

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 07/2022/DS-PT

Ngày 07-01-2022

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 SÓC TRĂNG**

**- 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 Vĩnh Khương;

Ông Hồ Văn Phụng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Anh Thảo, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:**  
Ông Trần Văn Nghiệp, Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 107/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 7 năm 2021, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2021/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 180/2021/QĐ-PT ngày 21 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Thùy L, sinh năm 1968; (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp N, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Lý Bình Đ, sinh năm 1977; (có mặt)

Địa chỉ: Số 21, đường P, khóm 1, Phường 1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; (Theo giấy ủy quyền ngày 17-12-2021).

**- Bị đơn:**

1. Bà Trần Thị Hồng L1, sinh năm 1957; (có mặt)

2. Ông Phùng Tấn T, sinh năm 1979; (vắng mặt)

3. Ông Phùng Thanh H, sinh năm 1981; (có mặt)

4. Bà Phùng Thị Lệ X, sinh năm 1983; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp N, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện hợp pháp của ông Phùng Tấn T, ông Phùng Thanh H và bà Phùng Thị Lệ X:* Bà Trần Thị Hồng L1, sinh năm 1957; (Theo giấy ủy quyền ngày 11-01-2021). (có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị Hồng L1:* Bà Mai Hồng L2, Luật sư của Văn phòng luật sư Hoài Phúc, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Địa chỉ: Số 42, đường Đ, phường Đ, Quận X, thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: 01-03 đường C3, Khu dân cư M, Phường 7, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

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

1. Ông Phùng Văn H1, sinh năm 1986; (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp N, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện hợp pháp của ông Phùng Văn H1:* Bà Trần Thị Hồng L1, sinh năm 1957; (Theo giấy ủy quyền ngày 11-01-2021). (có mặt)

2. Ông Nguyễn Tấn M, sinh năm 1983; (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người kháng cáo:*

1. Bà Trần Thị Hồng L1 và ông Phùng Tấn T - Bị đơn.

2. Ông Phùng Văn H1 - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 12 năm 2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 27 tháng 01 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Thùy L trình bày:*

Vào ngày 05/6/2015, ông Phùng Hồng A (đã chết) có chuyển nhượng thửa đất số 203, diện tích 4.652,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng cho bà với giá 08 lượng 7,5 chỉ vàng 24K; việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, không công chứng, chứng thực; Sau đó, thửa đất số 203 đã được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa đất số 36, diện tích 2.008,9m<sup>2</sup> và thửa đất số 12, diện tích 2649,0m<sup>2</sup> do ông Hồng A và bà Trần Thị Hồng L1 cùng đại diện hộ gia đình đứng tên; hai bên đã giao nhận vàng và đất xong. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà đã cải tạo từ đất ruộng trồng lúa thành đất vườn và đã trồng cây ăn trái. Do không có thời gian canh tác nên hiện nay, bà đã cho ông Nguyễn Tấn M thuê lại toàn bộ diện tích đất trên để trồng cây đu đủ; ngoài ra bà cũng có trồng một số cây ăn trái riêng của mình. Bà đã nhiều lần yêu cầu ông Hồng A làm giấy sang tên quyền sử dụng đất nhưng ông cứ hứa hẹn mà không thực hiện với lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho ngân hàng để vay 150.000.000 đồng chưa lấy ra được.

Đến tháng 12/2020, ông Hồng A bị tai nạn giao thông chết, bà L1 (vợ ông Hồng A) và các con là Phùng Tấn T, Phùng Thanh H, Phùng Thị Lệ X, Phùng Văn H1 không thừa nhận việc ông Hồng A đã sang nhượng cho bà các phần đất trên, trong khi hiện nay bà đang là người trực tiếp quản lý.

Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Hồng A lập vào ngày 05/6/2015, đồng thời buộc bà L1, ông T, ông H, bà X và ông H phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với ông Hồng A và yêu cầu Tòa án xem xét công sức cải tạo đất, giá trị chênh lệch từ đất ruộng lên đất vườn như hiện nay để hoàn trả giá trị bằng tiền cho bà. Đồng thời, bà cũng không yêu cầu Tòa án phải đo đạc, xem xét thẩm định, định giá lại và thu thập chứng cứ gì thêm.

*Bị đơn bà Trần Thị Hồng L1 và cũng là người đại diện hợp pháp của các bị đơn ông Phùng Tấn T, ông Phùng Thanh H, bà Phùng Thị Lệ X, là đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Văn H trình bày:*

Trước đây vào ngày 17/4/2012, chồng bà là ông Phùng Hồng A có cổ cho bà Trần Thị Thanh K một thửa đất ruộng diện tích khoảng 3,5 công tầm 03m với giá 30 chỉ vàng 24K, thời hạn là 24 tháng, nếu đến hạn mà ông Hồng A không có đủ vàng chuộc lại đất thì bà K tiếp tục sử dụng cho đến khi nào ông Hồng A có đủ vàng thì chuộc lại. Đến ngày 16/12/2020, ông Hồng A bị tai nạn giao thông chết. Đến ngày 21/12/2020, bà có đem 30 chỉ vàng 24K đến nhà bà K để chuộc lại đất, đồng thời bà K có đưa lại giấy cổ đất ruộng cho bà.

Nay bà L khởi kiện cho rằng ngày 05/6/2015, chồng bà có chuyển nhượng thửa đất số 203, diện tích là 4.652,9m<sup>2</sup> cho bà L với giá 08 lượng 7,5 chỉ vàng 24K là không có sơ sở, vì gia đình bà không hề hay biết và cũng không có ai ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồng A và bà L lập ngày 05/6/2015.

Nay bà yêu cầu Tòa án xem xét hủy bỏ hợp đồng trái pháp luật giữa ông Hồng A và bà L lập ngày 05/6/2015, vì đây là khối tài sản chung nhưng chưa có sự đồng ý của bà và các con. Giữa bà và ông Hồng A có 04 người con gồm Phùng Tấn T, Phùng Thanh H, Phùng Thị Lệ X và Phùng Văn H1; ông Hồng A không có con riêng hay con nuôi nào khác.

Bà cũng không yêu cầu Tòa án đo đạc, xem xét thẩm định, định giá lại và thu thập chứng cứ gì thêm.

*Trong bản tự khai ngày 29 tháng 5 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn M trình bày:*

Hiện nay, ông đang trực tiếp canh tác thửa đất số 36 và thửa đất số 12 mà các bên đang tranh chấp, ông đang trồng khoảng hơn 600 cây đu đủ, ông không

có ý kiến hay yêu cầu gì, nếu sau này xác định là đất của bà L thì ông sẽ thỏa thuận tiếp tục canh tác, nếu là đất của bà L1 và các con của bà L1 thì ông tự nguyện ngưng canh tác và cũng không yêu cầu bồi thường giá trị các cây đu đủ đã trồng.

Tại Bản án số 77/2021/DS-ST ngày 24/5/2021, Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 74, Điều 101, Điều 104, Điều 106, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 169, khoản 1 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 357, Điều 385, Điều 407, Điều 408, Điều 468, Điều 500, Điều 503, Điều 611, Điều 612, Điều 613, Điều 614 và Điều 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 29 Điều 3, Điều 166, Điều 167, Điều 168 và Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Thùy L. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung “Giấy sang nhượng đất ruộng ngày 05/6/2015” được xác lập giữa bà Trần Thị Thùy L và ông Phùng Hồng A (đã chết) là vô hiệu.

2. Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Buộc những người thừa kế của ông Phùng Hồng A gồm bà Trần Thị Hồng L1, ông Phùng Tấn T, ông Phùng Thanh H, bà Phùng Thị Lệ X và ông Phùng Văn H1 cùng chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Trần Thị Thùy L 87,5 chỉ vàng 24K, được quy đổi bằng tiền tại thời điểm xét xử theo đơn giá 5.207.000 đồng/01 chỉ vàng 24K với số tiền là 455.612.500 đồng (Bốn trăm năm mươi lăm triệu sáu trăm mười hai nghìn năm trăm đồng).

Buộc những người thừa kế của ông Phùng Hồng A gồm bà Trần Thị Hồng L1, ông Phùng Tấn T, ông Phùng Thanh H, bà Phùng Thị Lệ X và ông Phùng Văn H cùng chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Trần Thị Thùy L giá trị tài sản chênh lệch với số tiền là 215.315.000 đồng (Hai trăm mười lăm triệu ba trăm mười lăm nghìn đồng).

Buộc bà Trần Thị Thùy L và ông Nguyễn Tấn M phải giao trả lại cho những người thừa kế của ông Phùng Hồng A gồm bà Trần Thị Hồng L1, ông Phùng Tấn T, ông Phùng Thanh H, bà Phùng Thị Lệ X và ông Phùng Văn H thửa đất số 36, tờ bản đồ số 12, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2.008,9m<sup>2</sup>, diện tích theo đo đạc thực tế 1.924,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 513836, sổ vào sổ cấp GCN: CH01862 ngày 30/10/2015 của Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông

Phùng Hồng A (đã chết) và bà Trần Thị Hồng L1 đứng tên để bà Trần Thị Hồng L1, ông Phùng Tấn T, ông Phùng Thanh H, bà Phùng Thị Lệ X và ông Phùng Văn H1 quản lý, sử dụng, canh tác đúng theo quy định của Luật đất đai năm 2013. (thửa đất số 36 có toạ độ tại các điểm: 3,4,5,1,2,3)

Buộc bà Trần Thị Thùy L và ông Nguyễn Tấn M phải giao trả lại cho những người thừa kế của ông Phùng Hồng A gồm bà Trần Thị Hồng L1, ông Phùng Tấn T, ông Phùng Thanh H, bà Phùng Thị Lệ X và ông Phùng Văn H1 toàn bộ thửa đất số 12, tờ bản đồ số 12, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2.649,0m<sup>2</sup>, diện tích theo đo đạc thực tế 2.649,0m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 513835, số vào sổ cấp GCN: CH01861 ngày 30/10/2015 của Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông Phùng Hồng A (đã chết) và bà Trần Thị Hồng L1 đứng tên để bà Trần Thị Hồng L1, ông Phùng Tấn T, ông Phùng Thanh H, bà Phùng Thị Lệ X và ông Phùng Văn H1 quản lý, sử dụng, canh tác đúng theo quy định của Luật đất đai năm 2013. (thửa đất số 12 có toạ độ tại các điểm: 1,5,6,7,8,9,1).

(có sơ đồ kèm theo)

Buộc bà Trần Thị Thùy L phải giao lại cho những người thừa kế của ông Phùng Hồng A gồm bà Trần Thị Hồng L1, ông Phùng Tấn T, ông Phùng Thanh H, bà Phùng Thị Lệ X và ông Phùng Văn H1 300 cây chanh bông tím, 30 cây cóc Thái có trên thửa đất số 36 và 300 cây chanh bông tím, 30 cây cóc Thái có trên thửa đất số 12.

Ngoài ra, trong bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Đến ngày 07/6/2021, các bị đơn bà L1, ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết của ông Phùng Hồng A trong Giấy sang nhượng đất ruộng ngày 05/6/2015 được xác lập giữa bà Trần Thị Thùy L và ông Phùng Hồng A. Nếu sau khi giám định, kết quả không phải là chữ ký và chữ viết của ông Hồng A thì yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông Hồng A là không có thật và bác yêu cầu khởi kiện của bà L; còn ngược lại thì đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông Hồng A là vô hiệu, các ông bà và những người thừa kế của ông Hồng A sẽ hoàn trả cho bà L 87,5 chỉ vàng 24K, bà L phải giao trả lại 02 thửa đất số 12 và số 36 như bản án sơ thẩm đã tuyên, đồng thời không đồng ý bồi thường giá trị chênh lệch cho bà L với số tiền 215.315.000 đồng như bản án sơ thẩm tuyên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lý Bình Đ không rút đơn khởi kiện; bị đơn bà L1 và cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông T, ông H1 không rút kháng cáo, đồng thời bổ sung kháng cáo là không đồng ý trả cho bà L 87,5 chỉ vàng 24K, được quy đổi thành tiền tương đương là 455.612.500 đồng, vì bà L không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông Hồng A có nhận số vàng

này và các đương sự cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng:* Kết luận giám định chữ ký, chữ viết trong Giấy sang nhượng đất ruộng ngày 05/6/2015 được xác lập giữa bà Trần Thị Thùy L và ông Phùng Hồng A là của ông Hồng A nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là đúng. Tuy nhiên, bà L không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã trả đủ 87,5 chỉ vàng 24K cho ông Hồng A. Mặt khác, đất chuyển nhượng là đất trồng lúa, bà L tự ý cải tạo thành đất vườn là sai mục đích sử dụng, nhưng cấp sơ thẩm buộc bà L1, ông T, ông H, bà X và ông H1 trả cho bà L giá trị tài sản chênh lệch 215.315.000 đồng là không thuyết phục. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại số vàng mà cấp sơ thẩm buộc bà L1, ông T, ông H, bà X và ông H1 trả cho bà L, đồng thời không chấp nhận yêu cầu của bà L về việc buộc bà L1 cùng các con trả lại giá trị tài sản chênh lệch 215.315.000 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 yêu cầu kháng cáo của bà L1, ông T và ông H1 là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận và áp dụng khoản 1 Điều 308 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 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn M: Ông M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt, do đó căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Hồng L1, ông Phùng Tấn T và ông Phùng Văn H1 đảm bảo về mặt 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 đủ điều kiện để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L1 bổ sung kháng cáo là không đồng ý trả cho bà L 87,5 chỉ vàng 24K, được quy đổi thành tiền tương đương là 455.612.500 đồng, vì bà L không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông Hồng A có nhận số vàng này. Nội dung kháng cáo bổ sung này của bà L1 đã vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên căn cứ khoản 3 Điều 298 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không xem xét phần này.

[4] Xét kháng cáo của bà L1, ông T và ông H1, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[5] Các đương sự đều thừa nhận phần đất đang tranh chấp là thửa số 36, diện tích 2.008,9m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 1.924,2m<sup>2</sup>) và thửa số 12, diện tích 2.649,0m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 2.649,0m<sup>2</sup>), loại đất LUC, đều thuộc tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 513836 và BT 513835 Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/10/2015 do ông Phùng Hồng A và bà Trần Thị Hồng L1 đại diện hộ đứng tên. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[6] Trong giai đoạn phúc thẩm, bà L1, ông T và ông H1 có đơn yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết của ông Phùng Hồng A trong Giấy sang nhượng đất ruộng ngày 05/6/2015 được xác lập giữa bà Trần Thị Thùy L và ông Phùng Hồng A. Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã ra quyết định trưng cầu Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh - Bộ Công an giám định chữ ký và chữ viết trong Giấy sang nhượng đất ruộng nêu trên theo yêu cầu của các ông, bà có phải là của ông Phùng Hồng A hay không và tại Kết luận giám định số 3770/C09B ngày 06/10/2021 của Phân viện đã kết luận: *“1. Chữ ký mang tên Phùng Hồng A dưới mục “Người chuyển nhượng” và toàn bộ chữ viết (trừ: số “6”, “5”, “9” trong nội dung đọc được “46529” - sau dòng chữ “miếng đất ruộng diện tích”; chữ “Bên nhận đất”, “Trần Thị Thùy L” tại góc trái, lề dưới) trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết mang tên Phùng Hồng A trên 06 tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M6 là do cùng một người ký, viết ra”*. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Phùng Hồng A (đã chết) có chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thùy L phần đất tại thửa số 36 và thửa số 12 với giá 87,5 chỉ vàng 24K theo “Giấy sang nhượng đất ruộng ngày 05/6/2015” là có căn cứ.

[7] Phần đất tranh chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 513836 và BT 513835 cấp ngày 30/10/2015 thì cấp cho hộ gia đình ông Phùng Hồng A và bà Trần Thị Hồng L1 nhưng lúc còn sống, ông Hồng A tự mình quyết định chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L khi chưa được sự đồng ý của các thành viên hộ gia đình và việc chuyển nhượng cũng không đảm bảo về hình thức, không được cơ quan có thẩm quyền công chứng hoặc chứng thực là không đúng theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 166, 167, 168 và Điều 179 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông Hồng A theo “Giấy sang nhượng đất ruộng ngày 05/6/2015” vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ và đúng với quy định tại các Điều 122, 123 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8] Bà L1, ông T và ông H1 kháng cáo không đồng ý bồi thường giá trị chênh lệch cho bà L với số tiền 215.315.000 đồng như bản án sơ thẩm tuyên. Yêu cầu kháng cáo này là không có căn cứ và không phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Bởi lẽ, khoản 4 Điều này quy định: *“Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”*. Bà L và ông Hồng A đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng chuyển nhượng bị vô

hiệu và hiện nay ông Hồng A đã chết, bà L1 và các con là ông T, ông H, bà X và ông H1 là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Hồng A, đang quản lý tài sản do ông Hồng A chết để lại, từ đó cấp sơ thẩm buộc các ông, bà có nghĩa vụ bồi thường cho bà L 50% khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất nêu trên với số tiền 215.315.000 đồng (làm tròn) là đúng nên yêu cầu kháng cáo này của bà L1, ông T và ông H1 không được chấp nhận.

[9] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà L1, ông T và ông H1; không chấp nhận lời đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L1; chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên và căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà L1, ông T và ông H1 là người kháng cáo không được chấp nhận, bà L1 là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và bà có đơn yêu cầu được miễn nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận miễn án phí phúc thẩm cho bà, còn ông T và ông H1 không thuộc trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm nên theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nêu trên thì hai ông phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, mỗi người 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 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 168 và Điều 179 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 và 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.

**1.** Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Hồng L1, ông Phùng Tân T và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Văn H1.

**2.** Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2021/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên xử:

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thùy L. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất ruộng ngày 05/6/2015” được xác lập giữa bà Trần Thị Thùy L và ông Phùng Hồng A (đã chết) là vô hiệu.



## 2. Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc những người thừa kế của ông Phùng Hồng A gồm bà Trần Thị Hồng L1, ông Phùng Tấn T, ông Phùng Thanh H, bà Phùng Thị Lệ X và ông Phùng Văn H1 cùng chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Trần Thị Thùy L 87,5 chỉ vàng 24K (Tám mươi bảy chỉ năm phân vàng 24K), được quy đổi bằng tiền tại thời điểm xét xử theo đơn giá 5.207.000 đồng/01 chỉ vàng 24K với số tiền tổng cộng là 455.612.500 đồng (Bốn trăm năm mươi lăm triệu sáu trăm mười hai nghìn năm trăm đồng).

Buộc những người thừa kế của ông Phùng Hồng A gồm bà Trần Thị Hồng L1, ông Phùng Tấn T, ông Phùng Thanh H, bà Phùng Thị Lệ X và ông Phùng Văn H1 cùng chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà Trần Thị Thùy L giá trị tài sản chênh lệch với số tiền là 215.315.000 đồng (Hai trăm mười lăm triệu ba trăm mười lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Trần Thị Thùy L thì hàng tháng, bà Trần Thị Hồng L1, ông Phùng Tấn T, ông Phùng Thanh H, bà Phùng Thị Lệ X và ông Phùng Văn H1 còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

Buộc bà Trần Thị Thùy L và ông Nguyễn Tấn M phải giao trả lại cho những người thừa kế của ông Phùng Hồng A gồm bà Trần Thị Hồng L1, ông Phùng Tấn T, ông Phùng Thanh H, bà Phùng Thị Lệ X và ông Phùng Văn H1 thửa đất số 36, tờ bản đồ số 12, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.008,9m<sup>2</sup>, theo đo đạc thực tế là 1.924,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 513836, số vào sổ cấp GCN: CH01862, Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/10/2015 cho hộ ông Phùng Hồng A (đã chết) và bà Trần Thị Hồng L1 (thửa đất số 36 có tọa độ tại các điểm: 3,4,5,1,2,3).

Buộc bà Trần Thị Thùy L và ông Nguyễn Tấn M phải giao trả lại cho những người thừa kế của ông Phùng Hồng A gồm bà Trần Thị Hồng L1, ông Phùng Tấn T, ông Phùng Thanh H, bà Phùng Thị Lệ X và ông Phùng Văn H1 thửa đất số 12, tờ bản đồ số 12, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.649,0m<sup>2</sup>, theo đo đạc thực tế là 2.649,0m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 513835, số vào sổ cấp GCN: CH01861, Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/10/2015 cho hộ ông Phùng Hồng A (đã chết) và bà Trần Thị Hồng L1 (thửa đất số 12 có tọa độ tại các điểm: 1,5,6,7,8,9,1).

(Có sơ đồ kèm theo)

Buộc bà Trần Thị Thùy L phải giao lại cho những người thừa kế của ông Phùng Hồng A gồm bà Trần Thị Hồng L1, ông Phùng Tấn T, ông Phùng Thanh H, bà Phùng Thị Lệ X và ông Phùng Văn H1 300 cây chanh bông tím, 30 cây cóc Thái có trên thửa đất số 36 và 300 cây chanh bông tím, 30 cây cóc Thái có trên thửa đất số 12.

### 3. Về chi phí tố tụng:

Bà Trần Thị Hồng L1, ông Phùng Tấn T, ông Phùng Thanh H, bà Phùng Thị Lệ X và ông Phùng Văn H1 phải chịu là 20.650.000 đồng (Hai mươi triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng); bà Trần Thị Thùy L đã nộp tạm ứng trước số tiền 20.650.000 đồng (Hai mươi triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng) nên bà Trần Thị Hồng L1, ông Phùng Tấn T, ông Phùng Thanh H, bà Phùng Thị Lệ X và ông Phùng Văn H1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Trần Thị Thùy L số tiền 20.650.000 đồng (Hai mươi triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng).

### 4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Thùy L không phải chịu và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008738 ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Bà Trần Thị Hồng L1, ông Phùng Tấn T, ông Phùng Thanh H, bà Phùng Thị Lệ X và ông Phùng Văn H1 cùng chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Bà Trần Thị Hồng L1, ông Phùng Tấn T, ông Phùng Thanh H, bà Phùng Thị Lệ X và ông Phùng Văn H1 cùng chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 10.765.750 đồng (Mười triệu bảy trăm sáu mươi lăm nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

### 5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị Hồng L1 được miễn.

Ông Phùng Tấn T phải chịu 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 0009949 ngày 11 tháng 6 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Sóc Trăng và như vậy, ông đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Ông Phùng Văn H1 phải chịu 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 0009950 ngày 11 tháng 6 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Sóc Trăng và như vậy, ông đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

6. 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 và 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Kế Sách;
- VKSND huyện Kế Sách;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Hoàng Lâm**