

Bản án số: 259/2026/DS-PT
Ngày: 03-4-2026
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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hải

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng

Bà Võ Bích Hải

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thảo Ngân là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Trương Minh Diên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 03/4/2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 178/TLPT-DS ngày 16/01/2026 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2025/DS-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 120/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông **Châu Quốc H**, sinh năm 1974; địa chỉ: Khóm B, thị trấn U, tỉnh Cà Mau.

2. Ông **Châu Quốc T**, sinh năm 1976; địa chỉ: Số H, đường T, phường C, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Xuân M** – Văn phòng L1 – thuộc Đoàn luật sư thành phố C; Địa chỉ: số E, đường T, phường C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông H (Hợp đồng ủy quyền ngày 09/3/2026): ông Châu Quốc T, sinh năm 1976. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Bà **Châu Thị Hoàng O**, sinh năm 1971. (vắng mặt)

2. Bà **Châu Thị Hoàng M1**, sinh năm 1978. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số H, đường T, phường C, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan

1. Bà **Trần Thị Trúc L**, sinh năm 1990; địa chỉ: Số G T, phường C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trúc L (Văn bản ủy quyền ngày 14/01/2025): Ông **Đoàn Thanh S**, sinh năm 1975; địa chỉ: Số C đường F, KDC B, phường L, thành phố Cần Thơ (có mặt)

2. **Văn phòng C**; Địa chỉ: Số B đường T, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

3. **Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 - Cần Thơ**; địa chỉ: Số A đường T, phường N, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

4. Ông **Nguyễn Văn H1**, sinh năm 1969. (vắng mặt)

Địa chỉ: I L, phường B, thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số H, đường T, phường C, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Trúc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông **Châu Quốc T** và cũng là đại diện ông **Châu Quốc H** trình bày: Tại Quyết định số 1458/QĐ-CCTHADS ngày 25/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều cho thi hành án theo yêu cầu để buộc bà Châu Thị Hoàng O và Châu Thị Hoàng M1 phải thanh toán cho ông Châu Quốc H và ông Châu Quốc T mỗi người số tiền 344.624.912 đồng. Trong thời gian chờ đợi thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ thì bà O và bà M1 đã âm thầm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 70, tờ bản đồ số 45, số vào sổ cấp giấy chứng nhận BN 817658, số cấp giấy chứng nhận CH 02886 cấp ngày 26/6/2013 cấp cho bà Châu Thị Hoàng O và Châu Thị Hoàng M1 cho bà Trần Thị Trúc L và được chỉnh lý sang tên bà L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/4/2024.

Vì vậy nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Châu Thị Hoàng O, Châu Thị Hoàng M1 với bà Trần Thị Trúc L ký ngày 29/3/2024, số công chứng: 1043

quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C vì đây là hợp đồng giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ chia kỷ phần thừa kế cho nguyên đơn theo nội dung, quyết định của bản án đã có hiệu lực pháp luật.

** Bị đơn bà Châu Thị Hoàng O và bà Châu Thị Hoàng M1 vắng mặt nên không rõ ý kiến.*

** Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Trúc L là ông Đoàn Thanh S trình bày:*

Cuối năm 2020 đến tháng 3/2024, thì bà O và bà M1 đã có giao dịch vay mượn tiền của bà L nhiều lần, trả làm nhiều đợt. Tính đến thời điểm cuối tháng 02/2024 thì bà O và bà M1 còn nợ lại bà L số tiền 200.000.000 đồng. Do bà O và bà M1 gặp khó khăn về tài chính nên có ý thoả thuận chuyển nhượng toàn bộ phần tài sản nhà và đất thừa đất số 70, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại KV 03, Sông H, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ chiếu theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN817658, số vào sổ CH02886 do UBND quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 26/6/2013 với giá trọn gói là 1.000.000.000 đồng, các khoản thuế, sang tên do bà Trần Thị Trúc L có nghĩa vụ phải thanh toán. Ngày 29/3/2024, bà L cùng với bà O và bà M1 đã tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng tài sản nêu trên tại Văn phòng C. Sau khi ký xong bà L đã giao cho phía bà O và bà M1 số tiền 800.000.000 đồng còn lại cho đủ số tiền mua bán nhà đất là 1.000.000.000 đồng và phía bà O, bà M1 cũng đã đồng ý giao nhà đất cho bà Trần Thị Trúc L toàn quyền quản lý và sử dụng vào ngày 29/3/2024. Sau khi chuyển nhượng xong, bà L quản lý trực tiếp tài sản trên và không bị bất kỳ cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn. Bà L cũng đã hoàn thành nghĩa vụ đóng các khoản thuế liên quan đến việc chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất và nhà ở đối với các cơ quan quản lý Nhà nước và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận N xác nhận chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp vào ngày 05/04/2024.

Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn thì bà L vẫn giữ yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết:

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Châu Thị Hoàng O, Châu Thị Hoàng M1 với bà Trần Thị Trúc L ký ngày 29/3/2024, số công chứng: 1043 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C là hợp pháp;

+ Công nhận việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N xác nhận chỉnh lý sang tên bà Trần Thị Trúc L trên Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN817658, số vào sổ CH02886 do UBND quận N, TP . ngày 05/4/2024 là hợp pháp.

Do không hòa giải thương lượng được nên vụ kiện được đưa ra xét xử.

Tại Bản án số 168/2025/DSST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1– Cần Thơ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Châu Quốc H, Châu Quốc T về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Châu Thị Hoàng O, Châu Thị Hoàng M1 với bà Trần Thị Trúc L ký ngày 29/3/2024, số công chứng: 1043 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Trúc L về việc:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Châu Thị Hoàng O, Châu Thị Hoàng M1 với bà Trần Thị Trúc L ký ngày 29/3/2024, số công chứng: 1043 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C.

- Công nhận việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N xác nhận chỉnh lý sang tên bà Trần Thị Trúc L trên Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN817658, số vào sổ CH02886 do UBND quận N, thành phố Cần Thơ ngày 05/4/2024.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Trúc L về việc: Buộc bà Châu Thị Hoàng O và bà Châu Thị Hoàng M1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị Trúc L tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Hủy nội dung cập nhật biến động chỉnh lý sang bà Trần Thị Trúc L ngày 05/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, thành phố Cần Thơ (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ - Cần Thơ).

Buộc bà Trần Thị Trúc L có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 817658, số vào sổ cấp GCN CH02886 do UBND quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 26/6/2013 cho bà Châu Thị Hoàng O và bà Châu Thị Hoàng M1, chỉnh lý sang tên bà Trần Thị Trúc L ngày 05/4/2024.

Trường hợp bà Trần Thị Trúc L không thực hiện việc trao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên thì kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy và cấp lại giấy chứng nhận QSD đối với thửa đất trên cho bà Châu Thị Hoàng O và bà Châu Thị Hoàng M1 theo quy định.

Bà Châu Thị Hoàng O và Châu Thị Hoàng M1 được quyền, nghĩa vụ liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục sang tên lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 45, phần đất tọa lạc tại khu vực 3, Sông H, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 817658, sổ vào sổ cấp GCN CH02886 theo quy định của pháp luật.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định, hồ sơ kỹ thuật: Bị đơn bà Châu Thị Hoàng O và Châu Thị Hoàng M1 phải chịu 3.000.000 đồng, do phía nguyên đơn ông Châu Quốc T đã tạm ứng nên bà O và bà M1 có nghĩa vụ trả lại số tiền trên cho ông Châu Quốc T.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Châu Thị Hoàng O và Châu Thị Hoàng M1 phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận và 42.000.000 đồng án phí có giá ngạch đối với yêu cầu của bà Trần Thị Trúc L được Tòa án chấp nhận.

- Ông bà Trần Thị Trúc L phải chịu 300.000 đồng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà L đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005676 ngày 12/02/2025 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Cần Thơ).

- Nguyên đơn ông Châu Quốc H và ông Châu Quốc T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002148 ngày 16/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Cần Thơ).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ tuyên xử.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Trúc L đã kháng cáo bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm; ông Đoàn Thanh S đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Trúc L trình bày: Bà L là người thứ ba ngay tình trong trường hợp trên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng vì hợp đồng đã hoàn tất. Bà L đang quản lý và sử dụng tài sản.

Luật sư Nguyễn Xuân M trình bày: Bà O, bà M1 có dấu hiệu tẩu tán tài sản. Hai bà đã biết phải thi hành bản án phúc thẩm có hiệu lực cho nguyên đơn nhưng vẫn cố tình chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Trúc L. Nhận thấy, tại Bản án dân sự phúc thẩm số 84/2024/DS-PT ngày 26 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tuyên xử: *“Buộc bà Châu Thị Hoàng O và bà Châu Thị Hoàng M1 phải thanh toán cho ông Châu Quốc H và ông Châu Quốc T mỗi người số tiền là 344.624.912 đồng và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Châu Quốc H và ông Châu Quốc T, cho đến khi thi hành án xong, bà Châu Thị Hoàng O, bà Châu Thị Hoàng M1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015”*.

Đến ngày 29/3/2024 bà Châu Thị Hoàng O, Châu Thị Hoàng M1 với bà Trần Thị Trúc L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 45, phần đất tọa lạc tại khu vực 3, Sông H, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 817658, số vào sổ cấp GCN CH02886 do UBND quận N, TP . cấp ngày 26/6/2013. Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng bà O và bà M1 không sử dụng số tiền thu được từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L để thi hành án đối với ông H và ông T do đó đây là có hành vi tẩu tán tài sản, tài sản đã chuyển nhượng cho bà L thì bà M1 và bà O không còn tài sản nào khác để thi hành án. Suốt quá trình tố tụng bị đơn vắng mặt không có văn bản trình bày ý kiến của mình.

Tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính Phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự, quy định: *“11. Khoản 1 và khoản 6 Điều 24 được sửa đổi, bổ sung như sau:*

1. 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 kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng đã hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên không kê biên tài sản mà thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự và có văn bản thông báo cho các cơ quan, tổ

chức, cá nhân có liên quan để phối hợp tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản”.

Căn cứ vào bản án phúc thẩm xác định giá trị tài sản là 1.723.124.560 đồng nhưng bà O và bà M1 chỉ chuyển nhượng cho bà L với số tiền 1.000.000.000 đồng là thấp hơn, không đúng giá trị thực tế của tài sản. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị Trúc L có cung cấp hợp đồng thuê nhà, theo đó ngày 09/4/2024 bà có cho ông Nguyễn Văn H1 thuê lại, tuy nhiên căn cứ vào xác nhận của địa phương (Phó khu vực 3) tại biên bản thẩm định ngày 01/4/2025 xác định hiện tại căn nhà tại số H, đường T (cũ), phường C, quận N, thành phố Cần Thơ vẫn do bà Châu Thị Hoàng O và bà Châu Thị Hoàng M1 đang quản lý, sử dụng và sinh sống không phải ông H1. Phía bà L cũng không cung cấp được hợp đồng thuê tài sản giữa bà với bà O, bà M1 nên có đủ cơ sở xác định việc chuyển nhượng trên là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của bà O, bà M1 đối với ông H, ông T. Vì vậy căn cứ khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Nên yêu cầu độc lập của bà L yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Châu Thị Hoàng O, Châu Thị Hoàng M1 với bà Trần Thị Trúc L ký ngày 29/3/2024, số công chứng 1043 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C là không có căn cứ chấp nhận và buộc bà O, bà M1 trả cho bà L số tiền chuyển nhượng 1 tỷ đồng là đúng theo quy định của pháp luật. Nên kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Trúc L là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo hướng: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Trúc L, giữ nguyên bản án sơ thẩm như phân tích nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự: Xét mối quan hệ pháp luật thì đây là vụ kiện: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong hạn luật định nên được xem xét. Việc ủy quyền của các đương sự là hợp lệ và đúng quy định.

[2] Xét nội dung vụ kiện nhận thấy: Nguyên đơn ông Châu Quốc H ông Châu Quốc T yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa bà Châu Thị Hoàng O, Châu Thị Hoàng M1 với bà Trần Thị Trúc L ký ngày 29/3/2024.

Nhận thấy: Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 84/2024/DS-PT ngày 26 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tuyên xử: *“Buộc bà Châu Thị Hoàng O và bà Châu Thị Hoàng M1 phải thanh toán cho ông Châu Quốc H và ông Châu Quốc T mỗi người số tiền là 344.624.912 đồng và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Châu Quốc H và ông Châu Quốc T, cho đến khi thi hành án xong, bà Châu Thị Hoàng O, bà Châu Thị Hoàng M1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015”*.

Sau khi Bản án phúc thẩm tuyên thì đến ngày 29/3/2024 bà Châu Thị Hoàng O, Châu Thị Hoàng M1 với bà Trần Thị Trúc L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 45, phần đất tọa lạc tại khu vực 3, Sông H, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 817658, sổ vào sổ cấp GCN CH02886 do UBND quận N, Tp . cấp ngày 26/6/2013.

Xét thấy: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà O và bà M1 cho bà L là không đúng quy định pháp luật do bị đơn có hành vi tẩu tán tài sản nhằm nghĩa vụ trốn tránh việc thi hành án đối với nguyên đơn. Hơn nữa, bị đơn không còn tài sản nào khác để thực hiện trách nhiệm trả nợ cho nguyên đơn.

Xét về giá chuyển nhượng tài sản nhận thấy: Căn cứ vào bản án phúc thẩm xác định giá trị tài sản là 1.723.124.560 đồng nhưng bà O và bà M1 chỉ chuyển nhượng cho bà L chỉ với 1.000.000.000 đồng là thấp hơn, không đúng giá trị thực tế của tài sản.

Xét hợp đồng cho thuê nhà mà bà L cung cấp nhận thấy: Ngày 09/4/2024 bà có cho ông Nguyễn Văn H1 thuê lại căn nhà chuyển nhượng trên. Tuy nhiên., căn cứ vào xác nhận của địa phương tại biên bản thẩm định ngày 01/4/2025 xác định hiện tại căn nhà tại số H, đường T (cũ), phường C, quận N, thành phố Cần Thơ vẫn do bà Châu Thị Hoàng O và bà Châu Thị Hoàng M1 đang quản lý, sử dụng và sinh sống không phải ông H1. Vì vậy, bà O, bà M1 có chuyển nhượng nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của bà O, bà M1 đối với ông H, ông T là đúng sự thật.

Tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số: 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính Phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự:

“11. Khoản 1 và khoản 6 Điều 24 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“1.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 kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng đã hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên không kê biên tài sản mà thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự và có văn bản thông báo cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để phối hợp tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản.”

Do đó, căn cứ Khoản 2, Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 quy định:

“ 2. Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó bị vô hiệu”.

[3] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Châu Thị Hoàng O, Châu Thị Hoàng M1 với bà Trần Thị Trúc L ký ngày 29/3/2024 và cập nhật chỉnh lý sang tên bà L ngày 05/4/2024.

Nhận thấy: Việc chuyển nhượng giữa bà O, bà M1 với bà L là giả tạo nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên yêu cầu độc lập của bà L là vô hiệu. Do đó yêu cầu độc lập của bà L là chưa có cơ sở chấp nhận. Do hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu nên hủy nội dung cập nhật biến động chỉnh lý sang bà Trần Thị Trúc L ngày 05/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, thành phố Cần Thơ.

Về xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Do bà L không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bà L yêu cầu trong trường hợp tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng thì buộc bà O và bà M1 có nghĩa vụ trả cho bà 1.000.000.000đồng.

Xét thấy, mặc dù yêu cầu của đương sự phát sinh sau thời điểm Tòa án sơ thẩm công khai chứng cứ, tuy nhiên đương sự chỉ yêu cầu trả lại số tiền chuyển nhượng đã đưa là 1.000.000.000đồng. Bà L không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà O và bà M1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà L 1.000.000.000đồng là phù hợp.

[4] Xét kháng cáo bà Trần Thị Trúc L nhận thấy: Bà kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Buộc bị đơn giao nhà cho bà do nhà và đất bà đã sang tên quyền sử dụng.

Xét thấy: Yêu cầu kháng cáo của bà L không có căn cứ như đã nhận định

trên do hợp đồng bị vô hiệu. Bà kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới. Bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ nên giữ nguyên bản án sơ thẩm. Không chấp nhận kháng cáo của bà.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định: Chi phí xem xét, thẩm định là 3.000.000 đồng, phía nguyên đơn ông Châu Quốc T đã tạm ứng và chi xong. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà O và bà M1 phải chịu chi phí này.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Châu Thị Hoàng O và Châu Thị Hoàng M1 phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận và 42.000.000 đồng án phí có giá ngạch đối với yêu cầu của bà Trần Thị Trúc L được Tòa án chấp nhận.

- Ông bà Trần Thị Trúc L phải chịu 300.000 đồng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà L đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005676 ngày 12/02/2025 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Cần Thơ).

- Nguyên đơn ông Châu Quốc H và ông Châu Quốc T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002148 ngày 16/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Cần Thơ).

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà L phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003495 ngày 24/9/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí. Bà L đã nộp đủ.

[8] Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 2 Điều 227; Điều 228, Khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 45 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 124, Điều 500, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 11 Điều 1 Nghị định số: 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính

Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự;

Nghị quyết số 326/2017/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Trúc L. Giữ y bản án dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Châu Quốc H, Châu Quốc T về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Châu Thị Hoàng O, Châu Thị Hoàng M1 với bà Trần Thị Trúc L ký ngày 29/3/2024, số công chứng: 1043 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Trúc L về việc:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Châu Thị Hoàng O, Châu Thị Hoàng M1 với bà Trần Thị Trúc L ký ngày 29/3/2024, số công chứng: 1043 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C.

- Công nhận việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N xác nhận chỉnh lý sang tên bà Trần Thị Trúc L trên Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN817658, số vào sổ CH02886 do UBND quận N, thành phố Cần Thơ ngày 05/4/2024.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Trúc L về việc: Buộc bà Châu Thị Hoàng O và bà Châu Thị Hoàng M1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị Trúc L tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Hủy nội dung cập nhật biến động chỉnh lý sang bà Trần Thị Trúc L ngày 05/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, thành phố Cần Thơ (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ - Cần Thơ).

Buộc bà Trần Thị Trúc L có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 817658, số vào sổ cấp GCN CH02886 do UBND quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 26/6/2013 cho bà Châu Thị Hoàng O và bà Châu Thị Hoàng M1, chỉnh lý sang tên bà Trần Thị Trúc L ngày 05/4/2024.

Trường hợp bà Trần Thị Trúc L không thực hiện việc trao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên thì kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy và cấp lại giấy chứng nhận QSD đối với thửa đất trên cho bà Châu Thị Hoàng O và bà Châu Thị Hoàng M1 theo quy định.

Bà Châu Thị Hoàng O và Châu Thị Hoàng M1 được quyền, nghĩa vụ liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục sang tên lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 45, phần đất tọa lạc tại khu vực 3, Sông H, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 817658, sổ vào sổ cấp GCN CH02886 theo quy định của pháp luật.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định, hồ sơ kỹ thuật: Bị đơn bà Châu Thị Hoàng O và Châu Thị Hoàng M1 phải chịu 3.000.000 đồng, do phía nguyên đơn ông Châu Quốc T đã tạm ứng nên bà O và bà M1 có nghĩa vụ trả lại số tiền trên cho ông Châu Quốc T.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn Châu Thị Hoàng O và Châu Thị Hoàng M1 phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận và 42.000.000 đồng án phí có giá ngạch đối với yêu cầu của bà Trần Thị Trúc L được Tòa án chấp nhận.

- Ông bà Trần Thị Trúc L phải chịu 300.000 đồng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà L đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005676 ngày 12/02/2025 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Cần Thơ).

- Nguyên đơn ông Châu Quốc H và ông Châu Quốc T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002148 ngày 16/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Cần Thơ).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà L phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003495 ngày 24/9/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí. Bà L đã nộp đủ.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 1- Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 1- Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Hải