

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 358/2025/DS-PT

Ngày 24/7/2025

V/v tranh chấp yêu cầu tuyên
bố hợp đồng mua bán tài sản
đấu giá vô hiệu và xử lý hậu
quả hợp đồng vô hiệu

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thành;
Ông Trần Nam Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trâm Thị Phương Hằng, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh, Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ, số 01, Đường 30/4, phường Phú Lợi, Thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 147/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2025, về tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 193/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Mã Anh N;

Địa chỉ: Ấp 2, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp 2, xã P, Thành phố Cần Thơ). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Minh T, Luật sư của Văn phòng Luật sư N (Chi nhánh P), thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Số 399, ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là số 399, ấp P, xã G, Thành phố Cần Thơ). (có mặt)

- *Bị đơn*: Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh S (cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Thi hành án dân sự Thành phố C);

Địa chỉ: Số 15A, đường N, phường A, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Giang Hải T1; địa chỉ làm việc: Khóm 3, phường N, Thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (văn bản ủy quyền ngày 22/7/2025). (có mặt)

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

1. Ông Nguyễn Văn N1;

2. Bà Phạm Thị K;

Cùng địa chỉ: Ấp Q, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp Q, xã V, Thành phố Cần Thơ). (đều vắng mặt)

3. Ông Trương Hoàng T2;

Địa chỉ: Ấp T, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau). (vắng mặt)

4. Công ty đấu giá hợp danh Đ.

Địa chỉ: Số 18B, đường T, khóm 1, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số 18B, đường T, khóm 1, phường P, Thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

5. Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện T, tỉnh S (cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã P, Thành phố C);

Địa chỉ: Ấp 2, xã P, Thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo*: Ông Mã Anh N - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 4 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Mã Anh N trình bày:

Vào tháng 02/2022, ông có trúng đấu giá thửa đất số 28, tờ bản đồ số 36, diện tích 7.001,2m², tọa lạc ấp Q, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là tài sản do Chi cục Thi hành án dân sự huyện T kê biên của ông Nguyễn Văn N1 và bà Phạm Thị K với số tiền đấu giá là 191.000.000 đồng.

Ngày 04/4/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T tiến hành cưỡng chế chuyển giao phần đất đấu giá cho ông, nhưng ông N1, bà K không có mặt. Sau đó, ông và Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã tiến hành ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và làm các thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất. Đến ngày 16/12/2022, ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, kể từ khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện T cưỡng chế chuyển giao toàn bộ phần đất đấu giá cho ông, ông N1 và bà K không chấp hành mà tiếp tục bao chiếm không cho ông sử dụng đất.

Ngày 09/4/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T có thông

báo thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông do cấp sai quy trình. Ngày 11/4/2024, ông đã giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 595477 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 16/12/2022 cho ông đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 36, diện tích 7.001,2m², tọa lạc ấp Q, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

Xử lý Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa ông với Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 36, diện tích 7.001,2m², tọa lạc ấp Q, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

Buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện T trả lại cho ông số tiền đã trúng đấu giá 191.000.000 đồng (chưa bao gồm các loại thuế và các khoản chi phí phát sinh như chi phí công chứng hợp đồng 300.000 đồng, thuế thu nhập cá nhân 0,5% tương đương số tiền 955.000 đồng, chi phí mua cọc và thuê người cặm ranh đất 1.000.000 đồng, chi phí tham gia đấu giá 500.000 đồng).

Đối với thửa đất số 28, kể từ khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện T cưỡng chế đến nay, ông N1 và bà K vẫn bao chiếm, không giao đất cho ông sử dụng nên ông không có nghĩa vụ giao trả lại đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông bổ sung yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện T bồi thường các khoản chi phí phát sinh gồm chi phí công chứng hợp đồng 300.000 đồng, thuế trước bạ sang tên 0,5% tương đương số tiền 1.255.000 đồng, chi phí mua cọc, thuê người cặm ranh đất và tham gia đấu giá 1.000.000 đồng, tiền chênh lệch giá đối với phần đất chuyển nhượng theo giá thị trường 263.209.851 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Chi cục Thi hành án dân sự huyện T trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có thụ lý thi hành Bản án số 01/2018/DS-ST ngày 04/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng, giữa người được thi hành án là ông Trương Hoàng T2 với người phải thi hành án là ông Nguyễn Văn N1 và bà Phạm Thị K. Trong quá trình thi hành án, người phải thi hành án không tự nguyện thi hành án nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã tiến hành cưỡng chế, kê biên, bán đấu giá tài sản của người phải thi hành án là phần đất có diện tích 7.001,2m², loại đất lúa, thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 36, tọa lạc ấp Q, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Chấp hành viên đã ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản đến lần thứ 8 thì tài sản kê biên bán đấu giá thành với giá 191.000.000 đồng, người trúng đấu giá ông Mã Anh N. Khi ông N thanh toán đủ tiền trúng đấu giá, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã lập bảng kê phân phối tiền bán tài sản để thi hành án sau khi cộng số tiền bán hồ sơ bán đấu giá 200.000 đồng, tổng số tiền thu là 191.200.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã chi các khoản gồm: Chi phí cưỡng chế (chi phí cưỡng chế kê biên, thẩm định giá, bán đấu giá, chi phí thù lao dịch vụ bán đấu giá, thuế thu nhập cá nhân do chuyển quyền sử dụng đất, cưỡng chế giao tài sản)

số tiền 54.006.050 đồng, thu án phí nộp ngân sách nhà nước 4.762.500 đồng và chi cho người được thi hành án ông Trương Hoàng T2 số tiền 132.431.450 đồng, ông T2 có đơn yêu cầu đình chỉ thi hành án nên vụ việc thi hành án kết thúc.

Quá trình thi hành án có Kiểm sát viên kiểm sát nên các thủ tục cưỡng chế kê biên, bán đấu giá, giao tài sản bán đấu giá và thanh toán tiền bảo đảm đúng quy định. Tuy nhiên, sau khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện T giao tài sản cho ông N canh tác thì người phải thi hành án là ông N1, bà K cản trở không cho sử dụng đất, ông N phản ánh vụ việc và được cơ quan có thẩm quyền xem xét thì biết được, tại thời điểm tham gia mua tài sản bán đấu giá, ông N là viên chức nhà nước, không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, nhưng được Ủy ban nhân dân thị trấn P xác nhận có trực tiếp canh tác, có nguồn thu nhập trực tiếp từ đất nông nghiệp để đáp ứng điều kiện mua tài sản bán đấu giá đất nông nghiệp là chưa đúng, làm ảnh hưởng đến kết quả bán đấu giá, việc bán đấu giá là do Công ty đấu giá hợp danh Đ - Chi nhánh S thực hiện bảo đảm đúng quy định.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện T yêu cầu Tòa án xem xét trách nhiệm của ông N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khi giải quyết vụ án, có lỗi đến đâu thì xử lý đến đó. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã tiến hành việc bán đấu giá tài sản đúng theo trình tự, thủ tục về thi hành án nên không có trách nhiệm hoàn trả lại tiền theo yêu cầu của ông N.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty đấu giá hợp danh Đ trình bày:

Vào ngày 30/12/2021, Công ty Đấu giá hợp danh Đ - Chi nhánh S (gọi tắt là Công ty) và Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có ký kết Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 201/2021/HĐDVĐGTS.ST, về việc đấu giá Quyền sử dụng đất có diện tích 7.001,2m² (LUC), thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp Q, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Sau đó, Công ty đã tiến hành thông báo, niêm yết việc đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật, trong thông báo đấu giá tài sản có nêu rõ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Các tổ chức, cá nhân đăng ký đấu giá đủ điều kiện theo Điều 38 Luật đấu giá tài sản; các tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản (trừ các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá tại khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản) và quy định khác của pháp luật có liên quan. Trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện đó và có nêu rõ: “Người tham gia đấu giá đất trồng lúa phải có giấy xác nhận địa phương nghề nông là nghề chính”.

Ông N trước khi đăng ký tham gia đấu giá có cung cấp Đơn xin xác nhận (V/v hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ đất nông nghiệp) do Ủy ban nhân dân thị trấn P (nơi ông N cư trú) xác nhận ngày 11/02/2022. Căn cứ vào Giấy xác nhận này, Công ty tiếp

nhận đơn đăng ký tham gia đấu giá của ông N. Vào lúc 09 giờ, ngày 17/02/2022, Công ty đã tổ chức cuộc đấu giá. Tại cuộc đấu giá, ông N trả với giá cao nhất 191.000.000 đồng, việc đấu giá thành nên Công ty thông báo kết quả đấu giá thành cho Chi Cục thi hành án dân sự huyện T và Công ty thu thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản theo Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính, quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản, đồng thời Chi Cục thi hành án dân sự huyện T và Công ty tiến hành lập biên bản thanh lý số 10/BBTL.HĐDVĐGTS ngày 10/3/2022, sau đó ông N đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá và Chi Cục thi hành án dân sự huyện T đã tổ chức giao tài sản cho ông N ngày 04/4/2022.

Như vậy, khi tổ chức bán đấu giá, Công ty và Chi Cục Thi hành án dân sự huyện T đã thực hiện thông báo bán đấu giá, ghi rõ điều kiện tham gia đấu giá, việc cung cấp các giấy tờ liên quan là do ông N cung cấp. Công ty không có nghĩa vụ liên quan đến việc hoàn trả số tiền trên theo yêu cầu của ông N và Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị trấn P trình bày:

Việc ông Mã Anh N gửi đơn đề nghị Ủy ban nhân dân thị trấn P xác nhận là người có trực tiếp sản xuất và nguồn thu nhập từ đất nông nghiệp thì cán bộ phụ trách tham mưu cho lãnh đạo xác nhận, còn đối với nội dung khởi kiện của ông N và yêu cầu của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T thì không có ý kiến.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hoàng T2 trình bày:

Trước đây, ông có khởi kiện vợ chồng ông N1, bà K để yêu cầu trả tiền thức ăn chăn nuôi và được Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì thụ lý, giải quyết bằng bản án hay quyết định công nhận thỏa thuận thì ông không nhớ rõ. Sau đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã tiến hành đấu giá phần đất của ông N1, bà K để thi hành theo quyết định của Tòa án, ông đã nhận được tiền mua bán thức ăn mà ông N1, bà K nợ từ tiền phát mãi tài sản thi hành án. Nay ông N khởi kiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện T thì ông không có liên quan gì trong vụ án này. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T phát mãi tài sản, giao tiền theo quyết định của Tòa án nên ông không đồng ý trả lại.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N1 và bà Phạm Thị K: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng đúng theo đúng quy định, nhưng ông, bà từ chối nhận và không có gửi văn bản cho Tòa án nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của ông N.

Tại Bản án số 06/2025/DS-ST ngày 18/02/2025, Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ) đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 191 Luật đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mã Anh N.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa ông Mã Anh N với Chi cục Thi hành án dân sự huyện T xác lập ngày 01/3/2022, đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 36, diện tích 7.001,2m², loại đất lúa, tọa lạc ấp Q, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

Buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh S có trách nhiệm hoàn trả cho ông Mã Anh N số tiền 151.043.950 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mã Anh N, đối với yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh S có nghĩa vụ trả khoản tiền 305.720.901 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 03/3/2025, ông N có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có trách nhiệm trả cho ông các khoản thiệt hại với số tiền 305.720.901 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông N không rút đơn khởi kiện, không rút kháng cáo và các đương sự cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N cho rằng, cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa ông N với Chi cục Thi hành án dân sự huyện T vô hiệu, lỗi hoàn toàn thuộc về ông N là chưa chính xác, ông N chỉ có lỗi một phần, lỗi chính là thuộc về Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, do kê biên, bán đấu giá tài sản không đảm bảo đúng quy định, không giao được tài sản trúng đấu giá cho ông N nên gây thiệt hại cho ông N, do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông N, buộc Chi cục Thi hành án dân sự bồi thường cho ông N các khoản thiệt hại tổng cộng 305.720.901 đồng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đối với các yêu cầu kháng cáo của ông N là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận và áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N1, bà Phạm Thị K, ông Trương Hoàng T2, Công ty đấu giá hợp danh Đ, Ủy ban nhân dân thị trấn P (nay là Ủy ban nhân dân xã P): Các ông, bà cũng như các cơ quan này đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm, nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan và cũng không có kháng cáo. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Mã Anh N đảm bảo về hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên hợp lệ, đủ điều kiện để giải quyết, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của ông N, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[4] Ông N và Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh S (cũ) có ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 36, diện tích 7.001,2m², mục đích sử dụng chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Q, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, được Văn phòng Công chứng V công chứng ngày 01/3/2022. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[5] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thửa đất trên, ông N là viên chức, thuộc đối tượng được hưởng lương thường xuyên.

[6] Khoản 3 Điều 191 Luật đất đai năm 2013 quy định: “*Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa*”. Khoản 2 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai có quy định, khi thực hiện thủ tục đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú xác nhận cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp. Khoản 1 Điều 3 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và môi trường, quy

định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai quy định, việc xác định hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được thực hiện trong 04 trường hợp, trong đó có trường hợp đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa của hộ gia đình, cá nhân và các căn cứ để xác định cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là đang sử dụng đất nông nghiệp, không thuộc đối tượng được hưởng lương thường xuyên, đối tượng đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp xã hội và có nguồn thu nhập thường xuyên từ sản xuất nông nghiệp trên diện tích đất đang sử dụng.

[7] Như vậy, ông N không đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa. Nội dung hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đối với thửa đất số 28 giữa ông N với Chi cục Thi hành án dân sự huyện T vi phạm điều cấm của luật, nên Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nêu trên vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 117 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định: *“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. 3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó. 4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. 5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định”*.

[9] Sau khi trúng đấu giá, ông N đã giao cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện T 191.000.000 đồng, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã chi thanh toán chi phí ký hợp đồng bán đấu giá 08 lần hết 23.200.000 đồng, thù lao dịch vụ bán đấu giá 7.644.970 đồng, nộp thuế thu nhập cá nhân do chuyển quyền sử dụng đất 6.301.080 đồng, chi phí cưỡng chế giao tài sản 2.790.000 đồng, tổng cộng 39.956.050 đồng, ông N và Chi cục Thi hành án dân sự huyện T thống nhất đây là các chi phí thực tế trong quá trình thực hiện giao dịch, còn lại 151.043.950 đồng, cấp sơ thẩm buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện T hoàn trả lại cho ông N số tiền này là có căn cứ. Đối với thửa đất số 28, mặc dù Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã cưỡng chế giao cho ông N, nhưng sau đó ông N1, bà K đã bao chiếm lại, quản lý, sử dụng đất cho đến nay nên cấp sơ thẩm không buộc ông N giao trả lại thửa đất này là đúng.

[10] Ông N yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện T bồi thường các khoản thiệt hại phát sinh gồm chi phí công chứng hợp đồng 300.000 đồng, thuế trước bạ sang tên 1.255.000 đồng, chi phí mua cọc, thuê người cặm ranh, tham gia đấu giá 1.000.000 đồng, tiền chênh lệch giá đất theo giá thị trường 263.209.851 đồng, tổng cộng 305.720.901 đồng. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là có căn cứ. Bởi lẽ, ông N biết rõ mình là viên chức, được hưởng

lương thường xuyên, không đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, nhưng che giấu, cung cấp thông tin không đầy đủ, làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện T, tỉnh S xác nhận mình đủ điều kiện, từ đó tham gia đấu giá và trúng đấu giá, để được nhận chuyển nhượng thửa đất số 28; trên cơ sở trúng đấu giá, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T mới ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với ông, nên lỗi dẫn đến thiệt hại nêu trên là hoàn toàn thuộc về ông, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T không có lỗi.

[11] Ông N kháng cáo yêu cầu buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có trách nhiệm trả cho ông các khoản thiệt hại với số tiền 305.720.901 đồng, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh Chi cục Thi hành án dân sự huyện T là người có lỗi dẫn đến hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông N là không có căn cứ chấp nhận.

[12] Ngoài ra, theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Quyết định số 1898/QĐ-BTP ngày 25/6/2025 của Bộ Tư pháp, Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Cục Quản lý Thi hành án dân sự thì, *“Thi hành án dân sự tỉnh, thành phố tiếp nhận và tiếp tục thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, trách nhiệm của các cơ quan thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh, thành phố trước khi sắp xếp đang được quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật và các văn bản khác do Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành đến khi có văn bản thay thế theo quy định”*. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh S là Thi hành án dân sự Thành phố C.

[13] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[14] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, không chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông N, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[15] Về án phí dân sự phúc thẩm: Khoản 1 Điều 29 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 quy định: *“Đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nếu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án, quyết định sơ thẩm bị kháng cáo, trừ trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm”*. Như vậy, ông N là người kháng cáo không được Tòa án chấp nhận, không thuộc trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm, nên ông phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 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.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Mã Anh N.

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ), cụ thể:

Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mã Anh N.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa ông Mã Anh N với Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh S xác lập ngày 01 tháng 3 năm 2022, đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 36, diện tích 7.001,2m², mục đích sử dụng chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp Q, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

Buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh S (cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Thi hành án dân sự Thành phố C) có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Mã Anh N số tiền 151.043.950 đồng (Một trăm năm mươi một triệu không trăm bốn mươi ba nghìn chín trăm năm mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Mã Anh N thì hàng tháng, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh S (cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Thi hành án dân sự Thành phố C) còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mã Anh N, về việc yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh S (cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Thi hành án dân sự Thành phố C) bồi thường các khoản thiệt hại với số tiền 305.720.901 đồng (Ba trăm lẻ năm triệu bảy trăm hai mươi nghìn chín trăm lẻ một đồng).

1.3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh S (cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Thi hành án dân sự Thành phố C) có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Mã Anh N số tiền 375.000 đồng (Ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

1.4. Về chi phí thẩm định giá tài sản: Ông Mã Anh N phải chịu là 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng) và đã nộp xong.

1.5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Mã Anh N phải chịu là 15.286.045 đồng (Mười lăm triệu hai trăm tám mươi sáu nghìn không trăm bốn mươi lăm đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm

ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003884 ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng và như vậy, ông còn phải nộp thêm án phí dân sự sơ thẩm là 14.986.045 đồng (Mười bốn triệu chín trăm tám mươi sáu nghìn không trăm bốn mươi lăm đồng).

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh S (cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng là Thi hành án dân sự Thành phố C) phải chịu là 7.852.198 đồng (Bảy triệu tám trăm năm mươi hai nghìn một trăm chín mươi tám đồng).

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Mã Anh N phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008160 ngày 05 tháng 3 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng và như vậy, ông đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND khu vực 7 - Cần Thơ;
- VKSND TP Cần Thơ;
- VKSND khu vực 7 - Cần Thơ;
- THADS TP C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hoàng Lâm