

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 45/2021/DS-PT  
Ngày: 28 – 4 – 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 BẠC LIÊU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Thanh Dũng

*Các Thẩm phán:* Bà Châu Minh Nguyệt

Ông Lê Thanh Hùng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Quốc Trung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:**  
Ông Phạm Văn Thân - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 153/2019/TLPT-DS ngày 23/12/2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2012/DST ngày 20 tháng 9 năm 2012 của Tòa án nhân dân huyện G (nay là thị xã G), tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2020/QĐ-ST ngày 20 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn H, sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp 14, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H:* Ông Phạm Đăng K, là luật sư của Văn phòng luật sư Đ, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn S, sinh năm 1953 (chết ngày 22/02/2020)

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

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1953. Địa chỉ: ấp 14 (nay là ấp 12), xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

2. Chị Trần Thị Đ, sinh năm 1975. Địa chỉ: ấp 14 (nay là ấp 12), xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị Đ:* Anh Trần Văn T, sinh năm 1981. Địa chỉ: ấp 14 (nay là ấp 12), xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

3. Chị Trần Thị T, sinh năm 1981. Địa chỉ: ấp 14 (nay là ấp 12), xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

4. Anh Trần Văn T, sinh năm 1981. Địa chỉ: ấp 14 (nay là ấp 12), xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

5. Anh Trần Văn V, sinh năm 1984. Địa chỉ: ấp 14 (nay là ấp 12), xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

6. Chị Trần Thị Đ, sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp G, xã N, huyện P, tỉnh Cà Mau (có mặt).

7. Chị Trần Thị P, sinh năm 1978. Địa chỉ: ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1. Bà Trương Cẩm T, sinh năm 1972. Địa chỉ: ấp 14, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà T:* Ông Trần Văn H, sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp 14, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1953. Địa chỉ: ấp 14 (nay là ấp 12), xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

*Người đại diện theo ủy quyền, đồng thời cũng là người bảo vệ quyền và của bà T:* Ông Đặng Huỳnh L, là Luật sư của Văn phòng Luật sư H, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn S, là bị đơn.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G (nay là thị xã G), tỉnh Bạc Liêu.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nguyên đơn ông Trần Văn H trình bày:* Ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị T có vay vàng của ông, tính đến ngày 25/10/2003 ông S, bà T còn nợ ông 18 chỉ vàng 24k nên ông S, bà T chuyển nhượng cho ông 01 công đất tầm cây với giá 20 chỉ vàng 24k, đất tọa lạc tại ấp 14 (nay là ấp 12), xã P, huyện G (nay là thị xã G), tỉnh Bạc Liêu. Việc chuyển nhượng đất có làm giấy tay, có Trưởng ấp ký xác nhận, đến sau này trong quá trình xảy ra tranh chấp thì ông H đến Ủy ban nhân dân xã xác nhận chữ ký của Trưởng ấp. Ban đầu có khoảng nửa công là đất vườn về sau ông H ban ra thành đất trồng lúa với chi phí san lấp là 2.950.000 đồng.

Vào năm 1998 ông S, bà T có cố cho ông 04 công đất tầm cây, tọa lạc ấp 14 (nay là ấp 12), xã P với 5,5 chỉ vàng 24k/01 công, thời hạn cố là 05 năm (từ năm 1998-2003), việc cầm cố có làm giấy tay, khi hết thời hạn cầm cố ông S không có vàng chuộc, nên ngày 08/12/2004 ông S chuyển nhượng 04 công đất

đang cầm cố trên với giá là 12,5 chỉ vàng 24k/01 công, ông đưa thêm mỗi công là 07 chỉ vàng 24k, tổng cộng là 50 chỉ vàng 24k. Đến ngày 06/03/2005 ông S chuyển nhượng cho ông thêm 02 công tầm cây tọa lạc tại ấp 14 (nay là ấp 12), xã P với giá 14 chỉ vàng 24k/01 công. Tổng cộng 03 lần chuyển nhượng là 07 công, tổng số vàng là 98 chỉ vàng 24k. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay có Trưởng ấp ký xác nhận, không có xã xác nhận, đến sau này trong quá trình tranh chấp thì ông có đến xác nhận chữ ký của Trưởng ấp. Sau khi chuyển nhượng ông có yêu cầu ông S tách quyền sử dụng đất cho ông, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông S đã thế chấp cho Ngân hàng, hiện phần đất đang tranh chấp ông S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông canh tác phần đất trên từ năm 1998 đến năm 2012 thì gia đình ông S ngăn cản không cho ông canh tác với lý do ông S cho rằng ông S chỉ cầm cố chứ không có chuyển nhượng, hiện phần đất tranh chấp ông và ông S thống nhất bỏ trống chờ quyết định giải quyết của Tòa án. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận việc chuyển nhượng ngày 25/10/2003, ngày 08/12/2004 và ngày 06/03/2005, nếu ông S và bà T muốn lấy lại phần đất thì phải trả cho ông theo giá trị thị trường và số tiền san lấp nửa công đất vườn thành đất trồng lúa là 2.950.000 đồng.

*Bị đơn ông Trần Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T thống nhất trình bày:* Năm 1999 ông S có cầm cố cho ông H 04 công đất tầm cây tọa lạc ấp 14 (nay là ấp 12), xã P với giá 22 chỉ vàng 24k, thời gian cố là 05 năm (từ 1999 đến 2003), việc cầm cố có làm giấy tay, ngoài ra ông S có nợ ông H 20 chỉ vàng 24k nên ông S giao thêm cho ông H gần 03 công đất tầm cây cho ông H canh tác trong thời gian 13 năm là trừ hết 20 chỉ vàng 24k, phần đất trên ông S đã được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất năm 1995. Do hoàn cảnh gia đình ông nghèo không có vàng chuộc nên để cho ông H canh tác đến nay, đến khi ông S có vàng chuộc thì ông H không đồng ý, vì ông H cho rằng phần đất trên ông H nhận chuyển nhượng chứ không nhận cầm cố. Hiện phần đất tranh chấp ông S, ông H thống nhất bỏ trống chờ quyết định giải quyết của Tòa án. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông S đang quản lý không có thế chấp Ngân hàng. Ông S, bà T không có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên cho ông H như ông H đã cung cấp giấy chuyển nhượng đất ngày 25/10/2003, ngày 08/12/2004 và ngày 06/03/2005 là do ông H tự làm, ông S và bà T không biết và cũng không có ký tên, vì bà T không biết chữ. Nay ông S, bà T yêu cầu chuộc lại khoảng 07 công đất trồng lúa với giá 22 chỉ vàng 24k.

Từ những nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2012/DSST ngày 20 tháng 9 năm 2012 của Tòa án nhân dân huyện G (nay là thị xã G), tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2003, ngày 08/12/2004 và ngày 06/03/2005 (giấy chuyển nhượng đất) giữa ông Trần Văn H và ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị T vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ hoàn trả ông Trần Văn H, bà Trương Cẩm T 98 chỉ vàng 24k, loại vàng 98% và bồi thường hợp đồng là 112 chỉ vàng 24k, loại vàng 98%, tổng cộng là 210 chỉ vàng 24k, loại vàng 98% và số tiền cải tạo 0,5 công đất vườn thành đất trồng lúa là 2.950.000 đồng.

Ông Trần Văn H, bà Trương Cẩm T có nghĩa vụ hoàn trả ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị T diện tích đất theo biên bản đo đạc thực tế ngày 14/6/2012 là 9.154,51m<sup>2</sup>, một phần thửa 325, 326 tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp 14 (nay là ấp 12), xã P, huyện G (thị xã G), tỉnh Bạc Liêu do ông Trần Văn S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) cấp ngày 14/11/1995 (có tuyên tứ cạnh kèm theo). Ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị T được quản lý sở hữu phần tài sản trên đất gồm 18 cây chuối và 04 cây dừa.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, chi phí giám định, lãi suất chậm trả trong giai đoạn thi hành án, quy định về Luật thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 27/09/2012, bị đơn ông Trần Văn S kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 27/2012/DSST ngày 20 tháng 9 năm 2012 của Tòa án nhân dân huyện G (nay là thị xã G), yêu cầu giám định chữ ký của ông trong tờ chuyển nhượng đất, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét cho ông được chuộc lại diện tích đất tranh chấp theo giá mà ông đã cố cho ông H là 22 chỉ vàng 24k, yêu cầu ông H phải trả lại số lúa mà ông H đã canh tác theo thỏa thuận là 20 gạ lúa/01 năm từ cuối năm 2003 đến nay.

Ngày 04/10/2012, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G (nay là thị xã G) ra Quyết định kháng nghị số 06/KN-VKS-DS, kháng nghị Bản án sơ thẩm số: 27/2012/DSST ngày 20 tháng 9 năm 2012 của Tòa án nhân dân huyện G (nay là thị xã G), tỉnh Bạc Liêu, nội dung yêu cầu hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 27/2012/DSST ngày 20 tháng 9 năm 2012 của Tòa án nhân dân huyện G (nay là thị xã G), tỉnh Bạc Liêu để xét xử lại theo thủ tục chung.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 99/2013/DS-PT ngày 26 tháng 8 năm 2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn S, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G (nay là thị xã G), sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 27/2012/DSST ngày 20 tháng 9 năm 2012 của Tòa án nhân dân huyện G (nay là thị xã G), tỉnh Bạc Liêu, tuyên xử:

Chấp nhận một phần khởi kiện của ông Trần Văn H yêu cầu ông Trần Văn S hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường và tiền san lấp mặt bằng đất lập vườn.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập vào ngày 25/10/2003 (âm lịch); ngày 08/12/2004 và ngày 06/03/2005 giữa ông Trần Văn H với vợ chồng ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị T bị vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ giao trả cho ông Trần Văn H, bà Trương Cẩm T số vàng gốc chuyển nhượng là 98 chỉ vàng 24k và số vàng chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường là 88 chỉ 02 phân vàng 24k, tổng cộng là 186 chỉ 02 phân vàng 24k, loại vàng 98% (một trăm tám mươi sáu chỉ hai phân vàng 24k) và tiền cải tạo 0,5 công đất vườn thành đất trồng lúa là 2.950.000 đồng (hai triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng).

Buộc vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trương Cẩm T có trách nhiệm giao trả cho vợ chồng ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị T diện tích đất trồng lúa 9.154,51m<sup>2</sup> nằm thuộc một phần thửa số 325, 326 tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp 14 (nay là ấp 12), xã P, huyện G (nay là thị xã G), tỉnh Bạc Liêu do ông Trần Văn S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp vào ngày 14/01/1995 (có tuyên tứ cạnh kèm theo).

Ngoài ra, Bản án phúc thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm trả trong giai đoạn thi hành án, chi phí đo đạc, định giá, chi phí giám định và quy định về Luật thi hành án dân sự.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 355/2018/DS-GĐT ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Chấp nhận một phần kháng nghị số 221/2017/KN-D ngày 04/8/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 99/2013/DS-PT ngày 26 tháng 8 năm 2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn S; đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu rút một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G (nay là thị xã G) về việc xem xét lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/03/2005 và chi phí giám định.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn H trình bày:* Ông S có cố cho ông H 07 công đất tằm cây, ông S không có khả năng chuộc lại nên có làm giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H 03 lần, chữ ký của ông S trong 03 giấy chuyển nhượng đất theo kết luận giám định là do ông S ký ra. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông S là có xảy ra trên thực tế, không phải hợp đồng cầm cố. Bản án phúc thẩm số 99 ngày 26/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã giải quyết là hoàn toàn có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án phúc thẩm số 99 ngày 26/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc

Liêu, nếu Hội đồng xét xử theo kết quả giám đốc thẩm thì nguyên đơn cũng đồng ý.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T trình bày:* Năm 1999 ông S cầm cố cho ông H 04 công đất tầm cây với giá 22 chỉ vàng 24k, ông S còn nợ ông H 20 chỉ vàng 24k, nên ông S giao cho ông H 03 công đất tầm cây canh tác trong 13 năm để trừ 20 chỉ vàng 24k. Thời điểm ông K xác nhận vào tờ giấy chuyển nhượng đất thì ông K không còn là Trưởng ấp 14 (nay là ấp 12) nên xác nhận của ông K vào 03 giấy chuyển nhượng đất là không đúng thẩm quyền và mẫu giấy là có trước khi Nhà nước ban hành mẫu giấy. Ông S chưa nhận vàng của ông H mà buộc các con ông S trả vàng cho ông H là không thỏa đáng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn S, áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận là cầm cố, hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông S và bà T.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm về vụ án:* Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn S, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G (nay là thị xã G) về việc xem xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 27/2012/DSST ngày 20 tháng 9 năm 2012 của Tòa án nhân dân huyện G (nay là thị xã G), tỉnh Bạc Liêu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế diện tích 9.154,51m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 325, 326, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp 14 (nay là ấp 12), xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, do ông Trần Văn S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H xác định trước đây có nhận cầm cố đất của ông S, khi hết thời hạn cầm cố ông S không có khả năng chuộc lại nên đã chuyển nhượng hết cho ông, có làm giấy tay chuyển nhượng ngày 25/10/2003, ngày 08/12/2008 và ngày 06/03/2005 với tổng số tiền là 98 chỉ vàng 24k. Phía ông S khi còn sống, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S là vợ và các con ông S xác định không có việc chuyển nhượng đất cho ông H, vợ chồng ông S, bà T chỉ cầm cố 04 công đất cho ông H với giá 22 chỉ vàng 24k, còn lại 03 công đất ông S, bà T cho ông H làm trong 13 năm để trừ nợ 20 chỉ vàng 24k.

[2] Tại Kết luận giám định số 53-GĐ 2012 ngày 30/7/2012 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bạc Liêu xác định chữ ký “S” trong giấy chuyển nhượng đất ngày 25/10/2003 và ngày 08/12/2004 so với mẫu do Tòa án cung cấp làm mẫu so sánh là do cùng một người ký ra; còn giấy chuyển nhượng đất ngày 06/3/2005 chưa đủ yếu tố giám định, tuy nhiên ông Lê Văn K - Trưởng ấp 14 xác nhận có việc chuyển nhượng đất giữa ông S với ông H. Xét thấy, lời trình bày và chứng cứ do ông H nộp phù hợp với kết luận giám định và phù hợp với lời trình bày của ông Lê Văn K là Trưởng ấp 14, nên có căn cứ xác định vợ chồng ông S, bà T có chuyển nhượng đất cho ông H theo 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, cấp sơ thẩm buộc ông S, bà T trả cho ông H số tiền 2.950.000 đồng tiền cải tạo đất và không chấp nhận yêu cầu của ông S buộc ông H trả lại cho ông số lúa canh tác từ năm 2003 đến nay là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của ông S không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông S, bà T với ông H đã vi phạm về hình thức do hợp đồng chưa được công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền nên bị vô hiệu. Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, thấy rằng: Mặc dù, sau khi chuyển từ giao dịch cầm cố sang giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S đã nhận thêm vàng của ông H, sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng về ông S cho rằng cầm cố nên không làm thủ tục sang tên cho ông H; ông H cũng có một phần lỗi do thủ tục giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được hoàn tất theo quy định của pháp luật, nhưng ông H đã giao vàng trước cho ông S dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, quyền lợi của ông H không được đảm bảo, nên ông H phải chịu một phần trách nhiệm. Xét về mức độ lỗi thì lỗi của ông S nhiều hơn nên chịu 70% thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu và ông H phải chịu lỗi 30%, nhưng việc bồi thường thiệt hại được thanh toán bằng tiền. Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện G (nay là thị xã G) về việc ông H cũng có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

[4] Giá trị 07 công tằm cấy của 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2003, ngày 08/12/2004 và ngày 06/3/2005 là 98 chỉ vàng 24k, giá vàng hiện nay 5.300.000 đồng/01 chỉ vàng 24k: 98 chỉ vàng 24k x 5.300.000 đồng = 519.400.000 đồng. Căn cứ vào Biên bản định giá tài sản ngày 05/3/2021, các bên thống nhất giá chuyển nhượng đất cùng loại tại địa phương 01 công tằm cấy (1.296m<sup>2</sup>) là 71.280.000 đồng (55.000 đồng/01m<sup>2</sup>): 9.154,51m<sup>2</sup> x 55.000 đồng = 503.498.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H đồng ý với việc thỏa thuận tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G (nay là thị xã G), nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của ông H, không buộc các bên bồi thường thiệt hại theo mức độ lỗi đối với khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử.

[5] Khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ông S, bà T trả lại cho ông H 98 chỉ vàng 24k, ông H trả lại cho ông S, bà T diện tích đất 9.154,51m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, sau khi xét xử phúc thẩm tại Bản án số 99 ngày 26/8/2013, Chi cục Thi hành án dân sự huyện G (nay là thị xã G) tiến hành kê biên tài sản là quyền sử dụng đất của ông S và bán đấu giá tài sản để thi hành án, ông H là người mua trúng đấu giá tài sản và được Chi cục Thi hành án dân sự huyện G (nay là thị xã G) giao tài sản tại Quyết định giao tài sản số 12 ngày 26/5/2015, ông H đã được Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/11/2017. Do ông H mua lại tài sản tranh chấp từ việc đấu giá tài sản, nên ông H được xác định là người thứ ba ngay tình và được pháp luật bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015, do đó không tuyên buộc ông H giao trả đất cho ông S, bà T. Và việc ông H mua tài sản tranh chấp từ việc bán đấu giá tài sản đã trừ 98 chỉ vàng 24k và số tiền cải tạo đất 2.950.000 đồng, do đó không tuyên buộc ông S, bà T phải trả cho ông H 98 chỉ vàng 24k và số tiền cải tạo đất 2.950.000 đồng, do đã thi hành án xong.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát rút lại một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện G (nay là thị xã G) về việc xem xét lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/03/2005 và chi phí giám định. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần rút kháng nghị này.

[7] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn S và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T; chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn H và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện G (nay là thị xã G); sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2012/DSST ngày 20/9/2012 của Tòa án nhân dân huyện G (nay là thị xã G), tỉnh Bạc Liêu.

[8] Về chi phí giám định; chi phí đo đạc, định giá tài sản và án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289, khoản 1 Điều 312 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 124, 134, 137, 689 và Điều 718 Bộ luật Dân sự năm 2005; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.



Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn S, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện G (nay là thị xã G), tỉnh Bạc Liêu. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2012/DSST ngày 20 tháng 9 năm 2012 của Tòa án nhân dân huyện G (nay là thị xã G), tỉnh Bạc Liêu và Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện G (nay là thị xã G) về việc xem xét lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/03/2005 và chi phí giám định.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H đối với ông Trần Văn S.

Tuyên bố các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/10/2003 (âm lịch), ngày 08/12/2004 và ngày 06/3/2005 giữa ông Trần Văn H và ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị T vô hiệu.

2. Về chi phí giám định, đo đạc và định giá tài sản:

2.1. Chi phí giám định chữ ký số tiền 4.700.000 đồng: Ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị T phải chịu toàn bộ. Ông Trần Văn S đã nộp số tiền 200.000 đồng, ông Trần Văn H đã nộp số tiền 4.500.000 đồng. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn S gồm bà Nguyễn Thị T, chị Trần Thị Đ, chị Trần Thị Đ, chị Trần Thị P, chị Trần Thị T, anh Trần Văn T và anh Trần Văn V hoàn lại cho ông Trần Văn H số tiền 4.500.000 đồng.

2.2. Chi phí đo đạc và định giá giá tài sản số tiền 2.000.000 đồng: Ông Trần Văn H phải chịu 600.000 đồng, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ ông Trần Văn S gồm bà Nguyễn Thị T, chị Trần Thị Đ, chị Trần Thị Đ, chị Trần Thị P, chị Trần Thị T, anh Trần Văn T và anh Trần Văn V cùng phải chịu 1.400.000 đồng. Ông Trần Văn H đã nộp số tiền 1.000.000 đồng, chị Trần Thị P đã nộp số tiền 1.000.000 đồng. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn S gồm bà Nguyễn Thị T, chị Trần Thị Đ, chị Trần Thị Đ, chị Trần Thị P, chị Trần Thị T, anh Trần Văn T và anh Trần Văn V cùng phải nộp số tiền 400.000 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Bạc Liêu để hoàn lại cho ông Trần Văn H.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị T phải chịu 200.000 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Ông Trần Văn H không phải chịu, ông H đã nộp tạm ứng án phí số tiền 10.000.000 đồng theo Biên lai thu số 005757 ngày 21/5/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G (nay là thị xã G), tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại, ông H đã nhận xong.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn S phải chịu 200.000 đồng. Ông S đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 200.000 đồng theo Biên lai thu

số 005897 ngày 02/10/2012 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G (nay là thị xã G), tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

4. Trong 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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.

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

***Nơi nhận:***

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thị xã G;
- CCTHADS thị xã G;
- Đường sự;
- Lưu Tổ HCTP, hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

**Trương Thanh Dũng**