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

Bản án số: 472/2025/DS-PT
Ngày: 25-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Đức

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Trung Tín - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 221/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 7 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2025/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 399/2025/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1990. Địa chỉ: Số A Khu phố C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre (Nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long).

1.2. Bà Nguyễn Anh T1, sinh năm 1983. Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre (Nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Ông Lê Hữu T2, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số E Ấp B, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Nay là phường A, tỉnh Vĩnh Long). Có mặt.

+ Ông Phạm Kim C, sinh năm 1972. Địa chỉ: ấp P, xã M, tỉnh Vĩnh Long. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Phạm Ngọc N, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số F ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Bùi Quang K, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số F ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (Nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Quang K: Bà Lý Thị Ngọc L, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số G Khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Số G Khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre. Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1984. Địa chỉ: Khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long). Vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Ông Bùi Quang K, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Hữu T2 trình bày:

Căn nhà cấp III diện tích xây dựng 72,0m^2, diện tích sàn là 150,0m^2 được xây dựng trên phần đất diện tích 92,1m^2 thuộc thửa đất số 789, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận số CY 397710 do bà T, bà T1 nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Ngọc N; giá trị chuyển nhượng nhà và đất thực tế là 2.800.000.000 đồng. Quá trình nhận chuyển nhượng cụ thể như sau:

Ngày 19/5/2024, bà T1 và bà N tiến hành đặt cọc trước 100.000.000 đồng, hai bên lập hợp đồng đặt cọc viết tay đề ngày 19/5/2024. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CY 397710 đang được bà N đăng ký thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng Thương mại

Cổ phần V – Chi nhánh B nên bà N yêu cầu bà T, bà T1 đặt cọc thêm 1.900.000.000 đồng để bà N lấy sổ ra và làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T, bà T1. Các bên đồng ý và lập hợp đồng đặt cọc viết tay đề ngày 27/5/2024.

Ngày 07/6/2024 bà T, bà T1 và bà N thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất trên bằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng chứng thực ngày 07/6/2024 tại Văn phòng C1, địa chỉ số A đường T, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo số công chứng 1937, quyển số 01/2024 TP/SCC/HĐGD ngày 07/6/2024. Tuy nhiên để giảm tiền thuế và lệ phí trước bạ, phía bà N đã yêu cầu bà T, bà T1 ghi giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng là 700.000.000 đồng, trong đó, giá chuyển nhượng thửa đất là 600.000.000 đồng, giá chuyển nhượng nhà ở là 100.000.000 đồng, bà N đã nhận thêm số tiền là 750.000.000 đồng. Tổng số tiền chuyển nhượng mà bà N đã nhận của bà T, bà T1 là 2.750.000.000 đồng. Bà T, bà T1 đã nhận ngôi nhà và đất nêu trên từ bà N vào ngày 07/6/2024. Bà T, bà T1 đã sửa chữa và lắp đặt thêm các vật dụng cần thiết cho ngôi nhà như tủ, tivi,... và chuyển vào ở trong ngôi nhà này từ ngày 07/6/2024.

Khi bà T, bà T1 liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để làm thủ tục đăng ký biến động thì phát hiện có sai sót trên Giấy chứng nhận số CY 397710 nêu trên (do lỗi của Cơ quan cấp Giấy chứng nhận, nguyên nhân khách quan) nên đã được đính chính bổ sung vào ngày 02/7/2024. Đến ngày 05/7/2024 bà T, bà Thư ký bổ sung "Hợp đồng sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" được công chứng chứng thực ngày 07/6/2024 tại Văn phòng C1, địa chỉ số A đường T, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre, theo số công chứng 2278, quyển số 01/2024 TP/SCC/HĐGD ngày 05/7/2024.

Tuy nhiên trong thời gian làm thủ tục đăng ký biến động đối với nhà và thửa đất nêu trên thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre ban hành công văn số 899/CC-THADS ngày 05/7/2024 để ngăn chặn giao dịch quyền sử dụng đất trên. Ngày 07/9/2024 bà T, bà T1 nhận được quyết định cưỡng chế thi hành án số 74/QĐ-CCTHADS ngày 26/8/2024 và thông báo cưỡng chế số 1041/TB-CCTHADS ngày 06/9/2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre. Hiện tại do căn nhà và đất nêu trên bà Phạm Ngọc N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền trên đất nên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố

Bến Tre tiến hành cưỡng chế kê biên tài sản để thi hành án cho khoản nghĩa vụ của bà N, trong khi căn nhà và đất nêu trên bà N đã chuyển nhượng cho bà T, bà T1.

Nay nguyên đơn khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/6/2024 và hợp đồng sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/7/2024 đối với căn nhà và đất thuộc thửa đất số 789, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận số CY 397710 giữa bà T, bà T1 với bà Phạm Ngọc N có hiệu lực pháp luật. Buộc bà Phạm Ngọc N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên và thực hiện các thủ tục cần thiết để bà T, bà T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà và đất nêu trên. Hiện tại nguyên đơn còn nợ bị đơn 50.000.000 đồng theo các hợp đồng nêu trên, nguyên đơn đồng ý tiếp tục trả cho bị đơn số tiền 50.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông K về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/6/2024 và hợp đồng sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/7/2024 thì nguyên đơn không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất này được thực hiện theo đúng quy định, không có sự giả tạo để nhằm trốn tránh nghĩa vụ của bà N; hiện tại nguyên đơn đã quản lý nhà đất và giao tiền cho bị đơn được 98,21% nên việc nguyên đơn khởi kiện là phù hợp với quy định của Luật đất đai năm 2013 và Luật nhà ở năm 2014.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc, định giá và không có ý kiến.

Bị đơn bà Phạm Ngọc N vắng mặt trong quá trình tố tụng nên không có lời trình bày và không có cung cấp tài liệu, chứng cứ.

Theo đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai, cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quang K, người đại diện theo ủy quyền của ông K là bà Trần Thị Ngọc Như Ý trình bày:

Ngày 31/5/2024, ông K đã gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre để yêu cầu bà Phạm Ngọc N và bà Phạm Ngọc N1 phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông K tổng số tiền vay là 4.044.000.000 đồng. Ngày 05/6/2024, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam đã thụ lý vụ án;

ngày 01/7/2024, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 56/QĐST-DS, theo đó bà N và bà N1 phải trả lại cho ông K toàn bộ số tiền vay nêu trên.

Sau khi có quyết định của Tòa án, ông K đã làm đơn yêu cầu thi hành án đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam. Ngày 02/7/2024, cơ quan thi hành án ban hành quyết định thi hành án số: 1319/QĐ-CCTHADS với nội dung bà N1 và bà N phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông K tổng số tiền vay và lãi là 4.044.000.000 đồng. Sau khi có Quyết định thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam đã tiến hành xác minh, phong tỏa và cưỡng chế tài sản do bà N1 và bà N đang đứng tên để đảm bảo thi hành án cho ông K trong đó có thửa đất số: 789, tờ bản đồ số 11, diện tích 92,1m^2, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre do bà N đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà T và bà T1 thì ông K không đồng ý, đồng thời ông K có yêu cầu độc lập như sau: Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/6/2024 và hợp đồng sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/7/2024 giữa bà T, bà T1 với bà N đối với nhà và đất thuộc thửa đất số 789, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; lý do việc bà N chuyển nhượng đất cho nguyên đơn là để cố tình tẩu tán tài sản để không thi hành án cho ông K.

Ông K thống nhất với kết quả đo đạc, định giá và không có ý kiến.

Tại Văn bản số 74/CCTHADS ngày 03/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre có ý kiến như sau:

Nội dung vụ việc có liên quan đến tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 189, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre bị kê biên đảm bảo thi hành án theo quyết định cưỡng chế số 74/QĐ-CCTHADS ngày 26/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre yêu cầu Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre xin được vắng mặt.

Người làm chứng ông Nguyễn Thái H trình bày:

Ông là người môi giới để giới thiệu bà N bán nhà đất cho bà T, bà T1 nên ông có biết việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà, đất như sau:

Vào ngày 19/5/2024, bà N, bà T1 thỏa thuận giá mua bán nhà đất là 2.800.000.000 đồng, các bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2024, mẫu hợp đồng đặt cọc do ông H soạn và ghi thông tin, bà N, bà T1 xác nhận đúng và ký tên. Theo nội dung hợp đồng ngày 19/5/2024 thì bà T1 đặt cọc trước cho bà N 100.000.000 đồng, bà T1 đưa trực tiếp 100.000.000 đồng cho bà N, các bên không có làm biên bản giao nhận riêng vì nội dung trong hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 19/5/2024 đã thể hiện rõ là bà T1 giao bà N 100.000.000 đồng.

Vài ngày sau, bà N yêu cầu bà T1 đưa thêm tiền cọc nên đến ngày 27/5/2024 bà T1 và bà N ký tiếp hợp đồng đặt cọc. Theo nội dung hợp đồng ngày 27/5/2024 thì bà T1 đặt cọc thêm cho bà N 1.900.000.000 đồng, bà T1 đưa trực tiếp tiền mặt cho bà N tại Ngân hàng, các bên không có làm biên bản giao nhận tiền riêng. Mẫu hợp đồng này là do ông H soạn, bà T1 và bà N đã đọc lại công nhận đúng và ký tên vào hợp đồng, sau đó bà N tự thực hiện các thủ tục trả nợ Ngân hàng và chuộc sổ ra chứ bà T1 không có thực hiện.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/6/2024 thì bà T1 giao tiếp số tiền mặt cho bà N 700.000.000 đồng và chuyển khoản cho bà N 50.000.000 đồng nên bà N có ghi ở mặt sau tờ hợp đồng đặt cọc là đã nhận đủ số tiền 750.000.000 đồng chứ các bên không có làm văn bản nhận tiền riêng.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long) đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2025/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long) đã tuyên:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 117, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ các điều 104, 105, 106, 167 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích T, bà Nguyễn Anh T1, cụ thể:

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập vào ngày 07/6/2024 được công chứng số: 1937, quyển số: 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 05/7/2024 được công chứng số: 2278, quyển số: 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 đối với phần đất và căn nhà được xây dựng trên đất thuộc thửa đất số 789, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Ngọc N với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bích T, bà Nguyễn Anh T1; buộc bà Phạm Ngọc N tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất này.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định. (Có họa đồ kèm theo).

Bà Nguyễn Thị Bích T, bà Nguyễn Anh T1 phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại cho bà Phạm Ngọc N là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Bùi Quang K về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập vào ngày 07/6/2024 được công chứng số: 1937, quyển số: 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/7/2024 được công chứng số: 2278, quyển số: 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 đối với phần đất và căn nhà trên đất thuộc thửa đất số 789, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre giữa bà Nguyễn Thị Bích T, bà Nguyễn Anh T1 với bà Phạm Ngọc N là vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Phạm Ngọc N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bích T, bà Nguyễn Anh T1 chi phí tố tụng là 10.835.000 (mười triệu, tám trăm ba mươi lăm nghìn) đồng.

4. Về án phí sơ thẩm:

Bà Phạm Ngọc N phải chịu là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Bà Phạm Thị Bích T3, bà Phạm Anh T4 phải chịu án phí là 2.500.000 (hai triệu, năm trăm nghìn) đồng, nhưng được khấu vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0005330 ngày 05/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre; bà Phạm Thị Bích T3, bà Phạm Anh T4 còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 2.200.000 (hai triệu, hai trăm nghìn) đồng.

Ông Bùi Quang K phải chịu án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0005577 ngày 15/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, thi hành bản án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/6/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quang K kháng cáo yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc tạm đình chỉ việc công nhận và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến khi bị đơn hoàn tất nghĩa vụ thi hành án đối với ông K. Ngày 23/6/2025, ông K kháng cáo bổ sung, yêu cầu chấp nhận yêu cầu độc lập của ông K, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bích T, bà Nguyễn Anh T1 với bà Phạm Ngọc N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quang K là bà Lý Thị Ngọc L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích T, bà Nguyễn Anh T1 là ông Lê Hữu T2 đề nghị không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quang K, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Thi hành án dân sự tỉnh V có công văn số: 465/THADS ngày 04/9/2025, yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt và trình bày nội dung tóm tắt quá trình thi hành án đối với Quyết định số: 56/2024 ngày 01/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Vĩnh Long), đồng thời nêu ý kiến: "Chấp hành viên xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà Nguyễn Thị Bích T và bà Nguyễn Anh T1 với bà Phạm Ngọc N công chứng ngày 07/6/2024 được sửa đổi bổ sung ngày 05/7/2024 đối với thửa số 789 tờ 11, diện tích 92,1m^2, tọa lạc tại phường P chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và có dấu hiệu tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án (do các tài sản còn lại đã thế chấp) nên đã tổ chức kê biên, xử lý để đảm bảo thi hành nghĩa vụ theo bản án".

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Xét thấy kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Quang K, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2025/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Bùi Quang K; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quang K kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của ông Bùi Quang K, Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 07/6/2024 và hợp đồng sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 05/7/2024 đối với thửa đất 789, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

+ Về hình thức: Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/6/2024, ngày 05/7/2024 được lập thành văn bản, được công chứng tại Văn phòng C1; tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên đều nhận thức được hành vi của mình, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cùng ký tên nên hợp đồng chuyển nhượng này đúng quy định về mặt hình thức được quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự và Điều 167 Luật Đất đai.

+ Về nội dung: Tại thời điểm hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng thì thửa đất số 789, tờ bản đồ số 11 và tài sản trên đất không bị tranh chấp, không bị kê biên để thi hành án, do đó bà N đủ điều kiện chuyển nhượng thửa đất trên cho bà T, bà T1 theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai. Theo Văn bản số

56/VPCC ngày 07/5/2025 của Văn phòng C1 thể hiện: Văn phòng C1 đã thực hiện đúng theo quy trình, thủ tục và trình tự pháp luật theo quy định tại Luật Công chứng 2014 và các văn bản pháp luật có liên quan. Các bên đã cung cấp đầy đủ giấy tờ tùy thân, giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất và các tài liệu liên quan trước khi tiến hành công chứng. Văn phòng đã kiểm tra giấy tờ, xác định năng lực hành vi dân sự, ý chí tự nguyện của các bên, kiểm tra tình trạng pháp lý của tài sản và đảm bảo không có dấu hiệu tranh chấp tại thời điểm công chứng. Các hợp đồng được thành lập văn bản, các bên đã đọc và ký xác nhận đầy đủ theo quy định. Văn phòng đã ghi vào sổ công chứng, lưu trữ hồ sơ đầy đủ và đúng theo quy định.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và xác minh tại địa phương, cũng như sự thừa nhận của các đương sự thì hiện nay nhà đất do phía nguyên đơn đang quản lý sử dụng, phù hợp với quy định tại Điều 12 Luật Nhà ở năm 2014.

Từ những nhận định trên thấy rằng việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 07/6/2024 và hợp đồng sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 05/7/2024 đối với thửa đất 789, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre là có căn cứ.

Xét thấy quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 56/2024/QĐST-DS ngày 01/7/2024 giữa nguyên đơn ông Bùi Quang K với bà Phạm Ngọc N được Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam ban hành vào ngày 01/7/2024, còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Anh T1, bà Nguyễn Thị Bích T với bà Phạm Ngọc N được ký kết vào ngày 07/6/2024.

Việc bà N thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà T, bà T1 đã được thực hiện trước thời điểm Tòa án công nhận sự thỏa thuận giữa ông K với bà N. Tại thời điểm bà N chuyển nhượng thửa đất cho T1, bà T thì thửa đất và tài sản trên đất nêu trên không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án cho ông K, thời điểm bà N phát sinh nghĩa vụ thanh toán nợ cho ông K là sau thời điểm bà N và bà T, bà Thư ký hợp đồng chuyển nhượng quyền đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/6/2024. Khi bà T, bà T1 liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để làm thủ tục đăng ký biến động thì phát hiện có sai sót trên Giấy chứng nhận số CY 397710 đối với thửa đất nêu trên, sai sót này do lỗi

của Cơ quan cấp Giấy chứng nhận, là nguyên nhân khách quan, không phải lỗi của nguyên đơn nên đã được đính chính bổ sung vào ngày 02/7/2024. Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà N với bà T, bà T1 không vi phạm Điều 24 của Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự và Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 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.

Bà N sử dụng số tiền có được từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trả nợ ngân hàng nhằm giải chấp đối với thửa đất nêu trên, không phải sử dụng vào mục đích cá nhân khác nên không coi là tẩu tán tài sản. Mặt khác theo tài liệu, chứng cứ của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre cung cấp thể hiện ngoài thửa đất số 789, tờ bản đồ số 11 tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cũ thì còn 09 thửa đất tọa lạc tại thành phố B được cấp quyền sử dụng cho bà Phạm Ngọc N và bà N có tài sản là quyền sử dụng đất tọa lạc tại huyện C, huyện B và huyện G, tỉnh Bến Tre cũ. Như vậy thửa đất đang tranh chấp không phải là tài sản duy nhất của bà Phạm Ngọc N. Do đó việc ông K yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quang K cũng như những lời trình bày, tranh luận tại phiên tòa xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông K là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Vì vậy, giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Quang K, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2025/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân

thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long).

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 117, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các điều 104, 105, 106, 167 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích T, bà Nguyễn Anh T1, cụ thể:

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập vào ngày 07/6/2024 được công chứng số: 1937, quyển số: 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 05/7/2024 được công chứng số: 2278, quyển số: 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 đối với phần đất và căn nhà được xây dựng trên đất thuộc thửa đất số 789, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Ngọc N với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bích T, bà Nguyễn Anh T1; buộc bà Phạm Ngọc N tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất này.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định.

(Có họa đồ kèm theo).

Bà Nguyễn Thị Bích T, bà Nguyễn Anh T1 phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại cho bà Phạm Ngọc N là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả

cho 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Bùi Quang K về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập vào ngày 07/6/2024 được công chứng số: 1937, quyển số: 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/7/2024 được công chứng số: 2278, quyển số: 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 đối với phần đất và căn nhà trên đất thuộc thửa đất số 789, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre giữa bà Nguyễn Thị Bích T, bà Nguyễn Anh T1 với bà Phạm Ngọc N là vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Phạm Ngọc N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bích T, bà Nguyễn Anh T1 chi phí tố tụng là 10.835.000 (mười triệu, tám trăm ba mươi lăm nghìn) đồng.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Phạm Ngọc N phải chịu là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

+ Bà Phạm Thị Bích T3, bà Phạm Anh T4 phải chịu án phí là 2.500.000 (hai triệu, năm trăm nghìn) đồng, nhưng được khấu vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0005330 ngày 05/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre; bà Phạm Thị Bích T3, bà Phạm Anh T4 còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 2.200.000 (hai triệu, hai trăm nghìn) đồng.

+ Ông Bùi Quang K phải chịu án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0005577 ngày 15/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Bùi Quang K phải chịu án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0011578 ngày 15/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 5 – Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Phòng GĐ,KT,TT&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Minh Đạt