

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 661/2025/DS-PT

Ngày: 19-11-2025

V/v: “T/c HĐ cầm cố QSDĐ, HĐCNQSDĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang.

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thanh Giang.

Ông Phạm Tiến Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phi – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 11 năm 2025, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 280/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng – nay là Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 594/2025/QĐXXPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ông Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1972; cư trú ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Việt H, sinh năm 1966; cư trú LK.02-41, đường C, Khu dân cư M, phường S, thành phố Cần Thơ, có mặt.

2. Bị đơn: **Ông Nguyễn Cao T1**, sinh năm 1973 và bà **Nguyễn Thị T2**, sinh năm 1973; cùng cư trú số C, đường T, phường M, thành phố Cần Thơ, có mặt.

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

3.1. Bà Lý Thị T3 (chết ngày 05 tháng 9 năm 2024).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là: ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1972; ông Nguyễn T4, sinh năm 1991, bà Nguyễn Thị Tiêu Linh P, ông Nguyễn Hoàng Thái B, sinh năm 2002. Cùng cư trú ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

3.2. Ông Lương Thoại T5, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Hữu K, sinh năm 1977; cùng cư trú số C, đường T, phường M, thành phố Cần Thơ, có mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phản trình bày của nguyên đơn theo đơn khởi kiện ngày 09 tháng 6 năm 2023 và trong quá trình tố tụng như sau:

Ngày 21 tháng 02 năm 2005, nguyên đơn được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp quyền sử dụng thửa đất số 128, tờ bản đồ số 58, diện tích 2.976,7m² (loại đất trồng cây lâu năm) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49H/AC021804 tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng - nay là đường T, phường M, thành phố Cần Thơ.

Năm 2007, do kinh tế gia đình gặp nhiều khó khăn, nguyên đơn đã cố 01 (một) công đất cho bị đơn Nguyễn Cao T1 – là em trai của nguyên đơn - với giá là 01 (một) cây vàng 24K. Hai bên có làm hợp đồng bằng giấy tay và thỏa thuận khi nào nguyên đơn có vàng thì chuộc lại; nguyên đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49H/AC 021804 cho bị đơn giữ để làm tin.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 01 (một) công đất thuộc một phần thửa đất số 128, tờ bản đồ số 58 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49H/AC 021804; đồng thời, nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn 01 (một) cây vàng 24K.

Phản trình bày của bị đơn theo đơn phản tố ngày 22 tháng 4 năm 2024 và trong quá trình tố tụng như sau:

Ngày 30 tháng 5 năm 2007, bị đơn ông Nguyễn Cao T1 có nhận cầm cố 01 (một) công đất thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ số 58 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49H/AC 021804 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho nguyên đơn vào ngày 21 tháng 02 năm 2005 với giá là 05 (năm) chỉ vàng 24K.

Đến ngày 25 tháng 02 năm 2008, nguyên đơn thỏa thuận với bị đơn là chuyển nhượng luôn 01 (một) công đất đã cầm cố với giá là 12 (mười hai) chỉ vàng 24K nên bị đơn đã giao thêm cho nguyên đơn 07 (bảy) chỉ vàng 24K. Thỏa thuận chuyển nhượng này hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không làm thành văn bản. Lúc này, nguyên đơn mới giao cho bị đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên, tách thửa. Tuy nhiên, nguyên đơn đi làm xa nên đến nay vẫn chưa thực hiện được thủ tục sang tên, tách thửa.

Nay, bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với nguyên đơn. Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải giải quyết lỗi khi hợp đồng này vô hiệu.

Phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Thoại T5 và bà Nguyễn Hữu K theo đơn yêu cầu độc lập ngày 22 tháng 4 năm 2024 và trong quá trình tố tụng như sau:

Ngày 09 tháng 6 năm 2009, nguyên đơn chuyển nhượng cho ông Lương Thoại T5 và bà Nguyễn Hữu K 02 (hai) công đất thuộc một phần thửa đất số 128, tờ bản đồ số 58 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49H/AC 021804 với giá là 12 (mười hai) chỉ vàng 24K. Hợp đồng chuyển nhượng này có lập thành văn bản nhưng do nguyên đơn đi làm xa nên đến nay vẫn chưa thực hiện thủ tục sang tên, tách thửa.

Nay, ông Lương Thoại T5 và bà Nguyễn Hữu K yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Thoại T5 và bà Nguyễn Hữu K với nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ) đã tuyên:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T. Buộc bị đơn ông Nguyễn Cao T1, bà Nguyễn Thị T2 phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49H/AC 021804 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 21 tháng 02 năm 2005.

Trường hợp người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nhưng người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì người được thi hành án có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay thế cho giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Cao T1, bà Nguyễn Thị T2 phải trả lại phần đất có diện tích 2.976,7m² thuộc một phần thửa đất số 128, tờ bản đồ số 58 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49H/AC 021804.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Cao T1, bà Nguyễn Thị T2 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T, bà Lý Thị T3 với ông Nguyễn Cao T1, bà Nguyễn Thị T2 đối với phần đất có diện tích 1.286,5m² thuộc một phần thửa đất số 128, tờ bản đồ số 58 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49H/AC 021804.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T, bà Lý Thị T3 với ông Nguyễn Cao T1, bà Nguyễn Thị T2 đối với phần

đất có diện tích 1.286,5m² thuộc một phần thửa đất số 128, tờ bản đồ số 58 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49H/AC 021804 là vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Cao T1, bà Nguyễn Thị T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Thoại T5, bà Nguyễn Hữu K phải trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T phần đất có diện tích 1.286,5m² và toàn bộ cây trồng trên đất gồm 25 cây dừa, 260 cây chuối trên đất.

Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Thị T3 là ông Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn T4, bà Nguyễn Thị Tiêu Linh P, ông Nguyễn Hoàng Thái B phải trả cho bị đơn ông Nguyễn Cao T1, bà Nguyễn Thị T2 gồm 01 cây vàng 24K tương đương 107.500.000 đồng (một trăm lẻ bảy triệu năm trăm ngàn đồng) và số tiền chênh lệch 758.674.750 đồng (bảy trăm năm mươi tám triệu sáu trăm bảy mươi bốn ngàn bảy trăm năm mươi đồng). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Thị T3 có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong phạm vi di sản của bà Lý Thị T3 để lại.

Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Thị T3 là ông Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn T4, bà Nguyễn Thị Tiêu Linh P, ông Nguyễn Hoàng Thái B phải trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Thoại T5, bà Nguyễn Hữu K số tiền 12.175.000 đồng (mười hai triệu một trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Thị T3 có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong phạm vi di sản của bà Lý Thị T3 để lại.

Khi bản án có hiệu lực, 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 được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Thoại T5, bà Nguyễn Hữu K. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 2.570m² thuộc một phần thửa đất số 128, tờ bản đồ số 58 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49H/AC 021804 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T, bà Lý Thị T3 với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Thoại T5, bà Nguyễn Hữu K (kèm Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Sóc Trăng đo đạc ngày 30 tháng 01 năm 2024). Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lương Thoại T5, bà Nguyễn Hữu K có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được chỉnh lý biên động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí; chi phí đo đạc, định giá; quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo.

Đương sự kháng cáo:

Ngày 20 tháng 6 năm 2025, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Cấp sơ thẩm xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ, không đúng với chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 5 năm 2007.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn cho rằng giữa bị đơn và nguyên đơn có thỏa thuận miệng từ việc cầm cố quyền sử dụng đất sang chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có chứng cứ gì chứng minh ngoài người làm chứng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Thoại T5, bà Nguyễn Hữu K nhưng vẫn được cấp sơ thẩm chấp nhận là không có cơ sở. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Thoại T5, bà Nguyễn Hữu K có quyền lợi đối lập với nguyên đơn nên không thể là người làm chứng trong giao dịch chuyển nhượng (nếu có) giữa bị đơn và nguyên đơn. Ngoài ra, yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận nhưng nguyên đơn phải chịu chi phí giám định chữ ký là vô lý, vi phạm Điều 161 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Thoại T5, bà Nguyễn Hữu K: Nguyên đơn thừa nhận có chuyển nhượng cho ông Lương Thoại T5, bà Nguyễn Hữu K một phần thửa đất số 128, tờ bản đồ số 58 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49H/AC 021804 có diện tích khoảng 2.000m² nhưng khi cấp sơ thẩm tuyên án lại tuyên 2.570m² là không đúng vì trước đây, nhà nước có đầu tư nạo vét lòng sông bằng cách cho xáng thổi đất từ đáy sông lên bờ sông nên diện tích tăng lên 570m².

Tại phiên tòa dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Nay là Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ).

Bị đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Nay là Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày thống nhất nội dung và quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DSST ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Nay là Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ).

Phản phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về thủ tục: Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Đối với yêu cầu kháng cáo liên quan đến yêu cầu khởi kiện:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49H/AC021804 vào ngày 21 tháng 02 năm 2005 đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 58, diện tích 2.976,7m² tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (cũ).

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn trình bày khoảng năm 2008 – 2009, vợ chồng ông có cổ 01 (một) công đất cho bị đơn ông Nguyễn Cao T1 với giá 10 (mười) chỉ vàng 24K. Hai bên thỏa thuận khi nào nguyên đơn có vàng thì chuộc lại nên nguyên đơn có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49H/AC021804 cho bị đơn giữ để làm tin.

Bị đơn thì cho rằng giữa hai bên có lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vào ngày 30 tháng 5 năm 2007 với giá là 05 chỉ vàng 24K.

Như vậy, giữa nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất là nguyên đơn có 01 công đất cho bị đơn, chỉ không thống nhất về thời gian, giá cầm cố. Sự thống nhất này phù hợp với “giấy cầm quyền sử dụng đất” ngày 30 tháng 5 năm 2007 là “ông Nguyễn Thanh T có cầm cố 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 28, diện tích 2.976,7m² cho ông Nguyễn Cao T1 với giá là 05 chỉ vàng 24K”. Tại Bản kết luận số 32/KLTL-KTHS ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Phòng K1 Công an tỉnh S kết luận: “chữ ký mang tên Nguyễn Thanh T dưới mục Hòa M 30 tháng 5 năm 2007 trên giấy cầm quyền sử dụng đất so với các chữ ký của Nguyễn Thanh T trên các mẫu so sánh là do cùng một người ký ra”.

Do đó đã đủ cơ sở xác định nguyên đơn có cầm cố quyền sử dụng đất thửa đất số 28, diện tích 2.976,7m² cho bị đơn với giá 05 chỉ vàng 24K. Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện, nguyên đơn cho rằng giá cầm cố là 01 cây vàng 24K nên ghi nhận sự thừa nhận này của nguyên đơn.

Bị đơn cho rằng vào ngày 25 tháng 02 năm 2008 (nhằm ngày 19 tháng 01 năm 2008 âm lịch), hai bên đã thỏa thuận lại, từ cầm cố quyền sử dụng đất chuyển thành chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, nguyên đơn sẽ chuyển nhượng cho bị đơn 01 công đất (khoảng 1000m²) với giá là 12 chỉ vàng 24K nên bị đơn đã đưa thêm cho nguyên đơn 07 chỉ vàng 24K. Tuy nhiên, bị

đơn không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh có việc chuyển nhượng và có việc đưa thêm 07 chỉ vàng 24K. Cấp sơ thẩm nhận định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là không có căn cứ.

Theo quy định của Luật đất đai thì quyền sử dụng đất không phải là đối tượng để cầm cố nên giao dịch cầm cố bị vô hiệu, các bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận.

Ngoài ra, đối với phần diện tích tăng thêm của phần đất cầm cố thì chính nguyên đơn cũng thừa nhận tại Biên bản hòa giải ngày 05 tháng 5 năm 2023 của ấp là xin chuộc lại 01 công đất cầm cố và sẽ hỗ trợ cho bị đơn tiền công bồi phá, sang sửa. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn trình bày chi phí thuê đóng cọc, san lấp đất cho bằng phẳng là 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng) nên nguyên đơn sẽ hoàn lại cho bị đơn vì đây là chi phí có thật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã đồng ý trả lại giá trị cây trồng trên đất cầm cố cho bị đơn nên cấp sơ thẩm đã ghi nhận phần này. Tại phiên tòa phúc thẩm lại trình bày là do bị đơn trồng sau khi tranh chấp là không có cơ sở xem xét.

Trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, nguyên đơn cho rằng chữ ký tại “giấy cầm quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 5 năm 2007” là giả mạo chữ ký của nguyên đơn nên bị đơn đã trưng cầu giám định chữ ký. Kết luận giám định đã xác định chữ ký tại “giấy cầm quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 5 năm 2007” nên nguyên đơn phải chịu chi phí giám định theo quy định tại khoản 2 Điều 161 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với yêu cầu kháng cáo liên quan đến yêu cầu độc lập:

Năm 2009, nguyên đơn có chuyển nhượng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 02 công đất với giá là 12 (mười hai) chỉ vàng 24k, có hợp đồng chuyển nhượng không ghi rõ ngày, tháng. Nguyên đơn đồng ý có việc chuyển nhượng nhưng nay yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả thêm giá trị trên phần diện tích tăng thêm. Xét thấy, khi giao đất, hai bên không có đo đạc diện tích chuyển nhượng mà chỉ giao vị trí và ông Lương Thoại T5, bà Nguyễn Hữu K vẫn canh tác đúng vị trí chuyển nhượng cho đến nay nên kháng cáo yêu cầu trả thêm giá trị trên diện tích đất dôi dư là không có căn cứ.

Từ các phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự để chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng tuyên bố “giấy cầm quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 5 năm 2007 vô hiệu”, buộc nguyên đơn và những người thừa kế của bà Lý Thị T3 phải trả cho bị đơn 10 chỉ vàng 24K và chi phí bồi đắp tăng diện tích tương đương số tiền 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật:

Từ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu phản tố của bị đơn; yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Thị T3 (chết ngày 05 tháng 9 năm 2024) gồm ông Nguyễn T4, bà Nguyễn Thị Tiêu Linh P có yêu cầu xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt là đúng theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự vắng mặt không có kháng cáo, đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt không lý do, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3]. Xét nội dung kháng cáo:

[3.1]. Xét kháng cáo đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn:

[3.1.1]. Vào ngày 30 tháng 5 năm 2007, giữa nguyên đơn và bị đơn có lập một hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất tại thửa đất số 128, tờ bản đồ số 58, diện tích 1.000m² (01 công đất), loại đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49H/AC021804 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 21 tháng 02 năm 2005 với số vàng là 05 (năm) chỉ vàng 24K. Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn khẳng định số vàng cầm cố là 10 (mười) chỉ vàng 24K, đây là quyền tự định đoạt của đương sự và không gây bất lợi cho bị đơn nên ghi nhận.

Tuy nhiên, bị đơn lại không thống nhất với trình bày của nguyên đơn. Bị đơn cho rằng đúng là vào năm 2007, giữa nguyên đơn và bị đơn có lập một hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nhưng đến năm 2008 thì thỏa thuận đó đã chuyển thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 12 (mười hai) chỉ vàng 24K, bị đơn đã đưa thêm cho nguyên đơn 07 (bảy) chỉ vàng 24K. Phần trình bày của bị đơn không được nguyên đơn thừa nhận và bị đơn cũng không có chứng cứ chứng minh nên không đủ căn cứ xác định có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ đủ căn cứ xác định có hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Như vậy, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng được xác lập giữa cá nhân với cá nhân. Hợp đồng này không được pháp luật dân sự điều chỉnh vì đây là giao dịch không hợp pháp nên bị vô hiệu toàn bộ, hai bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lý Thị T3 phải trả lại cho bị đơn 10 (mười) chỉ vàng 24K, bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn một phần quyền sử

dụng đất tại thửa đất số 128, diện tích 1.286,5m² - có vị trí A1 theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Sóc Trăng chứng thực ngày 30 tháng 01 năm 2024.

[3.1.2]. Theo hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất trên thì diện tích đất cầm cố là 1.000m² nhưng theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Sóc Trăng thì hiện trạng quyền sử dụng đất cầm cố có diện tích là 1.286,5m². Phần diện tích tăng thêm đều được hai bên thừa nhận là do Nhà nước nạo vét lòng sông đổ đất lên bờ (xáng cạp thổi đất) nên làm tăng diện tích, đồng thời bị đơn cho đóng cọc bao bờ, san lấp bằng phẳng với tổng chi phí là 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng). Đây là chi phí có thật, nguyên đơn cũng thừa nhận nên nguyên đơn phải hoàn lại chi phí này cho bị đơn.

[3.1.3]. Nguyên đơn cho rằng nguyên đơn không có yêu cầu giám định chữ ký nên không đồng ý chịu chi phí này như cấp sơ thẩm nhận định. Nhận thấy, trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn cho rằng chữ ký tại hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất không phải là chữ ký của nguyên đơn nên bị đơn mới phải yêu cầu giám định chữ ký. Tại Bản kết luận số 32/KLTL-KTHS ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Phòng K1 Công an tỉnh S kết luận chữ ký trong hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 5 năm 2007 chính là chữ ký của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu chi phí này theo quy định tại khoản 2 Điều 161 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vì “người không chấp nhận yêu cầu trưng cầu giám định của đương sự khác trong vụ án phải nộp chi phí giám định nếu kết quả giám định chứng minh yêu cầu của người yêu cầu trưng cầu giám định là có căn cứ...”.

[3.2]. Xét kháng cáo đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngày 09 tháng 6 năm 2009, vợ chồng nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh T và bà Lý Thị T3 có chuyển nhượng cho ông Lương Thoại T5 và bà Nguyễn Hữu K 02 (hai) công đất thuộc một phần thửa đất số 128, tờ bản đồ số 58 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49H/AC 021804 với giá chuyển nhượng là 12 (mười hai) chỉ vàng 24K. Qua đo đạc hiện trạng thì quyền sử dụng đất chuyển nhượng có diện tích là 2.570m² - có vị trí A2 theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Sóc Trăng chứng thực ngày 30 tháng 01 năm 2024.

Nguyên đơn kháng cáo cho rằng chỉ chuyển nhượng có 02 (hai) công đất tương đương 2.000m² nên ông Lương Thoại T5 và bà Nguyễn Hữu K phải trả thêm giá trị chênh lệch đối với phần diện tích tăng thêm 570m².

Xét rằng, tại thời điểm hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng, các bên đều không có đo đạc cụ thể mà chỉ ước lượng vị trí đất chuyển nhượng nên phải chấp nhận theo hiện trạng sử dụng thực tế mà các đương sự đã thống nhất xác định ranh giới khi Hội đồng thẩm định giá tài sản trong tố tụng dân sự thực hiện

vào ngày 06 tháng 12 năm 2023. Ngoài ra, phần diện tích tăng thêm cũng được hai bên thừa nhận là do Nhà nước nạo vét lòng sông đổ đất lên bờ (xáng cạp thổi đất) nên làm tăng diện tích đất sử dụng so với diện tích đất chuyển nhượng.

[4]. Nhận định và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đồng nhất với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm nên không ai phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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, lệ phí Tòa án.

Tuyên án:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng – nay là Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ như sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 5 năm 2007 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T và bị đơn ông Nguyễn Cao T1, bà Nguyễn Thị T2 bị vô hiệu.

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Thị T3 gồm ông Nguyễn T4, bà Nguyễn Thị Tiêu Linh P phải hoàn trả lại cho bị đơn ông Nguyễn Cao T1, bà Nguyễn Thị T2 10 (mười) chỉ vàng 24K. Bị đơn ông Nguyễn Cao T1, bà Nguyễn Thị T2 phải hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T quyền sử dụng đất thửa đất số 128, tờ bản đồ số 58, diện tích 1.286,5m² - tại vị trí A1 theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Sóc Trăng chứng thực ngày 30 tháng 01 năm 2024 và giấy chứng quyền sử dụng đất số 49H/AC021804 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 21 tháng 02 năm 2005.

Đồng thời, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T được quyền sở hữu cây trồng trên đất gồm 25 cây dừa, 260 cây chuối và hoàn lại giá trị số cây trồng trên cho bị đơn ông Nguyễn Cao T1, bà Nguyễn Thị T2 số tiền 12.175.000 đồng (mười hai triệu một trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

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 được

quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09 tháng 6 năm 2009 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Thoại T5 và bà Nguyễn Hữu K. Ông Lương Thoại T5 và bà Nguyễn Hữu K được quyền sử dụng đất thửa đất số 128, tờ bản đồ số 58, diện tích 2.570m² - tại vị trí A2 theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Sóc Trăng chứng thực ngày 30 tháng 01 năm 2024.

Các đương sự phải liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xác lập, điều chỉnh diện tích quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

(Kèm theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Sóc Trăng chứng thực ngày 30 tháng 01 năm 2024)

3. Về chi phí tố tụng (đo đạc, định giá, giám định chữ ký): Tổng số tiền là 21.090.540 đồng (Hai mươi một triệu không trăm chín mươi ngàn năm trăm bốn mươi đồng).

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T phải chịu số tiền là 17.572.716 đồng (mười bảy triệu năm trăm bảy mươi hai ngàn bảy trăm mười sáu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng ông T đã nộp 18.390.540 đồng (ông T đã nộp xong).

Bị đơn ông Nguyễn Cao T1, bà Nguyễn Thị T2 phải chịu số tiền là 3.517.824 đồng (ba triệu năm trăm mười bảy ngàn tám trăm hai mươi bốn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng bị đơn đã nộp 2.700.000 đồng, bị đơn ông Nguyễn Cao T1, bà Nguyễn Thị T2 còn phải nộp thêm 817.824 đồng (tám trăm mười bảy ngàn tám trăm hai mươi bốn đồng) tại Phòng Thi hành án dân sự KV - Cần Thơ để hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng); chuyển số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0009443 ngày 15 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng – nay là Phòng Thi hành án dân sự KV – Cần Thơ thành án phí.

Bị đơn ông Nguyễn Cao T1, bà Nguyễn Thị T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng); chuyển số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0005564 ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng – nay là Phòng Thi hành án dân sự KV – Cần Thơ thành án phí.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Thoại T5 và bà Nguyễn Hữu K được nhận lại tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0009443 ngày 15 tháng 6 năm 2023

của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng – nay là Phòng Thi hành án dân sự KV – Cần Thơ.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu, người kháng cáo ông Nguyễn Thanh T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0001787 ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng – nay là Phòng Thi hành án dân sự KV – Cần Thơ.

Trường hợp Bản án 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 19 tháng 11 năm 2025.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND KV – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ, lưu án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Thùy Trang