TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NGÃI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2026/DS-PT
Ngày: 09/02/2026
V/v Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và 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 QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai Hạnh.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Thu Lan và ông Nguyễn Công Diễn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi: Bà Nguyễn Thị Yến - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 09 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 111/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2025, về việc: *"Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 221/2025/QĐ-PT ngày 30/12/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ dân phố L, phường S, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phan Thị Thu T, sinh năm 1985; địa chỉ liên hệ: Số B đường N, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi (theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 03/01/2023).

2. Bị đơn: Ông Võ Thành H, sinh năm 1976 và bà Trần Thị Hồng L, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: Tổ dân phố L, phường S, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phan Văn V, sinh năm 1981; địa chỉ liên hệ: Số G đường P, phường C, tỉnh Quảng Ngãi (theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 29/01/2026).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lê H5, sinh năm 1979.

3.2. Ông Nguyễn C (Nguyễn Tấn L1), sinh năm 1969.

3.3. Ông Lê X, sinh năm 1969.

3.4. Bà Lê Thị G, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố L, phường S, tỉnh Quảng Ngãi.

3.5. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường S, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ dân phố L, phường S, tỉnh Quảng Ngãi.

5. Người kháng cáo: Bà Phan Thị Thu T - Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn Đ.

6. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi.

Tại phiên toà, ông Đ, bà T, ông H, bà L, ông V và ông H1 có mặt; các ông bà H5, C, X, G, T1 đều vắng mặt lần 2 không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày:*

Thửa đất trồng lúa số 379, tờ bản đồ số 23, xã P (nay là phường S, tỉnh Quảng Ngãi), diện tích 551m² được Nhà nước cân đối chia theo Nghị định 64-CP cho hộ gia đình ông Lê Văn Đ. Tại thời điểm cân đối, hộ gia đình ông Đ có 04 nhân khẩu gồm mẹ Nguyễn Thị H2, cha Lê H3, ông Lê Văn Đ và em trai Lê H5. Thửa đất trên được công nhận quyền sử dụng đất số AI 607246, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.01873 ngày 08/11/2006, thời hạn sử dụng đất đến năm 2018.

Cụ Lê H3 chết ngày 05/8/2000 (có trích lục khai tử kèm theo). Cụ Lê H3 có 02 con riêng tên Lê X và Lê Thị G, cùng ở địa chỉ Tổ dân phố L, phường P (nay là tổ dân phố L, phường S). Cụ Nguyễn Thị H2 chết ngày 07/4/2021 (có trích lục khai tử kèm theo). Cụ Nguyễn Thị H2 có 02 con riêng tên Nguyễn Thị T1 và Nguyễn C (Nguyễn Tấn L1). Cụ Lê H3 và cụ Lê Thị H4 có 02 con chung tên Lê Văn Đ và Lê H5.

Trong thời gian ông Lê Văn Đ đi làm ăn xa (tại tỉnh Lâm Đồng), ở nhà mẹ Nguyễn Thị H2 và em trai Lê H5 sử dụng đất của hộ gia đình. Khi ông Đ từ tỉnh Lâm đồng về (khoảng năm 2020), ông nghe mẹ nói có cho vợ chồng bà L thuê thửa đất nêu trên nên ông đến nhà bà L để hỏi lấy lại nhưng vợ chồng bà L không đồng ý trả. Sau đó, ông Đ có đơn yêu cầu hoà giải tranh chấp đất đai, được UBND phường P tổ chức hòa giải vào ngày 16/11/2022 nhưng không

thành.

Trong quá trình hòa giải tranh chấp đất đai, UBND phường P đã cung cấp cho ông *"Giấy sang nhượng ruộng"* viết ngày 19/01/2001, có chữ viết tên H2 và H5 nhưng thực tế mẹ ông (bà Nguyễn Thị H2) và em ông (Lê H5) đều không biết chữ, trong giấy sang nhượng ghi tên Lê Văn H5 là không đúng vì em trai tên Lê H5 nên ông có căn cứ cho rằng giấy sang nhượng này là giả mạo. Hơn nữa số hiệu thửa đất, diện tích không đúng; thời gian trong giấy này ghi là *".... chuyển nhượng ..... trong thời gian 20 năm như hợp tác xã đã cấp ..."*.

Đối với *"Giấy sang nhượng ruộng"* ngày 19/01/2001 do bị đơn giao nộp về hình thức không phải chữ ký của ông H5, bà H2; không được công chứng chứng thực. Ngoài ra, phần tài sản của ông Lê Văn Đ và những người thừa kế của ông Lê H3 không có ý kiến. Do đó căn cứ nội dung Giấy sang nhượng ruộng trên là vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội. Về nội dung thì không có việc bà H2, ông H5 nhận vàng và tiền từ ông H, bà L. Việc bà H2 cho thuê giá bao nhiêu thì ông Đ, ông H5 không biết. Hơn nữa trong giấy sang nhượng có thể hiện thông tin về khoảng thời gian thỏa thuận 20 năm.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng lập ngày 19/01/2001) của bên sang nhượng là Nguyễn Thị H2 và Lê Văn H5 vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Võ Thành H và bà Trần Thị Hồng L phải trả lại cho hộ gia đình ông gồm ông (Lê Văn Đ) và em tên Lê H5, cha (Lê H3), mẹ (Nguyễn Thị H2) quyền sử dụng đất thửa số 379, tờ bản đồ số 23 phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là phường S, tỉnh Quảng Ngãi).

Đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện bị đơn trình bày:*

Năm 2001, bà Nguyễn Thị H2 (mẹ đẻ của ông Lê Văn Đ) là người sinh sống cùng địa phương với vợ chồng ông Võ Thành H và bà Trần Thị Hồng L nói gia đình bà rất khó khăn cần chuyển nhượng đất nông nghiệp để lấy tiền lo chi phí cho gia đình. Vì nhu cầu cần có đất để canh tác, sản xuất nên vợ chồng ông H có thỏa thuận với bà Nguyễn Thị H2 đi đến thống nhất là vợ chồng ông H, bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H2 và con bà H2 là ông Lê H5 đối với thửa đất số 486 (loại đất lúa) diện tích 551 m², nay là thửa đất số 379, tờ bản đồ số 23, diện tích 551 m² phường P.

Thửa đất có giới cận: Phía Bắc giáp ruộng ông S và ông K (thửa 301); Phía Nam giáp ruộng ông A (thửa 409); Phía Đông giáp mương thoát nước; Phía Tây giáp đường đi. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là: 240.000 đồng và 04 chỉ vàng 24k.

Khi chuyển nhượng đất, các bên có thỏa thuận là bên nhận chuyển nhượng

có toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt và có nghĩa vụ đóng thuế nông nghiệp cho Nhà nước kể từ vụ đông xuân năm 2001 đến mãi về sau này.

Do tại thời điểm này trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi thời hạn sử dụng đất nông nghiệp là 20 năm nên khi chuyển nhượng đất giữa bà H2, ông H5 và vợ chồng ông H thỏa thuận khi hết thời hạn 20 năm nếu pháp luật cho phép gia hạn thì vợ chồng ông H, bà L có trách nhiệm đi gia hạn đất và sử dụng, trường hợp Nhà nước thu hồi thì bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ giao đất lại cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Sau khi ông H, bà L giao đủ số tiền 240.000 đồng và 04 chỉ vàng 24k cho bà Nguyễn Thị H2 nhận, bà H2 có nhờ ông Nguyễn Văn H1 là người cùng địa phương viết giúp *"Giấy sang nhượng ruộng"*. Tại thời điểm viết giấy sang nhượng ruộng có vợ chồng ông Lê H5 là con đẻ của bà H2 cùng tham gia ký vào giấy chuyển nhượng thửa đất này.

Khi làm hợp đồng chuyển nhượng đất ruộng, giữa các bên chỉ ghi giấy viết tay. Lúc này bên nhận chuyển nhượng là ông H, bà L yêu cầu chứng thực hợp đồng chuyển nhượng để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho ông H, bà L nhưng do trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H2 có nhiều thửa đất nên bà H2 nói khi nào tách thửa ra có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng thì bà H2 sẽ có trách nhiệm giao Giấy chứng nhận của thửa đất này cho vợ chồng ông H, bà L để 02 bên cùng đi làm hợp đồng và đăng ký quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà L. Sau đó vợ chồng ông H liên tục yêu cầu bà H2 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà H2 hứa hẹn mãi mà không làm. Kể từ vụ đông xuân năm 2001 đến nay, vợ chồng ông H, bà L sử dụng thửa đất này ổn định, liên tục không ai tranh chấp gì, kể cả gia đình bà H2 và các hộ sử dụng đất lân cận không ai có ý kiến tranh chấp gì.

Ông Lê Văn Đ cho rằng mẹ ông là bà Nguyễn Thị H2 cho ông Võ Hữu Đ1 là cha đẻ của ông Võ Thành H thuê là không có căn cứ, thực tế bà Nguyễn Thị H2 đã chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông Võ Thành H và Trần Thị Hồng L vào ngày 19/01/2001.

Ngoài ra ông Lê Văn Đ cho rằng đất cấp theo Nghị định 64-CP và ông cũng có phần quyền trên thửa đất này là hoàn toàn không có căn cứ; bởi vì ông Đ không đưa ra chứng cứ nào về phương án phân chia ruộng đất theo Nghị định 64-CP của địa phương cho hộ gia đình ông là bao nhiêu đất nông nghiệp, cụ thể phần quyền của ông Đ được cấp theo Nghị định 64-CP diện tích bao nhiêu, tại thửa đất nào. Trường hợp có cân đối theo Nghị định 64-CP thì hộ bà Nguyễn Thị H2 có nhiều thửa đất khác, phần quyền của bà H2 và ông H5 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà L, còn diện tích đất nông nghiệp còn lại ông Đ vẫn sử dụng, nên phần quyền đất nông nghiệp của ông Lê Văn Đ không bị xâm phạm. Việc bà H2 và ông H5 (con bà H2) đã chuyển nhượng thửa đất số 379, tờ bản đồ số 23, diện tích 551 m² tại phường P thì gia đình ông Đ hoàn toàn tự nguyện và vợ chồng ông H, bà L đã sử dụng thửa đất này từ năm 2001 đến nay.

Do vậy nguyên đơn yêu cầu tuyên bố giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/01/2001 là vô hiệu, vợ chồng ông H, bà L không đồng ý.

Nay bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H2 với ông Võ Thành H, bà Trần Thị Hồng L tại thửa đất số 379, tờ bản đồ số 23, diện tích 551 m² địa chỉ tại phường P (N là phường S) các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị H2 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho ông Võ Thành H, bà Trần Thị Hồng L và được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 379, tờ bản đồ số 23, diện tích đo đạc thực tế 510,126m^2 theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H2 với ông Võ Thành H, bà Trần Thị Hồng L vào ngày 19/01/2001 là vô hiệu thì bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu như sau:

- Xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng ruộng ngày 19/01/2001 vô hiệu là do bà Nguyễn Thị H2 và các thành viên trong hộ bà H2.

- Yêu cầu các đồng thừa kế của bà H2 phải bồi thường cho bị đơn gấp đôi số tiền, vàng vợ chồng bị đơn bỏ ra nhận chuyển nhượng thửa đất này với số tiền 480.000 đồng và 08 chỉ vàng 24k và công sức quản lý, tôn tạo thửa đất này mỗi năm 500.000 đồng x 24 năm = 12.000.000 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê H5 trình bày:*

Hộ gia đình ông được Nhà nước giao thửa đất lúa số 379, tờ bản đồ số 23 phường P (Nay là phường S). Ông và bà Nguyễn Thị H2 (mẹ của ông) cùng sử dụng thửa đất trên để trồng lúa nhiều năm, sau đó có cho ông H, bà L thuê một thời gian ngắn. Sau đó ông Lê Văn Đ đòi lại thì vợ chồng bà L, ông H không chịu trả mà cho rằng ông và mẹ của ông (bà Nguyễn Thị H2) đã ký vào giấy sang nhượng lập ngày 19/01/2001. Việc này là không đúng do ông và mẹ không đều không biết chữ và không ký được tên mình.

Nay ông Lê Văn Đồng khởi K1 yêu cầu không công nhận giá trị pháp lý của "Giấy sang nhượng" lập ngày 19/01/2001 của bên sang nhượng là Nguyễn Thị H2 và Lê Văn H5. Buộc vợ chồng ông Võ Thành H và bà Trần Thị Hồng L phải trả lại cho hộ gia đình ông quyền sử dụng đất thửa 379, tờ bản đồ số 23 tại phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi thì ông hoàn toàn đồng ý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn C (Nguyễn Tấn L1), ông Lê X, bà Lê Thị G trình bày:*

Bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn C, ông Lê X, bà Lê Thị G là những người cùng cha khác mẹ (L, Lê Thị G) và cùng mẹ khác cha (Nguyễn Thị T1, Nguyễn C) với ông Lê Văn Đ, ông Lê H5. Các ông, bà đều biết chính xác bà Nguyễn Thị H2 và em Lê H5 không biết chữ và không ký được chữ ký mà trước giờ chỉ có

áp chỉ tay. Do vậy việc ông Đồng khởi K1 yêu cầu không công nhận giá trị pháp lý của "Giấy sang nhượng" lập ngày 19/01/2001 của bên sang nhượng là Nguyễn Thị H2, Lê Văn H5 (có chữ ký bà H2, em H5) và buộc vợ chồng ông Võ Thành H, bà Trần Thị Hồng L phải trả lại cho hộ gia đình ông Đ quyền sử dụng đất thửa 379, tờ bản đồ số 23 phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi thì các ông, bà hoàn toàn đồng ý. Các ông bà đều là con riêng của ông H3, bà H2 nên đã ở riêng và tách khẩu khỏi hộ ông H3, bà H2 trước thời điểm cân đối đất theo Nghị định 64-CP nên không có liên quan gì đến phần tài sản nêu trên.

** Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi đã xử:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Đ về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng ruộng ngày 19/01/2001) giữa bà Nguyễn Thị H2, ông Lê H5 với vợ chồng ông Võ Thành H, bà Trần Thị Hồng L vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Văn Đ về việc buộc vợ chồng ông Võ Thành H và bà Trần Thị Hồng L phải trả lại thửa đất số 379, tờ bản đồ số 23 phường P (Nay là phường S).

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Thành H, bà Trần Thị Hồng L. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 379, tờ bản đồ số 23, địa chỉ tại phường P (N là phường S) có diện tích đo đạc thực tế 510,126m^2. Ông Võ Thành H, bà Trần Thị Hồng L có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 379, tờ bản đồ số 23, địa chỉ tại phường S có diện tích đo đạc thực tế 510,126m^2 (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo là bộ phận không thể tách rời của bản án).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/9/2025, bà Phan Thị Thu T là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Lê Văn Đ kháng cáo và ngày 11/9/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Quảng Ngãi có Quyết định kháng nghị số 531/QĐ-VKS-DS yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi; chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật. Tại phiên toà, đại diện nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi giữ nguyên Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Quảng Ngãi.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 531/QĐ-VKS-DS ngày 11/9/2025 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Quảng Ngãi và kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 28/8/2025, Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi tuyên án. Ngày 10/9/2025, bà Phan Thị Thu T là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Lê Văn Đ có đơn kháng cáo. Ngày 11/9/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Quảng Ngãi có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 531/QĐ-VKS-DS đối với Bản án số 06/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi. Về chủ thể, hình thức, nội dung và thời hạn kháng cáo phù hợp quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thẩm quyền, hình thức, nội dung và thời hạn kháng nghị là phù hợp với quy định tại các Điều 278, 279, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[1.2] Tại phiên toà, các ông bà Lê H5, Lê X, Nguyễn C (Nguyễn Tấn L1), Lê Thị G, Nguyễn Thị T1 đều vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Quảng Ngãi; kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự số 06/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Toà án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi, thấy rằng:

[2.1] Theo tài liệu thể hiện trong hồ sơ thì năm 1999, hộ bà Nguyễn Thị H2 được UBND huyện Đ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q370782, số vào sổ 00083QĐ/822 cấp ngày 30/12/1999 đối với 03 thửa đất: Thửa đất số 261 diện tích 510 m^2, thửa đất số 320 diện tích 720m^2; thửa đất số 486 (nay là thửa 379), diện tích 516m^2 cùng tờ bản đồ số 5. Tại phần ghi thêm trong Giấy chứng nhận thể hiện "*Đất cấp theo Nghị định 64/CP*". Theo biên bản làm việc ngày 02/3/2024 (BL 212), UBND phường P (Nay là phường S) và UBND thị xã Đ (cũ) xác định hộ bà Nguyễn Thị H2 được cân đối theo Nghị định 64-CP ở nhiều thửa đất, trong đó có thửa đất số 379, tờ bản đồ số 23 phường P. Tại thời điểm cân đối, hộ bà Nguyễn Thị H2 có 04 nhân khẩu gồm: ông Lê H3 (chồng bà H2), bà Nguyễn Thị H2, ông Lê Văn Đ, ông Lê H5. Như vậy, thửa đất số 379

cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H2 bao gồm tất cả các thành viên trong hộ đã được Nhà nước cân đối theo Nghị định 64-CP của Chính phủ.

[2.2] Theo bị đơn trình bày, vì cần tiền lo chi phí cho gia đình nên ngày 19/01/2001, bà Nguyễn Thị H2 và ông Lê H5 có thỏa thuận với vợ chồng ông Võ Thành H, bà Trần Thị Hồng L chuyển nhượng thửa đất số 486, diện tích 551m^2 (nay là thửa đất số 379, tờ bản đồ số 23, diện tích 551m^2 tại phường P). Sau khi ông H, bà L giao đủ số tiền 240.000 đồng và 04 chỉ vàng 24k cho bà Nguyễn Thị H2 nhận, bà H2 có nhờ ông Nguyễn Văn H1 là người cùng địa phương viết giúp *"Giấy sang nhượng ruộng"*.

Theo nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng khi còn sống bà Nguyễn Thị H2 cho vợ chồng ông Võ Thành H thuê thửa đất số 379, tờ bản đồ số 23 nhưng không có giấy tờ chứng minh việc cho thuê đất và không được bị đơn thừa nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại bản trình bày ngày 02/12/2025 và tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn H1 khẳng định: Ông là người viết giúp giấy sang nhượng ruộng ngày 19/01/2001 theo ý chí của hai bên. Bà Nguyễn Thị H2 và ông Lê H5 trực tiếp ký tên vào giấy sang nhượng ruộng dưới sự chứng kiến của ông và vợ chồng ông H. Đối với số tiền 240.000 đồng và 04 chỉ vàng (9999), ông Võ Thành H và bà Trần Thị Hồng L đưa tận tay cho bà Nguyễn Thị H2 và ông Lê H5, ông là người chứng kiến nên đã ghi vào giấy sang nhượng. Lê Văn H5 ghi tại Giấy sang nhượng ruộng và Lê H5 chính là người con tên H5 của bà H2.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn cho rằng chữ ký "H5", "Hậu" trong Giấy sang nhượng ruộng ngày 19/01/2001 không phải chữ ký của bà H2, ông H5 vì bà H2, ông H5 không biết chữ. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích, yêu cầu giám định chữ ký nhưng các bên đương sự đều không có yêu cầu giám định chữ ký. Tuy nhiên, căn cứ vào tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ, trình bày của ông Nguyễn Văn H1 thì có căn cứ xác định ngày 19/01/2001 bà Nguyễn Thị H2, ông Lê H5 đã thực việc chuyển nhượng thửa đất số 379, tờ bản đồ số 23 cho vợ chồng ông Võ Thành H, bà Trần Thị Hồng L với số tiền 04 chỉ vàng và 240.000 đồng.

[2.3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng ruộng ngày 19/01/2001) giữa bà Nguyễn Thị H2, ông Lê H5 với vợ chồng ông Võ Thành H, bà Trần Thị Hồng L không đảm bảo tuân thủ về hình thức, không được cơ quan có thẩm quyền cho phép nhưng vợ chồng ông Võ Thành H, bà Trần Thị Hồng L đã giao đủ 04 chỉ vàng và 240.000 đồng theo hợp đồng. Vợ chồng ông H, bà L sử dụng thửa đất từ năm 2001 đến năm 2021. Từ khi chuyển nhượng đất đến nay ông H5, bà H2 (chết 2021) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không có ý kiến gì. Đến năm 2022, ông Lê Văn Đ mới có đơn tranh chấp yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành.

[2.4] Xét thấy, thửa đất số 379, tờ bản đồ số 23 được cấp theo Nghị định 64-CP cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị H2 nhưng ngày 19/01/2001, bà H2 và ông H5 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất mà không có ý kiến của ông Đ là không đúng pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ. Mặt khác, tại thời điểm chuyển nhượng thì ông Lê H3 (chồng bà H2) đã chết, chưa chia phần di sản thừa kế của ông Lê H3 trên thửa đất mà đã tiến hành chuyển nhượng toàn bộ thửa đất là không đảm bảo quyền và lợi ích của những người trong hộ gia đình vào thời điểm chuyển nhượng. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2001 (Giấy sang nhượng ruộng) không đảm bảo về hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 139, 237 Bộ luật dân sự năm 1995, Luật đất đai năm 1993 nên vô hiệu. Tuy nhiên, hiện nay bà Nguyễn Thị H2 đã chết, để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì cần xác định những người hưởng thừa kế của bà H2 có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại theo quy định tại Điều 615 Bộ luật dân sự mà tại cấp phúc thẩm không thể thực hiện được. Vì vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Quảng Ngãi và kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân khu vực 6 – Quảng Ngãi để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do hủy án sơ thẩm nên nguyên đơn ông Lê Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[4] Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, các chi phí tố tụng khác được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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 kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Quảng Ngãi và kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Lê Văn Đ.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí: Ông Lê Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Lê Văn Đ 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001595 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND KV 6 - Quảng Ngãi;
- TAND KV 6 - Quảng Ngãi;
- Phòng THADS KV 6 - Quảng Ngãi;
- Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Hoàng Thị Mai Hạnh