

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 146/2023/DS-PT  
Ngày: 15 – 8 – 2023  
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:* Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Thanh Tùng.  
Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Kim Mộc Nam - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 15 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 81/2023/TLPT-DS, ngày 31 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 84/2023/QĐ-PT, ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Võ Thị X, sinh năm 1954. Địa chỉ: Ấp Tân Q, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Huỳnh Ánh T, sinh năm 1980. Địa chỉ: số 72, đường Nguyễn T, Khóm 1, Phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo hợp đồng ủy quyền ngày 14/7/2023, (có mặt).

**- Bị đơn:**

1. Ông Hồ Hồng Ph, sinh năm 1971, (có mặt).

2. Bà Trần Thị Mỹ Tr, sinh năm 1973, (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1969, Luật sư của Văn phòng Luật sư T – Chi nhánh Sóc Trăng, thuộc

Đoàn Luật sư Thành phố Cần Thơ. Địa chỉ: Số 367/45, Quốc Lộ 1A, Khóm 1, Phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

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

1. Bà Hồ Thị L, sinh năm 1957. Địa chỉ: Ấp 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, (có mặt).

2. Bà Hồ Thị Mỹ Nh, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số 113, ấp G, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, (có mặt).

3. Bà Hồ Thị H, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp 5, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, (có mặt).

4. Bà Hồ Thị H1, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp 1, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, (có mặt).

5. Ông Hồ Hồng S, sinh năm 1959. Địa chỉ: Ấp 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, (có mặt).

6. Ông Hồ Hồng L1, sinh năm 1964 Địa chỉ: Ấp 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, (có mặt).

7. Ông Vương Hữu L2, sinh năm 1987. Địa chỉ: ấp Tân Q, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, (vắng mặt).

8. Bà Võ Thị Mỹ T1, sinh năm 1983. Địa chỉ: Khu vực 6, Phường 3, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Địa chỉ liên lạc: Trường Mầm Non Hoa Trà My, Khu vực 1, Phường 3, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, (có mặt).

9. Bà Võ Thị Mỹ H2, sinh năm 1986. Địa chỉ: Đường số 4 Khu Í, phường T, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

10. Ông Võ Quang V, sinh năm 1990. Địa chỉ: Số 81 Hoàng H, phường T, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Hồ Hồng Ph và bà Trần Thị Mỹ Tr.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*Nguyên đơn bà Võ Thị X và người đại diện hợp pháp của bà X đều trình bày:*  
Vào ngày 23-9-2004, bà Võ Thị X có nhận chuyển nhượng của ông Hồ Hồng Ph và bà Trần Thị Mỹ Tr một phần đất có diện tích là 5.400m<sup>2</sup> thuộc thửa 336 (nay số mới là 19), tờ bản đồ số 05 (nay số mới là 83), tọa lạc ấp 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I310031 (số vào sổ 0043QSDĐ) ngày 20-01-1998 cho hộ ông Hồ Văn N với giá 4,3 lượng vàng 24k. Khi chuyển nhượng, các bên có làm Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng, bà X đã trả cho ông Ph và bà Tr được 2,5 lượng vàng 24k, còn lại 1,8 lượng vàng 24k khi nào ông Ph và bà Tr làm xong thủ tục chuyển nhượng sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ thanh toán. Khi chuyển nhượng đất thì ông Ph và bà Tr trình bày phần đất này là của ông Ph, bà Tr nên bà Võ Thị X hoàn toàn không biết phần đất trên do hộ ông Hồ Văn N đứng tên. Hơn nữa khi tiến hành thủ tục chuyển nhượng thì ông Ph và bà Tr cũng không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà X, đến năm 2021 khi bà X hỏi

mượn giấy để tiến hành thủ tục chuyển nhượng sang tên thì mới phát hiện giấy cấp cho hộ ông Hồ Văn N. Bà X đã quản lý, sử dụng thửa đất từ năm 2004, đến năm 2019 thì bà X đã chuyển nhượng lại cho ông Vương Hữu L2 với giá 1,8 lượng vàng 24k/công, phần đất trên bà X cũng đã giao cho ông L2 và nhận tiền đặt cọc của ông L2 là 300.000.000 đồng. Vì vậy, bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Hồ Hồng Ph, bà Trần Thị Mỹ Tr lập ngày 23/9/2004.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Võ Thị X trình bày trường hợp buộc bà trả lại phần đất nêu trên cho hộ gia đình ông Hồ Văn N thì ông Ph và bà Tr phải trả lại số vàng đã nhận là 2,5 lượng vàng 24k, bà X đồng ý giao trả lại phần đất nêu trên cho gia đình của ông Hồ Văn N khi nhận được tiền của ông Ph và trường hợp xác định lỗi thì bà lỗi 03 phần và ông Ph cùng bà Tr lỗi 07 phần. Đồng thời, bà yêu cầu ông Ph và bà Tr bồi thường thiệt hại cho bà giá trị chênh lệch hợp đồng theo giá thị trường, bà được nhận 70% giá trị chênh lệch hợp đồng. Bà X thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định và định giá tài sản, không có ý kiến hay yêu cầu gì về việc đưa ông Hồ Văn N vào tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Hồ Hồng Ph trình bày:* Ông cùng vợ là bà Trần Thị Mỹ Tr thống nhất vào ngày 23-9-2004 vợ chồng ông có chuyển nhượng phần đất có diện tích 5.400m<sup>2</sup>, với giá chuyển nhượng 4,3 lượng vàng 24K và thỏa thuận làm thủ tục chuyển nhượng sang tên như lời trình bày của bà X. Khi chuyển nhượng phần đất thì bà Võ Thị X hoàn toàn không biết phần đất trên do hộ ông Hồ Văn N đứng tên mà khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì ông Ph và bà Tr nói rằng phần đất này được Nhà nước cấp giấy chứng nhận nên bà X mới nhận chuyển nhượng, ông Ph và bà Tr thừa nhận đã giấu thông tin chính xác về thửa đất nêu trên do cha ruột là ông Hồ Văn N đứng tên. Đến ngày 07-01-2021, khi bà Võ Thị X mượn giấy chứng nhận của ông Ph và bà Tr thì phát hiện không phải đất của ông Ph và bà Tr mà là của hộ ông Hồ Văn N. Ông Ph và bà Tr thừa nhận hợp đồng không thực hiện được là do lỗi chính của ông, bà nhưng do ông Ph và bà Tr là người nuôi cha mẹ, việc lấy đất chuyển nhượng cho bà X nhằm mục đích lo chăm sóc cho cha mẹ, không dùng vào mục đích cá nhân. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà X thì ông Ph đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X với ông và bà Tr xác lập ngày 23-9-2004 là hợp pháp theo yêu cầu của bà X. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông Ph và bà Tr sẽ bồi thường cho bà X giá trị chênh lệch theo giá thị trường theo tỷ lệ lỗi là 50% (05 phần), bà X là 50% (05 phần). Nhưng do hoàn cảnh gia đình ông khó khăn, vợ chồng là viên chức lương không cao, không có khả năng bồi thường nên yêu cầu trả phần vàng đã nhận là 2,5 cây vàng 24ka và trả tiền lãi Nhà nước. Ngoài ra, thống nhất với kết quả thẩm định, đo đạc, định giá tài sản.

*Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền cho ông Hồ Hồng Ph là ông Triệu Du N1 trình bày:*

Ông Hồ Hồng Ph vẫn giữ nguyên ý kiến như trình bày tại phiên hòa giải ngày 25-11-2022. Tuy nhiên, do hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Ph và bà Tr với bà X không thể công nhận được nên tại phiên tòa, yêu cầu nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông Ph và bà Tr sẽ bồi thường cho bà X giá trị chênh lệch theo giá thị trường theo tỷ lệ lỗi là 50% (05 phần), bà X là 50% (05 phần) theo tỷ lệ trên số vàng mà bà X đã thanh toán cho ông Ph và bà Tr là 2,5 cây vàng 24k và yêu cầu tính khoản tiền mà bà X đã canh tác trên thửa đất là 19 năm, mỗi năm là 10.000.000

đồng. Đồng thời, thống nhất với kết quả thẩm định, đo đạc, định giá tài sản, không có ý kiến hay yêu cầu gì về việc đưa ông Hồ Văn N vào tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên.

*Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn là bà Trần Thị Mỹ Tr trình bày:* Bà Trần Thị Mỹ Tr thống nhất theo lời trình bày của chồng bà là ông Hồ Hồng Ph và người đại diện theo ủy quyền cho ông Ph. Ngoài ra, bà Trần Thị Mỹ Tr trình bày nếu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu tất cả các anh, chị em của ông Ph phải chia đều để trả lại số vàng 2,5 lượng vàng 24k cho bà X, do khoản tiền này dùng vào việc chung của gia đình, việc chuyển nhượng thừa đất cho bà X thì các anh, chị, em trong gia đình đều biết nhưng do là anh, chị, em trong gia đình nên không có làm giấy tờ gì. Ngoài ra, thống nhất với kết quả thẩm định, đo đạc và định giá tài sản, không có ý kiến hay yêu cầu gì về việc đưa ông Hồ Văn N vào tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên.

*Theo đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị L, bà Hồ Thị H1, bà Hồ Thị Mỹ Nh và bà Hồ Thị H đều thống nhất trình bày:*

Cụ Hồ Văn N (đã chết ngày 25-9-2004) và cụ Lưu Thị Th (đã chết ngày 14-3-2006) là cha mẹ ruột của các bà, lúc sinh thời cha, mẹ bà có tạo lập một phần đất có diện tích là 5.400m<sup>2</sup>, thuộc thửa 336 (nay số mới là 19), tờ bản đồ số 05 (nay số mới là 83), tọa lạc ấp 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I310031 (số vào sổ 0043QSDĐ) ngày 20-01-1998 cho hộ ông Hồ Văn N. Ngày 23-9-2004, bà Võ Thị X thỏa thuận với ông Hồ Hồng Ph và bà Trần Thị Mỹ Tr để chuyển nhượng phần đất này cho bà X nhưng chưa được sự đồng ý của các anh, chị, em trong gia đình là không hợp pháp. Việc bà Tr cho rằng sử dụng phần tiền này vào việc chung của gia đình và các anh, chị, em trong gia đình đều đồng ý việc chuyển nhượng thì bà L, bà Nh, bà H1 và bà H đều cho rằng không biết sự việc nêu trên. Nay các bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X với ông Ph và bà Tr là vô hiệu. Đối với cây trồng trên đất của bà X theo giá trị định giá là 11.270.000 đồng, thì bà L, bà Nh, bà H1 và bà H đều thống nhất bồi thường cho bà X khi có quyết định của Tòa án. Đồng thời, thống nhất với kết quả thẩm định, đo đạc và định giá tài sản, không có ý kiến hay yêu cầu gì về việc đưa ông Hồ Văn N vào tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Hồng S trình bày:* Ông thống nhất với ý kiến của bà Hồ Thị L, bà Hồ Thị H1, bà Hồ Thị Mỹ Nh, bà Hồ Thị H. Ngoài ra, ông S cũng thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định và định giá tài sản và không yêu cầu thẩm định, định giá lại. Đối với vụ án này thì ông S không có yêu cầu gì.

*Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Hồng L1 trình bày:* Vào năm 2004, ông L2 có nghe ông Ph và bà Tr chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà X, nhưng ông không biết chuyển nhượng với giá bao nhiêu và tiến hành thủ tục như thế nào. Trong vụ án này, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì. Đồng thời, ông Hồ Hồng L1 cũng thống nhất với kết quả thẩm định, đo đạc và định giá tài sản, không có ý kiến hay yêu cầu gì về việc đưa ông Hồ Văn N vào tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vương Hữu L2 trình bày:* Vào năm 2019, bà X đã chuyển nhượng lại phần đất đang tranh chấp với gia đình ông Hồ Văn N cho ông L2 với giá 1,8 lượng vàng 24k/công, khi sang nhượng có làm giấy tay và phần đất trên bà X đã giao cho ông L2 quản lý, sử dụng nhưng chưa làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Võ Thị X đã nhận cọc của ông L2 số tiền là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, đối với vụ án này, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì, nếu Tòa án tuyên bố vô hiệu thì ông L2 cũng thống nhất giao lại phần đất theo quyết định của Tòa án và việc chuyển nhượng giữa ông L2 và bà X thì sẽ tự thỏa thuận giải quyết.

*Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ H2 (con bà Hồ Thị L3 chết năm 2007) trình bày:* Bà Võ Thị Mỹ H2 là con ruột của bà Hồ Thị L3, mẹ bà chết năm 2007 và bà còn hai người em ruột là bà Võ Thị Mỹ T1 và ông Võ Quang V. Trong vụ án này, bà cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Đối với người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Hồ Thị L3 là ông Võ Quang V và bà Võ Thị Mỹ T1 sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã cấp, tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng cho bà T1 và ông V nhưng vẫn vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình tố tụng của Tòa án.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết: Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định như sau: Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 91; Khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; điểm b Khoản 2 Điều 227; Khoản 3 Điều 228; Khoản 1 Điều 244; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 106; điểm b Khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Khoản 1 Điều 102; Điều 122; Điều 123; Điều 127; Điều 129, Điều 131; Điều 212; Khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26, Khoản 3 Điều 27 của 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 đã tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị X và yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị L, bà Hồ Thị Mỹ Nh, bà Hồ Thị H, bà Hồ Thị H1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng ngày 23-9-2004, giữa bà Võ Thị X với ông Hồ Hồng Ph và bà Trần Thị Mỹ Tr là vô hiệu.

2. Buộc bà Võ Thị X và ông Vương Hữu L2 giao trả toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích là 5.239.9m<sup>2</sup>, thuộc thửa 336 (nay số mới là 19), tờ bản đồ số 05 (nay số mới là 83), tọa lạc ấp 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I310031 (số vào sổ 0043QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 20-01-1998 cùng toàn bộ cây trồng trên đất cho hộ ông Hồ Văn N gồm các thành viên: ông Hồ Văn N (chủ hộ), ông Hồ Hồng S, bà Hồ Thị Mỹ Nh, bà Hồ Thị H và bà Hồ Thị H1, theo vị trí số đo tứ cận tại thời điểm xem xét, thẩm định và đo đạc thực tế như sau:

- + Hướng Đông giáp phần đất của bà Đặng Thanh Th có số đo là 48.89m.
- + Hướng Tây giáp Kênh Thủy lợi có số đo là 49,71m.

+ Hướng Nam giáp một phần đất của ông Trần Bé T2 có số đo là 83,96m và một phần đất của ông Trần Văn Hiếu có số đo là 20,19m.

+ Hướng Bắc giáp Kênh Thủy Lợi 8m (bị lấp 1p) có số đo là 108,63m.

*(Đính kèm Phiếu kết quả đo đạc Sơ đồ thừa đất ngày 02-8-2022 của Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện L, tỉnh Sóc Trăng)*

Do ông Hồ Văn N đã chết nên những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Hồ Văn N gồm: bà Hồ Thị L, bà Hồ Thị Mỹ Nh, bà Hồ Thị H, bà Hồ Thị H1, ông Hồ Hồng S, ông Hồ Hồng L1, ông Hồ Hồng Ph và bà Hồ Thị L3 (do bà Hồ Thị L3 đã chết nên người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L3 là bà Võ Thị Mỹ T1, bà Võ Thị Mỹ H2 và ông Võ Quang V) được nhận.

3. Buộc ông Hồ Hồng Ph và bà Trần Thị Mỹ Tr trả cho bà Võ Thị X số tiền chuyển nhượng là 136.000.000 đồng và tiền bồi thường là 829.872.540 đồng. Tổng số tiền mà ông Hồ Hồng Ph và bà Trần Thị Mỹ Tr phải trả cho bà Võ Thị X là 965.872.540 đồng.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Hồ Thị L, bà Hồ Thị Mỹ Nh, bà Hồ Thị H, bà Hồ Thị H1 trả giá trị cây trồng trên đất (14 cây dừa xiêm loại A) cho bà Võ Thị X với số tiền là 11.270.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 05/5/2023 bị đơn Hồ Hồng Ph và Trần Thị Mỹ Tr kháng cáo không đồng ý bồi thường và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và các bên chỉ trao trả cho nhau những gì đã nhận; xác định lại tư cách người tham gia tố tụng; trưng cầu định giá tài sản tranh chấp. Sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2004 vô hiệu. Lỗi vô hiệu của ông, bà là 50% và ông, bà chỉ có trách nhiệm bồi thường trên 58,1% diện tích đất đã chuyển nhượng theo giá khi đã được định giá lại. Buộc các anh, chị, em của ông Ph gồm: Hồ Hồng L1, Hồ Thị L, Hồ Thị Mỹ Nh, Hồ Thị H, Hồ Thị H1, Hồ Hồng S phải có trách nhiệm liên đới cùng ông, bà bồi thường thiệt hại cho bà Võ Thị X.

Với các lý do: Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông, bà có nói rõ với bà X là đất của cha là cụ Hồ Văn N đứng tên nhưng do bà X chưa có nhu cầu nên không yêu cầu giao giấy do trong giấy còn có nhiều thửa đất khác; hợp đồng được lập ngày 23/9/2004 đã bị vi phạm về hình thức; cấp sơ thẩm xác định lỗi lớn về ông, bà là không đúng vì Luật Đất đai không cấm chuyển nhượng đất. Ông, bà chuyển nhượng đất của cha để lấy tiền điều trị bệnh cho cha và đã giao toàn bộ đất cho bà X 19 năm trong khi chỉ nhận 58,1% giá trị chuyển nhượng thì sao gọi là lừa dối. Sau khi chuyển nhượng bà Võ Thị X không yêu cầu tách giấy đến năm 2018 thì bà X mới yêu cầu và hiện nay ông, bà vẫn có thiện chí chuyển nhượng đất cho bà X. Phần nhận định ở mục [9.3] của bản án là không khách quan, trái pháp luật chưa đánh giá về chứng cứ gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông, bà vì nguồn gốc đất là của ông, bà để lại cho cha ông Ph chứ không phải do Nhà nước trang trải, đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là tranh chấp thừa kế hay tranh chấp thành viên trong hộ nhưng Tòa án nhân định

như vậy là tước đi quyền của ông, bà. Tất cả các anh, chị em trong gia đình đều biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, qua 19 năm không ai khiếu nại và năm 2018 các chị, em là Hồ Thị L, Hồ Thị Mỹ Nh, Hồ Thị H, Hồ Thị H1 đã có giao sổ hộ khẩu gia đình cho ông, bà photo để làm thủ tục tách thửa cho bà X nhưng sau đó Nhà nước làm lộ đi ngang đất nên các chị, em đã đổi ý, không đồng ý. Việc ông, bà chuyển nhượng đất nhằm mục đích lo tiền thuốc thang điều trị cho cha và em trai. Số vàng chuyển nhượng đất điều trị bệnh cho cha và em, như năm 2004 ông Hồ Hồng L1 tiếp ông, bà nuôi cha tại bệnh viện Long Phú ngoài việc ông, bà lo còn có đưa cho ông L2 02 lần số tiền là 4.000.000 đồng, bà Hồ Thị Mỹ Linh tiếp ông, bà nuôi Hồ Hồng P ở bệnh viện Chợ Rẫy, thành phố Hồ Chí Minh ngoài ông, bà nuôi ông bà còn đưa cho Tiêu Anh D và Huỳnh Văn Huân 8.000.000 đồng để đưa cho Linh lo chi phí điều trị và khi cha và em chết thì chính ông, bà là người lo mai táng phí. Vì vậy, số vàng chuyển nhượng đất ông, bà đã sử dụng hết vào việc điều trị bệnh và chi phí mai táng cho cha và em trai nhưng khi xét xử cấp sơ thẩm lại buộc ông, bà bồi thường nhưng không buộc các anh chị cùng có trách nhiệm là thiệt thòi quyền lợi cho ông, bà. Về giá đất ruộng 5.239,9m<sup>2</sup> là 1.419.452.200 đồng là quá cao do trước đây Tòa án giải thích là định giá để đóng án phí nên ông, bà không khiếu nại. Nay lại buộc ông, bà bồi thường là thiệt thòi quyền lợi của ông bà vì giá đất tượng tại thị trấn Long Phú hiện nay chỉ 02 lượng vàng 24K/1.000m<sup>2</sup> (năm 2019 ông L2 chuyển nhượng 1,8 lượng/công). Khi chuyển nhượng bà X chỉ trả 2,5 lượng vàng 24K tương đương 58,1% diện tích đất nhưng buộc ông, bà phải bồi thường 100% là không phù hợp. Nếu xác định lỗi 70% thì tôi chỉ bồi thường 482.091.000 đồng; còn lỗi 50% thì ông, bà chỉ bồi thường 344.350.000 đồng.

Ngày 26/5/2023 bà Hồ Thị L, Hồ Hồng S, Hồ Thị Mỹ Nh, Hồ Thị H, Hồ Thị H1 có tường trình thống nhất với bản án sơ thẩm và không đồng ý với kháng cáo của ông Hồ Hồng Ph và bà Trần Thị Mỹ Tr.

Theo chứng thư thẩm định giá ngày 10/10/2022 của Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và thẩm định giá V xác định phần đất đang tranh chấp có giá trị 1.419.452.000 đồng, bị đơn cho rằng giá trị này cao so với giá thị trường và yêu cầu định giá lại. Tại chứng thư thẩm định giá ngày 17/7/2023 của Công ty Cổ phần thông tin và thẩm định giá M đã định giá lại và xác định giá trị tài sản tranh chấp là 948.422.000 đồng. Nguyên đơn bà Võ Thị X không đồng ý với kết quả định giá lại vì cho rằng giá trị này là quá thấp so với giá thị trường. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thống nhất thỏa thuận với nhau về giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp được tính trung bình cộng theo hai kết quả định giá, cụ thể thỏa thuận giá trị quyền sử dụng đất là  $(1.419.452.200 \text{ đồng} + 948.422.000 \text{ đồng}) / 2 = 1.183.937.100 \text{ đồng}$  và giá trị cây trồng trên đất thống nhất giá trị cũ là 11.270.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Võ Thị Mỹ T1 trình bày: Trước đây bà có thời gian ở cùng nhà với ông Ph, bà Tr là cậu mợ của bà. Trong thời gian bà ở nhà cậu mợ thì cũng có nghe cậu mợ bán đất để lo bệnh cho ông ngoại bệnh. Vì vậy, trường hợp nếu bà hưởng thừa kế từ phần của mẹ thì bà cũng đồng ý để lại phần thừa hưởng của bà cho cậu mợ, không yêu cầu gì.

Tại phiên tòa, nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu

độc lập. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

*Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn trình bày và đề nghị:* Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các bị đơn xác định lỗi vi phạm hợp đồng là 50 - 50 và chỉ bồi thường trên giá trị 2,5 lượng vàng đã trả là 58,1% giá trị quyền sử dụng đất. Đồng thời, buộc các, anh, chị em của ông Ph cùng có trách nhiệm liên đới bồi thường với ông Ph do việc chuyển nhượng là lo chi phí điều trị bệnh cho cha và em trai của ông Ph nên thiệt hại. Vì vậy, các anh, chị, em ông Ph phải cùng có trách nhiệm bồi thường.

- Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng 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 và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, từ đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn và áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật dân sự sửa bản án sơ thẩm về chi phí thẩm định và định giá tài sản cho cả nguyên đơn và bị đơn cùng chịu theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo là đúng theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[1.2] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị Mỹ H2, Võ Quang V và Vương Hữu L2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan và việc vắng mặt họ không làm ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Về việc xác định tư cách tham gia tố tụng: Tại thời điểm thụ lý vụ án ngày 08/4/2022 cụ Hồ Văn N đã mất năm 2004, bà Hồ Thị L3 mất năm 2007. Nhưng cấp sơ thẩm vẫn đưa cụ N, bà L3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và sau đó xác định các con của họ là người kế thừa tố tụng là chưa chính xác vì theo quy định tại khoản 1 Điều 74 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 có quy định *“Trường hợp đương sự là cá nhân đang tham gia tố tụng chết mà quyền, nghĩa vụ về tài sản của họ được thừa kế thì người thừa kế tham gia tố tụng”*. Trong trường hợp này cụ N và bà L3 đã mất trước khi Tòa án thụ lý vụ án nên không thể tham gia tố tụng, trường hợp nếu thấy việc giải quyết vụ án ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của những người con, cháu của họ thì có thể căn cứ khoản 6 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, việc xác định tư cách tham gia tố tụng như cấp sơ thẩm không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các đương sự nên Hội đồng xét xử nêu lên để cấp sơ thẩm chỉ rút kinh nghiệm cấp sơ thẩm và xác định lại tư cách tham gia tố tụng của các con cụ N, con của bà L3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.4] Về việc áp dụng pháp luật: Theo Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng lập ngày 23/9/2004, giữa bà X với ông Ph và bà Tr là thời điểm Bộ luật Dân sự năm 1995 đang có hiệu lực, chứ không phải Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, các quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các Bộ luật dân sự không có gì khác nhau nên theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 về điều khoản chuyển tiếp: *“1. Đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật này có hiệu lực thì việc áp dụng pháp luật được quy định như sau: ...b) Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này”*, do việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đang được thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết quan hệ pháp luật tranh chấp nêu trên.

## [2] Về nội dung:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án ông Hồ Hồng Ph, bà Trần Thị Mỹ Tr và bà Trần Thị X đều thừa nhận có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 5.400m<sup>2</sup>, theo đo đạc thực tế có diện tích là 5.239.9m<sup>2</sup> vào ngày 23/9/2004 với giá chuyển nhượng là 4,3 lượng vàng 24k. Ông Ph, bà Tr đã giao toàn bộ thửa đất trên cho bà X quản lý sử dụng sau khi chuyển nhượng và bà X đã trả cho ông Ph 2,5 lượng vàng 24K, còn 1,8 lượng vàng 24K thỏa thuận khi nào làm thủ tục sang tên cho bà X xong sẽ nhận số vàng còn lại. Do vậy, đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2.2] Xét nguồn gốc thửa đất bà Võ Thị X nhận chuyển nhượng của ông Hồ Hồng Ph và bà Trần Thị Mỹ Tr là của hộ gia đình ông Hồ Văn N. Tại Công văn số 17/PTNMT ngày 28/12/2022 của Phòng Tài nguyên - Môi trường huyện L (do Ủy ban nhân dân huyện L ủy quyền) đã xác định quyền sử dụng đất diện tích là 5.400m<sup>2</sup> thuộc thửa 336 (nay số mới là 19), tờ bản đồ số 05 (nay số mới là 83), tọa lạc Ấp 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I310031 (số vào sổ 0043QSDĐ) ngày 20/01/1998 cho hộ ông Hồ Văn N là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật nên có cơ sở xác định phần đất trên là của hộ ông Hồ Văn N không phải thuộc quyền sử dụng đất của ông Hồ Hồng Ph và bà Trần Thị Mỹ Tr.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Hồng Ph, bà Trần Thị Mỹ Tr với bà Võ Thị X. Ngày 23/9/2004 ông Hồ Hồng Ph, bà Trần Thị Mỹ Tr với bà Võ Thị X lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.400m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng với giá 4,3 lượng vàng 24K. Xét thấy, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Hồ Hồng Ph và bà Trần Thị Mỹ Tr không phải là người đứng tên hợp pháp quyền sử dụng đất nói trên mà là do hộ ông Hồ Văn N đứng tên nên ông Ph, bà Tr không có quyền chuyển nhượng đất; thứ hai, hợp

đồng chuyển nhượng chỉ lập bằng giấy tay không có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan*”, tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 quy định: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng Nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng Nhà nước hoặc chức thực của Ủy ban nhân dân xã, phường nơi có đất*”; tại điểm a Khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai 2003 quy định “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, ... khi có các điều kiện sau đây: a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ...*”. Theo hướng dẫn tại mục a.5 và a.6, tiểu mục 2.3 Mục 2 của Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cũng có quy định “*Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền*”. Từ những căn cứ trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Võ Thị X với ông Hồ Hồng Ph và bà Trần Thị Mỹ Tr là vô hiệu do chưa đảm bảo về hình thức và nội dung. Nên cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hồ Thị L, Hồ Thị Mỹ Nh, Hồ Thị H, Hồ Thị H1 tuyên bố hợp đồng vô hiệu và căn cứ quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là trả lại cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là có căn cứ đúng quy định pháp luật.

[2.4] Đối với số tiền cây trồng trên đất: trên đất có 14 cây dừa xiêm loại A do nguyên đơn đã trồng các đương sự thống nhất theo kết quả định giá tại cấp sơ thẩm là 11.270.000 đồng. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị L, bà Hồ Thị H1, bà Hồ Thị H và bà Hồ Thị Mỹ Nh đồng ý tự nguyện trả lại giá trị cây trồng trên đất cho bà Võ Thị X với số tiền là 11.270.000 đồng cấp sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.5] Đối với lời trình bày của ông Hồ Hồng Ph và bà Trần Thị Mỹ Tr về việc nhận định ở mục [9.3] của bản án sơ thẩm ông cho rằng bản án nhận định vậy là không khách quan, trái pháp luật chưa đánh giá về chứng cứ gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông, bà vì nguồn gốc đất là của ông, bà của ông Ph để lại cho cụ N chứ không phải do Nhà nước trang trải, đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là tranh chấp thừa kế hay tranh chấp thành viên trong hộ nhưng Tòa án nhân định như vậy là tước đi quyền của ông, bà. Xét thấy, cấp sơ thẩm nhận định tại mục [9.3] để làm rõ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hồ Hồng Ph, bà Trần Thị Mỹ Tr theo hồ sơ thể hiện là ông Ph, bà Tr không có quyền chuyển nhượng đất, chứ không nhận định đánh giá để tước đi quyền thừa kế của ông Ph, bà Tr như đã trình bày.

[3] Xét kháng cáo của các bị đơn ông Hồ Hồng Ph và bà Trần Thị Mỹ Tr yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu trả lại cho nhau những gì đã nhận và xác định lỗi vô hiệu của ông, bà là 50% và ông, bà chỉ có trách nhiệm bồi thường trên 58,1% diện tích đất đã chuyển nhượng theo giá khi đã được định giá lại. Đồng thời, buộc các anh, chị, em

của ông Ph gồm: Hồ Hồng L1, Hồ Thị L, Hồ Thị Mỹ Nh, Hồ Thị H, Hồ Thị H1, Hồ Hồng S phải có trách nhiệm liên đới cùng ông, bà bồi thường thiệt hại cho bà Võ Thị X.

[3.1] Xét yêu cầu của ông Hồ Hồng Ph và bà Trần Thị Mỹ Tr về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu trả lại cho nhau những gì đã nhận. Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau: “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*”. Căn cứ vào quy định này cấp sơ thẩm đã buộc bà Võ Thị X và ông Vương Hữu L2 (do ông L2 đang là người quản lý, sử dụng thửa đất) phải có nghĩa vụ giao trả lại quyền sử dụng phân đất diện tích là 5.239.9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 336, tờ bản đồ số 05 (nay số mới là thửa 19, tờ bản đồ số 83), tọa lạc ấp 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I310031 (số vào sổ 0043QSDĐ) ngày 20/01/1998 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên (do bà X đã nhận từ năm 2021) cho những người thuộc hàng và diện thừa kế của cụ N (tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự xác định nguồn gốc quyền sử dụng đất là của cụ Hồ Văn N). Ông Hồ Hồng Ph và bà Tr phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Võ Thị X số vàng đã nhận khi chuyển nhượng là 2,5 lượng vàng 24K quy đổi số vàng nhận chuyển nhượng thành tiền có giá trị tương đương tại thời điểm xét xử sơ thẩm và theo Biên bản xác minh ngày 20/4/2023, giá vàng được niêm yết tại Cơ sở kinh doanh vàng trên địa bàn thị trấn L, huyện L, đối với vàng 24K, loại 97% có giá là 5.440.000 đồng/01 chỉ vàng, nên ông Ph và bà Tr phải trả cho bà X số tiền là 2,5 lượng vàng 24k x 5.440.000 đồng = 136.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.2] Xét kháng cáo của ông Hồ Hồng Ph và bà Trần Thị Mỹ Tr về việc xác định lỗi vi phạm là 50 – 50 (lỗi ông Ph, bà Tr 5 phần; bà X 5 phần). Xét thấy, tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2004 thì ông Ph và bà Tr không cung cấp chính xác ai là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị X và ông Ph và bà Tr cũng không phải là thành viên trong hộ ông Hồ Văn N vào thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi thỏa thuận chuyển nhượng và lập hợp đồng chuyển nhượng ông Ph và bà Tr cho rằng nguồn gốc phần đất là được Nhà nước cấp cho ông bà và khi làm giấy chuyển nhượng thì cũng chỉ ghi là Nhà nước cấp chứ không ghi cấp cho ai. Trong khi tại thời điểm chuyển nhượng hộ ông Nghiên đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận và ông Ph, bà Tr là người đang quản lý giấy nhưng không thông báo cho bà X làm bà X tin tưởng là đất của ông Ph, bà Tr được cấp giấy nên chuyển nhượng. Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/11/2022 (BL 13-16) ông Ph bà Tr điều thừa nhận ông, bà giấu thông tin người đứng tên quyền sử dụng đất không cho bà X biết nên bà X không biết ai đứng tên quyền sử dụng đất mà nghĩ là đất của ông, bà. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Ph, bà Tr cũng thừa nhận khi chuyển nhượng đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang giữ trong nhà từ đó cho thấy ông Ph, bà Tr biết rõ phần đất trên không thuộc quyền sử dụng đất của mình nhưng vẫn cố tình đứng ra chuyển nhượng dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được nên ông Ph, bà Tr là người có lỗi chính dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

vô hiệu. Bà Võ Thị X khi nhận chuyển nhượng phần đất cũng chưa tìm hiểu thật kỹ về thông tin nguồn gốc quyền sử dụng đất, không yêu cầu bị đơn cung cấp giấy tờ hợp pháp về thửa đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nên không phát hiện người đứng tên quyền sử dụng đất không phải là ông Ph, bà Tr nên nguyên đơn cũng có một phần lỗi dẫn đến việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn có lỗi 3 phần, bị đơn lỗi 7 phần cũng là phù hợp, đúng quy định pháp luật. Các bị đơn kháng cáo yêu cầu xác định lỗi 50 - 50 nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để xác định lỗi 50 - 50 như yêu cầu của ông Ph, bà Tr.

[3.3] Xét yêu cầu của ông Ph, bà Tr xác định ông, bà chỉ có trách nhiệm bồi thường trên 58,1% diện tích đất đã chuyển nhượng. Xét thấy, các đương sự thống nhất giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng là 4,3 cây vàng 24K. Xét thấy, theo hướng dẫn tại mục c.3, tiểu mục 2.3, Mục 2 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao về xác định thiệt hại “*Khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Tòa án cần xác định thiệt hại gồm: Khoản tiền mà bên chuyển nhượng phải bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu của diện tích đất do bên nhận chuyển nhượng đã làm hủy hoại đất; khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình, tài sản, cây lâu năm... trên đất. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm 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 sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có*”. Theo hướng dẫn này thì việc xác định giá trị chênh lệch để bồi thường là việc xác định chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng chuyển nhượng so với giá trị tại thời điểm xét xử. Vì vậy, bị đơn kháng cáo yêu cầu xác định giá trị bồi thường trên 58,1% giá trị đất chuyển nhượng là không có căn cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[3.4] Từ phân tích trên Hội đồng xét xử xác định số tiền bị đơn có nghĩa vụ bồi thường cho nguyên đơn cụ thể như sau: Các đương sự thống nhất giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng là 4,3 cây vàng 24K, có giá trị vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 4,3 chỉ vàng 24K X 5.440.000 đồng = 233.920.000 đồng và giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm giải quyết theo sự thỏa thuận của các đương sự là 1.183.937.100 đồng (một tỷ, một trăm tám mươi ba triệu, chín trăm ba mươi bảy nghìn, một trăm đồng) nên khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 1.183.937.100 đồng - 233.920.000 đồng = 950.017.100 đồng. Ông Ph và bà Tr bồi thường khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tương ứng mức độ lỗi của ông Ph, bà Tr là 70% với số tiền là 950.017.100 đồng x 70% = 665.011.970 đồng. Vì vậy, cần buộc ông Ph, bà Tr có nghĩa vụ bồi thường cho bà Võ Thị X số tiền là 665.011.970 đồng.

[3.5] Đối với yêu cầu của ông Hồ Hồng Ph và bà Trần Thị Mỹ Tr yêu cầu các anh, chị, em của ông Ph là các ông, bà Hồ Hồng L1, Hồ Thị L, Hồ Thị Mỹ Nh, Hồ Thị H, Hồ Thị H1, Hồ Hồng S phải có trách nhiệm liên đới cùng ông, bà bồi thường thiệt hại cho bà Võ Thị X vì ông Ph, bà Tr chuyển nhượng quyền sử dụng đất để lấy tiền lo điều trị bệnh cho cha và em trai là việc chung của gia đình. Xét thấy, trong

quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các anh, chị, em ông Ph không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của ông Ph, bà Tr và bà Hồ Thị L, Hồ Thị Mỹ Nh, Hồ Thị H, Hồ Thị H1 và ông Hồ Hồng S không thừa nhận có biết và đồng ý việc chuyển nhượng đất như ông Ph, bà Tr trình bày. Theo “Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất” chỉ thể hiện ông Ph, bà Tr là người chuyển nhượng và theo giấy chuyển nhượng ông Ph, bà Tr xác định là đất do nhà nước cấp, không có sự ký xác nhận của các anh, chị em trong gia đình; ông Ph, bà Tr cũng không có chứng cứ để chứng minh có sự thống nhất của các anh, chị em trong gia đình. Vì vậy, không có căn cứ để buộc các anh, chị, em trong gia đình có trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nêu trên nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông Ph, bà Tr.

[4] Từ những phân tích trên thấy rằng cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng giấy tay ngày 23/9/2004 giữa nguyên đơn Võ Thị X với bị đơn Hồ Hồng Ph và Trần Thị Mỹ Tr vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, do tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự có thỏa thuận với nhau về giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử nên cấp phúc thẩm sửa lại phần giá trị bồi thường cho phù hợp. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của các bị đơn và căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5] Đề nghị của vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần như đã phân tích trên.

[6] Đề nghị của Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ chấp nhận một phần như đã phân tích trên.

[7] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Lần đầu là 25.590.000 đồng và chi phí thẩm định giá lại là 15.990.000 đồng, tổng cộng, là 41.580.000 đồng. Theo quy định tại Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại tiêu mục c.3 mục 2.3 Mục 2 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao quy định “*Trách nhiệm chịu chi phí cho việc định giá do các đương sự phải chịu chi phí tương ứng với phần nghĩa vụ của họ. Trường hợp đương sự có yêu cầu định giá lại, thì người có yêu cầu phải tạm ứng trước chi phí cho việc định giá lại và Tòa án sẽ quyết định ai phải chịu chi phí định giá tùy thuộc vào kết quả xét xử*”. Vì vậy, ông Hồ Hồng Ph và bà Trần Thị Mỹ Tr phải chịu 29.106.000 đồng (41.580.000đ x 70%), bà Võ Thị X phải chịu 12.474.000 đồng (41.580.000 đồng X 30%). Do bà Võ Thị X đã tạm nộp 25.590.000 đồng và ông Ph, bà Tr tạm nộp 15.990.000 đồng nên ông Ph, bà Tr có nghĩa vụ trả lại cho bà Võ Thị X số tiền 13.116.000 đồng.

[8] Về án phí dân sự: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần và bản sơ thẩm bị sửa nên căn cứ khoản 2 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. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và xác định lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết này.

[9] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng khoản 2 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;

**Tuyên xử:** Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Hồ Hồng Ph và Trần Thị Mỹ Tr. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 91; Khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Căn cứ vào Khoản 1 Điều 106; điểm b Khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Căn cứ vào Khoản 1 Điều 102; Điều 122; Điều 123; Điều 127; Điều 129, Điều 131; Điều 212; Khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26, Khoản 3 Điều 27 của 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị X và yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị L, bà Hồ Thị Mỹ Nh, bà Hồ Thị H, bà Hồ Thị H1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng ngày 23/9/2004, giữa bà Võ Thị X với ông Hồ Hồng Ph và bà Trần Thị Mỹ Tr là vô hiệu.

2. Buộc bà Võ Thị X và ông Vương Hữu L2 giao trả toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích là 5.239.9m<sup>2</sup> thuộc thửa 336, tờ bản đồ số 05 (nay là thửa 19, tờ bản đồ 83), tọa lạc Ấp 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I310031 (số vào sổ 0043QSĐĐ) do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 22/01/1998 cùng toàn bộ cây trồng trên đất cho những người thừa kế của cụ N gồm: bà Hồ Thị L, bà Hồ Thị Mỹ Nh, bà Hồ Thị H, bà Hồ Thị H1, ông Hồ Hồng S, ông Hồ Hồng L1, ông Hồ Hồng Ph; bà Võ Thị Mỹ T1, bà Võ Thị Mỹ H2 và ông Võ Quang V, phần đất có vị trí số đo tứ cận, như sau:

+ Hướng Đông giáp phần đất của bà Đặng Thanh Thùy có số đo: 48.89m.

+ Hướng Tây giáp Kênh Thủy lợi có số đo: 49,71m.

+ Hướng Nam giáp một phần đất của ông Trần Bé Tư có số đo: 83,96m và một phần đất của ông Trần Văn Hiếu có số đo: 20,19m.

+ Hướng Bắc giáp Kênh Thủy Lợi 8m (bị lấp một phần) có số đo: 108,63m.

*(Đính kèm Phiếu kết quả đo đạc Sơ đồ thửa đất ngày 02-8-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện L, tỉnh Sóc Trăng)*

Buộc bà Võ Thị X có trách nhiệm trả cho những người thừa kế của cụ N gồm: bà Hồ Thị L, bà Hồ Thị Mỹ Nh, bà Hồ Thị H, bà Hồ Thị H1, ông Hồ Hồng S,

ông Hồ Hồng L1, ông Hồ Hồng Ph; bà Võ Thị Mỹ T1, bà Võ Thị Mỹ H2 và ông Võ Quang V giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I310031 (số vào sổ 0043QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Hồ Văn N ngày 22/01/1998.

3. Buộc ông Hồ Hồng Ph và bà Trần Thị Mỹ Tr trả cho bà Võ Thị X số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 136.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại 665.011.970 đồng. Tổng số tiền ông Hồ Hồng Ph và bà Trần Thị Mỹ Tr phải trả cho bà Võ Thị X là 801.011.970 đồng (Tám trăm lẻ một triệu, không trăm mười một nghìn, chín trăm bảy chục đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của bà Võ Thị X cho đến khi thi hành án xong, nếu ông Hồ Hồng Ph và bà Trần Thị Mỹ Tr không thanh toán đủ số tiền nêu trên cho bà Võ Thị X thì hàng tháng còn phải trả cho bà Võ Thị X số tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Hồ Thị L, bà Hồ Thị Mỹ Nh, bà Hồ Thị H, bà Hồ Thị H1 trả giá trị cây trồng trên đất (14 cây dừa xiêm loại A) cho bà Võ Thị X với số tiền là 11.270.000 đồng.

5. Về chi phí tố tụng (chi phí thẩm định, định giá): 41.580.000 đồng. Ông Hồ Hồng Ph và bà Trần Thị Mỹ Tr phải chịu 29.106.000 đồng; bà Võ Thị X phải chịu 12.474.000 đồng. Do bà Võ Thị X đã tạm nộp 25.590.000 đồng và ông Ph, bà Tr tạm nộp 15.990.000 đồng nên ông Ph, bà Tr có nghĩa vụ trả lại cho bà X số tiền 13.116.000 đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hồ Hồng Ph và bà Trần Thị Mỹ Tr phải chịu án phí do tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 300.000 đồng cùng án phí thực hiện nghĩa vụ về tài sản và bồi thường thiệt hại là 36.030.359 đồng. Tổng số tiền án phí sơ thẩm buộc ông Hồ Hồng Ph và bà Trần Thị Mỹ Tr phải chịu là 36.330.000 đồng.

- Bà Hồ Thị L, bà Hồ Thị H1, bà Hồ Mỹ Nhung (Hồ Thị Mỹ Nh) và bà Hồ Thị H không phải chịu án phí. Hoàn trả bà Hồ Thị L, bà Hồ Thị H1, bà Hồ Mỹ Nhung (Hồ Thị Mỹ Nh) và bà Hồ Thị H số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp mỗi người là 300.000 đồng theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004584, 004585, 0004586 và 0004587 cùng ngày 13/7/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Võ Thị X được miễn án phí do là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 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.

7. Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Ông Hồ Hồng Ph và bà Trần Thị Mỹ Tr được nhận lại mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006914 và 0006919 cùng ngày 12/5/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Sóc Trăng

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải Thi hành án có quyền thỏa thuận Thi hành án, quyền yêu cầu Thi hành án, tự

nguyên Thi hành án hoặc bị cưỡng chế Thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự (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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

9. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu TDS, HSVA.

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

( Đã ký)

**Tôn Thị Thanh Thúy**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**