TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 317/2025/DS-PT
Ngày 18 – 8 – 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 CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Phan Công Trí.

Các Thẩm phán:

1. Ông Trương Thanh Dũng.

2. Bà Tăng Trần Quỳnh Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Công Hậu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 86/TLPT-DS, ngày 02/6/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Bạc Liêu về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (nay là Toà án nhân dân khu vực 9, tỉnh Cà Mau) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 78/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân tỉnh Bạc Liêu, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Đồng Thị N**, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Ấp C, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp C, xã V, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đồng Thị N: Anh **Lê Hoàng B**, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp C, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp C, xã V, tỉnh Cà Mau)(văn bản ủy quyền ngày 21/02/2023)(có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Đồng Thị N: Bà **Huỳnh Thị Hồng T** – Luật sư Công ty L4 – Chi nhánh B1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C. Địa chỉ liên hệ: Số C, đường B, khóm T, Phường H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là khóm T, phường B, tỉnh Cà Mau)(có mặt).

2. *Bị đơn*:

2.1. Ông **Lê Thanh L**, sinh năm 1977.

2.2. Bà **Ngô Thị Diễm T1**, sinh năm 1978 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp C, xã V, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Thanh L, chị Ngô Thị Diễm T1:

Ông **Nguyễn Bằng L1**, sinh năm 1986. Địa chỉ: Ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp N, xã H, tỉnh Cà Mau)(văn bản ủy quyền ngày 14/04/2023)(có mặt).

3. *Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Cháu **Lê Hoàng Khánh N1**, sinh 21/03/2011. Người đại diện theo pháp luật của cháu Lê Hoàng Khánh N1: Chị **Trương Thị Q**, sinh năm 1987 – là mẹ ruột (vắng mặt). Cùng địa chỉ: Ấp L, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp L, xã V, tỉnh Cà Mau)(vắng mặt).

3.2. Anh **Lê Hoàng B**, sinh năm 1975 (có mặt).

3.3. Chị **Nguyễn Thị L2**, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp C, xã V, tỉnh Cà Mau).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Hoàng B: Bà **Huỳnh Thị Hồng T** – Luật sư Công ty L4 – Chi nhánh B1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh C. Địa chỉ liên hệ: Số C, đường B, Khóm T, Phường H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là Khóm T, phường B, tỉnh Cà Mau)(có mặt).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Đồng Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bà Đồng Thị N là nguyên đơn trình bày:

Việc chuyển nhượng đất giữa anh Đ với vợ chồng ông L, bà T1 có làm "*Giấy sang đất ruộng"* đề ngày 25/02/2015, có bà Lê Thị C, ông Lê Hoàng N2 chứng kiến và có xác nhận của ông Nguyễn Hoàng C1 cũng như của UBND xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Vợ chồng ông L, bà T1 chuyển nhượng phần đất nêu trên cho anh Đ với giá là 08 cây vàng 9999 *(tương đương 01 công tầm cấy = 01 cây vàng 9999)*. Tại thời điểm chuyển nhượng thì 01 cây vàng 9999 tương đương số tiền là 32.600.000 đồng, hai bên thỏa thuận quy đổi 08 cây vàng 9999 ra thành tiền và bên anh Đ sẽ giao tiền cho bên vợ chồng ông L, bà T1 nhận. 08 cây vàng 9999 quy đổi ra thành tổng số tiền là 260.800.000 đồng. Bên anh Đ đã giao trước cho vợ chồng ông L, bà T1 nhận số tiền 197.800.000 đồng, còn lại số tiền 63.000.000 đồng hai bên thỏa thuận trong vòng 02 năm (đến ngày 25/02/2017) bên vợ chồng ông L, bà T1 sẽ chuyển tên phần đất này lại cho anh Đ thì bên anh Đ sẽ giao đủ số tiền còn lại. Vợ chồng ông L, bà T1 đã bàn giao phần đất chuyển nhượng nêu trên cho anh Đ quản lý, sử dụng từ khi chuyển nhượng (từ năm 2015). Tuy nhiên đến ngày thỏa thuận (ngày 25/02/2017), vợ chồng ông L, bà T1 không thực hiện đúng cam kết, sau đó anh Đ có tìm hiểu thì được biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này vợ chồng ông L, bà T1 đang thế chấp vay vốn Ngân hàng TMCP K từ trước khi chuyển nhượng lại phần đất này cho anh Đ. Anh Đ nhiều lần hối thúc vợ chồng ông L, bà T1 trả nợ Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để chuyển tên cho anh Đ nhưng vợ chồng ông L, bà T1 nhiều lần hứa hẹn hết lý do này đến lý do khác mà không thực hiện. Từ năm 2019, phần đất 08 công tầm cấy mà vợ chồng ông L, bà T1 chuyển nhượng cho anh Đ nêu trên đang do vợ chồng anh Lê Hoàng B quản lý, canh tác. Lý do là bởi sau khi nhận chuyển nhượng lại phần đất nêu trên từ vợ chồng ông L, bà T1 thì anh

Đ đã đổi lại phần đất này cho vợ chồng anh B.

Nay, bà Đồng Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Hoàng Đ *(anh Đ là con ruột của bà N, anh Đ đã chết vào năm 2022)* với vợ chồng ông Lê Thanh L, bà Ngô Thị Diễm T1 đối với phần đất có diện tích 08 công tầm cấy (qua đo đạc thực tế có diện tích 10.368m^2) tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu cho bà Đồng Thị N được đứng tên quyền sử dụng đất. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N mà hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ với vợ chồng ông L, bà T1, thì bà N yêu cầu Tòa án xem giải quyết hậu quả của việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy, ai có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy thì phải bồi thường thiệt hại tính theo giá đất thị trường hiện nay và chia đều số tiền cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của anh Đ. Ngoài ra bà N không có ý kiến gì khác.

Theo ông Lê Thanh L, bà Ngô Thị Diễm T1 là bị đơn trình bày:

Vợ chồng ông L, bà T1 có thỏa thuận cố lại cho anh Đ phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 10.368m^2 vào khoảng năm 2015 với tổng số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Thời điểm cầm cố hai bên không có làm giấy tờ cố đất mà chỉ thỏa thuận miệng, sau đó phía anh Đ có đưa cho vợ chồng ông L, bà T1 số tiền 190.000.000 đồng (Một trăm chín mươi triệu đồng) tiền nhận cố phần đất nêu trên, còn lại số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) hai bên thỏa thuận đến khi ký giấy cố đất thì phía anh Đ sẽ đưa đủ cho bên vợ chồng ông L, bà T1. Khoảng 01 tháng đến 02 tháng sau đó vợ chồng ông L, bà T1 đi làm ở P trở về nhà tại ấp C thì ông L, bà T1 có kêu anh Đ đưa số tiền 10.000.000 đồng còn lại để ông L, bà T1 ký giấy cố đất. Lúc đó, anh Đ có đưa cho vợ chồng ông L, bà T1 tờ giấy đã viết sẵn nội dung mà anh Đ nói là giấy cố đất và ông L, bà T1 có ký vào giấy này nhưng không có đọc nội dung. Sau khi ký giấy xong thì ông L, bà T1 có yêu cầu anh Đ đưa số tiền 10.000.000 đồng còn lại thì anh Đ có nói đợi đến thu hoạch tôm xong thì sẽ đưa số tiền 10.000.000 đồng này nhưng cho đến khi anh Đ bị tai nạn chết và đến thời điểm hiện nay thì vợ chồng ông L, bà T1 vẫn chưa nhận được số tiền 10.000.000 đồng còn lại. Phần đất cố nêu trên, vợ chồng ông L, bà T1 đã giao cho bên anh Đ quản lý từ khoảng năm 2015 đến nay. Phía vợ chồng ông L, bà T1 không đồng ý bồi thường thiệt hại cho gia đình anh Đ tính theo giá đất thị trường hiện nay vì phần đất nêu trên vợ chồng ông L, bà T1 chỉ cầm cố cho anh Đ chứ không có chuyển nhượng. Vợ chồng ông L, bà T1 đồng ý trả lại cho bên gia đình anh Đ số tiền đã nhận từ việc cố phần đất nêu trên là 190.000.000 đồng (Một trăm chín mươi triệu đồng) và yêu cầu phía gia đình anh Đ giao trả cho vợ chồng ông L, bà T1 phần đất qua đo đạc thực tế diện tích là 10.368m^2.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn thay đổi ý kiến thừa nhận phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 10.368m^2 nêu trên đồng bị đơn đã chuyển nhượng lại cho ông Lê Hoàng Đ và đồng bị đơn đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, xác định lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu của hai bên là ngang nhau (mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại), đồng bị đơn đồng ý trả lại số tiền đã nhận theo *"Giấy sang đất ruộng"* đề

ngày 25/02/2015 và đồng ý bồi thường thiệt hại cho những người thừa kế của anh Đ theo biên bản định giá ngày 14/3/2025 của Hội đồng định giá. Ngoài ra đồng bị đơn không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Theo anh Lê Hoàng B, chị Nguyễn Thị Lụa L3 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng trình bày: Anh B là anh ruột của anh Lê Hoàng Đ. Lý do vợ chồng anh B, chị L2 đang quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất 08 công tầm cấy (qua đo đạc thực tế diện tích 10.368m^2) tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu mà anh Đ nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông L, bà T1 là bởi vì sau khi anh Đ nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên vào năm 2015, đến năm 2019, anh Đ đổi đất cho vợ chồng anh B, chị L2 và vợ chồng anh, chị có đổi lại cho anh Đ một phần đất khác cũng với diện tích 08 công tầm cấy. Việc đổi đất giữa vợ chồng anh B, chị L2 với anh Đ không có làm giấy tờ gì, chỉ thỏa thuận miệng, nhưng các anh, em trong gia đình đều biết. Vợ chồng anh B, chị L2 không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết giao dịch đổi đất giữa vợ chồng anh, chị với anh Đ trong cùng vụ án này. Ngoài ra anh, chị không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Theo chị Trương Thị Q là người đại diện theo pháp luật của cháu Lê Hoàng Khánh N1 trình bày: Chị Q là vợ của ông Lê Hoàng Đ. Tuy nhiên chị Q và anh Đ đã ly hôn vào năm 2013. Khi ly hôn về tài sản chung, vợ chồng chị tự thỏa thuận. Thời điểm anh Đ nhận chuyển nhượng lại phần đất nêu trên từ vợ chồng ông L, bà T1 thì vợ chồng chị Q, anh Đ đã ly hôn với nhau. Vợ chồng chị Q, anh Đ chỉ có 01 người con là cháu Lê Hoàng Khánh N1, sinh ngày 21/03/2011. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ với vợ chồng ông L, bà T1, công nhận phần đất nêu trên cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của anh Đ trong đó có cháu N1 được quyền sử dụng đất thì chị Q đại diện cho cháu N1 có ý kiến đồng ý nhận quyền sử dụng đối với phần đất này.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ với vợ chồng ông L, bà T1 và giải quyết hậu quả của việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thì chị Q đại diện cho cháu N1 có ý kiến đồng ý nhận số tiền mà anh Đ đã trả cho vợ chồng ông L, bà T1 trước đây từ việc nhận chuyển nhượng lại phần đất nêu trên cũng như giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu theo quy định.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đồng Thị N.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2015 giữa anh Lê Hoàng Đ với vợ chồng ông Lê Thanh L, bà Ngô Thị Diễm T1 diện tích 10.368,0m^2, toạ lạc tại ấp C, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

2. Buộc vợ chồng ông Lê Thanh L, bà Ngô Thị Diễm T1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Đồng Thị N số tiền là 201.078.500 đồng.

Buộc vợ chồng ông Lê Thanh L, bà Ngô Thị Diễm T1 có trách nhiệm liên đới trả cho cháu Lê Hoàng Khánh N1, sinh ngày 21/03/2011 số tiền là 201.078.500 đồng. Đối với số tiền 201.078.500 đồng mà ông L, bà T1 có trách

nhiệm trả cho cháu N1 sẽ do người đại diện theo pháp luật của cháu N1 là chị Trương Thị Q đại diện nhận.

3. Buộc vợ chồng anh Lê Hoàng B, chị Nguyễn Thị L2 thu hoạch tôm và giao trả lại cho vợ chồng ông Lê Thanh L, bà Ngô Thị Diễm T1 diện tích 10.368,0m^2 toạ lạc tại ấp C, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất trong giai đoạn thi hành án, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12 tháng 5 năm 2025, nguyên đơn bà Đồng Thị N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Đồng Thị N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa:

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử; Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đồng Thị N; Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu. Đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đồng Thị N hợp lệ. Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm theo quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276, Điều 278, Điều 280 và Điều 285 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Bà Đồng Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Hoàng Đ *(anh Đ là con ruột của bà N, anh Đ đã chết vào năm 2022)* với vợ chồng ông Lê Thanh L, bà Ngô Thị Diễm T1 đối với diện tích 10.368m^2, tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu cho bà Đồng Thị N được đứng tên quyền sử dụng đất.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Đồng Thị N:

[3.1] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Đồng Thị N cung cấp "Giấy sang đất ruộng" ngày 25/02/2015 (bút lục 07), được bị đơn thừa nhận. Như vậy, sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các đương sự có

diễn ra trên thực tế, đương sự thừa nhận là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3.2] Tại "Giấy sang đất ruộng" ngày 25/02/2015, thể hiện: Tổng số tiền chuyển nhượng là 260.800.000 đồng, bị đơn ông L, bà T1 đã nhận 197.800.000 đồng, số tiền còn lại sẽ nhận đủ khi sang tên cho anh Đ. Cũng tại lời khai của ông L, bà T1 trình bày: Ông, bà đã giao quyền sử dụng đất cho anh Đ quản lý, sử dụng từ năm 2015.

[3.3] Xét nội dung thoả thuận tại "Giấy sang đất ruộng" ngày 25/02/2015: Anh Đ và ông L, bà T1 thống nhất là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang bị cầm cố, nên các bên không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định và các bên cùng thoả thuận sẽ cho ông L, bà T1 có nghĩa vụ chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về trong thời hạn 02 năm để sang tên cho anh Đ. Tuy nhiên, trên thực tế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L, bà T1 đã thế chấp Ngân hàng TMCP K, nên thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vô hiệu tại thời điểm xác lập. Cấp sơ thẩm xác định lỗi các bên ngang nhau là có căn cứ.

[3.4] Ngoài ra, nguồn gốc diện tích đất bà N đang tranh chấp là di sản của ông Lê Hoàng Đ, nhưng bà N lại yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà N cũng không đúng pháp luật, theo quy định tại Điều 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.5] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bà N không có căn cứ, nên giữ nguyên bản án sơ thẩm, theo quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, nên đã có hiệu lực pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đồng Thị N được miễn nộp toàn bộ. Bà N3 đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004291 ngày 13/5/2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại.

[6] Các quan điểm đề xuất của Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ, nên được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 348, Điều 349, Điều 689 của Bộ luật Dân sự 2005; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đồng Thị N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (nay là Toà án nhân dân khu vực 9, tỉnh Cà Mau).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đồng Thị N.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2015 giữa anh Lê Hoàng Đ với vợ chồng ông Lê Thanh L, bà Ngô Thị Diễm T1 đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 10.368,0m^2 toạ lạc tại ấp C, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

2. Buộc vợ chồng ông Lê Thanh L, bà Ngô Thị Diễm T1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Đồng Thị N số tiền là 201.078.500 đồng (Hai trăm lẻ một triệu không trăm bảy mươi tám ngàn năm trăm đồng).

Buộc vợ chồng ông Lê Thanh L, bà Ngô Thị Diễm T1 có trách nhiệm liên đới trả cho cháu Lê Hoàng Khánh N1, sinh ngày 21/03/2011 số tiền là 201.078.500 đồng. Đối với số tiền 201.078.500 đồng (Hai trăm lẻ một triệu không trăm bảy mươi tám ngàn năm trăm đồng) mà ông L, bà T1 có trách nhiệm trả cho cháu N1 sẽ do người đại diện theo pháp luật của cháu N1 là chị Trương Thị Q đại diện nhận.

3. Buộc vợ chồng anh Lê Hoàng B, chị Nguyễn Thị L2 thu hoạch tôm và giao trả lại cho vợ chồng ông Lê Thanh L, bà Ngô Thị Diễm T1 phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 10.368,0m^2 toạ lạc tại ấp C, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Phần đất diện tích 10.368,0m^2 có tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất của ông Hồ Văn S, cạnh dài 43,43m

- Hướng Tây giáp phần đất không tranh chấp của ông Lê Thanh L, cạnh dài 43,40m.

- Hướng Nam giáp phần đất do ông Lê Thanh L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng Đ, có cạnh dài 238,93m.

- Hướng Bắc giáp phần đất của ông Nguyễn Thành P, có cạnh dài 236,60m.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/12/2024 của Toà án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu; Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp lập ngày 30/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bạc Liêu).

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Đồng Thị N phải chịu chi phí tố tụng tổng số tiền là 4.630.000 đồng (Bốn triệu sáu trăm ba mươi ngàn đồng)(Bà N3 đã nộp đủ và chi xong).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đồng Thị N được miễn nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí không có giá ngạch.

Buộc ông Lê Thanh L, bà Ngô Thị Diễm T1 phải liên đới chịu án phí có giá ngạch số tiền 20.086.000 đồng (Hai mươi triệu không trăm tám mươi sáu ngàn đồng).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đồng Thị N được miễn nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), bà N đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0004291 ngày 13/5/2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9, tỉnh Cà Mau) được hoàn lại.

8. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TANDTC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- TAND khu vực 9, tỉnh Cà Mau;
- PTHADS khu vực 9, tỉnh Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Lê Phan Công Trí