiên, giá chuyển nhượng thực tế gần 5.000.000.000 đồng, đôi bên có lập biên nhận giao nhận tiền, nhưng do

ông bà đã được chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất và thời gian đã lâu nên không còn lưu giữ các biên nhận. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông bà cho ông T1 thuê lại đất với giá 100.000.000 đồng/năm, có lập hợp đồng thuê đất; đến tháng 8/2024, ông T1 trả đất lại cho ông bà, do canh tác không hiệu quả.

Tại thời điểm chuyển nhượng thì phần đất không có tranh chấp, ông T1 đã được cấp quyền sử dụng đất nên ông bà nhận chuyển nhượng; do đó, việc chuyển nhượng của ông bà là ngay tình, đúng quy định pháp luật và ông bà đã được chỉnh lý sang tên đối với phần đất nhận chuyển nhượng.

Trước khi chuyển nhượng đất từ ông T1 thì ông bà không giao dịch gì với ông T1 và ông T1 cũng không nợ tiền ông bà. Ông bà không biết việc ông T1 thiếu nợ vợ chồng ông L.

Do không có điều kiện trực tiếp canh tác đất nên ông bà cho ông Trịnh Văn N1 và bà Trần Thu H1 (Cha mẹ ruột bà Trịnh Ánh Đ) mượn đất canh tác từ tháng 8/2024 đến nay. Ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L và bà C. Trường hợp Toà án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông bà sẽ yêu cầu ông N1 và bà H1 di dời trả đất theo phán quyết của Toà án. Ông bà không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu với ông T1 trong vụ án này. Trường hợp không thoả thuận được với ông T1, ông bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2025/DS-ST ngày 18 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L, bà Cao Hải C về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2021 giữa ông Hồ Văn T1 với ông Lê Văn N và bà Trịnh Ánh Đ đối với diện tích đất 37.640m², tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau vô hiệu.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 01/4/2025, bà Cao Hải C có đơn kháng cáo. Ngày 02/4/2025, ông Trần Văn L có đơn kháng cáo. Ông L và bà C kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L và bà C: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2021 giữa ông Hồ Văn T1 với ông Lê Văn N và bà Trịnh Ánh Đ đối với diện tích đất 37.640m² tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Văn L và bà Cao Hải C giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa: Ông L và bà C yêu cầu xem xét lại hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 với ông N và bà Đ, vì hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

không chấp nhận kháng cáo của bà Cao Hải C và ông Trần Văn L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Cao Hải C và ông Trần Văn L, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ngày 04/3/2021, ông Hồ Văn T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn N và bà Trịnh Ánh Đ diện tích đất 37.640m², tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau, với giá 1.100.000.000 đồng; hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Cà Mau. Ông N và bà Đ đã được chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N và bà Đ đứng tên ngày 05/3/2021. Ngày 19/9/2020, giữa ông Hồ Văn T1 và bà Trần Thúy H với ông L và bà C có lập biên bản đối chiếu công nợ với nhau, theo biên bản đối chiếu thể hiện ông T1 và bà H còn nợ tiền mua thức ăn thủy sản của ông L và bà C số tiền 602.073.000 đồng. Ông L và bà C cho rằng, sau khi đối chiếu công nợ, ông T1 và bà H có nhờ ông L và bà C mua dùm thuốc thủy sản và nợ số tiền 10.848.000 đồng. Tổng số tiền ông T1 và bà H nợ ông L và bà C là 612.921.000 đồng. Đến ngày 03/01/2024, ông L và bà C khởi kiện ông T1 ông bà H tại Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời. Tại Quyết định công nhận kết quả hoà giải thành tại Toà án số: 14/2024/QĐCNHGT-DS ngày 06/3/2024 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời công nhận kết quả hoà giải thành của các bên tham gia hoà giải: Ông T1, bà H có trách nhiệm thanh toán cho ông L, bà C số tiền 612.921.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời đã ra Quyết định thi hành án số: 1370/QĐ-CCTHADS ngày 18/3/2024 để thi hành Quyết định nêu trên của Toà án. Qua xác minh, xác định vợ chồng ông T1, bà H chỉ có tài sản là diện tích đất 37.640m², tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau nhưng đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà Đ nên không còn tài sản để thi hành án. Từ đó, ông L và bà C khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông N và bà Đ ngày 04/3/2021 đối với diện tích đất 37.640m² tại ấp T, xã P, huyện T là vô hiệu.

[2] Xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông N, bà Đ về hình thức hợp đồng thực hiện đúng theo quy định pháp luật, được xác lập trên cơ sở tự nguyện. Ông T1 với ông N, bà Đ xác lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/3/2021, hợp đồng chuyển nhượng đã được các bên thực hiện, ông N và bà Đ đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông T1; ông T1 G đất cho ông N và bà Đ, ông N và bà Đ đã đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai và được chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N và bà Đ đứng tên ngày 05/3/2021.

[3] Tại thời điểm xác hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông N và bà Đ thì ông T1 và bà H không phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho bất kỳ ai; phần đất chuyển nhượng cũng không bị hạn chế về quyền chuyển nhượng (không có tranh chấp, không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, cưỡng chế thi hành án...).

[4] Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 với ông N và bà Đ được xác lập và thực hiện hoàn thành trước khi ông L và bà C khởi kiện ông T1 và bà H vào ngày 03/01/2024 và được Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời ra Quyết định công nhận kết quả hoà giải thành tại Toà án số: 14/2024/QĐCNHGT-DS ngày 06/3/2024. Do đó, chưa có cơ sở để cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 với bà Đ là giả tạo hay để nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông L và bà C. Việc ông L và bà C yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 với ông N và bà Đ vô hiệu là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N và bà Đ. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L và bà C là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, ông L và bà C không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ, nên kháng cáo của ông L và bà C không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn L và bà Cao Hải C, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông L và bà C mỗi người phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn L và bà Cao Hải C.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2025/DS-ST ngày 18 tháng 3 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L và bà Cao Hải C về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2021 giữa ông Hồ Văn T1 với ông Lê Văn N, bà Trịnh Ánh Đ đối với diện tích đất 37.640m², tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

- Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn L và bà Cao Hải C phải chịu 150.000 đồng (ông L và bà C đã nộp xong).

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông L và bà C phải chịu 300.000 đồng. Ngày 29/7/2024, ông L và bà C đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005389 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, được đối trừ chuyển thu án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn L và bà Cao Hải C mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ông L và bà C mỗi người đã dự nộp 300.000 đồng theo

các biên lai thu số 0005409, 0005413 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, được đổi trừ chuyển thu án phí.

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

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 thoả 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 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời (Tòa án nhân dân khu vực 3- Cà Mau) ;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời (Phòng THADS khu vực 3- Cà Mau);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thành Lập