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

Bản án số:40/2025/DS-PT
Ngày: 14-02-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Trung
Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Hùng
Ông Phạm văn Long

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Nhả, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Trần Hương Thủy- Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 02 năm 2025 tại Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 360/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 181/2024 /DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân Huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 22/2025/QĐPT-DS ngày 20 tháng 01năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Lê Thị D, sinh năm 1956; (có mặt)
2. Ông Huỳnh Ngọc Đ, sinh năm 1952; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Đ, bà Lê Thị D: Luật sư Đồng Văn H - Văn phòng L luật thuộc Đoàn luật sư tỉnh T. (có mặt)

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1947; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Thanh Nguyên A, xã Mỹ Chánh, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp cho bà X: Bà Huỳnh Thị Ú, sinh năm 1964; Địa chỉ: ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

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

1. Bà Huỳnh Thị Đ1, sinh năm 1975; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

2. Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1971; (vắng mặt)

3. Ông Trần Thành Đ2, sinh năm 1971; (vắng mặt)

4. Ông Trần Huỳnh Đ3, sinh năm 1998; (vắng mặt)

5. Ông Nguyễn Chí D1, sinh năm 1985; (vắng mặt)

6. Bà Huỳnh Thị Ú, sinh năm 1964; (có mặt)

7. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1974; (vắng mặt)

8. Bà Nguyễn Thị Đ4, sinh năm 1988; (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp cho ông V, ông D1, bà Đ4: Bà Huỳnh Thị Ú, sinh năm 1964; Địa chỉ ấp Thanh Nguyên B, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh.(có mặt)

9. Ông Huỳnh Ngọc B, sinh năm 1976; (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp cho ông Huỳnh Ngọc B: Ông Huỳnh Ngọc Đ, sinh năm 1952; Địa chỉ: ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (vắng mặt)

10. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh; (có đơn xin vắng mặt)

- *Người kháng cáo*: Bà Lê Thị D; ông Huỳnh Ngọc Đ là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung nguyên đơn bà Lê Thị D, ông Huỳnh Ngọc Đ trình bày*: Vào ngày 24/4/1993 ông Đ, bà D có sang nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Huỳnh Văn T1, bà Nguyễn Thị X phần đất ruộng diện tích 2.000m^2 (thực đo 2.204m^2) trong diện tích 6.480m^2 thuộc thửa số 1201, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp Thanh Nguyên B, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh, do ông Huỳnh Văn T1 đứng tên quyền sử dụng đất với số tiền 3.389.000 đồng, khi chuyển nhượng có làm giấy tay. Đến năm 1997 ông T1 chết. Do ông bà làm thất lạc giấy tay mua bán. Đến ngày 16/6/2009 ông bà có nhờ bà X xác nhận lại có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi chuyển nhượng, ông bà nhiều lần yêu câu bà X làm thủ tục sang tên, bà X nói giấy chứng nhận quyên sử dụng đất đã cầm cho người khác. Thời gian kéo dài đến nay được biết bà X, ông V, bà T2 đã làm thủ tục thừa kế và đã thống nhất giao toàn quyền cho bà T2, nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Huỳnh Thị Ú đứng tên (chỉnh trang 4).

Nay bà Lê Thị D và ông Huỳnh Ngọc Đ khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị X, ông Huỳnh Văn V1, bà Huỳnh Thị T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.000m^2 (thực đo 2.204m^2) trong diện tích 6.480m^2 thuộc thửa số 1201, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp Thanh Nguyên B, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Huỳnh Thị T đứng tên và được chỉnh trang tư cho bà Huỳnh Thị Ú đứng tên tại thửa 1201, diện tích 6.480m^2, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Theo lời khai của bà Nguyễn Thị X là bị đơn trình bày*:

Vào năm 1993, ông Huỳnh Văn T1 và bà Nguyễn Thị X có mượn tiền của vợ chồng ông Đ, bà D, do không có tiền trả nên thỏa thuận bán cho ông Đ, bà D 03 công đất ruộng để trừ nợ, còn thiếu lại bà D 1.500.000 đồng, bà D tính tiền lãi là 3.389.000 đồng, buộc vợ chồng ông T1, bà X cầm cho bà D, ông Đ 02 công đất ruộng liền kề với 03 công đã bán với điều kiện khi nào ông T1, bà X có đủ tiền 3.389.000 đồng để chuộc 02 công đất này. Việc thỏa thuận cầm đất hai bên chỉ giao kèo bằng miệng.

Đến năm 1997 ông T1 chết, bà X có đến gặp vợ chồng bà D để thương lượng thì bà D cho chuộc đất nhưng theo thời điểm hiện tại chứ không phải 3.389.000 đồng, bà X không đồng ý vì bà không chuyển nhượng đất chỉ cầm đất vì lúc đó bà X còn nợ và đang cầm giấy đất cho ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Ngọc H2 nên bà X không thể bán được 02 công đất ruộng đang cầm cho vợ chồng ông Đ, bà D.

Năm 2015 Thi hành án huyện C thông báo bán đất giá thửa đất 1201, diện tích 6.480m^2 của vợ chồng bà để trả nợ của vợ chồng bà đã vay. Bà Huỳnh Thị Ú có đưa tiền cho con bà là bà Huỳnh Thị T để thi hành án. Bà T nhận thừa kế thửa đất trên. Sau đó, bà Ú nhận chuyển nhượng thửa đất 1201, diện tích 6.480m^2, tờ bản đồ số 4 từ bà T và được UBND huyện C chỉnh trang tư cho bà Ú vào ngày 14/3/2017. Nay thửa đất này bà đã giao cho con là Huỳnh Thị T toàn quyền quyết định. Bà không có chuyển nhượng đất cho bà D và ông Đ.

- *Theo lời khai của bà Huỳnh Thị T là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày*: Cha bà là Huỳnh Văn T1 và mẹ kế là Nguyễn Thị X có chuyển nhượng cho bà Lê Thị D và ông Huỳnh Ngọc Đ 03 công đất ngoài ra có nghe nói thiếu nợ của bà D và ông Đ nên cầm 02 công đất ruộng, khi nào có tiền sẽ chuộc lại đất. Việc làm giấy tờ mua bán đất bà không biết, nên không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất theo yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị D và Huỳnh Ngọc Đ.

- *Theo lời khai của bà Huỳnh Thị Ú là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày*: Vào ngày 15/8/2005 bà Huỳnh Thị T có thế chấp thửa đất 1201, diện tích 6.480m^2 của ông Huỳnh Văn T1 đứng tên để vay nợ của ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc H2 với số tiền 29.450.000đ. Năm 2015 thi hành án huyện C có thông báo bán đấu giá thửa đất trên để trả nợ. Ngày 09/12/2015 bà cho bà T mượn 100.000.000đ để nộp cho thi hành án. Sau đó bà Huỳnh Thị T làm thủ tục nhận thừa kế thửa đất nêu trên và chuyển nhượng lại cho bà để trừ nợ. Nay bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 181/2024/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Lê Thị D;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/6/2009 giữa bà Nguyễn Thị X với ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Lê Thị D vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Lê Thị D phải giao trả cho hàng thừa kế tố tụng của ông Huỳnh Ngọc T3 (bà X, ông V1, bà T4, bà Đ1) diện tích thực đo 2.204m^2 nằm trong diện tích 6.480m^2 thuộc thửa số 1201, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp Thanh Nguyên B, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Đất có tứ cận như sơ đồ số 115/CNHCT ngày 13/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Buộc hàng thừa kế tham gia tố tụng của ông Huỳnh Ngọc T3 (bà Nguyễn Thị X, ông Huỳnh Văn V1, bà Huỳnh Thị T, bà Huỳnh Thị Đ1) giao trả cho ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Lê Thị D số tiền 69.509.000 đồng (trong đó số tiền 3.389.000 đồng tiền chuyển nhượng và tiền trượt giá 66.120.000 đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đượng sự.

Ngày 12/11/2024 ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Lê Thị D kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo, các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới, không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng: Trước đây năm 1993 ông T3, bà X chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà D diện tích 2.204m^2 nằm trong diện tích 6.480m^2 thuộc thửa số 1201, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp Thanh Nguyên B, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh là có cơ sở, giao dịch có thật, ông Đ, bà D có sử dụng đất và giao tiền cho ông T3, bà X, có làm giấy tay mua bán. Do hợp đồng vi phạm về hình thức nên không tính thời hiệu, vị luật sư đề nghị bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn để nguyên đơn được công nhận quyền sử dụng diện tích thực đo 2.204m^2.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh về vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ mới, việc chuyển nhượng đất giữa ông T3, bà X với ông Đ, bà D trong thời điểm luật đất đai cấm chuyển nhượng nên hợp đồng vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Lê Thị D yêu cầu sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 24/4/1993 ông Đ, bà D có sang nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Huỳnh Văn T1, bà Nguyễn Thị X phần đất ruộng diện tích 2.000m^2 (thực đo 2.204m^2) trong diện tích 6.480m^2 thuộc thửa số 1201, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp Thanh Nguyên B, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Bà X không thừa nhận việc chuyển nhượng đất mà cho rằng chỉ có cầm cố đất cho ông Đ, bà D, bà X không cung cấp chứng cứ chứng minh việc cầm cố đất. Bên nguyên đơn có cung cấp tờ giấy chuyển nhượng lập lại ngày 16/6/2009 qua giám định chữ ký tên là của bà X, các lời khai người sử dụng đất liền kề cũng nghe biết việc chuyển nhượng đất, nên có căn cứ xác định ngày 24/4/1993 ông Đ, bà D có sang nhượng đất của ông T1 bà X.

[2] Theo quy định tại điểm 2.2 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/HĐTP ngày 10/8/20024 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn:

Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực)

Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức; do đó, khi có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án giải quyết như sau:

a) Về nguyên tắc chung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai được xác lập trong thời điểm từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật; do đó, nếu có tranh chấp mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện thì Tòa án hủy hợp đồng vì hợp đồng bị vô hiệu. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 này.

b) Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

b.1) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b.2) Trường hợp đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân đã cho phép việc chuyển nhượng;

b.3) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó.

Khi nhận chuyển nhượng đất ngày 24/4/1993 thửa đất này chưa được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất, sau khi nhận chuyển nhượng đất bên bà D và ông Đ cũng không đăng ký kê khai để được cấp quyền sử dụng đất. Đến năm 1995 ông Huỳnh Văn T1 được cấp quyền sử dụng đất, sau đó gia đình ông T1 đem thế chấp vay tài sản mà các bên vẫn không thực hiện được việc chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng đất giữa bà D, ông Đ và ông T1, bà X thực hiện trước ngày 15/10/1993 thời điểm này Luật đất đai năm 1987 nghiêm cấm việc chuyển nhượng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xử vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất và xử lý vô hiệu hợp đồng và tính lỗi mỗi bên phải chịu là đúng theo quy định của pháp luật nên không có cơ sở để chấp nhận. Từ đó Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D, ông Đ.

[3] Ý kiến của kiểm sát viên là phù hợp với các tình tiết của vụ án nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn, Hội đồng xét xử có cân nhắc xem xét nhưng không có cơ sở để chấp nhận.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

[4] Về án phí phúc thẩm: Ông Đ và bà D là người cao tuổi xin miễn án phí nên chấp nhận miễn án phí cho ông Đ, bà D.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 5, Điều 100; Điều 179; Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Lê Thị Diệu .

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 181/2024/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Lê Thị D;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/6/2009 giữa bà Nguyễn Thị X với ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Lê Thị D vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Lê Thị D phải giao trả cho hàng thừa kế tố tụng của ông Huỳnh Văn T1 (bà X, ông V1, bà T, bà Đ1) diện tích đất thực đo 2.204m^2 nằm trong diện tích 6.480m^2 thuộc thửa số 1201, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp Thanh Nguyên B, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Đất tứ cận như sơ đồ số 115/CNHCT, ngày 13/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Buộc hàng thừa kế tố tụng của ông Huỳnh Văn T1 (bà Nguyễn Thị X, ông Huỳnh Văn V1, bà Huỳnh Thị T, bà Huỳnh Thị Đ1) giao trả cho ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Lê Thị D số tiền 69.509.000 đồng (trong đó số tiền 3.389.000 đồng tiền chuyển nhượng và tiền trượt giá 66.120.000 đồng).

Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí cho ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Lê Thị Diệu .

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

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 Điều 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thành Trung