

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

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

Bản án số: 66/2025/DS-PT
Ngày: 26 – 5 – 2025
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Kiều

Các Thẩm phán: Ông Lê Phan Công Trí

Bà Giang Thị Cẩm Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Văn Kép – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Trần Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 40/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 48/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Giảng Văn S, sinh năm 1947 (Chết năm 2024);

Địa chỉ: Ấp C, thị trấn H, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S gồm:

1. Bà Đặng Thị L, sinh năm 1946; Địa chỉ: Ấp C, thị trấn H, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

2. Ông Giảng Thanh S1, sinh năm 1974; Địa chỉ: Ấp C, thị trấn H, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3. Ông Giảng Thanh T, sinh năm 1966; Địa chỉ: Ấp C, thị trấn H, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

4. Bà Giảng Mỹ D, sinh năm 1968; Địa chỉ: Ấp C, thị trấn H, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

5. Bà Giảng Mỹ P, sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp C, thị trấn H, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

6. Ông Giảng Thanh L1, sinh năm 1972; Địa chỉ: Ấp C, thị trấn H, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

7. Ông Giảng Thanh D1, sinh năm 1978; Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

8. Ông Giảng Thanh T1, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp C, thị trấn H, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

*** Bị đơn:** 1. Bà Trần Thị M, sinh năm 1965

2. Ông Lê Văn M1, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

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

1. Anh Lương Minh T2, sinh năm 1988; Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

2. Anh Lê Minh T3, sinh năm 1987; Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3. Chị Lê Thị Bích N, sinh năm 1995; Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

4. Bà Đặng Thị L, sinh năm 1946; Địa chỉ: Ấp C, thị trấn H, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- **Người kháng cáo:** Ông Giảng Thanh S1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

(Ông T1, bà M, ông M1 có mặt; bà L, ông S1, ông T, bà D, bà P, ông L1, ông D1 có đơn xin xét xử vắng mặt; anh T2, anh T3, chị N vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Giảng Văn S đồng thời cũng là đại diện theo ủy quyền của người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Giảng Thanh S1 là ông Ngô Văn K trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp giữa hai bên là của ông Giảng Văn S nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn M1 và bà Trần Thị M vào ngày 25/4/2001 với diện tích “bề ngang 6m, từ dưới mé sông chạy thẳng đến bờ đê” với giá là 9 chỉ vàng 24k (loại vàng 9999 đang lưu hành trên thị trường) để làm đường đi và làm mương nước ra kênh H - V, vì từ phần đất của gia đình ông S nếu muốn đi và lấy nước từ kênh H - V thì phải đi qua đất của vợ chồng bà M. Giữa hai bên có làm giấy tay và khi đứng ra giao dịch chuyển nhượng đất thì có cả vợ chồng ông M1, bà M. Phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

hộ bà Trần Thị M. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông S đã giao đủ tiền cho ông M1 và cũng đã nhận bàn giao đất từ ông M1 sử dụng liên tục, ổn định từ thời điểm ngày 25/4/2001 cho đến nay, đã cải tạo, nạo vét con mương nhưng chưa làm thủ tục đăng ký, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, vào khoảng đầu năm 2022 thì vợ chồng ông M1, bà M tự ý lấp lại con mương, không cho ông S sử dụng và cho rằng không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S. Sau khi vợ chồng bà M lấp lại con mương thì ông S và ông S1 đã báo với Công an xã V để ngăn chặn, giữ nguyên hiện trạng con mương để ông S có thể tiếp tục quản lý, sử dụng.

Nay ông S yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu giải quyết cho ông S vấn đề như sau: Buộc vợ chồng ông Lê Văn M1 và bà Trần Thị M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng những gì đã thỏa thuận trong giấy sang nhượng đất vĩnh viễn lập ngày 25/4/2001 và giao trả cho ông Giảng Văn S phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 256,8m² thuộc một phần thửa đất số 265 tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Giảng Văn S gồm bà Đặng Thị L, ông Giảng Thanh S1, ông Giảng Thanh T, bà Giảng Mỹ D, bà Giảng Mỹ P, ông Giảng Thanh L1, ông Giảng Thanh D1, ông Giảng Thanh T1 trình bày: Thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn, trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Giảng Văn S với ông Lê Văn M1.

Theo đồng bị đơn ông Lê Văn M1 trình bày: Ông Lê Văn M1 xác định có chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho ông Giảng Văn S, với giá 01 cây vàng 24k = 4.600.000 đồng (*thời gian chuyển nhượng lâu quá ông không nhớ*), ông đã nhận đủ tiền của ông Giảng Văn S và cũng đã giao đất cho S sử dụng. Tuy nhiên nay ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn cũng như người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn là ông Giảng Văn S. Vì thời điểm chuyển nhượng không có chữ ký của bà Trần Thị M. Mặt khác phần đất này ông cũng xác định đây là tài sản riêng của bà M và các con riêng của bà M với chồng trước là bà M, anh T3, anh T2. Tại thời điểm ông chuyển nhượng đất tranh chấp cho ông Giảng Văn S thì bà M, anh T3, anh T2 không biết và số tiền ông chuyển nhượng đất cho ông Giảng Văn S ông dùng để tiêu xài cá nhân, chứ không đưa cho bà M, anh T3, anh T2. Đồng thời ông cũng xác định ông và bà M chỉ sống chung với nhau như vợ chồng chứ không đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật nên thực tế ông và bà M không phải là vợ chồng.

Theo đồng bị đơn bà Trần Thị M trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông Lê Văn M1 với ông Giảng Văn S là tài sản riêng của bà là Trần Thị M, Lê Minh T3 và Lương Minh T2 tạo lập. Ông M1 là chồng sau của bà, phần đất tranh chấp đã

có trước thời điểm bà lấy ông M1, khi ông Lê Văn M1 đứng ra chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho ông Giảng Văn S, bà, anh T3, anh T2 không biết, ông M1 cũng không nói với bà và anh T3, anh T2 biết phần đất đang tranh chấp đã bán cho ông S. Ngoài ra ông M1 cũng không đưa tiền hay vàng gì cho bà hoặc anh T3, anh T2. Nay ông Giảng Văn S cũng như những người thừa kế của ông Giảng Văn S yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với phần đất tranh chấp thì bà không đồng ý vì đất này thuộc quyền sở hữu chung của cả ba mẹ con bà, chứ không phải của ông M1 mà ông M1 có quyền bán cho ông Giảng Văn S, vì vậy bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Giảng Văn S, cũng như những người thừa kế của ông Giảng Văn S.

Theo người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Minh T3 trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông Lê Văn M1 với ông Giảng Văn S là tài sản của mẹ con anh gồm bà Trần Thị M, Lê Minh T3 và Lương Minh T2 tạo lập. Sau này anh để cho mẹ anh – bà M và cha dựng là ông M1 làm, nhưng thực tế vẫn là tài sản chung của ba mẹ con anh. Khi ông M1 đứng ra chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho ông Giảng Văn S anh không biết. Ông M1 cũng không nói với mẹ anh – bà M, anh và anh T2 biết phần đất đang tranh chấp đã bán cho ông Giảng Văn S. Đất này thuộc quyền sở hữu chung của bà M, anh và anh T2 chứ không phải đất của ông M1 nên ông M1 không có quyền chuyển nhượng cho ông Giảng Văn S vì vậy anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Giảng Văn S, cũng như những người thừa kế của ông Giảng Văn S.

Theo người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lương Minh T2 trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông Lê Văn M1 với ông Giảng Văn S là tài sản của mẹ con anh gồm bà Trần Thị M, Lê Minh T3 và Lương Minh T2 tạo lập. Sau này anh để cho mẹ anh – bà M và cha dựng là ông M1 làm, nhưng thực tế vẫn là tài sản chung của ba mẹ con anh. Khi ông M1 đứng ra chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho ông Giảng Văn S anh không biết. Ông M1 cũng không nói với mẹ anh – bà M, anh và anh T3 biết phần đất đang tranh chấp đã bán cho ông Giảng Văn S. Đất này thuộc quyền sở hữu chung của bà M, anh và anh T3 chứ không phải đất của ông M1 nên ông M1 không có quyền chuyển nhượng cho ông Giảng Văn S vì vậy anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Giảng Văn S, cũng như những người thừa kế của ông Giảng Văn S.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu đã tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy sang nhượng đất vĩnh viễn giữa ông Lê Văn M1 với ông Giảng Văn S đề ngày 25/4/2001” là vô hiệu. Hủy giấy sang nhượng đất đề ngày 25/4/2001.

2. Do phần đất tranh chấp hiện tại người thừa kế của ông Giảng Văn S là ông Giảng Thanh S1 đang quản lý sử dụng nên buộc ông Giảng Thanh S1 phải giao trả phần đất có diện tích 256,8m² thuộc một phần thửa đất số 265 tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu cho ông Lê Văn M1, đất có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng Đông giáp với đất của ông Giảng Văn S có số đo 06m;
- + Hướng Tây giáp với kênh Chùa Phật có số đo 06m;
- + Hướng Nam giáp với đất của ông Lê Văn M1 có số đo 44,12m;
- + Hướng Bắc giáp với đất của ông Lê Văn M1 có số đo 43,12m;

(Hiện trạng phần đất tranh chấp là đường mương thoát nước nuôi trồng thủy sản do ông Giảng Thanh S1 đang sử dụng)

2/ Buộc ông Lê Văn M1 có trách nhiệm trả cho những người thừa kế của ông Giảng Văn S gồm bà Đặng Thị L, ông Giảng Thanh T, bà Giảng Mỹ D, bà Giảng Mỹ P, ông Giảng Thanh S1, ông Giảng Thanh L1, ông Giảng Thanh D1, ông Giảng Thanh T1 09 chỉ vàng 24k (loại vàng 999 đang lưu thông trên thị trường) và số tiền 81.747.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng; án phí; lãi suất phát sinh trong giai đoạn thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 24 tháng 01 năm 2025, ông Giảng Thanh S1 có đơn kháng cáo bản án. Theo đó, ông S1 kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu; nội dung kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Giảng Thanh S1, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát

biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Giảng Thanh S1 trong thời hạn luật định, nên được chấp nhận xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về xét xử vắng mặt đương sự: Bà Đặng Thị L, ông Giảng Thanh S1, ông Giảng Thanh T, bà Giảng Mỹ D, bà Giảng Mỹ P, ông Giảng Thanh L1, ông Giảng Thanh D1 vắng mặt do có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lương Minh T2, anh Lê Minh T3, chị Lê Thị Bích N vắng mặt lần thứ hai không có lý do cho nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của ông Giảng Thanh S1 yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.1] *Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy sang nhượng đất vĩnh viễn giữa ông Lê Văn M1 với ông Giảng Văn S đề ngày 25/4/2001”*, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Qua kết quả đo đạc, thẩm định phần đất đang tranh chấp có vị trí và số đo cụ thể như sau:

- + Hướng Đông giáp với đất của ông Giảng Văn S có số đo 06m;
- + Hướng Tây giáp với kênh Chùa Phật có số đo 06m;
- + Hướng Nam giáp với đất của ông Lê Văn M1 có số đo 44,12m;
- + Hướng Bắc giáp với đất của ông Lê Văn M1 có số đo 43,12m;

Tổng diện tích là 256,8m² thuộc một phần thửa đất số 265 tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Nguyên đơn ông Giảng Văn S xác định nguồn gốc đất tranh chấp giữa hai bên là của ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn M1 và bà Trần Thị M vào ngày 25/4/2001 với diện tích “*bề ngang 6m, từ dưới mé sông chạy thẳng đến bờ đê*” với giá là 9 chỉ vàng 24k để làm đường đi và làm mương nước ra kênh H - V. Bị đơn ông M1 thừa nhận có việc chuyển nhượng đất cho ông S nhưng chiều ngang chỉ 3m không phải 6m và nay ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vì đất tranh chấp không phải của ông mà là tài sản riêng của bà M; đối với bị đơn bà M xác định không chuyển nhượng đất cho ông S, còn đối với việc ông M1 tự ý chuyển nhượng đất cho ông S thì bà không đồng ý vì phần đất này không phải là tài sản của ông M1 mà là tài sản riêng của bà và các con bà.

Để chứng minh yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn có cung cấp chứng cứ là giấy sang nhượng đất vĩnh viễn giữa ông Lê Văn M1 với ông Giảng Văn S đề ngày 25/4/2001 thể hiện: *Nay tôi thống nhất sang nhượng đất lại vĩnh viễn cho ông Giảng*

Văn S đường nước bề ngang 06m từ dưới mé sông chạy thẳng đến bờ đê, lấy hết cái địa phía bờ đê với giá vàng là 09 chỉ vàng 24k. Giấy sang nhượng đất có nhân chứng Dương Văn T4 ký chứng kiến và xác nhận của trưởng ấp là ông Phạm Thành G và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã V. Ông M1 không thừa nhận chữ ký trong giấy sang nhượng đất là của ông. Tại kết luận giám định số 19/KL-KTHS ngày 31/3/2023 của Phòng K1 Công an tỉnh B kết luận về đối tượng giám định như sau: Chữ viết “Lê Văn M1” tại dòng 4 và dưới mục “Người sang đất” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết “M1” và “Lê Văn M1” dưới mục “Bên bị đơn”, “Người nhận”, “Người khai” và “Đương sự” lần lượt trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 là do cùng một người viết ra. Do đó có căn cứ xác định ông M1 có chuyển nhượng đất cho ông S theo giấy sang nhượng đất vĩnh viễn ngày 25/4/2001 là có xảy ra trên thực tế, phù hợp với sự thừa nhận của ông M1 và phần đất chuyển nhượng này cũng đã giao cho gia đình nguyên đơn sử dụng đến nay. Xét lời khai của ông M1 cho rằng chỉ chuyển nhượng chiều ngang 3m mà không phải là 6m nhưng ông không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có căn cứ chấp nhận.

Xét lời khai của bà M cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông M1 với ông S là tài sản riêng của bà và con của bà là anh Lê Minh T3 và anh Lương Minh T2 tạo lập, ông M1 là chồng sau của bà, phần đất tranh chấp đã có trước thời điểm bà lấy ông M1, khi ông đứng ra chuyển nhượng phần đất cho ông S thì bà và con bà không biết, ông M1 cũng không nói với bà và các con của bà. Hội đồng xét xử thấy rằng phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 265 tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị M ngày 15/5/1999. Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà M, thấy rằng tại đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 28/6/1998 (BL 125) thể hiện chủ hộ gia đình xin đăng ký quyền sử dụng đất bà Trần Thị M, họ tên chồng: “Lê Văn M1” xin đăng ký kê khai thửa đất số 265, tờ bản đồ số 07 với diện tích 1.500m²; ngoài ra ông M1 và bà M xác định có con chung là chị Lê Thị Bích N, sinh năm 1995, như vậy ông M1 và bà M đã sống chung với nhau vợ chồng từ 1995 trở về trước và đến năm 1998 bà M mới làm thủ tục kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận và kê khai họ tên chồng là Lê Văn M1 như đã nhận định, đến năm 1999 Ủy ban nhân dân huyện V (nay thuộc huyện H) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ bà Trần Thị M. Do đó lời khai của bà M cho rằng phần đất tranh chấp đã có trước thời điểm bà chung sống với ông M1, đây là tài sản riêng của bà với con của chồng trước là không có cơ sở chấp nhận. Bên cạnh đó, quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm bà M xác định có việc chuyển nhượng đất cho ông S nhưng với diện tích ngang 03m x dài khoảng 45m, cho thấy bà M biết và không có ý kiến khi ông M1 đứng ra chuyển nhượng phần đất này cho ông S, bà M thay đổi lời khai cho rằng

không biết việc ông M1 chuyển nhượng đất cho ông S nhưng không có chứng cứ chứng minh là không có cơ sở chấp nhận.

Xét về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng hình thức “*Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn*” xác lập ngày 25/4/2001, cho thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không đảm bảo về mặt hình thức theo quy định tại Điều 129 Bộ Luật Dân sự năm 2015; khoản 3 của điều 188 Luật Đất đai, hợp đồng không được công chứng, chứng thực, không đăng ký là vi phạm pháp luật.

Quyền sử dụng đất được UBND huyện V (nay là huyện H) cấp cho hộ bà Trần Thị M vào ngày 15/5/1999 với diện tích 1.500m², nhưng cá nhân ông M1 đứng ra xác lập giao dịch chuyển nhượng và không có ý kiến của các thành viên trong hộ là không đúng quy định của pháp luật, vô hiệu từ thời điểm giao kết. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn M1 với ông Giảng Văn S đã vi phạm về mặt hình thức như cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

Bên cạnh đó, tại khoản 3 Điều 5 của Quyết định số 41/2024/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh B quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa thành thửa đất mới và thửa đất còn lại: “*Đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất trồng lúa, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác không nhỏ hơn 1.000m² (Một ngàn mét vuông)*” trong khi thỏa thuận của các bên trong giấy sang nhượng không ghi rõ ràng về diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa đất nào, tờ bản đồ nào; Về diện tích đất mà hai bên đang tranh chấp là đất nuôi trồng thủy sản chỉ có diện tích 256,8m² không đảm bảo về điều kiện tách thửa theo quy định tại Quyết định số 41/2024/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh B.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn M1 với ông Giảng Văn S là vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 và tuyên vô hiệu giao dịch này là có căn cứ. Tuy nhiên cấp sơ thẩm tuyên hủy giấy sang nhượng đất đề ngày 25/4/2001 là không cần thiết.

[3] *Xét hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu*, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Theo khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

“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...*

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”.

Nhận thấy, tại thời điểm ông Lê Văn M1 đứng ra xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Giảng Văn S thì cả ông M1 với ông S đều biết phần đất trên không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông M1, giấy chứng nhận cấp cho hộ bà M nhưng khi giao dịch thì chỉ có ông M1 trực tiếp giao dịch với ông S. Nên cả ông M1 với ông S đều có lỗi trong việc làm cho giao dịch dân sự vô hiệu. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của các bên thì ông M1 với ông S cùng phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do sự trượt giá của phần đất đã chuyển nhượng. Lỗi của các bên là ngang nhau, ông M1 phải chịu 50%, còn ông S phải chịu 50%.

Tại biên bản định giá đất lập ngày 29/06/2023, Hội đồng định giá tiến hành định giá phần đất tranh chấp giữa hai bên có giá như sau: 01m² có giá thị trường là 780.000 đồng, vậy 307,8m² x 780.000 đồng = 240.084.000 đồng. Tại thời điểm xét xử vụ án vàng 24k loại vàng 9999 đang lưu hành trên thị trường có giá là 8.510.000 đồng/1 chỉ, 8.510.000 đồng x 9 chỉ vàng = 76.590.000 đồng. Như vậy, số tiền do sự trượt giá là 240.084.000 đồng - 76.590.000 đồng = 163.494.000 đồng. Do ông Giảng Văn S với ông Lê Văn M1 đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu ½ số tiền do sự trượt giá là 163.494.000 đồng: 2 = 81.747.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền mà ông Lê Văn M1 trả cho ông Giảng Văn S là 76.590.000 đồng (09 chỉ vàng 24k x 8.510.000 đồng/1chỉ) + 81.747.000 đồng = 158.337.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông Lê Văn M1 có trách nhiệm trả cho những người thừa kế của ông S 09 chỉ vàng 24k loại vàng 9999 đang lưu thông trên thị trường và số tiền 81.747.000 đồng là chưa đầy đủ mà cần tuyên buộc bà M cùng có trách nhiệm với ông M1 trả cho những người thừa kế của ông S 09 chỉ vàng 24k và số tiền 81.747.000 đồng, bởi lẽ thời điểm phát sinh giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông M1 với ông S thì ông M1 và bà M đã chung sống với nhau vợ chồng, đất đã được cấp giấy chứng nhận cho hộ bà M, thủ tục cấp giấy bà M có kê khai ông M1 là chồng và bà M biết được việc chuyển nhượng này như đã phân tích. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M cũng tự nguyện đồng ý cùng với ông M1 có trách nhiệm trả cho những người thừa kế của ông S 09 chỉ vàng 24k loại vàng 9999 đang lưu thông trên thị trường và số tiền 81.747.000 đồng, sự tự nguyện của bà M phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông M1 với ông S vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, tuy nhiên ông S hiện nay đã chết, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông Giảng Văn S1 giao trả đất cho ông M1 là không phù hợp, để đảm bảo cho việc thi hành án cần tuyên buộc những thừa kế của ông S cùng có trách nhiệm trả cho ông M1 và bà M diện tích đất 256,8m² thuộc một phần thửa đất số 265, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Ngoài ra bản án sơ thẩm không tuyên chấp nhận

hay không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là thiếu sót, vấn đề này cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Đối với đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc ông M1 và bà M trả cho người thừa kế của ông S số vàng đã nhận chuyển nhượng là 09 chỉ vàng 24k mà phải quy đổi thành tiền là không có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ theo khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, các bên giao dịch bằng vàng nên buộc ông M1 và bà M hoàn trả số vàng đã nhận là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Giảng Thanh S1; Có căn cứ chấp nhận một phần ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

[5] Về chi phí giám định chữ ký và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản tranh chấp, cấp sơ thẩm tuyên dài dòng và chưa rõ ràng nên cần điều chỉnh lại cho phù hợp như sau:

Về chi phí giám định chữ ký: Ông Lê Văn M1 và bà Trần Thị M phải chịu số tiền 7.002.000 đồng. Nguyên đơn đã dự nộp và chi xong. Buộc ông M1 và bà M có nghĩa vụ hoàn trả cho những người thừa kế của ông Giảng Văn S gồm bà Đặng Thị L, ông Giảng Thanh T, bà Giảng Mỹ D, bà Giảng Mỹ P, ông Giảng Thanh S1, ông Giảng Thanh L1, ông Giảng Thanh D1, ông Giảng Thanh T1 số tiền 7.002.000 đồng.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản số tiền 2.790.851 đồng, do cả hai bên đều có lỗi nên mỗi bên phải chịu 50%: 2.790.851 đồng: 2 = 1.395.425,5 đồng. Buộc những người thừa kế của ông Giảng Văn S gồm bà Đặng Thị L, ông Giảng Thanh T, bà Giảng Mỹ D, bà Giảng Mỹ P, ông Giảng Thanh S1, ông Giảng Thanh L1, ông Giảng Thanh D1, ông Giảng Thanh T1 phải chịu 1.395.425,5 đồng; Buộc ông Lê Văn M1 và bà Trần Thị M phải chịu 1.395.425 đồng. Nguyên đơn đã dự nộp và chi xong, buộc ông M1 và bà M có nghĩa vụ hoàn trả cho những người thừa kế của ông Giảng Văn S gồm bà Đặng Thị L, ông Giảng Thanh T, bà Giảng Mỹ D, bà Giảng Mỹ P, ông Giảng Thanh S1, ông Giảng Thanh L1, ông Giảng Thanh D1, ông Giảng Thanh T1 số tiền 1.395.425 đồng.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Những người thừa kế của ông Giảng Văn S gồm bà Đặng Thị L, ông Giảng Thanh T, bà Giảng Mỹ D, bà Giảng Mỹ P, ông Giảng Thanh S1, ông Giảng Thanh L1, ông Giảng Thanh D1, ông Giảng Thanh T1 phải chịu án phí không có giá ngạch do hợp đồng bị vô hiệu là 300.000 đồng. Ông Lê Văn M1 và bà Trần Thị M phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền bồi thường thiệt hại do sự trượt giá của phần đất đã chuyển nhượng là 4.087.350 đồng.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm, ông Giảng Thanh S1 không phải chịu.

[7] Các vấn đề còn lại không có kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Giảng Thanh S1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 161; Điều 165; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 Căn cứ khoản 1 Điều 30 Luật Đất đai năm 1993; Căn cứ các Điều 123, Điều 131, Điều 212 và Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Giảng Văn S yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Văn M1 và bà Trần Thị M.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn ngày 25/4/2001*” giữa ông Lê Văn M1 với ông Giảng Văn S là vô hiệu.

2. Buộc người thừa kế của ông Giảng Văn S là bà Đặng Thị L, ông Giảng Thanh T, bà Giảng Mỹ D, bà Giảng Mỹ P, ông Giảng Thanh S1, ông Giảng Thanh L1, ông Giảng Thanh D1, ông Giảng Thanh T1 cùng có trách nhiệm giao trả phần đất có diện tích 256,8m² thuộc một phần thửa đất số 265, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu cho ông Lê Văn M1 và bà Trần Thị M. Đất có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng Đông giáp với đất của ông Giảng Văn S có số đo 06m;
- + Hướng Tây giáp với kênh Chùa Phật có số đo 06m;
- + Hướng Nam giáp với đất của ông Lê Văn M1 có số đo 44,12m;
- + Hướng Bắc giáp với đất của ông Lê Văn M1 có số đo 43,12m;

(Hiện trạng phần đất tranh chấp là đường mương thoát nước nuôi trồng thủy sản do ông Giảng Thanh S1 đang sử dụng)

2/ Buộc ông Lê Văn M1 và bà Trần Thị M cùng có trách nhiệm liên đới trả cho những người thừa kế của ông Giảng Văn S gồm bà Đặng Thị L, ông Giảng Thanh T, bà Giảng Mỹ D, bà Giảng Mỹ P, ông Giảng Thanh S1, ông Giảng Thanh L1, ông Giảng Thanh D1, ông Giảng Thanh T1 09 (chín) chỉ vàng 24k (*loại vàng 999 đang lưu thông trên thị trường*) và số tiền 81.747.000 đồng (tám mươi một triệu, bảy trăm bốn mươi bảy ngàn đồng).

3/ Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Văn M1 và bà Trần Thị M cùng có trách nhiệm hoàn trả cho những người thừa kế của ông Giảng Văn S gồm bà Đặng Thị L, ông Giảng Thanh T, bà Giảng Mỹ D, bà Giảng Mỹ P, ông Giảng Thanh S1, ông Giảng Thanh L1, ông Giảng Thanh D1, ông Giảng Thanh T1 số tiền chi phí giám định là 7.002.000 đồng và chi phí thẩm định, định giá tài sản là 1.395.425 đồng. Tổng số tiền hoàn trả là 8.397.425 đồng (tám triệu, ba trăm chín mươi bảy ngàn, bốn trăm hai mươi lăm đồng)

4/ Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc những người thừa kế của ông Giảng Văn S gồm bà Đặng Thị L, ông Giảng Thanh T, bà Giảng Mỹ D, bà Giảng Mỹ P, ông Giảng Thanh S1, ông Giảng Thanh L1, ông Giảng Thanh D1, ông Giảng Thanh T1 phải 300.000 đồng án phí không có giá ngạch. Buộc ông Lê Văn M1 và bà Trần Thị M phải chịu 4.087.350 đồng án phí có giá ngạch.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Giảng Thanh S1 không phải chịu. Ông S1 đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai thu số 0005888 ngày 24 tháng 01 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu; ông S1 được hoàn lại số tiền đã nộp.

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

6. 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện Hòa Bình;
- CCTHADS huyện Hòa Bình;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Nguyễn Lệ Kiều