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

Bản án số: 304/2025/DS-PT
Ngày 26 - 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 VĨNH LONG

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Trung
Các Thẩm phán: Ông Ngô Đê
Bà Ngô Thị Kim Châu

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Huỳnh Thị Hồng Nhả, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long .

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:*** Bà Võ Thị Ngọc Hân, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 239/2025/TLPT-DS, ngày 30 tháng 7 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST, ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 324/2025/QĐPT-DS, ngày 08 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Tăng Thị S, sinh năm 1962;
2. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: ấp C, xã Đ, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tăng Thị S và ông Nguyễn Văn N: Ông Bùi Văn T, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp X, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn:* Ông Tăng Văn B, sinh năm 1964;
Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tăng Văn B: Ông Thạch Văn T1, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số B, Đường C, khóm E, xã T, tỉnh Vĩnh Long

Người kháng cáo: Bà Tăng Thị S, Nguyễn Văn N là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 21/7/2023 nguyên đơn bà Tăng Thị S và ông Nguyễn Văn N trình bày: Vào ngày 29/5/2005 ông Tăng Văn B có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Tăng Thị S một phần đất có kích thước

chiều ngang 12,5m, chiều dài phía tây 40m, chiều dài phía đông 30m, diện tích là 437,5m^2 , thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ PL1 (10-874) nay là thửa 1014, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại ấp X, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh do ông Tăng Văn B đứng tên Quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 110.000.000 đồng. Vợ chồng ông N và bà S đã giao tiền đủ cho ông B hai bên chuyển nhượng có làm giấy viết tay, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn P, trên đất chuyển nhượng có căn nhà tre lá sắn đã hư nên vợ chồng bà S, ông N có thuê người đến lợp lại để cho người em vợ chồng bà S, ông N mua bán.

Vào ngày 16/6/2005, ông B có qua nhà vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Tăng Thị S hỏi mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do tin tưởng vì ông B là em ruột của bà Tăng Thị S nên bà S, ông N đã cho ông B mượn, một thời gian sau không thấy ông B trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N và bà S có qua nhà hỏi và đòi lại thì ông B nói để chuyển quyền sử dụng đất từ ông Đ sang cho ông B rồi chuyển tên cho vợ chồng ông N và bà S (do trước đây ông B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đ chưa sang tên)

Nay ông N, bà S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông B thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 458,8m^2, thuộc thửa số 7, tờ bản đồ PL1 (10-874) nay là thửa 1014, tờ bản đồ số 15. Trong trường hợp Toà không chấp nhận đơn khởi kiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông N và bà S không đề nghị toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng.

- *Tại đơn yêu cầu phản tố đề ngày 30/5/2025 ông Tăng Văn B trình bày:* Vào năm 2003 ông B có nhận quyền sử dụng đất của ông Tăng Đ diện tích 437,5m^2 (ngang 12,5m, chiều dài phía Tây 40m, chiều dài phía Đông 30m), thuộc thửa số 7, tờ bản đồ PL1 (10-874), tọa lạc tại ấp X, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh nhưng do ông Tăng Đ không làm thủ tục sang tên nên năm 2021 ông B có khởi kiện ông Tăng Đ tại Tòa án nhân dân huyện Trà Cú và Tòa án đã giải quyết xong bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 92/2021/QĐST-DS ngày 13/12/2023, ông Tăng Đ đồng ý tách thửa và giao cho ông B được trọn quyền quản lý và sử dụng diện tích 471,4m^2 (ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Vào năm 2005 do bệnh tật và làm ăn thất thoát nên ông B có vay của vợ chồng ông N, bà S số tiền 125.000.000 đồng và ông B đã trả xong trong năm 2008. Còn việc ông N, bà S cho rằng ông B có ký tên vào tờ chuyển nhượng đất ngày 29/5/2005 diện tích 437,5m^2 (ngang 12,5m, chiều dài phía Tây 40m, chiều dài phía Đông 30m), thuộc thửa số 7, tờ bản đồ PL1 (10-874), tọa lạc tại ấp X, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh và có đưa cho ông, bà giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Tăng Đ là không đúng vì và ông B cũng không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào cho vợ chồng ông N, bà S giữ và cũng không có việc bà S

ông N đã giao cho ông B số tiền 110.000.000 đồng. Ông Tăng Văn B thừa nhận chữ ký tại "Tờ chuyển nhượng đất" đề ngày 29/5/2005 là chữ ký của ông và không yêu cầu Toà án giám định chữ ký.

Ông Tăng Văn B không đồng ý theo yêu cầu của bà S và ông N về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và ông đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tờ chuyển nhượng được lập ngày 29/5/2005) và không yêu cầu Tòa án xem xét hậu quả của hợp đồng.

Tại bản án sơ thẩm số 19/2025/DS-ST, ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, 157, 165, 166 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn Điều 707, 708 Bộ luật dân sự 1995; Điều 117, 119, 123, 129 và Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 106, 107 Luật đất đai 2003; các Điều 100, 101, 104 , 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 11, 26, 27, 31, 45, 146 và Điều 236 Luật đất đai năm 2024.

Điều 27 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Tăng Thị S về việc yêu cầu ông Tăng Văn B tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 458,8m^2, thuộc thửa số 7, tờ bản đồ PL1 (10-874) nay là thửa 1014, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp X, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Tăng Văn B.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Tăng Thị S với ông Tăng Văn B đối với diện tích diện tích 458,8m^2 theo tờ chuyển nhượng đất lập ngày 29/5/2005 là vô hiệu.

Về hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Ông Nguyễn Văn N và bà Tăng Thị S không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên không xem xét, giải quyết.

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

Ngày 02/7/2025 ông Nguyễn Văn N và bà Tăng Thị S kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm yêu cầu ông Tăng Văn B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 437,5m^2 đất tọa lạc tại ấp X, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Năm 2006, giữa bà S, ông N và ông B có lập giấy tay về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 127, 146 Luật Đất đai 2003, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực và phải đăng ký mới có hiệu lực. Hợp đồng giữa bà S, ông N và ông B chỉ lập bằng giấy tay, không tuân thủ hình thức bắt buộc nên không đủ điều kiện để pháp luật công nhận. Đồng thời hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi kích thước, không có số thửa. Thời điểm ông B chuyển nhượng đất cho bà S và ông N là vào năm 2005; Ông B chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng đất giữa ông B với bà S, ông N vi phạm các quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106, Điều 107 của Luật Đất đai năm 2003;

Trong hợp đồng có ghi ông B đã nhận đủ 110.000.000 đồng, nhưng bà S không cung cấp được chứng cứ nào khác ngoài nội dung ghi trong giấy tay để chứng minh cho việc giao nhận tiền này; đồng thời nguyên đơn cũng không chứng minh được đã nhận đất và quản lý, sử dụng đất. Ông B không thừa nhận có nhận tiền và giao đất. Như vậy, chưa có cơ sở để xác định hợp đồng đã được thực hiện trên thực tế.

Theo quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, trường hợp hợp đồng vi phạm hình thức nhưng đã thực hiện từ 2/3 nghĩa vụ trở lên thì có thể được công nhận. Tuy nhiên, trong vụ án này, nguyên đơn bà S, ông N không chứng minh được nghĩa vụ thanh toán và nhận đất đã được thực hiện, nên không đủ điều kiện để công nhận hợp đồng.

Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S và ông N là có căn cứ, đúng pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Miễn án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn N và bà Tăng Thị S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày tranh luận của các đương sự, của người bảo vệ quyền và lợi ích của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án theo Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là đúng quy định của pháp luật.

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn N và bà Tăng Thị S còn trong hạn luật định, nên được cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận xét xử phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của Tăng Thị S cho rằng ông Tăng Văn B chuyển nhượng cho vợ chồng bà diện tích chiều ngang 12,5m, chiều dài phía tây 40m, chiều dài phía đông 30m, diện tích là 437,5m^2 và ông, bà có xuất trình "Tờ chuyển nhượng đất" ngày 29/5/2005 để chứng minh. Tuy nhiên, "Tờ chuyển nhượng đất" ngày 29/5/2005 không ghi số thửa, không ghi vị trí đất chuyển nhượng tọa lạc tại đâu; "Tờ chuyển nhượng đất" ngày 29/5/2005 có ông Nguyễn Văn P làm chứng, qua

ghi lời khai ông P không trực tiếp chứng kiến việc các bên thỏa thuận sang nhượng đất. Ông Tăng Văn B không thừa nhận có chyển nhượng đất cho bà S và ông N.

[3] Diện tích 458,8m^2 thuộc thửa số 1014, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp X, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh có nguồn gốc là của ông Tăng Đ, ông B nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Tăng Đ và bà Tăng Thị G vào năm 2003 chưa làm thủ tục sang tên. Vào năm 2020 ông B có phát sinh tranh chấp được Tòa án đã giải quyết xong bằng Quyết định số: 92/2021/QĐST-DS ngày 13/12/2021 công nhiện diện tích 471,4 m^2 cho ông Tăng Văn B. Ngày 08/6/2023 ông Tăng Văn B mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy khi ký tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2005 thì ông B chưa có quyền sử dụng, không phải là người sử dụng đất hợp pháp, nên ông B không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông N và bà S theo quy định tại Điều 707, 708 Bộ luật dân sự 1995 và Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

[4] Trên phần đất tranh chấp bà S, ông N cũng không có xây dựng công trình kiến trúc, nhà ở trên này và ông năm bà S cũng không có sử dụng phần diện tích đất đang tranh chấp. Trên đất có hàng rào nhà vệ sinh của ông B xây dựng sau khi nhận chuyển của ông Tăng Đ. Do đó, ông N, bà S yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Hợp đồng chuyển nhượng chưa thực hiện xong ông Tăng Văn B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là có cơ sở để chấp nhận.

Ông N, bà S và ông B không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết. Các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Từ các chứng cứ nêu trên, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn N và bà Tăng Thị S.

[5] Ý kiến của kiểm sát viên là phù hợp với các chứng cứ có trong vụ án nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Bà Tăng Thị S, ông Nguyễn Văn N xin miễn án phí lý do người cao tuổi nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 117, 119, 123, 129 và Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 106, 107 Luật đất đai 2003 và Điều 236 Luật đất đai năm 2024.

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.

Không chấp nhận phần yêu cầu kháng cáo của bà Tăng Thị S và ông Nguyễn Văn N.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 19/2025/DS-ST, ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 - Vĩnh Long).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Tăng Thị S về việc yêu cầu ông Tăng Văn B tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 458,8m^2, thuộc thửa số 7, tờ bản đồ PL1 (10-874) nay là thửa 1014, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp X, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Tăng Văn B.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Tăng Thị S với ông Tăng Văn B đối với diện tích diện tích 458,8m^2 theo tờ chuyển nhượng đất lập ngày 29/5/2005 là vô hiệu.

3. Về hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Ông Nguyễn Văn N và bà Tăng Thị S không yêu cầu nên Tòa không xem xét, giải quyết.

Các đương sự được quyền khởi kiện vụ án khác yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

4. Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn N và bà Tăng Thị S.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Ngô Thị Kim Châu **Ngô Đê** **Lê Thành Trung**

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 13 –Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 13-Vĩnh Long;

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

- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Lê Thành Trung