

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 72/2025/DS-PT
Ngày: 12/3/2025
V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Vũ.
Các Thẩm phán: Ông Lâm Tấn Vinh;
Ông Phạm Quang Nhuận.

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Mỹ Nhiên - Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Ông Trương Minh Diên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10/3/2025 và 12/3/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 256/2024/TLPT-DS ngày 21/11/2024, về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2025/QĐ-PT ngày 16/01/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lý Thị Sa R; Tên gọi khác: Lý Thị Sa K; Sinh năm: 1946; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Thanh L-luật sư của Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh S; Địa chỉ liên hệ: Số A, ấp G, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Thạch S; Sinh ngày: 01/01/1967; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Sơn Thị P-luật sư cộng tác viên của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh S; Địa chỉ Trung tâm: Số A, đường H, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lý Thị Nành N; Sinh năm: 1964; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

2. Bà Lý Thị Va N1; Sinh năm: 1966; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

3. Ông Lý Thành H; Sinh ngày: 01/01/1971; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

4. Bà Trà Thị P1; Sinh năm: 1973; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

5. Ông Lý Thành N2; Sinh năm: 1994; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

6. Ông Lý Thành Đ; Sinh năm: 1997; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

7. Bà Lý Thị H1; Sinh ngày: 01/01/1974; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

8. Bà Lý Thị H2; Sinh năm: 1976; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

9. Bà Lý Thị H3; Sinh ngày: 01/01/1978; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

10. Bà Lý Thị N3; Sinh năm: 1981; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

11. Ông Lý Thành T; Sinh ngày: 01/01/1987; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

12. Bà Lý Thị Sà P2; Tên gọi khác: Lý Thị Sà P3; Sinh ngày: 01/01/1963; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Thạch S là nguyên đơn và bà Lý Thị Sà P2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện lập ngày 16/5/2023, Đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện lập ngày 29/7/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết án, phía nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày như sau:

Vào năm 2000, chồng của bà Lý Thị Sa R là ông Lý T1 tự ý đem phần đất có diện tích 6.500m² (nằm trong tổng diện tích là 14.500m²) thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, đã được Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện T) cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26/6/1995 cho hộ bà Lý Thị Sa R (Lý Thị Sa K) cầm cố cho ông Thạch S với giá là 30 chỉ vàng 24k, thời hạn cố là 10 năm, giao dịch được thực hiện bằng lời nói, không lập bằng văn bản. Năm 2013, ông Lý T1 chết, do điều kiện khó khăn nên thời điểm này bà Sa R không có điều kiện để chuộc lại phần

đất với diện tích trên nên bà Sa R tiếp tục cho vợ chồng ông S, bà Lý Thị Sà P2 canh tác.

Sau những năm khó khăn, gia đình bà Sa R đã ổn định và đã nhiều lần yêu cầu chuộc lại đất nhưng không được. Đến năm 2021, bà Sa R cùng các con lại tiếp tục yêu cầu ông S, bà P2 cho gia đình chuộc lại phần đất với diện tích trên nhưng ông S, bà P2 không đồng ý cho rằng phần đất này ông T1 đã chuyển nhượng. Sau khi xảy ra tranh chấp, bà R mới biết là ông Lý Thành đồng Ý chuyển nhượng cho ông Thạch S nhưng mọi người trong gia đình không ai biết.

Nay bà Lý Thị Sa R yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên bố Đơn xin chuyển nhượng đất đức vĩnh viễn được ông Thạch S, bà Lý Thị Sà P2 lập và tự ký ngày 05/01/2000 vô hiệu.

- Bà Sa R đồng ý trả 30 chỉ vàng 24k cho ông Thạch S, bà Lý Thị Sà P2.

- Buộc ông Thạch S, bà Lý Thị Sà P2 giao trả phần đất có diện tích 6.703,9m² (theo số liệu đo đạc thực tế), tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/6/1995 cho hộ bà Lý Thị Sa R (Lý Thị Sa K).

* Theo Đơn phản tố lập ngày 08/8/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết án, bị đơn trình bày như sau:

Ngày 05/01/2000, vợ chồng ông Lý T1, bà Lý Thị Sa R (S) có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Thạch S, bà Lý Thị Sà P2 (S) với diện tích đất ruộng là 6.500m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với giá thỏa thuận là 30 chỉ vàng 24k và vợ chồng ông T1, bà R đã nhận đủ số vàng và giao đất cho vợ chồng ông S, bà P2 sử dụng từ ngày chuyển nhượng cho đến nay, hai bên có làm giấy chuyển nhượng đất viết bằng giấy tay lập ngày 05/01/2000. Việc bà R nói chỉ cầm cố diện tích 6.500m² nêu trên là không đúng.

Nay ông Thạch S yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/01/2000 là hợp pháp và công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Thạch S đối với thửa đất số 205, tờ bản đồ số 4, diện tích 6.703,9m² (theo số liệu đo đạc thực tế), tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lý Thị Sa R (tên gọi khác: Lý Thị Sa K) và những người con giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho hộ bà Lý Thị Sa R (tên gọi khác: Lý Thị Sa K) ngày 26/6/1995 cho vợ chồng ông Thạch S, bà Lý Thị Sà P2 để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Va N1, bà Lý Thị H1, bà Lý Thị H3, ông Lý Thành T trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Nành N, ông Lý Thành H, bà Trà Thị P1, ông Lý Thành N2, ông Lý Thành Đ, bà Lý Thị H2, bà Lý Thị N3 vắng mặt và không có lời trình bày về vụ án.

* Các bên đương sự thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc phân đất tranh chấp trong vụ án theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/10/2023 và Sơ đồ hiện trạng thửa đất do Công ty Trách nhiệm hữu hạn H4 Thành lập ngày 03/4/2023. Theo đó, phần đất có tranh chấp trong vụ án có diện tích đo đạc thực tế là 6.703,9m², loại đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (trong đó, có diện tích đất thuộc bờ kênh là 245,4m²).

* Tại Chứng thư thẩm định giá số 110524/CT-TNV ngày 22/5/2024 của Công ty Cổ phần Đ1 kết luận: Đơn giá quyền sử dụng đất (loại đất trồng lúa) tại phần đất có tranh chấp là 100.000 đồng/m². Đối với phía nguyên đơn bà Lý Thị Sa R và các con của nguyên đơn thống nhất kết quả thẩm định giá này. Đối với bị đơn ông Thạch S không thống nhất kết quả thẩm định giá này và yêu cầu thẩm định giá lại.

* Tại Chứng thư thẩm định giá số 311/2024/32/G02 ngày 27/8/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T2 kết luận: Đơn giá quyền sử dụng đất (loại đất trồng lúa) tại phần đất có tranh chấp trong vụ án là 120.000 đồng/m². Đối với phía nguyên đơn bà Lý Thị Sa R và các con của nguyên đơn không có ý kiến về kết quả thẩm định giá này. Đối với bị đơn ông Thạch S không thống nhất với kết quả định giá này và đề nghị xác định giá trị quyền sử dụng đất có tranh chấp là 350.000 đồng/m².

* Vụ án được Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng quyết định:

- Căn cứ: Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 131, Điều 133, Điều 146, Điều 705 và Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Khoản 4 Điều 26 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.

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Thạch S, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/01/2000 và công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Thạch S đối với một phần thửa đất số 205, tờ bản đồ số 4, diện tích 6.703,9m² (theo số liệu đo đạc thực tế), tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lý T1, bà Lý Thị Sa R (K) với vợ chồng ông Thạch S, bà Lý Thị Sà P2 (P) lập ngày 05/01/2000 bị vô hiệu.

4. Buộc vợ chồng ông Thạch S, bà Lý Thị Sà P2 (P) giao trả cho bà Lý Thị Sa R (K) diện tích đất 6.703,9m² (theo số liệu đo đạc thực tế), thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất được xác định cụ thể như sau: Hướng Đông giáp giáp kênh thủy lợi có số đo 9,06m + 14,58m + 25,06m; Hướng Tây giáp thửa đất số 207 có số đo 41,01m + 2,52m; Hướng Nam giáp thửa đất số 214 có số đo 5,02m + 144,83m + 6,48m; Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 205 có số đo: 137,34m + 6,71m. Loại đất: Đất trồng lúa.

5. Buộc bà Lý Thị Sa R (K) và các con gồm: Lý Thị Nành N, Lý Thị Va N1, Lý Thành H, Trà Thị P1, Lý Thành N2, Lý Thành Đ, Lý Thị H1, Lý Thị H2, Lý Thị H3, Lý Thị N3 và Lý Thành T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho vợ chồng ông Thạch S, bà Lý Thị Sà P2 (P5) số tiền 480.367.000 đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lý Thị Sa R (K) và các con gồm: Lý Thị Nành N, Lý Thị Va N1, Lý Thành H, Trà Thị P1, Lý Thành N2, Lý Thành Đ, Lý Thị H1, Lý Thị H2, Lý Thị H3, Lý Thị N3 và Lý Thành T có nghĩa vụ liên đới nộp 12.243.350 đồng. Nhưng trong đó bà R (K) thuộc trường hợp miễn nộp án phí được quy định tại điểm d 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.

- Vợ chồng ông Thạch S, bà Lý Thị Sà P2 (P3) phải liên đới nộp 300.000 đồng. Nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0009918 ngày 08/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy vợ chồng ông S, bà P2 (P) đã nộp xong án phí.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải quyết về nghĩa vụ chậm thi hành án dân sự, chi phí tố tụng khác và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 09/10/2024, bị đơn ông Thạch S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Sà P2 kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thạch S và bà Lý Thị Sà P2 với bà Lý Thị Sa R và ông Lý T1 đối với phần đất có diện tích 6.703,9m² (theo số liệu đo đạc thực tế), thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và xem xét lại giá chuyển nhượng cho phù hợp với giá thị trường.

* Ngày 10/10/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề kháng nghị, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về nghĩa vụ chịu án phí của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lý Thị Nành N, Lý Thị Va N1, Lý Thành H, Trà Thị P1, Lý Thành N2, Lý Thành Đ, Lý Thị H1, Lý Thị H2, Lý Thị H3, Lý Thị N3 và Lý Thành T.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn không rút đơn phản tố và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Sà P2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Năm 2000, ông Lý T1 chỉ cầm cố cho vợ chồng ông Thạch S, bà Lý Thị Sà P2 phần đất có diện tích 6.703,9m² (theo số liệu đo đạc thực tế), thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với số vàng là 30 chỉ vàng 24k, số vàng này là do xuất phát từ vay lúa nhiều năm cộng vốn lãi nên chứ ông S không giao trực tiếp 30 chỉ vàng 24k cho ông T1. Đối với Đơn xin chuyển nhượng đất đức vĩnh viễn lập ngày 05/01/2000 là do phía bị đơn tự lập, bà Lý Thị Sa R không có ký tên vào giấy này nên giao dịch giữa các bên là vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề thì phía nguyên đơn thống nhất.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Theo đơn khởi kiện cũng như lời trình bày tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn xác định ông Lý T1 chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Thạch S, bà Lý Thị Sà P2 thì nguyên đơn không biết và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu. Như vậy, phía bị đơn xác định giữa bị đơn và ông T1, bà Sa R có chuyển nhượng phần đất có diện tích 6.703,9m² (theo số liệu đo đạc thực tế), thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng vào ngày 05/01/2000 và phía bị đơn cũng thừa nhận là ông T1 có chuyển nhượng nên bị đơn không phải chứng minh việc có hợp đồng chuyển nhượng đất với ông T1, bà Sa R. Trong vụ án này, các bên dùng vàng để làm phương tiện thanh toán khi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cũng tương tự với dữ kiện của Á lệ số 04/2016. Đồng thời, phía bị đơn đã giao vàng cho bên chuyển nhượng đất và nhận đất canh tác từ năm 2000 đến nay, các bên đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ nên đủ điều kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2000 giữa vợ chồng ông Thạch S, bà Lý Thị Sa P4 với vợ chồng ông Lý T1, bà Lý Thị Sa R. Ngoài ra, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét việc bị đơn có yêu cầu thẩm định giá lại vì kết quả thẩm định giá không phù hợp với giá thị trường mà bị đơn có phần đất gần đó chuyển nhượng cho người khác với giá là 350.000 đồng/m²; Tòa án cấp sơ thẩm thu thập giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm là chưa đúng vì thời gian xác minh trùng với thời gian mở phiên tòa sơ thẩm. Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề thì phía bị đơn không có ý kiến.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng như sau:

+ Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Qua xem xét hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa cho thấy có cơ sở xác định giữa vợ chồng ông Thạch S, bà Lý Thị Sà P2 với vợ chồng ông Lý T1, bà Lý Thị Sa R có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 6.703,9m² (theo số liệu đo đạc thực tế), thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Tuy nhiên, mặc dù hai bên có lập hợp đồng bằng văn bản nhưng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên chưa được sự cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chưa được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai nên kháng cáo của bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/01/2000 là không có căn cứ, không phù hợp quy định của Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993 và Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lý Thị Nành N, Lý Thị Va N1, Lý Thành H, Trà Thị P1, Lý Thành N2, Lý Thành Đ, Lý Thị H1, Lý Thị H2, Lý Thị H3, Lý Thị N3, Lý Thành T không đúng quy định tại điểm c tiểu mục 1.3 **mục 1** Phần II Danh mục A ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội gây thất thu cho ngân sách nhà nước. Từ những cơ sở trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, sửa bản án sơ thẩm về phần nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lý Thị Nành N, Lý Thị Va N1, Lý Thành H, Trà Thị P1, Lý Thành N2, Lý Thành Đ, Lý Thị H1, Lý Thị H2, Lý Thị H3, Lý Thị N3, Lý Thành T.

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 luận, ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Lý Thị Sa R được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lý Thị Nành N, Lý Thị Va N1, Trà Thị P1, Lý Thành N2, Lý Thành Đ, Lý Thị H2, Lý Thị N3 vắng mặt nhưng có đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo và phạm vi xét xử phúc thẩm: Xét Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Thạch S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Sà P2 lập ngày 07/10/2024 và nộp trực tiếp cho Tòa án cấp sơ thẩm vào ngày 09/10/2024 là hợp lệ, đúng quy định về người kháng cáo, thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo theo quy định của các điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đối với Quyết định

kháng nghị phúc thẩm số 319/QĐ-VKS-TĐ ngày 10/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng là đúng quy định về thẩm quyền kháng nghị, thời hạn kháng nghị theo quy định tại các điều 278 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Thạch S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Sà P2 và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về kháng cáo của bị đơn ông Thạch S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Sà P2 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thạch S và bà Lý Thị Sà P2 với bà Lý Thị Sa R và ông Lý T1 đối với phần đất có diện tích 6.703,9m² (theo số liệu đo đạc thực tế), thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và xem xét lại giá chuyển nhượng cho phù hợp với giá thị trường: Căn cứ ý kiến trình bày của các đương sự, các tài liệu, chứng cứ được thu thập trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa sơ thẩm, Bản án sơ thẩm xác định vào ngày 05/01/2000, ông Lý T1 và bà Lý Thị Sà R1 chuyển nhượng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 6.703,9m², loại đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho ông Thạch S và bà Lý Thị Sà P2 với giá là 30 chỉ vàng 24k, hai bên có lập hợp đồng bằng văn bản tại Đơn xin chuyển nhượng đất đúc vĩnh viễn ngày 05/01/2000 có đầy đủ chữ ký của các bên chuyển nhượng đất và bên nhận chuyển nhượng đất, ông S và bà P2 đã thanh toán vàng theo hợp đồng và nhận đất canh tác cho đến nay. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là con của ông Lý T1 không có kháng cáo bản án sơ thẩm và ông S, bà Sà P2 không có thay đổi ý kiến về nội dung này. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở xác định vào ông Lý T1 và bà Lý Thị Sa R có chuyển nhượng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 6.703,9m², loại đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho ông Thạch S và bà Lý Thị Sà P2 với giá là 30 chỉ vàng 24k, hai bên có lập hợp đồng bằng văn bản tại Đơn xin chuyển nhượng đất đúc vĩnh viễn ngày 05/01/2000, ông S và bà P2 đã thanh toán vàng theo hợp đồng và nhận đất canh tác cho đến nay.

[4] Xét trong vụ án này, các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2000. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào quy định của Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 1998) và Bộ luật Dân sự năm 1995 để giải quyết vụ án. Trong vụ án này, không thuộc trường hợp chuyển tiếp áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2025 theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2025 do nội dung hợp đồng giữa các bên đương sự vi phạm điều cấm của luật vì hai bên đương sự thỏa thuận sử dụng vàng làm phương tiện thanh toán hợp đồng là vi phạm điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 24 của Nghị định số 88/2019/NĐ-CP ngày 14/11/2019 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực tiền tệ và ngân hàng. Do đó, vụ án này cũng không thuộc trường hợp áp

dụng Án lệ số 55/2022/AL được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

[5] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/01/2000 được thể hiện qua Đơn xin chuyển nhượng đất đức vĩnh viễn ngày 05/01/2000 giữa ông Lý T1, bà Lý Thị Sa R (tên gọi khác: Lý Thị Sa K) với ông Thạch S, bà Lý Thị Sà P2 (tên gọi khác: Lý Thị Sà P3) mặc dù được lập thành văn bản nhưng các bên thực hiện không đúng quy định tại Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 1998). Cụ thể, tại Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai”. Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 1998) quy định: “1- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng, được chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: a) Chuyển đi nơi khác; b) Chuyển sang làm nghề khác; c) Không còn khả năng trực tiếp lao động...Việc chuyển nhượng phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép. Người nhận đất phải sử dụng đúng mục đích”. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/01/2000 được thể hiện qua Đơn xin chuyển nhượng đất đức vĩnh viễn ngày 05/01/2000 giữa ông Lý T1, bà Lý Thị Sa R (tên gọi khác: Lý Thị Sa K) với ông Thạch S, bà Lý Thị Sà P2 (tên gọi khác: Lý Thị Sà P3) là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm về hình thức giao dịch dân sự là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 131 và 133 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

[6] Xét Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ vào Điều 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995 để xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/01/2000 được thể hiện qua Đơn xin chuyển nhượng đất đức vĩnh viễn ngày 05/01/2000 giữa ông Lý T1, bà Lý Thị Sa R (tên gọi khác: Lý Thị Sa K) với ông Thạch S, bà Lý Thị Sà P2 (tên gọi khác: Lý Thị Sà P3), buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền; bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường, là phù hợp quy định pháp luật. Tuy nhiên, cần xem xét lại giá vàng 24k ở thị trường huyện T tại thời điểm xét xử sơ thẩm, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại, giá trị quyền sử dụng đất để tính bồi thường thiệt hại như sau:

[7] Căn cứ kết quả kiểm tra, xác minh lại giá vàng 24k ở thị trường huyện T tại thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 26/9/2024) do Hội đồng xét xử phúc thẩm thực hiện vào ngày 12/3/2025 thì giá vàng 24k bán ra/mua vào vào ngày 26/9/2024 là 7.850.000 đồng/7.750.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm buộc bà Lý Thị Sa R và ông Lý T1 (do người thừa kế đại diện là bà Lý Thị Sa R, bà Lý Thị Nành N, bà Lý Thị Va N1, ông Lý Thành H, bà Trà Thị P1, ông Lý Thành N2, ông Lý Thành Đ, bà Lý Thị H1, bà Lý Thị H2, bà Lý Thị H3, bà Lý Thị N3, ông Lý Thành T) có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Thạch S và bà Lý Thị Sà P2 số vàng đã nhận là 30 chỉ vàng 24k quy đổi thành tiền Việt Nam đồng tại

thời điểm xét xử sơ thẩm là 235.500.000 đồng (30 chỉ vàng 24k x 7.850.000 đồng/chỉ vàng 24k = 235.500.000 đồng) là có cơ sở. Đồng thời, Hội đồng xét xử sơ thẩm xử buộc ông Thạch S và bà Lý Thị Sà P2 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lý Thị Sa R và ông Lý T1 (do người thừa kế đại diện là bà Lý Thị Sa R, bà Lý Thị Nành N, bà Lý Thị Va N1, ông Lý Thành H, bà Trà Thị P1, ông Lý Thành N2, ông Lý Thành Đ, bà Lý Thị H1, bà Lý Thị H2, bà Lý Thị H3, bà Lý Thị N3, ông Lý Thành T) quyền sử dụng đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 6.703,9m², loại đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, là đúng quy định của pháp luật.

[8] Xét về mức độ lỗi dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/01/2000 được thể hiện qua Đơn xin chuyển nhượng đất đúc vĩnh viễn ngày 05/01/2000 giữa ông Lý T1, bà Lý Thị Sa R (tên gọi khác: Lý Thị Sa K) với ông Thạch S, bà Lý Thị Sà P2 (tên gọi khác: Lý Thị Sà P3) bị vô hiệu: Trong vụ án này, khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/01/2000, phía bên người chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Lý T1 và bà Lý Thị Sa R chưa thực hiện nghĩa vụ xin phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai dẫn đến bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Thạch S và bà Lý Thị Sà P2 không thực hiện được nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Theo quy định tại Điều 709 của Bộ luật Dân sự năm 1995: “Bên chuyển quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây: 1- Xin phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai; 2- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn được giao; 3- Chuyển giao đất cho bên nhận quyền sử dụng đất đủ diện tích, đúng hạng đất, đúng loại đất, đúng vị trí, đúng tình trạng như đã thoả thuận trong hợp đồng và các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất; 4- Báo cho bên nhận quyền sử dụng đất về quyền của người thứ ba đối với quyền sử dụng đất được chuyển nhượng, nếu có; 5- Nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”. Theo quy định tại Điều 712 của Bộ luật Dân sự năm 1995: “Bên nhận quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây: 1- Trả đủ tiền, đúng thời hạn và đúng phương thức đã thoả thuận cho bên chuyển quyền sử dụng đất; 2- Đăng ký quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại Điều 707 của Bộ luật này; 3- Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 7 Điều 79 của Luật Đất đai; 4- Bảo đảm quyền của người thứ ba về việc sử dụng đất”. Như vậy, ông Lý T1 và bà Lý Thị Sa R là bên có lỗi nhiều hơn so với ông Thạch S và bà Lý Thị Sà P2 dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên bị vô hiệu nên ông Lý T1, Lý Thị Sa R phải chịu 60% thiệt hại và ông Thạch S, bà Lý Thị Sà P2 phải chịu 40% thiệt hại.

[9] Xét về giá quyền sử dụng đất tranh chấp để tính giá trị thiệt hại: Tại Chứng thư thẩm định giá số 311/2024/32/G02 ngày 27/8/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T2 kết luận đơn giá quyền sử dụng đất (loại đất trồng lúa) tại phần đất có tranh chấp trong vụ án này là 120.000 đồng/m². Xét đây là kết

quả thẩm định giá cuối cùng và gần thời điểm xét xử sơ thẩm nhất. Phía bà Lý Thị Sa R và các con không có ý kiến phản đối về kết quả thẩm định giá này. Trong khi đó, phía ông Thạch S không đồng ý với kết quả thẩm định giá này mà đề nghị áp dụng mức giá quyền sử dụng đất là 350.000 đồng/m² là giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình ông S đối với phần đất có mặt tiền giáp với Tỉnh lộ 934B không phù hợp với vị trí đất đang có tranh chấp nên không có cơ sở chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào kết luận thẩm định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 311/2024/32/G02 ngày 27/8/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T2 để giải quyết vụ án.

[10] Giá trị thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/01/2000 được thể hiện qua Đơn xin chuyển nhượng đất đức vĩnh viễn ngày 05/01/2000 giữa ông Lý T1, bà Lý Thị Sa R (tên gọi khác: Lý Thị Sa K) với ông Thạch S, bà Lý Thị Sà P2 (tên gọi khác: Lý Thị Sà P3) bị vô hiệu là 568.968.000 đồng (804.468.000 đồng - 235.500.000 đồng = 568.968.000 đồng). Như vậy, bà Lý Thị Sa R và ông Lý T1 (do người thừa kế đại diện là bà Lý Thị Sa R, bà Lý Thị Nành N, bà Lý Thị Va N1, ông Lý Thành H, bà Trà Thị P1, ông Lý Thành N2, ông Lý Thành Đ, bà Lý Thị H1, bà Lý Thị H2, bà Lý Thị H3, bà Lý Thị N3, ông Lý Thành T) có nghĩa vụ bồi thường cho ông Thạch S và bà Lý Thị Sà P2 60% giá trị thiệt hại, cụ thể là 341.380.800 đồng (568.968.000 đồng x 60% = 341.380.800 đồng). Như vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm chỉ buộc bà Lý Thị Sa R và ông Lý T1 (do người thừa kế đại diện là bà Lý Thị Sa R, bà Lý Thị Nành N, bà Lý Thị Va N1, ông Lý Thành H, bà Trà Thị P1, ông Lý Thành N2, ông Lý Thành Đ, bà Lý Thị H1, bà Lý Thị H2, bà Lý Thị H3, bà Lý Thị N3, ông Lý Thành T) bồi thường thiệt hại cho ông Thạch S và bà Lý Thị Sà P2 số tiền là 244.867.000 đồng là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm đối với phần này.

[11] Về kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề, đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm sửa bản án sơ thẩm đối với phần nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lý Thị Nành N, Lý Thị Va N1, Lý Thành H, Trà Thị P1, Lý Thành N2, Lý Thành Đ, Lý Thị H1, Lý Thị H2, Lý Thị H3, Lý Thị N3, Lý Thành T: Căn cứ vào các điều 147 và 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, khoản 4 Điều 26, điểm b 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. Nguyên đơn bà Lý Thị Sa R và ông Lý T1 (do người thừa kế đại diện là bà Lý Thị Sa R, bà Lý Thị Nành N, bà Lý Thị Va N1, ông Lý Thành H, bà Trà Thị P1, ông Lý Thành N2, ông Lý Thành Đ, bà Lý Thị H1, bà Lý Thị H2, bà Lý Thị H3, bà Lý Thị N3, ông Lý Thành T) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ về tài sản và bồi thường thiệt hại là 27.075.232 đồng {20.000.000 đồng + (576.880.800 đồng - 400.000.000 đồng) x 4% = 27.075.232 đồng}. Trong đó, bà Lý Thị Sa R phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ của mình là 13.537.616 đồng (27.075.232 đồng/2 = 13.537.616 đồng) và liên đới chịu một phần án phí dân sự sơ thẩm với tư cách là người đại diện của ông Lý T1 là

1.128.134 đồng (13.537.616 đồng/12 = 1.128.134 đồng). Như vậy, bà Lý Thị Sa R phải chịu tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 14.665.750 đồng (13.537.616 đồng + 1.128.134 đồng = 14.665.750 đồng). Xét bà Lý Thị Sa R là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử sơ thẩm miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Sa R là phù hợp quy định của pháp luật. Đối với bà Lý Thị Nành N, bà Lý Thị Va N1, ông Lý Thành H, bà Trà Thị P1, ông Lý Thành N2, ông Lý Thành Đ, bà Lý Thị H1, bà Lý Thị H2, bà Lý Thị H3, bà Lý Thị N3, ông Lý Thành T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm với tư cách là người đại diện của ông Lý T1 là 12.409.482 đồng.

[12] Từ những nhận định trên, căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Thạch S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Sà P2, sửa bản án sơ thẩm về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu và nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm của bà Lý Thị Nành N, bà Lý Thị Va N1, ông Lý Thành H, bà Trà Thị P1, ông Lý Thành N2, ông Lý Thành Đ, bà Lý Thị H1, bà Lý Thị H2, bà Lý Thị H3, bà Lý Thị N3, ông Lý Thành T.

[13] Đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm về nghĩa vụ chịu án phí của ông Thạch S, bà Lý Thị Sà P2, nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản tranh chấp của các bên đương sự, do không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 29 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. Do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn ông Thạch S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Sà P2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 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.

* Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 319/QĐ-VKS-TĐ ngày 10/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

* Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Thạch S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Sà P2 (tên gọi khác: Lý Thị Sà P3). Sửa

phần quyết định về xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu và nghĩa vụ chịu án phí đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Nành N, bà Lý Thị Va N1, ông Lý Thành H, bà Trà Thị P1, ông Lý Thành N2, ông Lý Thành Đ, bà Lý Thị H1, bà Lý Thị H2, bà Lý Thị H3, bà Lý Thị N3, ông Lý Thành T của Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng và Quyết định của Bản án sơ thẩm được tuyên lại như sau:

- Căn cứ vào: Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 1998); các điều 131, 133, 146, 705, 707, 712 và 709 của Bộ luật Dân sự năm 1995; các điều 147 và 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, khoản 4 Điều 26, điểm b 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; khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Thị Sa R (tên gọi khác: Lý Thị Sa K).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Thạch S, về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/01/2000 và công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Thạch S, bà Lý Thị Sà P2 (tên gọi khác: Lý Thị Sà P3) đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 6.703,9m² thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/01/2000 được thể hiện qua Đơn xin chuyển nhượng đất đức vĩnh viễn ngày 05/01/2000 giữa ông Lý T1, bà Lý Thị Sa R (tên gọi khác: Lý Thị Sa K) với ông Thạch S, bà Lý Thị Sà P2 (tên gọi khác: Lý Thị Sà P3) là giao dịch dân sự vô hiệu.

4. Buộc vợ chồng ông Thạch S, bà Lý Thị Sà P2 (tên gọi khác: Lý Thị Sà P3) giao trả cho bà Lý Thị Sa R (tên gọi khác: Lý Thị Sa K) và ông Lý T1 (do người thừa kế đại diện là bà Lý Thị Sa R, bà Lý Thị Nành N, bà Lý Thị Va N1, ông Lý Thành H, bà Trà Thị P1, ông Lý Thành N2, ông Lý Thành Đ, bà Lý Thị H1, bà Lý Thị H2, bà Lý Thị H3, bà Lý Thị N3, ông Lý Thành T) phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 6.703,9m², loại đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất được xác định tứ cận cụ thể như sau: Hướng Đông giáp giáp kênh thủy lợi có số đo là 9,06m + 14,58m + 25,06m; Hướng Tây giáp thửa đất số 207 có số đo là 41,01m + 2,52m; Hướng Nam giáp thửa đất số 214 có số đo là 5,02m + 144,83m + 6,48m; Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 205 có số đo là 137,34m + 6,71m. (kèm theo Bản án là Sơ đồ hiện trạng thửa đất do Công ty Trách nhiệm hữu hạn H4 Thành lập ngày 03/4/2023)

5. Buộc bà Lý Thị Sa R (tên gọi khác: Lý Thị Sa K) và ông Lý T1 (do người thừa kế đại diện là bà Lý Thị Sa R, bà Lý Thị Nành N, bà Lý Thị Va N1, ông Lý Thành H, bà Trà Thị P1, ông Lý Thành N2, ông Lý Thành Đ, bà Lý Thị H1, bà Lý Thị H2, bà Lý Thị H3, bà Lý Thị N3, ông Lý Thành T) có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông Thạch S và bà Lý Thị Sà P2 (tên gọi khác: Lý Thị Sà P3) tổng số tiền là 576.880.800 đồng (năm trăm bảy mươi sáu triệu, tám trăm tám mươi ngàn, tám trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lý Thị Sa R (tên gọi khác: Lý Thị Sa K) được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Lý Thị Nành N, bà Lý Thị Va N1, ông Lý Thành H, bà Trà Thị P1, ông Lý Thành N2, ông Lý Thành Đ, bà Lý Thị H1, bà Lý Thị H2, bà Lý Thị H3, bà Lý Thị N3 và ông Lý Thành T có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 12.409.482 đồng (mười hai triệu, bốn trăm lẻ chín ngàn, bốn trăm tám mươi hai đồng)

- Ông Thạch S, bà Lý Thị Sà P2 (tên gọi khác: Lý Thị Sà P3) có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009918 ngày 08/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tranh chấp:

- Ông Thạch S và bà Lý Thị Sà P2 (tên gọi khác: Lý Thị Sà P3) có nghĩa vụ liên đới chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tranh chấp là 20.400.000 (hai mươi triệu, bốn trăm ngàn đồng). Ông Thạch S và bà Lý Thị Sà P2 đã nộp số tiền là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Buộc ông Thạch S và bà Lý Thị Sà P2 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Lý Thị Sa R (tên gọi khác: Lý Thị Sa K) số tiền 10.400.000 đồng (mười triệu, bốn trăm ngàn đồng).

- Bà Lý Thị Sa R (tên gọi khác: Lý Thị Sa K) có nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tranh chấp là 20.400.000 đồng (hai mươi triệu, bốn trăm ngàn đồng) và bà Lý Thị Sa R đã nộp xong.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo

quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

* Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Thạch S và bà Lý Thị Sà P2 (tên gọi khác: Lý Thị Sà P3) không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng (01 bản);
- TAND huyện T (02 bản);
- Chi cục THADS huyện T (01 bản);
- Các đương sự (16 bản);
- Lưu: VP, HS (07 bản).

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

(Đã ký và đóng dấu)

Lê Thanh Vũ