

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2021/DS-PT  
Ngày: 21-01-2021  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất liền  
quan đến tài sản thi hành án

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Minh Tuấn

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Nguyễn Văn Cảnh
2. Bà Trịnh Thị Phúc

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:***

Ông Lê Ngọc Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 542/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liền quan đến tài sản cưỡng chế thi hành án”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 584/2020/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Trần Văn N, sinh năm 1962.

Nơi cư trú: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Long An.

*2. Bị đơn:* Ông Trịnh Văn H, sinh năm 1978.

Nơi cư trú: Ấp H, xã H, huyện T, Long An.

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

*3.1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1982.*

Nơi cư trú: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Long An.

3.2. Ông Trần Hoàng P, sinh năm 1987.

Nơi cư trú: Ấp Gi, xã K, huyện V, tỉnh Long An.

3.3. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An

Địa chỉ: Khu phố Rọc Chanh A, thị trấn Tân Hưng, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Võ Thị Mỹ L - Chi cục Trưởng.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn là ông Trịnh Văn H.

(Ông N có mặt; ông H, ông T, ông P  
và bà L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\*Trong đơn khởi kiện ngày 31/12/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Trần Văn N trình bày:*

Ngày 06/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng giữa ông N với ông H và ông P, ông T và Chấp hành viên - Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, lập biên bản sự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 13.560m<sup>2</sup> thuộc thửa 234 và thửa 722 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã Hưng Hà với số tiền là 397.500.000 đồng nhưng thực tế giữa ông với ông H thỏa thuận chuyển nhượng với số tiền 400.000.000 đồng/01ha. Do phần đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện Tân Hưng, tỉnh Long An và đất đang bị kê biên để thi hành án cho ông Trần Hoàng P và ông Trần Văn T. Do đó, theo thỏa thuận tại Chi cục Thi hành án thì ông có trách nhiệm trả thay cho ông Trịnh Văn H các khoản nợ gồm: Trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam thông qua chi nhánh huyện Tân Hưng số tiền 269.941.647 đồng và lãi suất phát sinh; trả cho ông Trần Hoàng P số tiền 40.000.000 đồng; trả cho ông Trần Văn T số tiền 55.177.353 đồng; trả phần án phí tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng số tiền 14.381.000 đồng.

Ngày 06/12/2019 ông có trả cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng số tiền án phí 14.381.000 đồng, ngày 09/12/2019 trả cho Ngân hàng nông nghiệp Việt Nam thông qua chi nhánh huyện Tân Hưng số tiền 270.200.000 đồng. Tổng số tiền ông đã trả thay cho ông H tổng số tiền 284.581.000 đồng.

Sau khi trả tiền tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện Tân Hưng, tỉnh Long An thì ông với ông H có đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng. Do không thống nhất được việc trả số tiền còn lại nên ông và ông H không làm thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng. Từ khi thỏa thuận đến nay phần đất diện tích 13.560m<sup>2</sup> thuộc thửa 234 và thửa 722 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã Hưng Hà do ông Trịnh Văn H quản lý sử dụng.

Nay ông N thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông không yêu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 13.560m<sup>2</sup> thuộc thửa 234 và thửa 722 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã Hưng Hà, huyện Tân Hưng. Ông yêu cầu ông Trịnh Văn H phải trả cho ông số tiền 284.581.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật. Ông yêu cầu được ưu tiên thi hành án đối với số tiền đã trả cho ông H.

*\*Bị đơn là ông Trịnh Văn H trình bày:* Ông N và ông có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 13.560m<sup>2</sup> tại thửa 234 và thửa 722 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã Hưng Hà với số tiền 400.000.000 đồng/01ha (bên ngoài thi hành án) nên ông N có trả cho Chi cục Thi hành án tiền án phí của ông là 14.381.000 đồng. Ông và ông N có đến Văn phòng công chứng Tân Hưng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không làm thủ tục được là do lỗi của ông N. Nay ông yêu cầu ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 13.560m<sup>2</sup> tại thửa 234 và thửa 722 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã Hưng Hà, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An với giá 550.000.000 đồng/01ha. Đối với số tiền trả cho Ngân hàng Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam thông qua chi nhánh huyện Tân Hưng là ông đưa tiền cho ông N trả nợ thay cho ông nhưng ông không có giấy tờ gì chứng minh. Còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông nhận trực tiếp từ Ngân hàng. Do không thống nhất được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N nên ông có gởi tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng. Sau đó, ông có nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng giao trả. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang quản lý, không có thể chấp, cầm cố cho cá nhân, tổ chức nào khác.

Nay ông không đồng ý trả cho ông N số tiền 284.581.647 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật theo yêu cầu của ông N.

*\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn T trình bày:* Theo thỏa thuận tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng thì ông N trả cho ông thay cho ông H số tiền 55.177.353 đồng nhưng đến nay ông N, ông H không có trả cho ông. Nay ông N khởi kiện ông H yêu cầu trả tổng số tiền 284.581.000 đồng và lãi suất phát sinh và yêu cầu ưu tiên thi hành án thì ông đồng ý ưu tiên thi hành án cho ông N. Đối với số tiền của ông đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật nên nay không yêu cầu xem xét. Đồng thời, ông xin được giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

*\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Hoàng P trình bày:* Theo thỏa thuận tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng thì ông N trả cho ông thay cho ông H số tiền 40.000.000 đồng nhưng đến nay ông N, ông H không có trả cho ông. Nay ông N khởi kiện ông H yêu cầu trả tổng số tiền 284.581.000 đồng và lãi suất phát sinh và yêu cầu ưu tiên thi hành án thì ông đồng ý ưu tiên thi hành án cho ông N. Đối với số tiền của ông đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật nên nay không yêu cầu xem xét. Đồng thời, ông xin được giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

*\*Bà Võ Thị Mỹ L – Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng trình bày:* Chi cục Thi hành án đang tổ chức thi hành án đối với ông Trịnh Văn H để thi hành cho ông Trần Hoàng P và ông Trần Văn T. Hiện nay Chi cục Thi hành án đang kê biên quyền sử dụng đất diện tích 13.560m<sup>2</sup> tại thửa 234 và thửa 722 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã Hưng Hà, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An. Đồng thời, bà xin được giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 28/7/2020, Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 117, 120, 129, 131, 280, 357, 407, 468, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 176 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2019 giữa ông Trần Văn N và ông Trịnh Văn H vô hiệu.

Ông Trịnh Văn H có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn N tổng số tiền: 320.448.000 đồng (284.581.000 đồng tiền trả nợ thay + lãi 35.867.000 đồng tiền lãi = 320.448.000 đồng).

Trong trường hợp Chi cục thi hành án dân sự đối với giá trị quyền sử dụng đất thửa số 234; 722 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã Hưng Hà, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An để thi hành án dân sự sau khi trừ các khoản án phí, lệ phí ... theo quy định của luật thi hành dân sự còn lại ưu tiên thi cho ông Trần Văn N.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Ông Trịnh Văn H phải chịu 16.022.000 đồng (đã làm tròn) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Văn N không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại hoàn trả lại cho ông N 7.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008064 ngày 02/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 10/8/2020, bị đơn là ông Trịnh Văn H kháng cáo không đồng ý một phần bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể: Ông H yêu cầu ông Trần Văn N tiếp tục thực

hiện giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất số 234 và 722, tổng diện tích là 13.536m<sup>2</sup>, loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã Hưng Hà, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An xác lập giữa ông N và ông H ngày 06/12/2019. Nếu ông N không đồng ý tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng trên thì ông H chỉ đồng ý trả cho ông N số tiền 284.581.000 đồng, không đồng ý trả tiền lãi của số tiền này.

Nhận thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*\*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu:*

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đơn kháng cáo của ông Trịnh Văn H thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

Về việc ông Trịnh Văn H kháng cáo yêu cầu ông Trần Văn N tiếp tục thực hiện giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất số 234 và 722, tổng diện tích là 13.536m<sup>2</sup>, loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã Hưng Hà, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An xác lập giữa ông N và ông H ngày 06/12/2019. Nếu ông N không đồng ý tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng trên thì ông H chỉ đồng ý trả cho ông N số tiền 284.581.000 đồng, không đồng ý trả tiền lãi của số tiền này:

Theo biên bản thỏa thuận ngày 06/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng thì ông T và ông P đồng ý cho ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích là 13.560m<sup>2</sup> đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn với giá là 397.500.000 đồng. Trong đó, ông N phải nộp tiền thay cho ông H tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng 14.381.000 đồng, trả Ngân hàng thay ông H 269.941.647 đồng và trả cho ông P số tiền là 40.000.000 đồng.

Xét thấy, ông N đã đóng tiền án phí thay cho ông H là 14.381.000 đồng và ngày 09/12/2019 ông N đã trả tiền thay cho ông H tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh huyện Tân Hưng số tiền là 270.194.000 đồng có sự xác nhận của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng và bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là giao dịch viên của Ngân hàng. Ông H yêu cầu ông N tiếp tục thực

hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 13.560m<sup>2</sup> (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 13.536m<sup>2</sup>) thuộc thửa số 274 và 722, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã Hưng Hà với giá thị trường là 550.000.000 đồng/01ha. Ông N cho rằng ông H không thực hiện theo biên bản thỏa thuận tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện nên ông N không nhận quyền sử dụng đất của ông H nữa. Ông H không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất lý do là ông H yêu cầu viết biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất rồi sẽ làm thủ tục sau ông N không đồng ý. Như vậy, ông H không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn lỗi của ông H nên ông N không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H là có cơ sở chấp nhận. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên buộc ông Trịnh Văn H có nghĩa vụ trả cho Trần Văn N tổng số tiền: 320.448.000 đồng là phù hợp.

Từ ý kiến và quan điểm trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh Văn H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trịnh Văn H thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Do ông Trịnh Văn H, ông Trần Văn T, ông Trần Hoài Phong, bà Võ Thị Mỹ L – Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng có đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[3] Về việc ông Trịnh Văn H kháng cáo yêu cầu ông Trần Văn N tiếp tục thực hiện giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất số 234 và 722, tổng diện tích là 13.536m<sup>2</sup>, loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã Hưng Hà, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An xác lập giữa ông N và ông H ngày 06/12/2019. Nếu ông N không đồng ý tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng trên thì ông H chỉ đồng trả cho ông N số tiền 284.581.000 đồng, không đồng ý trả tiền lãi của số tiền này:

Căn cứ lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định: Theo Biên bản về việc thỏa thuận thi hành án ngày 06/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng thì các đương sự thỏa

thuận ông Trịnh Văn H chuyển nhượng cho ông Trần Văn N hai thửa số 234 và 722, tổng diện tích là 13.560m<sup>2</sup> (Diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 13.536m<sup>2</sup>), loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã Hưng Hà, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An với giá 397.500.000 đồng.

Do ông H đang thế chấp hai thửa đất trên ở Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Tân Hưng để vay tiền và hai thửa đất này đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng kê biên để thi hành án nên hai bên thỏa thuận ông N sẽ trả thay cho ông H các khoản sau: Nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 14.381.000 đồng; Trả Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Tân Hưng tổng cộng 270.194.444 đồng tiền nợ gốc đã vay và tiền lãi; Trả cho ông Trần Hoàng P số tiền 40.000.000 đồng; Trả cho ông Trần Văn T số tiền 55.177.353 đồng. Việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng hai thửa đất số 234 và 722 do ông N và ông H tự liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết.

Thực hiện thỏa thuận trên, ngày 06/12/2019, ông N đã nộp thay cho ông H tổng cộng 14.381.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và ngày 09/12/2019, ông N trả thay ông H cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Tân Hưng số tiền 270.200.000 đồng, tổng cộng hai khoản này là 284.581.000 đồng.

Do ông H không thực hiện thủ tục chuyển nhượng hai thửa số 234 và 722 cho ông N nên ông N chưa trả cho ông Trần Hoàng P số tiền 40.000.000 đồng và trả cho ông Trần Văn T số tiền 55.177.353 đồng.

Do ông H không thực hiện giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa số 234 và 722 ngày 06/12/2019 nên ông N yêu cầu tuyên bố giao dịch này vô hiệu và yêu cầu ông H hoàn trả số tiền 284.581.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Còn ông N yêu cầu tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa số 234 và 722 ngày 06/12/2019 với giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng/ha. Nếu ông N không tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng thì ông H không đồng ý trả cho ông N số tiền 284.581.000 đồng vì ông N là người có lỗi.

Xét theo Biên bản về việc thỏa thuận thi hành án ngày 06/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng thì ông H và ông N thỏa thuận giá chuyển nhượng hai thửa số 234 và 722, có tổng diện tích 13.560m<sup>2</sup> là 397.500.000 đồng. Tuy nhiên, các đương sự thừa nhận trên thực tế hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng cao hơn là 400.000.000 đồng/ha. Mục đích của việc thỏa thuận giá chuyển nhượng thấp hơn là để giảm bớt số tiền mà ông H phải thi hành án cho ông P và ông T. Theo Quyết định số 434/QĐ-CCTHADS ngày 18/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng thì ông H phải hoàn trả cho ông P số tiền 66.934.000 đồng và theo Quyết định số 418/QĐ-CCTHADS ngày 22/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng thì ông H phải hoàn trả cho ông T số tiền 94.466.000 đồng. Như vậy, việc ông H và ông N thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa số 234 và 722 vào ngày 06/12/2019 thấp hơn giá thỏa thuận trên thực tế

nên giao dịch này vô hiệu. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch này vô hiệu là đúng theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do giao dịch dân sự trên vô hiệu nên hậu quả pháp lý của giao dịch này được giải quyết theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H trả cho ông N số tiền lãi của số tiền 284.581.000 đồng theo mức lãi suất 20%/năm tức 1,66%/tháng theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là không đúng.

Về lỗi dẫn đến giao dịch dân sự trên vô hiệu: Xét ông H và ông N thống nhất thỏa thuận giá chuyển nhượng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng thấp hơn giá thỏa thuận trên thực tế nên hai bên đều có lỗi ngang nhau nên mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$  thiệt hại.

Xác định thiệt hại:

Các đương sự thỏa thuận trên là 397.500.000 đồng/13.536m<sup>2</sup>, tức 29.300 đồng/m<sup>2</sup>, ông N trả thay cho ông H số tiền 284.581.000 đồng, tương đương đã trả 9.712m<sup>2</sup> diện tích đất nhận chuyển nhượng.

Theo lời trình bày của ông N thì giá chuyển nhượng thực tế tại thị trường địa phương hiện nay là 450.000.000 đồng/ha, tức 45.000 đồng/m<sup>2</sup>. Do đó, giá trị 9.712m<sup>2</sup> theo thị trường địa phương hiện nay là 437.040.000 đồng. Như vậy, chênh lệch giá trị quyền sử dụng 9.712m<sup>2</sup> đất là: 437.040.000 đồng - 284.581.000 đồng = 152.459.000 đồng.

Do ông N và ông H đều có lỗi nên mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$  thiệt hại là:  $\frac{1}{2} \times 152.459.000$  đồng = 76.229.500 đồng. So với số tiền lãi mà ông N yêu cầu là 35.867.000 đồng thì 76.229.500 đồng cao hơn gấp đôi. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H trả cho ông N 35.867.000 đồng là có lợi cho phía bị đơn. Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, phía ông N không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đối với số tiền lãi 35.867.000 đồng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần này.

Từ nhận định trên, xét việc ông H kháng cáo yêu cầu ông N tiếp tục thực hiện giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất số 234 và 722 xác lập giữa ông N và ông H ngày 06/12/2019 và ông H chỉ đồng ý trả cho ông N 284.581.000 đồng là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[3] Về việc Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên ông Trịnh Văn H chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận:

Xét trong vụ án này, ông N khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất 234 và 722 xác lập ngày 06/12/2019 nói trên vô hiệu. Còn ông H yêu cầu tiếp tục thực hiện giao dịch này. Như nhận định ở đoạn [3], Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, không chấp nhận yêu cầu

của ông H nên ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[5] Từ nhận định ở các đoạn [3] và [4], Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh Nguyên Hưng, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí.

[6] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại các Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Trần Văn N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận.

Ông Trịnh Văn H chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng hai thửa đất số 234 và 722 xác lập ngày 06/12/2019 nói trên không được chấp nhận.

Ông Trịnh Văn H chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H là:  $05\% \times 320.448.000 \text{ đồng} = 16.022.400 \text{ đồng}$ .

Như vậy, ông H phải chịu tổng cộng:  $300.000 \text{ đồng} + 16.022.400 \text{ đồng} = 16.322.400 \text{ đồng}$  tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trịnh Văn H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh Văn H.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 28/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 117, 120, 129, 131, 280, 357, 407, 468, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 176 Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 3 Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất số 234 và 722, tổng diện tích là 13.536m<sup>2</sup>, loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã Hưng Hà, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An xác lập giữa ông Trần Văn N và ông Trịnh Văn H ngày 06/12/2019 vô hiệu.

Buộc ông Trịnh Văn H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Văn N 284.581.000 đồng tiền trả nợ thay và 35.867.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 320.448.000 đồng (*Ba trăm hai mươi triệu bốn trăm bốn mươi tám nghìn đồng*).

Trường hợp Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng kê biên quyền sử dụng hai thửa số 234 và 722 nói trên để đảm bảo việc thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự thì ông Trần Văn N được ưu tiên thi hành án.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Trịnh Văn H phải nộp 16.322.400 đồng (*Mười sáu triệu ba trăm hai mươi hai nghìn bốn trăm đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Văn N 7.200.000 đồng (*Bảy triệu hai trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0008064 ngày 02/01/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Trịnh Văn H phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005558 ngày 11/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng.

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 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.

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

***Nơi nhận:***

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Hưng;
- Chi cục THADS huyện Tân Hưng;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

**Lê Minh Tuấn**