

Bản án số: 326/2025/DS-PT
Ngày 18 tháng 4 năm 2025
“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Bà Trần Thị Hoà Hiệp

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 18 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 758/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về “*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 91/2024/DS-ST ngày 04/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 712/2025/QĐPT-DS ngày 18 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Anh **Võ Quốc V**, sinh năm 1975 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Tổ 13, ấp Hưng Hoà, xã Phú Hưng, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang;

Người đại diện hợp pháp của anh Võ Quốc V: Ông Quách Thanh P, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số 47 Nguyễn Trung Trực, khóm Thượng 2, thị trấn Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền công chứng ngày 04/4/2025 của Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Nào, huyện Phú Tân) – Có mặt;

2. Bị đơn: Anh **Võ Chí H**, sinh năm 1990 – Có mặt;

Địa chỉ: Tổ 13, ấp Hưng Hoà, xã Phú Hưng, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang;

Người đại diện hợp pháp của anh Võ Chí H: Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1983; Địa chỉ: ấp Hưng Thuận, xã Đào Hữu Cảnh, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền ngày 23/12/2022 tại Văn phòng công chứng Lục Văn Tiến, huyện Phú Tân) – Có mặt;

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

3.1. Chị Nguyễn Thị Thuý H¹, sinh năm 1983 – Vắng mặt;

3.2. Trẻ Võ Ngọc Kiều M, sinh năm 2007 – Vắng mặt;

Đều cùng địa chỉ nguyên đơn.

3.3. Cụ Trần Thị Q (L), sinh năm 1919 (chết ngày 14/11/2020 âm lịch) và cụ Võ Văn P¹, sinh năm 1919 (chết ngày 09/11/1999 âm lịch);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Q và cụ P:

3.3.1. Bà Võ Thị N, sinh năm 1938 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 876, Tổ 12, khóm Phú Hiệp, thị trấn Chợ Vàm, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang;

3.3.2. Ông Võ Văn N¹ (chết năm 2016) và bà Lê Thị C, sinh năm 1939 (chết ngày 31/3/2021);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N¹ và bà C:

3.3.2.1. Anh Võ Văn Đ, sinh năm 1969 – Vắng mặt;

3.3.2.2. Anh Võ Văn H², sinh năm 1973 – Vắng mặt;

3.3.2.3. Anh Võ Văn V¹, sinh năm 1986 – Vắng mặt;

3.3.2.4. Anh Võ Chí H, sinh năm 1990 – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp Hưng Hoà, xã Phú Hưng, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang;

3.3.3. Bà Võ Thị R (chết năm 2021) và ông Nguyễn Văn K (chết năm 2023);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K và bà R:

3.3.3.1. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1961 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Tân Đông, xã Mỹ Phú Đông, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang;

3.3.3.2. Anh Nguyễn Văn H³, sinh năm 1964 (chết năm 2015) có vợ là Nguyễn Thị H⁴, sinh năm 1964 và con là Nguyễn Thị T¹, sinh năm 1987 cùng hai con của Nguyễn Thị T¹ là Nguyễn Minh T², sinh năm 2017 và Nguyễn Thị Thảo N², sinh năm 2009 – Tất cả vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp Hưng Hoà, xã Phú Hưng, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang;

3.3.3.3. Anh Nguyễn Trường S, sinh năm 1965 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Tổ 5, ấp Hiệp Trung, xã Hiệp Xương, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang;

3.3.3.4. Chị Nguyễn Thị Kim T³, sinh năm 1967 – Vắng mặt;

3.3.3.5. Chị Nguyễn Thị Kim H⁵, sinh năm 1969 – Vắng mặt;

3.3.3.6. Chị Nguyễn Thị Kim T⁴, sinh năm 1971 – Vắng mặt;

3.3.3.7. Chị Nguyễn Thị T⁵, sinh năm 1982 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 482/4, ấp Tân Đông, xã Mỹ Phú Đông, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang;

3.3.3.8. Chị Nguyễn Thị Tuyết M¹, sinh năm 1986 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 528, Tổ 12, ấp Vàm Nao, xã Tân Trung, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang;

3.3.4. Ông Võ Văn O, sinh năm 1938 và bà Bùi Thị B, sinh năm 1949 – Đều vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Tổ 13, ấp Hưng Hoà, xã Phú Hưng, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang;

3.3.5. Ông Võ Văn H⁶ (chết) và bà Nguyễn Thị M² (chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H⁶ và bà M²:

3.3.5.1. Anh Võ Văn T⁶ (Võ Minh P¹), sinh năm 1967 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Hưng Tân, xã Phú Hưng, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang;

Tạm trú: Ấp Phú Hạ, xã Phú Xuân, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang;

3.3.5.2. Anh Võ Tường V², sinh năm 1970 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Tổ 1, ấp Tân Phú, xã Mỹ Phú Đông, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang;

Tạm trú: Số 42/1/13, khóm Mỹ Lương, thị trấn Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang;

3.3.5.3. Anh Võ Quang S¹, sinh năm 1975 – Vắng mặt;

3.3.5.4. Chị Võ Thị Ánh T⁷ (Mỹ D), sinh năm 1974 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp Tân Mỹ, xã Mỹ Phú Đông, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang;

3.3.5.5. Anh Võ Văn Đăng K, sinh năm 1978 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Tân Đông, xã Mỹ Phú Đông, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang;

3.3.6. Bà Võ Thị M³, sinh năm 1955 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 412, Tổ 13, ấp Hưng Thới 1, xã Phú Hưng, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang;

3.3.7. Bà Võ Thị T⁸ (THI TAM VO), sinh năm 1964 – Vắng mặt;

ĐKTT: Ấp Hưng Hoà, xã Phú Hưng, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang; Địa chỉ: Số 4905 Rosebush Road, Mississauga L5M5N2, Ontario Canada;

3.4. Ông Võ Lĩnh S², sinh năm 1973 – Vắng mặt;

3.5. Bà Đặng Thị Minh T⁹, sinh năm 1976 – Vắng mặt;

3.6. Anh Võ Anh K¹, sinh năm 1996 – Vắng mặt;

3.7. Chị Võ Thị Minh G, sinh năm 1998 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 390, Tổ 13, ấp Hưng Hoà, xã Phú Hưng, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang;

4. Người kháng cáo: Bị đơn anh Võ Chí H;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 25/11/2022 của nguyên đơn anh Võ Quốc V và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 01/9/2017, anh Võ Quốc V thoả thuận nhận chuyển nhượng của anh Võ Chí H quyền sử dụng Thửa đất số 73 và Thửa đất số 74 tổng diện tích 7.300 m², Tờ bản đồ số 54, xã Phú Hưng, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang với giá 360.000.000 đồng. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn đứng tên của cha anh H là ông Võ Văn N¹ và đang thế chấp Ngân hàng, nên anh V đưa tiền cho anh H giải chấp, vì ông N¹ mới chết nên sau khi làm thủ tục thừa kế cho anh H đứng tên thì sẽ làm thủ tục sang tên cho anh V. Thoả thuận chỉ bằng lời nói, không lập văn bản.

Sau khi thoả thuận, anh H giao đất cho anh V sử dụng, đến ngày 27/11/2017 anh V cùng anh H đến trả tiền Ngân hàng, lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và giao cho anh V giữ để làm thủ tục khai nhận thừa kế

cho anh H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để lập thủ tục chuyển nhượng đất cho anh V theo quy định của pháp luật.

Sau khi nhận đất, anh V thuê làm bờ bao bơm cát lên diện tích 2.700 m² (khối lượng 8.100 m³ cát), còn lại diện tích khoảng 4.600 m² thì làm hàng rào lưới B40 bao quanh và trồng bưởi, cam, dứa.

Ngày 18/6/2018, sau khi làm xong thủ tục thừa kế, anh H được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (anh V đang giữ bản chính) nhưng anh H không làm thủ tục sang tên cho anh V nên xảy ra tranh chấp.

Anh Võ Quốc V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh V với anh H, buộc anh H làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh thì anh sẽ hỗ trợ thêm cho anh H 150.000.000 đồng. Trường hợp hợp đồng bị vô hiệu thì yêu cầu buộc anh H phải trả cho anh V số tiền chuyển nhượng đất 360.000.000 đồng, tiền bơm cát 2.268.000.000 đồng, tiền cây ăn trái 177.750.000 đồng, bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất 2.151.200.000 đồng. Tổng cộng 4.956.950.000 đồng thì anh sẽ trả đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho anh H. Anh không yêu cầu trả lại anh tiền làm hàng rào lưới B40.

Bị đơn anh Võ Chí H và người đại diện hợp pháp trình bày:

Anh không có chuyển nhượng đất cho anh V, mà chỉ có đất cho anh V với giá 360.000.000 đồng để lấy tiền trả nợ Ngân hàng, anh giao đất cho anh V sử dụng để anh V hưởng huê lợi xem như là tiền lãi, khi nào có tiền anh sẽ trả cho anh V 360.000.000 đồng và lấy đất lại.

Khi anh V bơm cát thì anh có ngăn cản và báo chính quyền nên anh V chỉ bơm được một phần diện tích, phần còn lại thì cải tạo sửa lấp trồng cây ăn trái.

Anh H chỉ đồng ý trả lại cho anh V 360.000.000 đồng, không chấp nhận các yêu cầu khác của anh V và yêu cầu anh V phải khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất để trả lại cho anh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thuý H¹ (cũng là đại diện hợp pháp của Võ Ngọc Kiều M) trình bày: Thống nhất yêu cầu khởi kiện của anh Võ Quốc V;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các anh: Võ Văn Đ, Võ Văn H², Võ Văn V¹ trình bày: Các anh là con của ông N¹, bà C (đều đã chết). Phần đất cha mẹ đã cho anh H thì tùy anh H với anh V giải quyết. Riêng căn nhà phủ thờ của ông bà nội (cụ Q, cụ P¹) thì Tòa án xét xử đất thuộc về ai thì người quản lý (ông O) sẽ thương lượng, nếu không thương lượng được thì sẽ tranh chấp vụ án khác, các anh không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị N trình bày: Trên đất tranh chấp có căn nhà phủ thờ của cha mẹ bà là cụ Q và cụ P¹. Sau này Toà án xét xử đất thuộc về ai thì người quản lý (ông O) sẽ thương lượng, nếu không thương lượng được thì sẽ tranh chấp vụ án khác, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Nguyễn Văn T, Nguyễn Trường S, Nguyễn Thị Tuyết M¹ trình bày: Các anh chị là con của bà R, ông K (đều đã chết). Trên đất tranh chấp có căn nhà phủ thờ của ông bà ngoại (cụ Q, cụ P¹) thì Toà án xét xử đất thuộc về ai thì người quản lý (ông O) sẽ thương lượng, nếu không thương lượng được thì sẽ tranh chấp vụ án khác, các anh, chị không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Nguyễn Thị Kim T³, Nguyễn Thị Kim H⁵, Nguyễn Thị Kim T⁴, Nguyễn Thị T⁵ (đều là con của bà R, ông K): Vắng mặt và không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H⁴ trình bày: Chị là vợ của anh Nguyễn Minh H³ (đã chết), chị có căn nhà vệ sinh trên đất tranh chấp, Toà án xét xử đất thuộc về ai thì chị sẽ thương lượng, nếu không thương lượng được thì sẽ tranh chấp vụ án khác, chị không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T¹ (đồng thời là người đại diện hợp pháp của Nguyễn Minh T² và Nguyễn Thị Thảo N²) trình bày: Thống nhất ý kiến của chị Nguyễn Thị H⁴.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Lĩnh S², chị Đặng Thị Minh T⁹ (cũng là đại diện hợp pháp cho Võ Anh K¹, Võ Thị Minh G) trình bày: Anh, chị có căn nhà trên đất tranh chấp, Toà án xét xử đất thuộc về ai thì anh chị sẽ thương lượng, nếu không thương lượng được thì sẽ tranh chấp vụ án khác, anh chị không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn O, bà Bùi Thị B trình bày: Ông bà là cha mẹ của anh Võ Quốc V. Trên đất tranh chấp có căn nhà phủ thờ của cha mẹ (cụ Q, cụ P¹) thì Toà án xét xử đất thuộc về ai thì ông bà sẽ thương lượng, nếu không thương lượng được thì sẽ tranh chấp vụ án khác và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Võ Văn T⁶ (Võ Minh P¹), Võ Tường V², Võ Thị Ánh T⁷ (Võ Thị Mỹ D) trình bày: Các anh chị là con của ông Võ Văn H⁶ và bà Nguyễn Thị M² (đều đã chết). Trên đất tranh chấp có căn nhà phủ thờ của ông bà nội (cụ Q, cụ P¹) thì Toà án xét xử đất thuộc về ai thì người quản lý (ông O) sẽ thương lượng, nếu không thương lượng được thì sẽ tranh chấp vụ án khác, các anh, chị không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Võ Quang S¹, Võ Văn Đăng K (đều là con của ông H⁶, bà M²): Vắng mặt và không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Võ Thị M³, Võ Thị T⁸ trình bày: Các bà là con của cụ Q, cụ P¹. Trên đất tranh chấp có căn nhà phủ thờ của cha mẹ, Tòa án xét xử đất thuộc về ai thì người quản lý (ông O) sẽ thương lượng, nếu không thương lượng được thì sẽ tranh chấp vụ án khác, các bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Anh Võ Quốc V và anh Võ Chí H thống nhất giá do Hội đồng định giá tài sản huyện Phú Tân ngày 18/10/2019 và Công ty thẩm định giá Đông Á ngày 01/8/2022. Giá trị quyền sử dụng đất là 2.511.200.000 đồng; Cây trồng trên đất 177.750.000 đồng; giá 1.800 m³ cát = 1.620.000.000 đồng; Hàng rào lưới B40 là 10.000.000 đồng,

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 04/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, Điều 37, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 6 Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500 Bộ luật dân sự 2015; Điều 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Võ Quốc V đối với anh Võ Chí H về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Võ Quốc V với anh Võ Chí H ngày 01/9/2017, diện tích đất 7.300 m² tại thửa số 73 và 74, tờ bản đồ số 54 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02725, cấp ngày 18/6/2018 mang tên Võ Chí H, theo sơ đồ hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Tân lập ngày 20/7/2023, anh Võ Quốc V phải đến cơ quan có thẩm quyền kê khai lại diện tích đất nói trên và nộp lại giấy chứng nhận QSD đất (bản chính) số CS02725, cấp ngày 18/6/2018 mang tên Võ Chí H.

- Ghi nhận sự tự nguyện của anh Võ Quốc V hỗ trợ thêm cho anh Võ Chí H 150.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Võ Chí H đối với anh Võ Quốc V về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất 01/9/2017;

- Bác yêu cầu anh Võ Chí H đòi anh Võ Quốc V phải trả lại cho anh diện tích đất 7.300 m² tại thửa số 73 và 74, tờ bản đồ số 54 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) số CS02725, cấp ngày 18/6/2018 mang tên Võ

Chí H, theo sơ đồ hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Tân lập ngày 20/7/2023.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án; về trách nhiệm do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/7/2024, bị đơn anh Võ Chí H có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ông Nguyễn Văn U đề nghị xem xét ông Võ Văn N¹ và bà Lê Thị C có 06 người con gồm: Võ Chí H, Võ Văn H², Võ Văn Đ, Võ Văn V¹, Võ Văn R (*chết năm 1979*), Võ Văn V³ (*chết năm 2013, vợ là Nguyễn Thị P¹ và 01 con là Võ Nhật T¹⁰*), nhưng Bản án sơ thẩm không đưa đầy đủ người thừa kế của ông Võ Văn N¹ vào tham gia tố tụng là đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; Về nội dung đất của ông N¹ đứng tên và ông N¹ đã chết nhưng chỉ có anh H thoả thuận với anh V mà không có ý kiến của các đồng thừa kế của ông N¹ nên thoả thuận giữa anh H với anh V không có giá trị. Do đó đề nghị hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Anh Võ Chí H thống nhất ý kiến của ông Nguyễn Văn U và trình bày tại thời điểm năm 2017, ông N¹ chết thì mẹ và các anh em thống nhất cho anh H toàn bộ diện tích đất 7.300 m² tại thửa số 73 và 74, tờ bản đồ số 54 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông N¹ đứng tên, nên anh mới ủy quyền cho anh V làm thủ tục thừa kế cho anh đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh chỉ cố đất cho anh V chứ không có chuyển nhượng nên khi anh V chặt cây thì anh có báo cho chính quyền địa phương. Anh yêu cầu anh V trả đất lại cho anh thì anh sẽ trả lại anh V số tiền mà anh đã nhờ anh V trả cho Ngân hàng là 360.000.000 đồng hoặc yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Ông Quách Thanh P không đồng ý kháng cáo của anh Võ Chí H vì tất cả những người thừa kế của ông N¹, bà C đều đã có văn bản từ chối nhận thừa kế và xác nhận đã tặng cho kỷ phần thừa kế của mình được hưởng cho ông Võ Chí H nên ông H có quyền chuyển nhượng đất cho anh Võ Quốc V, nên Tòa án cấp sơ thẩm không vi phạm tố tụng, không vi phạm nội dung như ông U trình bày. Anh H báo chính quyền là chặt cây ven nương, không phải cây trên đất mà anh H giao cho anh V quản lý và địa phương cũng có văn bản xác nhận khi đến đất thì còn nguyên hiện trạng không có thay đổi gì và cũng không có chặt cây. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo hợp lệ về hình thức; Về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của anh Võ Chí H đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa phúc thẩm được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, các đương sự vắng mặt đều là những người không có kháng cáo và sự vắng mặt của họ không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án.

[2] Ông Võ Văn N¹ và bà Lê Thị C có 06 người con gồm: Võ Chí H, Võ Văn H², Võ Văn Đ, Võ Văn V¹, Võ Văn R (*chết năm 1979, chưa có vợ con*), Võ Văn V³ (*chết năm 2013, vợ là Nguyễn Thị P¹ và con là Võ Nhật T¹⁰*).

Năm 2016, ông Võ Văn N¹ chết, không có di chúc;

Ngày 08/12/2017, bà Lê Thị C và anh Võ Văn H² lập “*Văn bản phân chia di sản thừa kế*”, được Văn phòng công chứng Lục Văn Tiến công chứng ngày 05/3/2018 có nội dung tặng cho ông Võ Chí H toàn bộ phần thừa kế của họ được hưởng của ông Võ Văn N¹ đối với diện tích đất do ông Võ Văn N¹ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 282364 ngày 31/12/2002.

Ngày 08/12/2017, chị Nguyễn Thị P¹ và trẻ Võ Nhật T¹⁰ lập “*Văn bản từ chối nhận di sản thừa kế*”, được Văn phòng công chứng Lục Văn Tiến công chứng ngày 05/3/2018 có nội dung từ chối nhận thừa kế của ông Võ Văn N¹ đối với diện tích đất do ông Võ Văn N¹ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 282364 ngày 31/12/2002.

Ngày 05/3/2018, bà Lê Thị C lập “*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” có nội dung bà C tặng cho ông Võ Chí H toàn bộ phần đất của bà C trong diện tích đất do ông Võ Văn N¹ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 282364 ngày 31/12/2002, được Văn phòng công chứng Lục Văn Tiến công chứng ngày 05/3/2018.

Trong các ngày 12/5/2023, ngày 13/5/2023 và ngày 14/5/2023 thì các anh: Võ Văn Đ, Võ Văn V¹, Võ Văn H² có văn bản trình bày đồng ý cho anh Võ Chí H các thửa đất số 73, 74, tờ bản đồ số 54, diện tích 7.300 m², các anh không liên quan đến phần đất này, xin vắng mặt tại Tòa án (bút lục số 283, 284, 285).

Như vậy, tất cả các thừa kế của ông Võ Văn N¹ đều đã lập văn bản tặng cho anh Võ Chí H hoặc từ chối nhận thừa kế đối với phần thừa kế của họ được hưởng từ ông Võ Văn N¹; đồng thời bà Lê Thị C cũng đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà cho anh Võ Chí H.

Anh Võ Văn R đã chết, không có vợ con nên Bản án sơ thẩm không đưa anh R vào tham gia tố tụng là phù hợp; Bản án sơ thẩm không đưa người thừa kế của anh Võ Văn V³ là chị Nguyễn Thị P¹ và trẻ Võ Nhật T¹⁰ vào tham gia tố tụng là có thiếu sót, nhưng chị Nguyễn Thị P¹ và trẻ Võ Nhật T¹⁰ đều đã có văn bản từ chối nhận thừa kế, nên thiếu sót của Bản án sơ thẩm không ảnh hưởng đến quyền của chị Nguyễn Thị P¹ và trẻ Võ Nhật T¹⁰; Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của anh Võ Chí H yêu cầu huỷ Bản án sơ thẩm để xét xử lại vì lý do thiếu người tham gia tố tụng.

[3] Phần đất tranh chấp tổng diện tích 7.805 m² đất 2 lúa, cùng Tờ bản đồ số 02, ấp Hưng Thạnh, xã Phú An, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang có nguồn gốc của vợ chồng ông Võ Văn N¹ và bà Lê Thị C do ông N¹ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 282364, số vào sổ cấp GCN: 01166QSDĐ/cC ngày 31/12/2002. Vào ngày 28/01/2015, ông N¹ thế chấp số đất trên để vay tiền Ngân hàng Agribank Chi nhánh Phú Tân. Năm 2016 ông N¹ chết nhưng chưa trả nợ Ngân hàng. Vào ngày 28/11/2017, anh Võ Chí H đề nghị thì anh Võ Quốc V đồng ý trả 360.000.000 đồng cho Ngân hàng Agribank Chi nhánh Phú Tân để giải chấp lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì bà Lê Thị C và các anh em của anh H gồm: Võ Văn Đ, Võ Văn H², Võ Văn V¹ lần lượt khai nhận thừa kế và tặng cho anh H toàn bộ kỷ phần thừa kế đối với diện tích 7.300 m² nêu trên; người thừa kế của anh Võ Văn V³ là chị Nguyễn Thị P¹ và trẻ Võ Nhật T¹⁰ lập văn bản từ chối nhận thừa kế; Trên cơ sở được các đồng thừa kế của ông N¹ từ chối nhận thừa kế và tặng cho phần thừa kế và bà C lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Võ Chí H thì anh H lập Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Lục Văn Tiến công chứng ngày 06/3/2018, có nội dung ủy quyền cho anh Võ Quốc V kê khai đăng ký quyền sử dụng đất của anh Võ Chí H được nhận thừa kế và được tặng cho quyền sử dụng đất, đến ngày 18/6/2018 thì anh Võ Chí H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS02725 Thửa đất số 73, diện tích 2.681 m² và Thửa đất số 74, diện tích 4.619 m² đều là đất trồng lúa, cùng Tờ bản đồ số 54, xã Phú Hưng, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang và anh V quản lý bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

[4] Việc thỏa thuận giữa anh V và anh H không lập thành văn bản, anh V cho rằng anh H chuyển nhượng đất cho anh, còn anh H thì trình bày anh chỉ cầm cố đất cho anh V, không có chuyển nhượng. Thấy rằng:

Từ tháng 9 năm 2017, anh H đã giao toàn bộ diện tích đất cho anh V quản lý sử dụng cho đến nay. Trong quá trình sử dụng đất, anh V đã làm hàng rào lưới B40, cải tạo đất, bơm cát, lên liếp trồng nhiều cây lâu năm ... với số tiền đầu tư nhiều hơn gấp nhiều lần giá trị diện tích đất, nhưng anh H và các anh em của anh H đều không phản đối. Anh H cho rằng khi anh V cải tạo đất thì anh có

trình báo chính quyền địa phương, nhưng Tòa án xác minh vào ngày 25/02/2021 (bút lục 120 -122) thì công an xã Phú Hưng; Trưởng, Phó Ban nhân dân ấp Hưng Hòa đều xác định anh H có báo anh V chặt cây của anh, nhưng khi đến hiện trường xem xét thì hiện trạng đất không thay đổi, không có việc chặt cây gì.

Mặt khác, số tiền anh H nhận của anh V 360.000.000 đồng, chia cho diện tích $7.300 \text{ m}^2 = 49.315 \text{ đồng/m}^2$ là tương đương với giá trị quyền sử dụng đất cùng loại đất và vị trí đất tại thời điểm năm 2017 (Theo Quyết định số 45/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang thì giá đất trồng cây hàng năm tại địa bàn xã Phú An giai đoạn năm 2015 – 2019: Giáp đường Tỉnh 954, đường Tỉnh 951, đường huyện, lộ giao thông nông thôn, đường liên xã, giao thông thủy: Vị trí 1 có giá là 65.000 đồng/m², vị trí 2 có giá là 52.000 đồng/m²; Các khu vực còn lại có giá là 39.000 đồng/m²).

Do đó, có căn cứ để xác định thỏa thuận giữa anh H với anh V là thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải là cầm cố đất.

[5] 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”.

Tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H với anh V không lập thành văn bản, không có công chứng, chứng thực là vi phạm điều kiện về hình thức, nhưng các bên đã thực hiện toàn bộ giao dịch, anh H đã giao toàn bộ đất cho anh V quản lý và anh H đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 360.000.000 đồng, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2017 giữa anh H với anh V là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

[6] Anh Võ Chí H không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của anh là có căn cứ và hợp pháp, không có chứng cứ làm thay đổi bản chất vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của anh Võ Chí

H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[7] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án, trách nhiệm do chậm thi hành án, không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 và Điều 29 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;

2. Không chấp nhận kháng cáo của anh Võ Chí H; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 04/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Võ Quốc V:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Võ Quốc V với anh Võ Chí H xác lập ngày 01/9/2017:

Công nhận anh Võ Quốc V được quyền sử dụng Thửa đất số 73, diện tích 2.681 m² và Thửa đất số 74, diện tích 4.619 m² đều là đất trồng lúa, cùng Tờ bản đồ số 54, xã Phú Hưng, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang do anh Võ Chí H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02725 cấp ngày 18/6/2018 và phải nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02725, cấp ngày 18/6/2018 mang tên Võ Chí H.

Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới được xác định theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Phú Tân lập ngày 20/7/2023 (bút lục 250).

Anh Võ Quốc V có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất được công nhận cho anh tại Bản án này;

- Ghi nhận sự tự nguyện của anh Võ Quốc V hỗ trợ thêm cho anh Võ Chí H 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Võ Chí H đòi anh Võ Quốc V phải trả lại cho anh diện tích đất 7.300 m² thuộc Thửa đất số 73 và Thửa đất số 74, cùng Tờ bản đồ số 54 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02725, cấp ngày 18/6/2018 mang tên Võ Chí H, theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Phú Tân lập ngày 20/7/2023.

3. Anh Võ Chí H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền số 0000377 ngày 22/7/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án, trách nhiệm do chậm thi hành án, không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, NTHN.

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

Phạm Văn Công

