

Bản án số: 67/2025/DS-PT
Ngày: 03 -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 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 Võ Thị Ngọc Hân - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 3 năm 2025 tại Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024 /DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 34/2025/QĐPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2025 , giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Hà Kim T, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (Có mặt)

- ***Bị đơn:*** Ông Hà Khắc S, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông Hà Khắc S: ông Hồ Xuân Q, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số C, khu phố C, Phường L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền đề ngày 03/7/2023). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hà Khắc S: Luật sư Đặng Thanh S1, Văn phòng L4 – Chi nhánh D thuộc Đoàn luật sư Thành phố H; Địa chỉ: Tầng trệt, số D Hồ Đ, phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

1. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1968; (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị T1: Ông Hà Văn V, sinh năm 1992. Địa chỉ: Ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (theo văn bản ủy quyền đề ngày 21/11/2024) (có mặt)

2. Bà Lê Thị S2, sinh năm 1953; (Có đơn xin vắng mặt).
 3. Anh Hà Quang L, sinh năm 1977; (Có đơn xin vắng mặt).
 4. Chị Hà Thị Mỹ L1, sinh năm 1979; (Có đơn xin vắng mặt).
 5. Anh Hà Minh T2, sinh năm 1983; (Có mặt).
 6. Anh Hà Duy M, sinh năm 1985; (Có đơn xin vắng mặt).
 7. Anh Hà Trường S3, sinh năm 1978; (Vắng mặt).
 8. Chị Trần Thị Thu H, sinh năm 1981; (Có đơn xin vắng mặt).
 9. Anh Hà Hoài K, sinh năm 2002. (Có đơn xin vắng mặt).
- Cùng địa chỉ: Ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.
- *Người kháng cáo:* Hà Khắc S là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn ông Hà Kim T trình bày:

Vào năm 2000, ông có nhận chuyển nhượng thửa đất 1430, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.890m², đất tọa lạc tại ấp S, xã L, huyện C, mục đích sử dụng là đất trồng lúa của ông Hà Khắc S, giá chuyển nhượng là 5 chỉ vàng 24k và 3.000.000 đồng (giá vàng thời điểm chuyển nhượng là 500.000 đồng/1 chỉ vàng), ông đã giao đủ tiền và vàng cho ông S nhận. Ông S đã giao thửa đất 1430 cho ông sử dụng từ năm 2000 cho đến nay. Lúc chuyển nhượng thửa 1430, tờ bản đồ số 2 thì hai bên có làm giấy tay do con trai ông S tên Hà Minh T2 viết và có em của ông Hà Khắc S là Hà Kế N chứng kiến nhưng do thời gian quá lâu nên ông đã làm thất lạc. Ông đã nhiều lần yêu cầu ông Hà Khắc S thực hiện chuyển nhượng thửa 1430 cho ông đứng tên quyền sử dụng đất nhưng ông S cứ viện lý do là đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho ông. Đến năm 2021, ông và ông S có đến UBND xã L gặp địa chính xã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên thì ông mới biết là giấy chứng nhận thửa 1430, ông S đang thế chấp cho Quỹ tín dụng. Sau đó ông S hứa trả nợ xong sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho ông. Đến cuối năm 2021 ông S trả nợ cho Quỹ tín dụng xong nên đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao cho ông quản lý. Sau đó ông tiếp tục yêu cầu ông S làm thủ tục chuyển nhượng thì ông S chỉ đồng ý chuyển nhượng cho ông 1.500m² thửa đất trên ông không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Nay người đại diện theo ủy quyền của ông S cho rằng là cầm thửa 1430 cho ông giá là 4.500.000 đồng là không đúng và yêu cầu ông trả thửa 1430 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1430 thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Hà Khắc S, bà Lê Thị S2, anh Hà Quang L, chị Hà Thị Mỹ L1, anh Hà Minh T2, anh Hà Duy M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1430, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.890m² (thực đo 1.806,4m²) đất tọa lạc tại ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho ông được đứng tên quyền sử dụng đất.

Theo lời khai của của ông Hồ Xuân Q đại diện ủy quyền của ông Hà Khắc S trình bày:

Nguồn gốc thửa 1430, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.890m² là của ông Hà Khắc S nhận chuyển nhượng của bà Thạch Thị L2. Vào khoảng năm 2004, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông Hà Khắc S đã cầm thửa 1430, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.890m² cho ông Hà Kim T với số tiền 4.500.000 đồng. Ông S đã giao thửa 1430 cho ông T sử dụng từ năm 2001 cho đến nay. Khi cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1430 đang thế chấp cho Quỹ tín dụng nhân dân xã N nhưng ông S không nhớ nên ông S cùng ông T đến Công an xã L làm đơn có mất nhằm làm thủ tục cấp lại. Tuy nhiên sau đó biết giấy chứng nhận không phải bị mất nên ông S và ông T về. Sau đó đến cuối năm 2021, ông S đã trả tiền cho Quỹ tín dụng nhân dân xã Nhị Trường xong và đem giấy chứng nhận về cho ông T giữ (mục đích ông S giao giấy đất cho ông T là để chứng minh diện tích đất của ông S là 1.890m², không phải 1.500m²). Đến khoảng năm 2022, gia đình ông S có ý định tặng cho ông T diện tích 1.500m² đất trong tổng diện tích 1.890m² phần còn lại thì ông S có ý định lấy lại nhưng ông T không đồng ý mà cho rằng ông S đã chuyển nhượng thửa 1430 cho ông T vào năm 2000.

Nay ông S yêu cầu ông Hà Kim T trả lại thửa 1430, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.890m² (thực đo 1.806,4m²) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hà Khắc S. Ông S đồng ý trả số tiền 4.500.000 đồng mà trước đó ông S cầm đất cho ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T1, bà T1 ủy quyền cho ông Hà Văn V trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của ông Hà Kim T, không có ý kiến bổ sung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Trường S3 trình bày:

Nguồn gốc thửa 1431, tờ bản đồ số 2 là của cha ông tặng cho ông đứng tên quyền sử dụng đất. Thửa đất 1431 của ông đứng tên quyền sử dụng đất giáp ranh với thửa 1430, tờ bản đồ số 2 của ông Hà Kim T đang sử dụng. Trước đó vào khoảng năm 2004, khi ông về địa phương sinh sống thì ông đã thấy ông T đã sử dụng thửa 1430 giáp ranh với thửa đất của ông. Ông có nghe người dân tại địa phương nói là ông S chuyển nhượng thửa 1430 cho ông T, còn việc chuyển nhượng đất như thế nào thì ông không biết. Nay kết quả khảo sát, đo đạc có dính phần diện tích 158m² thuộc thửa 1431, ông T và ông S không tranh chấp phần diện tích 158m² thuộc thửa 1431 nên ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị S2, Hà Quang L, Hà Thị Mỹ L1, Hà Minh T2, Hà Duy M, Trần Thị Thu H và Hà Hoài K vắng mặt nên không có lời trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Kim T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Kim T và Hà Khắc S đối với thửa 1430, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.890m² (thực đo

1.806,4m²), loại đất trồng lúa, màu, đất tọa lạc tại ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Ông Hà Kim T được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng thửa 1430, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.890m² (thực đo 1.806,4m²) đất tọa lạc tại ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Ông Hà Kim T được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định.

(Phần diện tích 1.806,4m² được thể hiện kèm theo trích lục bản đồ địa chính và công văn số 105/CV-CNHCN, ngày 03/7/2023 của Văn phòng Đ chi nhánh huyện C). Phần diện tích 1.806,4m² có tứ cận và kích thước như sau:

- Hướng đông giáp thửa 1431 có kích thước 48,2m;
- Hướng tây giáp thửa 1428 có kích thước 48m;
- Hướng nam giáp thửa 1429 có kích thước 37,2m;
- Hướng bắc giáp thửa 1405 có kích thước 37,9m;

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hà Khắc S về việc buộc ông Hà Kim T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1430, tờ bản đồ số 2 và trả lại đất đối với thửa 1430, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.890m² (thực đo 1.806,4m²) đất tọa lạc tại ấp S, xã L, huyện C cho ông Hà Khắc S được quyền quản lý và sử dụng.

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

Ngày 22/11/2024 ông Hà Khắc S kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Kim T. Buộc ông T trả lại thửa đất 1430 cho ông và ông trả lại cho ông T 4.500.000đ.

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

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm điều 93,100 Bộ luật tố tụng dân sự. Thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đã hết. Bản án sơ thẩm giải quyết vượt yêu cầu khởi kiện theo khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án Hợp đồng chuyển nhượng vi phạm hình thức nhưng cấp sơ thẩm không xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu là xâm phạm quyền lợi của các đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử sơ án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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: Kháng cáo của ông Hà Khắc S không có cơ sở để chấp nhận, ông S không đưa ra được chứng cứ chứng minh có việc cầm cố đất. 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] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Hà Khắc S trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xét xử phúc thẩm. Việc vắng mặt của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo của các đương sự nên Tòa án xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét kháng cáo của ông Hà Khắc S.

Ông Hà Kim T khai vào 2000 ông có nhận chuyển nhượng thửa 1430, diện tích 1.890 m² đất của ông Hà Khắc S thì hai bên có làm giấy tay do con trai ông S tên Hà Minh T2 viết và có em của ông Hà Khắc S là Hà Kế N chứng kiến nhưng do thời gian quá lâu nên ông đã làm thất lạc.

Bên ông Hà Khắc S cho rằng diện tích 1.890 m² ông ông S cầm cố cho ông Hà Kim T, nhưng ông T không thừa nhận việc cầm cố bên ông S không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc cầm cố đất.

Ông T và ông S có đến chính quyền địa phương làm đơn có mặt giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông S thế chấp vay nợ tại Quỹ tín dụng, năm 2021 ông S trả nợ xong lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho ông T giữ.

Những người sử dụng đất liền kề, cũng như ông N là anh của ông S khai có nghe việc ông S chuyển nhượng đất cho ông T. Tại phiên tòa phúc thẩm ông thay đổi lời khai cho rằng không nghe không biết việc chuyển nhượng đất. Ông Phan Khắc V1 Luật là cán bộ địa chính xã cũng khai ông T và ông S có đến gặp ông để hỏi làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất đang tranh chấp, nhưng không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L3 mới hướng dẫn thủ tục làm đơn có mặt giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặt khác, tại hòa giải của Ủy ban nhân dân xã L, ông S đồng ý giao cho ông T diện tích 1.500 m², ông xin lại 300 m² để làm nhà mồ. Ông S cho rằng không có chuyển nhượng đất cho ông T nhưng sau khi trả nợ cho Quỹ tín dụng xong ông S lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho ông T giữ và tại Hòa giải cơ sở lại xin lại 300m² đất để làm nhà mồ. Như vậy, có cơ sở xác định ông Hà Khắc S có chuyển nhượng thửa đất 1430 diện tích 1890 m² cho ông Hà Kim T.

[3] Việc chuyển nhượng đất giữa ông Hà Kim T và ông Hà Khắc S vi phạm về hình thức và thủ tục công chứng chứng thực. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít

nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó;

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 bên nguyên đơn đã thực hiện giao đủ tiền cho phía bị đơn, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực.

Bên ông T nhận chuyển nhượng và sử dụng đất từ năm 2000 đến nay là hai mươi bốn năm. Bên gia đình ông S không khiếu nại hay tranh chấp gì. Nay giá đất tăng cao bên ông S cho rằng chỉ cầm cô đất và xin chuộc lại là không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hà Khắc S.

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

[5] Về án phí: Ông Hà Khắc S là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được chấp nhận miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều Điều 95, 96, 99, 100, 166, 170, 202, 203 Luật đất đai 2013.

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

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 Hà Khắc S.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Kim T.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hà Khắc S.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Kim T và Hà Khắc S đối với thửa 1430, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.890m² (thực đo 1.806,4m²), loại đất trồng lúa, màu, đất tọa lạc tại ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Ông Hà Kim T được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng thửa 1430, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.890m² (thực đo 1.806,4m²) đất tọa lạc tại ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Ông Hà Kim T có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định.

Về án phí Phúc thẩm: Miễn án phí án phí phúc thẩm cho ông Hà Khắc S.

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 Cầu Ngang;
- Chi cục THADS Huyện Cầu Ngang;
- 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