

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

Bản án số: 31/2021/DS-PT

Ngày: 28 - 01 - 2021

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 CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Huỳnh Văn Út

*Các Thẩm phán:*

Bà Bùi Thị Phương Loan

Ông Dương Hùng Quang

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Văn Đoan, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 12 năm 2020 và ngày 28 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 300/2020/TLPT- DS ngày 20 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2020/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 282/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Ngọc D1, sinh năm 1954; Cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh C ..

- *Người đại diện hợp pháp:* Ông Lê Thanh Hải, sinh năm 1949; Cư trú tại: Khóm 7, phường 5, thành phố Cà Mau (Có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Văn T2 – Văn phòng Luật sư Ngô Đình Chiến thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Phan Thanh T1, sinh năm 1969; Cư trú tại: Số 310, đường Q, khóm 1, phường T, thành phố C, tỉnh C . (Vắng mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1:* Ông Thái Huyền Trân, sinh năm 1952; Cư trú tại: số 338/5A, đường Quang Trung, khóm 4, phường 5, thành phố Cà Mau (Có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị D2, sinh năm 1965 (Vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Thanh L1, sinh năm 1977 (Có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L1:* Ông Thái Huyền Trân, sinh năm 1952; Cư trú tại: số 338/5A, đường Quang Trung, khóm 4, phường 5, thành phố Cà Mau (Có mặt).

3. Bà Lữ Thị L2, sinh năm 1985.

- *Người đại diện hợp pháp của bà L2:* Ông Nguyễn Thanh L1, sinh năm 1977 (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/8/2019) (Có mặt).

Cùng cư trú tại: Số 40 đường 3/2, Khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

4. Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân Đội (.).

Địa chỉ: Số 21, Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Hữu D3 – Chủ tịch Hội đồng quản trị (Vắng mặt).

- *Kháng cáo:* Ông Phan Thanh T1, là bị đơn; Ông Nguyễn Thanh L1 và bà Lữ Thị L2, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Trong đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nguyên đơn bà Trần Ngọc D1 trình bày:*

Vào ngày 09/3/2017 giữa bà Trần Ngọc D1 và ông Phan Thanh T1 có làm “giấy chuyển nhượng” (giấy tay), với nội dung bà D1 chuyển nhượng cho ông T1 phần đất tại thửa số 602 tờ bản đồ số 4, diện tích 3.936 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Thanh Phú, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau với số tiền 1.170.000.000 đồng; theo thỏa thuận ông T1 trả tiền thành 03 đợt: đợt 1 trả số tiền 360.000.000 đồng, đợt 2 trả 200.000.000 đồng vào ngày 15/3/2017, đợt 3 trả hết số tiền còn lại vào ngày 15/4/2017. Đến ngày 10/3/2017 thì bà Trần Ngọc D1 với ông Phan Thanh T1 và bà Nguyễn Thị D2 lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” (Hợp đồng CNQSDĐ) đối với phần đất diện tích 3.936m<sup>2</sup> nêu trên tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi (hợp đồng ghi giá chuyển nhượng 80.000.000 đồng). Sau khi ký kết hợp đồng công chứng, thì ông T1 và bà D2 có trả tiền cho bà D1 02 lần với tổng số tiền 560.000.000 đồng, số tiền còn lại 610.000.000 đồng đến nay vẫn chưa trả.

*Nguyên đơn yêu cầu:* Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Ngọc D1 với ông Phan Thanh T1, bà Nguyễn Thị D2 và hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Phan Thanh T1, bà Nguyễn Thị D2 với ông Nguyễn Thanh L1, bà Lữ Thị L2 là vô hiệu.

- *Tại biên bản hòa giải ngày 02/02/2018 (Bút lục số 38, 39) và tại phiên tòa ngày 10/10/2018 (Bút lục số 100 đến 106), bị đơn ông Phan Thanh T1 trình bày:*

Không đồng ý yêu cầu của bà Trần Ngọc D1, vì sau khi nhận chuyển nhượng đất, vào ngày 11.4.2017 vợ chồng ông T1 đã chuyển mục đích sử dụng lên thổ cư 01 phần, vợ chồng ông đã được cấp Giấy CNQSDĐ. Sau đó, vợ chồng ông T1 cũng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh L1, bà Lữ Thị L2 vào ngày 07-6-2017.

- *Tại các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, ông Nguyễn Thanh L1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Vợ chồng ông L1 có nhận chuyển nhượng đất của ông Phan Thanh T1 và bà Nguyễn Thị D2, đất tọa lạc ấp Tân Hòa, xã Thạnh Phú, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau diện tích 3.936m<sup>2</sup>; Vợ chồng ông đã thực hiện chuyển tên quyền sử dụng, sau đó thì xảy ra tranh chấp với gia đình bà D1. Vợ chồng ông đã thế chấp toàn bộ phần đất nói trên cho ngân hàng TMCP Quân Đội (MB) chi nhánh Cà Mau để vay số tiền 1.500.000.000 đồng. Vợ chồng ông xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông T1, bà D2 được thực hiện trước khi xảy ra tranh chấp giữa bà D1 với ông T1, bà D2, nên việc chuyển nhượng là hợp pháp. Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Tại các biên bản hòa giải và tại phiên tòa đại diện cho Ngân hàng trình bày:*

Giao dịch giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội chi nhánh Cà Mau là hợp pháp, đúng quy định pháp luật nên có giá trị pháp lý. Nếu Tòa án giải quyết vụ án này mà có ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, thì Ngân hàng yêu cầu buộc ông L1 và bà L2 trả tiền vốn và lãi tính đến ngày 24/7/2020 là 1.351.839.585 đồng, còn nếu giải quyết vụ án mà không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng thì không yêu cầu xem xét buộc vợ chồng ông L1 trả tiền.

*Từ nội dung vụ án nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2020/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước đã quyết định:*

*Tuyên xử:* Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2017 giữa bà Trần Ngọc D1 với ông Phan Thanh T1, bà Nguyễn Thị D2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thanh T1 và bà Nguyễn Thị D2 với ông Nguyễn Thanh L1 và bà Lữ Thị L2 vào ngày 15/4/2017 là vô hiệu.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 790396 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho ông Phan Thanh T1 và bà Nguyễn Thị D2 vào ngày 11/4/2017 và xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh L1 và bà Lữ Thị L2 vào ngày 07/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Nước được thực hiện theo hướng dẫn tại mục số 2 phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính.

Buộc bà Trần Ngọc D1 trả cho ông Phan Thanh T1 và bà Nguyễn Thị D2 số tiền 552.810.000 đồng (*Năm trăm năm mươi hai triệu tám trăm mười nghìn đồng*).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 31-8-2020, Ông T1 kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vợ chồng ông T1 tiếp tục trả cho nguyên đơn số tiền 610.000.000 đồng.

- Ngày 31-8-2020, Ông L1, Bà L2 kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Giữ y phần đất đã cấp cho ông L1, bà L2 đã được cấp Giấy CNQSDĐ.

- Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 728/QĐKNPT-VKS-DS ngày 01-9-2020 của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước: Đề nghị bác yêu cầu nguyên đơn; buộc bị đơn trả tiếp tiền còn thiếu cho nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Ông Phan Thanh T1 vắng mặt lần thứ hai.

Ông Nguyễn Thanh L1, bà Lữ Thị L2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Luật sư phía nguyên đơn:* Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T1 và vợ chồng ông L1; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông T1 và vợ chồng ông L1, bà L2:* Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T1 và vợ chồng ông L1, bà L2. Đối với ông T1, đề nghị được tiếp tục trả khoản tiền còn nợ đối với bà D1, và ông T1 đồng ý trả lãi chậm thanh toán.

*Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau:* Rút lại toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 728/QĐKNPT-VKS-DS ngày 01-9-2020 của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước.

*Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

*Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T1, và kháng cáo của vợ chồng ông L1, bà L2; Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Ngọc D1 với ông Phan Thanh T1, bà Nguyễn Thị D2; và giữa ông Phan Thanh T1, bà Nguyễn Thị D2 với ông Nguyễn Thanh L1, bà Lữ Thị L2 (chứ không tuyên vô hiệu). Buộc ông Nguyễn Thanh L1, bà Lữ Thị L2 trả toàn bộ số tiền đã vay tại Ngân hàng Quân Đội. Đối với số tiền ông Phan Thanh T1, bà Nguyễn Thị D2 chuyển mục đích lên thổ cư, ông T1 có quyền kiện bà D1 ở vụ kiện khác.

## **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, xét kháng cáo của ông Phan Thanh T1, ông Nguyễn Thanh L1, bà Lữ Thị L2; Kháng nghị của Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử thấy rằng:*

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với ông Phan Thanh T1 do vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2; tại biên bản làm việc ngày 18-01-2021, ông T1 cho rằng do ông bận công việc làm ăn tại các tỉnh miền Đông, nên ông không về tham dự tại phiên tòa lần thứ 2 (ngày 29-12-2020), đồng thời ông T1 về xin xét xử vắng mặt. Tuy nhiên, qua xem xét, việc vắng mặt lần thứ hai của ông T1 là không có lý do chính đáng, nên cần xét đình chỉ kháng cáo của ông theo quy định tại khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với Kháng nghị của VKSND huyện Cái Nước bị VKSND tỉnh Cà Mau rút lại, nên cần đình chỉ xét xử đối với Kháng nghị phúc thẩm này là phù hợp với điểm b khoản 1 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Vào ngày 09-3-2017 giữa bà Trần Ngọc D1 và ông Phan Thanh T1 có làm “*giấy chuyển nhượng*” với nội dung bà D1 chuyển nhượng

cho ông T1 phần đất tại thửa số 602 tờ bản đồ số 4, có diện tích 3.936 m<sup>2</sup>, với số tiền 1.170.000.000 đồng; ông T1 trả tiền thành 03 đợt: đợt 1 trả số tiền 360.000.000 đồng, đợt 2 trả 200.000.000 đồng vào ngày 15-3-2017, đợt 3 trả hết số tiền còn lại vào ngày 15-4-2017. Đến ngày 10-3-2017 thì bà Trần Ngọc D1 với ông Phan Thanh T1 và bà Nguyễn Thị D2 lập “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi, hợp đồng có nội dung bà D1 chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông T1 và bà D2 với giá 80.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng công chứng thì ông T1 và bà D2 có trả tiền cho bà D1 02 lần với số tiền 560.000.000 đồng, số tiền còn lại 610.000.000 đồng, đến nay ông T1 chấp nhận trả, nhưng chưa trả. Đến ngày 11-4-2017 vợ chồng ông T1 chuyển mục đích sử dụng lên thổ cư một phần, được cấp Giấy CNQSDĐ. Sau đó, vợ chồng ông T1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh L1, bà Lữ Thị L2 vào ngày 07-6-2017 với giá 1.300.000.000 đồng; Vợ chồng Lương, Lel thế chấp cho Ngân hàng Quân đội để vay tiền vào ngày 06-8-2018, số tiền 1.500.000.000 đồng. Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký với bị đơn và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với vợ chồng ông L1, bà L2 là vô hiệu.

[3] Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu nguyên đơn, nhận định việc ông T1, bà D2 với bà D1 chuyển nhượng đất ghi giá thấp là thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, vi phạm điều cấm nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn bị tuyên vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật dân sự là chưa phù hợp. Bởi lẽ, hợp đồng CNQSDĐ giữa nguyên đơn và bị đơn ký kết với nhau hoàn toàn tự nguyện, không bên nào bị ép buộc hay lừa dối bên nào; các bên cũng đã cam kết thời hạn thanh toán chia làm 03 đợt, bên ông T1 trả được 02 đợt. Trong các tài liệu giao dịch, các bên không có thỏa thuận trường hợp nào phải hủy hợp đồng. Hiện các bên chỉ còn tranh chấp về việc chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản tiền 610.000.000 đồng, vì vậy không chỉ vì hợp đồng chuyển nhượng đất ghi giá thấp hơn giá thỏa thuận mà tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc bên nguyên đơn chuyển nhượng đất thì chịu thuế thu nhập cá nhân, nếu các bên khai thuế không trung thực thì cơ quan thuế có quyền chế tài lên phía người chuyển nhượng đất để truy thu thuế, chứ trường hợp này không thể tuyên hợp đồng CNQSDĐ vô hiệu. Đồng thời, sau khi bị đơn nhận chuyển nhượng phần đất này, bị đơn cũng đã chuyển mục đích sử dụng lên đất ở với diện tích  $1.101,6\text{m}^2/3.936\text{m}^2$  (với số tiền đã nộp là: 557.424.000 đồng) (Bút lục số: 399). Tiếp theo, bị đơn cũng đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất nêu trên vợ chồng ông Nguyễn Thanh L1, bà Lữ Thị L2 vào ngày 07-6-2017; Vợ chồng Lương, Lel cũng đã thế chấp cho Ngân hàng Quân đội để vay tiền vào ngày 06-8-2018 là 1.500.000.000 đồng. Các hoạt động này đều được diễn ra công khai, ngay tình, không bị ngăn cản.

[4] Bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ giữa nguyên đơn với bị đơn, bị đơn với vợ chồng ông L1, bà L2 là vô hiệu, buộc nguyên đơn trả lại tiền đã nhận của bị đơn là 560.000.000 đồng. Đồng thời, án sơ thẩm cũng đối trừ số tiền chi phí thẩm định bị đơn phải chịu 7.190.000 đồng vào số tiền 560.000.000 đồng (hoàn trả khi xử lý hợp đồng vô hiệu) để buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn 552.810.000 đồng là không đúng. Án sơ thẩm cũng tuyên tách phần hậu quả của hợp đồng bị tuyên vô hiệu thành vụ kiện khác là không phù hợp. Đối với phần đất diện tích 3.936 m<sup>2</sup> bà D1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1 thì án sơ thẩm tuyên xử chung

chung, chưa rõ ràng: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 790396 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho ông Phan Thanh T1 và bà Nguyễn Thị D2 vào ngày 11-4-2017 và xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh L1 và bà Lữ Thị L2 vào ngày 07-6-2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Nước được thực hiện theo hướng dẫn tại mục số 2 phần II của Công văn số: 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính*”. Việc án sơ thẩm tuyên xử trích dẫn nội dung văn bản giải đáp nêu trên trong phần quyết định của Bản án là không cần thiết, có sai sót và không phù hợp luật định. Trong vụ án này, nếu giao dịch giữa bà D1 với vợ chồng ông T1 có bị tuyên bố vô hiệu, thì cũng không thể tuyên bố vô hiệu các giao dịch giữa vợ chồng ông T1, bà D2 với vợ chồng ông L1, bà L2, vì vợ chồng ông L1 là những người nhận giao dịch ngay tình, nên cần bảo vệ người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 1 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 (vợ chồng ông L1, bà L2 không biết vợ chồng ông T1 còn nợ tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà D1).

[5] Từ những nhận định trên, không có căn cứ tuyên bố hợp đồng giữa bà D1 với vợ chồng ông T1, giữa vợ chồng ông T1 với vợ chồng ông L1 là vô hiệu; vậy cần sửa Bản án sơ thẩm; buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng, buộc bị đơn tiếp tục thanh toán số tiền còn nợ 610.000.000 đồng và lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ cho nguyên đơn là đúng với quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự (áp dụng 10%/năm; 0,83%/tháng). Về giá trị phần đất được các bên thỏa thuận không có yêu cầu định giá là: Theo đo đạc thực tế 4.091,9m<sup>2</sup> với số tiền là 1.450.000.000 đồng (làm tròn số), mỗi mét vuông là 354.358 đồng (số tiền 1.450.000.000 đồng chưa bao gồm số tiền ông T1 nộp tại cơ quan thuế chuyển mục đích sử dụng lên đất ở). Đối với việc bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, lẽ ra cần buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc cộng với số tiền trượt giá đất (có quy đổi diện tích đất chưa thanh toán từ thời điểm giao dịch đến thời điểm thỏa thuận hiện nay). Song, phía bị đơn cũng thống nhất chịu lãi chậm thanh toán theo quy định Nhà nước trên số tiền 610.000.000 đồng; xét điều này cũng phù hợp với luật định và cũng có lợi cho phía nguyên đơn, nguyên đơn sẽ nhận số tiền cao hơn số tiền tính theo trượt giá.

[5.1] Từ ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán của bị đơn: Ngày 15-4-2017 đến ngày 20-8-2020 là 03 năm 04 tháng 05 ngày. Số tiền gốc: 610.000.000 đồng x 40 tháng 05 ngày x 0,83%/tháng = 203.363.833 đồng. Như vậy, tổng số bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 610.000.000 đồng + lãi chậm thực hiện nghĩa vụ 203.363.833 đồng = 813.363.833 đồng.

[6] Xét lời đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông T1 và vợ chồng ông L1, bà L2 là phù hợp. Cần sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông L1, bà L2. Luật sư phía nguyên đơn đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm, bác toàn bộ kháng cáo của ông T1, vợ chồng ông L1, bà L2 là chưa phù hợp.

[7] Đại diện VKSND tỉnh Cà Mau đề nghị: Sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T1; vợ chồng ông L1, bà L2. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Ngọc D1 với ông Phan Thanh T1, bà Nguyễn Thị D2; và giữa ông Phan Thanh T1, bà Nguyễn Thị D2 với ông Nguyễn Thanh L1, bà Lữ Thị L2. Buộc ông Nguyễn Thanh L1, bà Lữ Thị L2 trả toàn

bộ số tiền đã vay Ngân hàng Quân Đội; số tiền ông Phan Thanh T1, bà Nguyễn Thị D2 chuyển mục đích lên thổ cư, ông T1, bà D2 có quyền kiện bà D1 ở vụ kiện khác, xét đề nghị này là chưa phù hợp.

[8] Về chi phí tố tụng: Bà Trần Ngọc D1 phải chịu, bà Trần Ngọc D1 đã dự nộp xong 7.190.000 đồng.

[9] Về án phí:

- *Án phí sơ thẩm*: Án phí không có giá ngạch 300.000 đồng, bà Trần Ngọc D1 phải chịu. Ông Phan Thanh T1, bà Nguyễn Thị D2 phải chịu án phí có giá ngạch 36.400.900 đồng, là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- *Án phí phúc thẩm*: Ông Phan Thanh T1 phải chịu 300.000 đồng (đã dự nộp xong). Ông Nguyễn Thanh L1, bà Lữ Thị L2 không phải chịu, đã dự nộp 300.000 đồng được hoàn lại.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309; Điểm b khoản 1 Điều 289, khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của ông Phan Thanh T1.

Đình chỉ xét xử đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 728/QĐKNPT-VKS-DS ngày 01-9-2020 của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh L1, bà Lữ Thị L2.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2020/DS-ST ngày 20-8-2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu gồm:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-3-2017 ký kết giữa bà Trần Ngọc D1 với ông Phan Thanh T1, bà Nguyễn Thị D2;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thanh T1 và bà Nguyễn Thị D2 ký kết với ông Nguyễn Thanh L1 và bà Lữ Thị L2 vào ngày 15-4-2017.

2. Buộc bà Trần Ngọc D1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-3-2017 ký kết giữa bà Trần Ngọc D1 với ông Phan Thanh T1, bà Nguyễn Thị D2.

3. Buộc ông Phan Thanh T1, bà Nguyễn Thị D2 tiếp tục thanh toán cho bà Trần Ngọc D1 với số tiền là: 813.363.833 đồng (*Tám trăm mười ba triệu, ba trăm sáu mươi ba nghìn, tám trăm ba mươi ba đồng*).

4. Giữ y phần đất theo đo đạc thực tế là 4.091,9m<sup>2</sup> (chưa gồm đất giao thông 140.7m<sup>2</sup>) (kèm theo bản vẽ ngày 28 tháng 3 năm 2018) cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh L1, bà Lữ Thị L2 sử dụng (đất đã thế chấp cho Ngân hàng Quân đội để vay tiền vào ngày 06/8/2018).

5. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Ngọc D1 phải chịu, bà Trần Ngọc D1 (đã nộp xong 7.190.000 đồng).

6. Về án phí:

- *Án phí sơ thẩm:* Án phí không có giá ngạch 300.000 đồng, bà Trần Ngọc D1 phải chịu. Bà D1 đã dự nộp 15.250.000 đồng tại biên lai thu tiền số: 0004059 ngày 28/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước, đối trừ bà D1 được nhận lại số tiền 14.950.000 đồng. Ông Phan Thanh T1, bà Nguyễn Thị D2 phải chịu án phí có giá ngạch 36.400.900 đồng.

- *Án phí phúc thẩm:* Ông Phan Thanh T1 phải chịu 300.000 đồng (đã dự nộp theo biên lai thu số: 0005700 ngày 08-9-2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước được chuyển thu đối trừ. Ông Nguyễn Thanh L1, bà Lữ Thị L2 được hoàn lại 300.000 đồng theo biên lai thu số: 005681 ngày 01-9-2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước.

*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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

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

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT, (TM:TANDTCM).

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

**Huỳnh Văn Út**



