

Bản án số: 126/2024/DS-PT

Ngày 23 - 3 - 2024

V/v “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”

**FDVN LAW FIRM**

Tài liệu nghiệp vụ

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**  
**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hoàng Minh Thịnh

*Các Thẩm phán:* Ông Cao Văn Tám

Bà Nguyễn Thị Thanh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đàm Lê Nhân - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 22 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở; Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 690/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 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 23/2023/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 205/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Lý Thị H**, sinh năm 1970; địa chỉ cư trú: ấp 5, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. (Có mặt)

- *Bị đơn:* Ông **Lê Văn B**, sinh năm 1966 và bà **Phan Thị H**, sinh năm 1967; cùng địa chỉ cư trú: ấp 4, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. *Người đại diện theo ủy quyền:* bà **Hồ Huỳnh Tố H**, sinh năm 1982; địa chỉ: Công ty Luật TNHH MTV Thái Sơn, số 45H, đường Lê Duẩn, Khóm 7, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. Theo văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 12 năm 2021. (Có mặt)

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

1. Bà **Lê Thị G**, sinh năm 1978; NKTT: ấp 4, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu; chỗ ở hiện nay: đường Hai Tặng, ấp Tân Điền, xã Long Thượng, huyện Càn Giuộc, tỉnh Long An. (*Vắng mặt, có văn bản xin xét xử vắng mặt*)

2. Ông **Lê Văn T**, sinh năm 1987 và bà **Phạm Thị N**, sinh năm 1986; địa chỉ cư trú: ấp 4, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. (*Vắng mặt, có văn bản xin xét xử vắng mặt*)

3. Bà **Đỗ Thị P**, sinh năm 1961 và ông **Phạm Văn K**, sinh năm 1959; địa chỉ cư trú: ấp 4, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. (*Vắng mặt, có văn bản xin xét xử vắng mặt*)

4. **Văn phòng Công chứng Nguyễn Thiên N**; địa chỉ: Số 02, đường Trần Huỳnh, Phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. (*Vắng mặt*)

5. **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu**; địa chỉ: số 78, đường Lê Duẩn, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. (*Vắng mặt*)

- **Người kháng cáo:** Bị đơn Lê Văn B, Phan Thị H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị G, Lê Văn T, Đỗ Thị P.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện ngày 10 tháng 10 năm 2021, tại lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 28 tháng 4 năm 2020, nguyên đơn có khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền hụi, đến ngày 13 tháng 5 năm 2020 Tòa án nhân dân thị xã G đã thụ lý thụ án. Tại bản án dân sự sơ thẩm xét xử buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền hụi 1.834.000.000đ.

Sau khi xét xử bị đơn kháng cáo, đến ngày 28 tháng 4 năm 2021 Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi xét xử phúc thẩm nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nhưng bị đơn không có tài sản thi hành án, với lý do đã chuyển nhượng đất cho người khác, cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bị đơn chuyển nhượng cho bà Lê Thị G gồm:

+ Lập ngày 11 tháng 11 năm 2020: diện tích chuyển nhượng 13.605m<sup>2</sup> thửa số 840 tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp 4, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu; số tiền chuyển nhượng 420.000.000đ. Đến ngày 23 tháng 11 năm 2020 bà Lê Thị G được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 435296.

+ Lập ngày 11 tháng 12 năm 2020: diện tích chuyển nhượng 6.960,9m<sup>2</sup> thửa số 335 tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp 4, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu; số tiền chuyển nhượng 220.000.000đ. Đến ngày 28 tháng 12 năm 2020 bà Lê Thị G được Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 873912.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bị đơn chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị P, lập ngày 21 tháng 10 năm 2020: diện tích chuyển nhượng 11.803,5m<sup>2</sup> thửa số 281 tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp 4, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu; số tiền chuyển nhượng 410.000.000đ. Đến ngày 03 tháng 11 năm 2020 bà Phụng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 806101.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bị đơn chuyển nhượng cho ông Lê Văn T:

+ Lập ngày 17 tháng 3 năm 2021: diện tích chuyển nhượng 2.494,2m<sup>2</sup> thửa số 442 tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp 5, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu; số tiền chuyển nhượng 110.000.000đ. Đến ngày 02 tháng 4 năm 2021, ông Lê Văn T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 631880.

+ Lập ngày 29 tháng 9 năm 2020: diện tích chuyển nhượng 6.700m<sup>2</sup> thửa số 865 tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp 4, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu; số tiền chuyển nhượng 220.000.000đ. Đến ngày 14 tháng 6 năm 2023, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng này.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng 04 hợp đồng và 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên nhằm đảm bảo cho thi hành án đối với số tiền của nguyên đơn.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:* Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với các căn cứ như sau:

+ Việc chuyển nhượng đất được thực hiện trước khi bản án phúc thẩm số 46/2021/DS-PT ngày 28 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu có hiệu lực pháp luật.

+ Đến thời điểm hiện tại bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn được số tiền 45.000.000đ và vẫn đang tiếp tục thanh toán theo bản án. Bị đơn vẫn đồng ý trả cho nguyên đơn mỗi tháng 4.000.000đ nhưng do bị đơn không đồng ý và bị đơn vẫn đang thực hiện nghĩa vụ nộp tại Chi cục Thi hành án thị xã G.

+ Việc chuyển nhượng là đúng sự thật, ngay tình, không gian dối hay giả tạo để che đậy hay trốn tránh nghĩa vụ.

+ Sau khi chuyển nhượng thì bị đơn sử dụng số tiền trên vào việc thanh toán nợ cho gia đình.

+ Giá chuyển nhượng phù hợp với giá thị trường, không vi phạm điều cấm của pháp luật và trái đạo đức xã hội.

+ Sau khi chuyển nhượng thì bà Lê Thị G và bà Phụng cho ông Lê Văn T thuê canh tác.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lê Thị G: số tiền nhận chuyển nhượng đã trừ đi tiền vay mà bị đơn đã vay từ năm 2015 (không có giấy tờ) số tiền 400.000.000đ; số tiền còn lại trả nợ và đóng hụi cho các chủ hụi.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng cho bà Phụng số tiền số tiền 410.000.000đ thì đã trừ căn số tiền mà bị đơn đã cầm cố quyền sử dụng đất cho bà Phụng và ông Kỳ số tiền 250.000.000đ nên chỉ nhận được số tiền 160.000.000đ; số tiền 160.000.000đ bị đơn dùng vào việc trả nợ cho Lê Hoàng Nửa 150.000.000đ; còn lại 10.000.000đ chi xài gia đình.

- Đối với số tiền chuyển nhượng cho ông Lê Văn T 110.000.000đ dùng vào việc trả nợ và đóng hụi cho nhiều người.

- Đối với yêu cầu của bà Lê Thị G, bà Phụng và ông Lê Văn T thì bị đơn đồng ý trả lại giá thị trường trong trường hợp hủy hợp đồng.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị G trình bày:* bà là em ruột của ông Lê Văn B và bà có nhận chuyển nhượng của bị đơn hai phần đất, các bên đã thực hiện việc giao đất và trả tiền xong. Trong trường hợp tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà yêu cầu bị đơn trả cho bà giá đất theo giá thị trường 60.000.000đ/công; còn hợp đồng giữ nguyên thì không yêu cầu.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị P và ông Phạm Văn K (chồng bà Phụng) trình bày:* giữa ông Phạm Văn K với bị đơn có quan hệ bác xui và vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của bị đơn 01 phần đất, các bên đã thực hiện việc giao đất và trả tiền xong. Trong trường hợp tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông, bà yêu cầu bị đơn trả cho giá đất theo giá thị trường 60.000.000đ/công; còn hợp đồng giữ nguyên thì không yêu cầu.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T và bà Phạm Thị N (vợ ông Lê Văn T) trình bày:* ông Lê Văn T là con ruột của bị đơn và vào năm 2021 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của bị đơn 01 phần đất, các bên đã thực hiện việc giao đất và trả tiền xong. Trong trường hợp tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông, bà yêu cầu bị đơn trả giá đất theo giá thị trường 60.000.000đ/công; còn hợp đồng giữ nguyên thì không yêu cầu.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thiên N trình bày:* Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:***

- Căn cứ các Điều 147, 228, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ các Điều 124, 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Thị H, hủy các hợp đồng chuyển nhượng nhằm đảm bảo cho việc kê biên thi hành án.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn B và bà Phan Thị H với bà Lê Thị G:

- Lập ngày 11 tháng 11 năm 2020, diện tích chuyển nhượng 13.605m<sup>2</sup> thửa số 840 tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp 4, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu;

- Lập ngày 11 tháng 12 năm 2020, diện tích chuyển nhượng 6.960,9m<sup>2</sup> thửa số 335 tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp 4, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T và bà Phạm Thị N với bà Lê Thị G; buộc ông Lê Văn T, bà Phạm Thị N, bà Lê Thị G giao đất lại cho ông Lê Văn B và bà Phan Thị H để đảm bảo cho việc kê biên thi hành án.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn B và bà Phan Thị H với bà Đỗ Thị P lập ngày 21 tháng 10 năm 2020, diện tích chuyển nhượng 11.803,5m<sup>2</sup> thửa số 281 tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp 4, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T và bà Phạm Thị N với bà Đỗ Thị P và ông Phạm Văn K; buộc ông Lê Văn T, bà Phạm Thị N, bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn K giao đất lại cho ông Lê Văn B và bà Phan Thị H để đảm bảo cho việc kê biên thi hành án.

5. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn B và bà Phan Thị H với ông Lê Văn T lập ngày 17 tháng 3 năm 2021, diện tích chuyển nhượng 2.494,2m<sup>2</sup> thửa số 442 tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp 5, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Buộc ông Lê Văn T và bà Phạm Thị N giao đất lại cho ông Lê Văn B và bà Phan Thị H để đảm bảo cho việc kê biên thi hành án.

6. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Lý Thị H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn B và bà Phan Thị H với ông Lê Văn T lập ngày 29 tháng 9 năm 2020; diện tích chuyển nhượng 6.700m<sup>2</sup> thửa số 865 tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp 4, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

7. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Lê Thị G số CY 435296 ngày 23 tháng 11 năm 2020 và số DA 873912 ngày 28 tháng 12 năm 2020.

8. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Đỗ Thị P số CY 806101 ngày 03 tháng 11 năm 2020.

9. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho ông Lê Văn T số DB 631880 ngày 02 tháng 4 năm 2021.



10. Buộc ông Lê Văn B và bà Phan Thị H trả lại số tiền chuyển nhượng cho bà Lê Thị G là 420.000.000đ và 220.000.000đ.

11. Buộc ông Lê Văn B và bà Phan Thị H trả lại số tiền chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị P và ông Phạm Văn K là 410.000.000đ.

12. Buộc ông Lê Văn B và bà Phan Thị H trả lại số tiền chuyển nhượng cho ông Lê Văn T và bà Phạm Thị N là 110.000.000đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, vào ngày 31/7/2023 bị đơn ông Lê Văn B, bà Phan Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị G, Lê Văn T và Đỗ Thị P có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa Bản sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 01/8/2023 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu có Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS với nội dung các đương sự trong vụ án không có yêu cầu hủy quyết định cá biệt và căn cứ công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì trong trường hợp này không cần phải hủy quyết định cá biệt nên thẩm quyền xét xử thuộc Tòa án nhân dân cấp huyện. Do đó đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo như nêu trên đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn là có thật, các bên đã giao tiền, nhận đất và khi chuyển nhượng đất thì chưa có bản án có hiệu lực pháp luật buộc bị đơn trả tiền cho nguyên đơn và hiện nay phí bị đơn ông Lê Văn B đang khiếu nại theo thủ tục giám đốc thẩm. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Lê Thị G, Lê Văn T và Đỗ Thị P có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 01/8/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- *Về chấp hành pháp luật:* Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Các chứng cứ có tại hồ sơ đủ cơ sở để kết luận phía bị đơn đang nợ nguyên đơn khoản tiền hơn 1,8 tỷ đồng nhưng bị đơn đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho em ruột, con ruột và gia đình thông gia và tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không trả nợ cho nguyên đơn. Vì vậy, có căn cứ kết luận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là giả tạo nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy các hợp đồng này là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và giữ

nguyên Bản án sơ thẩm. (có bài phát biểu kèm theo)

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo gồm Lê Thị G, Lê Văn T và Đào Thị Phụng có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án theo luật định.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 01/8/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

Xét kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[2] Vào ngày 13/5/2020 Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu thụ lý vụ án tranh chấp giữ nguyên đơn bà Lý Thị Hương và bị đơn ông Lê Văn B, bà Phan Thị H, tại Bản án sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã G, Bản án phúc thẩm số 46/2021/DS-PT ngày 28 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu tuyên buộc ông Lê Văn B, bà Phan Thị H có trách nhiệm liên đới trả cho bà Lý Thị H tiền nợ hộ 1.834.000.000 đồng. Ngày 01/10/2021 bà Lý Thị H có đơn gửi Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Giá Rai đề nghị xác minh, kê biên tài sản của ông Lê Văn B, bà Phan Thị H vì có hành vi tẩu tán tài sản, ngày 28/02/2022 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G có văn bản số 112/CV-CCTHA trả lời bà Lý Thị H với nội dung: Ngày 30/7/2020, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G giao quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Thủy (theo Quyết định Công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 20/2019/QĐST-DS ngày 12/7/2019 của Tòa án nhân dân thị xã G) diện tích 9.405,0m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 460, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc ấp 5, xã P, thị xã G, đến ngày 17/9/2020 bà Huỳnh Thị Thủy được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Ngày 29/9/2020 chuyển nhượng cho ông Lê Văn T diện tích 6.700m<sup>2</sup> thửa số 865 tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp 4, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, ngày 14/10/2020 ông Lê Văn T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Ngày 21/10/2020 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị P diện tích 11.803,5m<sup>2</sup> thửa số 281 tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp 4, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, ngày 03 tháng 11 năm 2020 bà Phụng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 806101; Ngày 11/11/2020 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị G diện tích 13.605m<sup>2</sup> thửa số 840 tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp 4, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, ngày 23 tháng 11 năm 2020 bà Lê Thị G được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 435296; Ngày 11/12/2020 tiếp tục chuyển nhượng cho bà Lê Thị G diện tích 6.960,9m<sup>2</sup>

thửa số 335 tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp 4, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, ngày 28 tháng 12 năm 2020 bà Lê Thị G được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 873912; Ngày 17/3/2021 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Lê Văn T diện tích 2.494,2m<sup>2</sup> thửa số 442 tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp 5, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, ngày 02 tháng 4 năm 2021, ông Lê Văn T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 631880. Còn đối với một số tài sản khác thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Căn cứ vào nội dung các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Văn B và bà Giảng, bà Phụng, ông Lê Văn T, thể hiện:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị G gồm:

+ Hợp đồng ngày 11 tháng 11 năm 2020: diện tích chuyển nhượng 13.605m<sup>2</sup> thửa số 840 tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp 4, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu; số tiền chuyển nhượng 420.000.000đ.

+ Hợp đồng ngày 11 tháng 12 năm 2020: diện tích chuyển nhượng 6.960,9m<sup>2</sup> thửa số 335 tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp 4, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu; số tiền chuyển nhượng 220.000.000đ.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị P, lập ngày 21 tháng 10 năm 2020: diện tích chuyển nhượng 11.803,5m<sup>2</sup> thửa số 281 tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp 4, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu; số tiền chuyển nhượng 410.000.000đ.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T:

+ Hợp đồng ngày 17 tháng 3 năm 2021: diện tích chuyển nhượng 2.494,2m<sup>2</sup> thửa số 442 tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp 5, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu; số tiền chuyển nhượng 110.000.000đ.

+ Hợp đồng ngày 29 tháng 9 năm 2020: diện tích chuyển nhượng 6.700m<sup>2</sup> thửa số 865 tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp 4, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu; số tiền chuyển nhượng 220.000.000đ.

Như vậy, việc chuyển nhượng những diện tích đất nêu trên cho bà Lê Thị G, vợ chồng bà Đỗ Thị P và ông Phạm Văn K; vợ chồng ông Lê Văn T và bà Phạm Thị N được thực hiện sau khi nguyên đơn đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân thị xã G và kết quả giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm, phúc thẩm đều buộc bà ông Lê Văn B, bà Phan Thị H phải trả cho bà Lý Thị H 1.834.000.000 đồng. Đồng thời, giữa ông Lê Văn B và bà Lê Thị G có mối quan hệ anh em; ông Lê Văn B và bà Phan Thị H với ông Lê Văn T có mối quan hệ cha con, mẹ con ruột; ông Lê Văn B và bà Phan Thị H với ông Phạm Văn K có mối quan hệ bác xui. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc lập hợp đồng chuyển nhượng này nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba nên vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là vô hiệu nhưng lại tuyên huỷ các hợp đồng này là không phù hợp với quy định pháp



luật tại Điều 122, 124 và 407 Bộ luật dân sự, nên cần sử lại cách tuyên trong Bản án phúc thẩm.

[5] Quá trình giải quyết vụ án thì ông Lê Văn T và bà Lê Thị G, bà Đỗ Thị P đều khai rằng sau khi bà Lê Thị G, bà Phụng nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Văn B thì bà Lê Thị G, bà Phụng không có nhu cầu sử dụng đất nên cho ông Lê Văn T thuê, việc thoả thuận thuê đất không lập văn bản mà chỉ thoả thuận miệng. Xét đây chỉ là lời trình bày của đương sự mà không có chứng cứ nào khác vì vậy không có cơ sở chấp nhận, hơn nữa các đương sự trong vụ án không có yêu cầu giải quyết về vấn đề này nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên huỷ các hợp đồng thuê đất giữa ông Thệ, bà Nguyệt với bà Lê Thị G, huỷ hợp đồng thuê đất giữ ông Lê Văn T, bà Nguyệt với bà Phụng, ông Kỳ là không đúng. Ngoài ra, tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Lê Văn T, bà Phạm Thị N, bà Lê Thị G giao đất lại cho ông Lê Văn B và bà Phan Thị H để đảm bảo cho việc kê biên thi hành án, xét việc tuyên buộc này là không cần thiết vì như đoạn trên đã nhận định các hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nên các quyền sử dụng đất này vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn B và bà Phan Thị H và Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền sẽ tiến hành kê biên tài sản khi bà Lý Thị H có đơn yêu cầu.

[6] Với các tài liệu chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Sửa một phần Bản án sơ thẩm theo như nhận định trên.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ chấp nhận một phần.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 298; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Căn cứ các Điều 116, 122, 124, 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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;

Chấp nhận việc rút kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 01/8/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn B, bà Phan Thị H, bà Lê Thị G, ông Lê Văn T, bà Đỗ thị Phung và sửa một phần Bản án sơ thẩm.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Thị H.
2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn B, bà Phan Thị H với bà Lê Thị G đối với diện tích chuyển nhượng 13.605m<sup>2</sup> thửa số 840 tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp 4, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu; Lập ngày 11 tháng 11 năm 2020 tại Văn phòng công chứng Đặng Văn Quý, phường Hộ Phòng, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, số công chứng 1396, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.
3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn B, bà Phan Thị H với bà Lê Thị G đối với diện tích chuyển nhượng 6.960,9m<sup>2</sup> thửa số 335 tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp 4, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu; Lập ngày 11 tháng 12 năm 2020 tại Văn phòng công chứng Đặng Văn Quý, phường Hộ Phòng, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, số công chứng 1560, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.
4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn B, bà Phan Thị H với bà Đỗ Thị P đối với diện tích chuyển nhượng 11.803,5m<sup>2</sup> thửa số 281 tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp 4, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Lập ngày 21 tháng 10 năm 2020 tại Văn phòng công chứng Đặng Văn Quý, phường Hộ Phòng, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, số công chứng 1266, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.
5. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn B, bà Phan Thị H với ông Lê Văn T đối với diện tích chuyển nhượng 2.494,2m<sup>2</sup> thửa số 442 tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp 5, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Lập ngày 17 tháng 3 năm 2021 tại Văn phòng công chứng Đặng Văn Quý, phường Hộ Phòng, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, số công chứng 360, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.
6. Buộc ông Lê Văn B và bà Phan Thị H trả lại số tiền chuyển nhượng cho bà Lê Thị G là 420.000.000đ và 220.000.000đ.
7. Buộc ông Lê Văn B và bà Phan Thị H trả lại số tiền chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị P và ông Phạm Văn K là 410.000.000đ.
8. Buộc ông Lê Văn B và bà Phan Thị H trả lại số tiền chuyển nhượng cho ông Lê Văn T và bà Phạm Thị N là 110.000.000đ.
9. Về án phí dân sự sơ thẩm:
  - Ông Lê Văn B và bà Phan Thị H phải chịu án phí là 300.000đ.
  - Ông Lê Văn T và bà Phạm Thị N phải chịu án phí là 300.000đ.
  - Các đương sự khác không phải chịu án phí. Bà Lý Thị H được nhận lại số tiền 300.000đ đã tạm ứng theo biên lai thu tiền số 0003717 ngày 14 tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G.

10. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

11. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

12. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn B, bà Phan Thị H, ông Lê Văn T, bà Lê Thị G, bà Đỗ Thị Phụng không phải chịu. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu hoàn trả cho mỗi đương sự 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại các biên lai thu tiền số 0000364, 0000365 cùng ngày 31/7/2023.

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 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 qui định tại các Điều 6,7 và Điều 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:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- Cục THADS tỉnh Bạc Liêu;
- ĐS (8);
- Lưu VP(3), HS(2) 18b.NThuy.

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

**Đã ký**

**Hoàng Minh Thịnh**