

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 42/2025/DS-PT

Ngày: 04-3-2025

V/v: *Tranh chấp hợp đồng cầm
cố và 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 HẬU GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thọ.

Các Thẩm phán:

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.

Ông Nguyễn Hữu Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Dương Thanh Giềng
- Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18 tháng 02 và ngày 04 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 44/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 94/2024/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2025/QĐPT-DS ngày 21 tháng 01 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 06/2025/QĐST-DS ngày 18 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: Số D, đường C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1976.
Địa chỉ: Khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang – là đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 8/9/2024), có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn Q, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Khu V, phường V, thị xã L, tỉnh Hậu Giang, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị T2, sinh năm 1967, có mặt.

Địa chỉ: Khu V, phường V, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Minh T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày: Vào năm 2018, ông Nguyễn Minh T có cõ một phần đất trồng lúa cho ông Lê Văn Q diện tích 5.200m² (đất thực tế) với số tiền 175.000.000 đồng, thời hạn cõ là 03 năm, đến ngày chuộc đất ông T yêu cầu ông Q cho chuộc lại đất nhưng ông Q không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Sau đó, ông T có nhận thêm số tiền 40.000.000 đồng từ ông Q, nhận thêm tiền cõ đất, không phải tiền chuyển nhượng đất.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Văn Q trả lại phần đất cõ diện tích theo đo đạc thực tế 5443,3m², loại đất LUC và đồng ý trả lại cho ông Q số tiền cõ đất 215.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000289, do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 15/3/1996 cho ông Nguyễn Minh T, ông T xin rút lại, không có yêu cầu trong vụ án này.

Bị đơn ông Lê Văn Q trình bày: Năm 2018, ông Q có nhận cõ của ông Nguyễn Minh T một phần đất trồng lúa diện tích 04 công tầm 3m với giá 175.000.000 đồng. Sau đó, cũng trong năm 2018 ông Q có đưa cho ông T thêm 40.000.000 đồng để sang dứt phần đất trên. Việc cõ đất cũng như chuyển nhượng đất có làm giấy tay. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên với giá là 250.000.000 đồng, sau khi làm thủ tục sang tên đất ông Q sẽ giao thêm số tiền 35.000.000 đồng đủ số tiền chuyển nhượng đất. Nhưng kéo dài đến nay ông T không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông Q nên phát sinh tranh chấp. Phần đất trên, ông Q trực tiếp sử dụng. Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Q đồng ý hủy giấy tay cõ đất, hủy giấy tay sang đất và đồng ý cho ông Tấn C lại phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 5443,3m², loại đất LUC theo giá thị trường định giá của Công ty Cổ phần T4 là 620.000.000 đồng.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông T vay tiền của ông Q và đưa ông Q giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000289, do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 15/3/1996 cho ông Nguyễn Minh T, khi nào ông T trả lại tiền cho ông Q thì ông Q sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T nên không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2 trình bày: Bà T2 là vợ ông Q, bà T2 thống nhất lời trình bày của ông Q. Việc ông Q nhận cổ đất và chuyển nhượng đất của ông T thì bà T2 có biết nhưng không có ký tên vào giấy tay. Nay bà T2 đồng ý để toàn quyền định đoạt phần đất trên cho ông Lê Văn Q.

Tại bản án sơ thẩm số 94/2024/DS-ST ngày 04/10/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ đã tuyên xử như sau:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Minh T về việc yêu cầu bị đơn Lê Văn Q trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Minh T về việc yêu cầu bị đơn Lê Văn Q trả lại phần đất cổ.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Văn Q.

Tuyên bố Giấy cổ đất lập ngày 15/3/2017 giữa ông Nguyễn Minh T với ông Lê Văn Q là vô hiệu.

Tuyên bố giấy chuyển nhượng đất ngày 16/7/2018 giữa ông Nguyễn Minh T và ông Lê Văn Q là vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn Q có nghĩa vụ trả phần đất tại thửa số 1187, diện tích 5443,3m², loại đất LUC theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000289, do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 15/3/1996 cho ông Nguyễn Minh T. (có mảnh trích đo địa chính số 62/CHK ngày 15/7/2024 của Công ty cổ phần Đ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã L duyệt ngày 12/8/2024).

Buộc ông Nguyễn Minh T trả lại cho ông Lê Văn Q số tiền 417.768.000 đồng (bốn trăm mười bảy triệu, bảy trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn tuyên về lãi chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 15 tháng 10 năm 2024, ông Nguyễn Minh T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không buộc ông T phải bồi thường thiệt hại là giá trị chênh lệch đất cho ông Q số tiền 202.768.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo vì: Năm 2017, nguyên đơn ông T cố đất cho ông Q với giá 175.000.000 đồng. Đến năm 2018, ông T nhận thêm 40.000.000 đồng tiền cố đất và có ghi vào biên nhận cố đất. Mặt khác, trong nội dung nhận thêm tiền 40.000.000 đồng có ghi “để sang đích đất” là do bị đơn gian dối tự ghi thêm.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu độc lập, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn do nguyên đơn ông T nhận tiền để chuyển nhượng đất và có ký tên. Khi nhận thêm tiền, ông T hứa một tuần sau sẽ xuống ký chuyển nhượng sang tên cho ông nhưng ông T không xuống ký sang nhượng cho ông.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2 không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn vì nguyên đơn đã ký để chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm do chỉ có cơ sở xác định hai bên giao kết hợp đồng cầm cố đất với nhau, chưa có việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn cho rằng chỉ cầm cố đất, không có chuyển nhượng đất cho bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 15/3/2017, giữa nguyên đơn ông Nguyễn Minh T và bị đơn ông Lê Văn Q lập giấy cố đất với nhau, theo nội dung của tờ cố đất thể hiện ông Tấn C1 cho ông Q “4 công đất tầm 3 thước giá tiền 175.000.000 đồng. Thời gian cố 3 năm tôi có tiền tôi chuộc lại còn không có cứ làm tới hoài...”. Giấy cố đất có ông T, ông Q và một số người làm chứng ký tên. Ông T và ông Q đều thừa nhận có việc cố đất nêu trên.

Tuy nhiên, tại trang 03 của giấy cố đất có ghi “bữa nay 16/7/2018, tôi Lê Văn Q có đưa thêm 40.000.000 đồng cho ông Nguyễn Minh T để sang đích đất” và được ông Tấn K, ghi rõ họ tên. Ông T cho rằng ông nhận thêm 40 triệu đồng là tiền cố đất, khi ký nhận thì giấy trắng và ông Q nhờ người khác viết nội dung thêm. Xét thấy,

phần nội dung ghi thêm vào ngày 16/7/2018 chỉ thể hiện rõ có việc ông Q có giao thêm 40 triệu đồng cho ông T, còn việc sang nhượng đất không rõ ràng do chưa thể hiện rõ được ý chí hai bên về việc chuyển nhượng và chưa thể hiện rõ nội dung chuyển nhượng do không có đối tượng chuyển nhượng, không đề cập quyền và nghĩa vụ của các bên khi thực hiện chuyển nhượng. Hơn nữa, về hình thức mặc dù có chữ ký của ông T nhưng phía dưới nội dung ghi vẫn còn để khoảng trống để có thể tự viết thêm. Nên không đảm bảo tính giá trị của phần nội dung viết thêm.

Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm ông Q thừa nhận ông có nhờ người cháu viết giùm nhưng cháu của ông chỉ viết nội dung đưa tiền cho ông T, còn chữ “*để sang đích đất*” thì do con dâu của ông viết thêm rồi mới đưa ông T ký.

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, ông Q cũng thừa nhận, đoạn viết thêm không ghi cụ thể, rõ ràng các thông tin chuyển nhượng vì hai bên hẹn một tuần sau xuống mới ký hợp đồng chuyển nhượng và ông Q sẽ trả đủ tiền chuyển nhượng cho ông T là 35.000.000 đồng nhưng ông T không xuống nên chưa ký được hợp đồng chuyển nhượng.

Như vậy, từ nội dung đoạn ghi thêm vào ngày 16/7/2018 cùng lời khai của ông Q xác định hai bên chỉ mới thực hiện giao, nhận tiền để chuẩn bị tiến tới giao kết hợp đồng chuyển nhượng mà không phải hai bên đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng ngay tại thời điểm nhận thêm tiền này.

Đối với đoạn ghi âm ông Q cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm thấy rằng, nội dung không thể hiện rõ việc ông T có chuyển nhượng cho ông Q phần đất đang tranh chấp. Hơn nữa, đây chỉ là đoạn hội thoại giữa ông T với bà L, không phải thỏa thuận, giao dịch giữa ông T với ông Q nên không có giá trị chứng minh nội dung hai bên tranh chấp.

Từ đó, không có cơ sở xác định giữa hai bên ông T và ông Q đã thực hiện việc chuyển nhượng đất cho nhau nên hợp đồng cầm cố vẫn còn tồn tại.

Xét hợp đồng cầm cố đất, theo quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định hợp đồng về quyền sử dụng đất: “*Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia*” và theo quy định tại khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 quy định về quyền của người sử dụng đất như sau: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này*”, với các quy định trên thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, vì vậy giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Q

trái với quy định của pháp luật nên bị vô hiệu theo Điều 122, Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015. Về hậu quả của giao dịch vô hiệu là các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ông T có trách nhiệm trả cho ông Q 175.000.000 đồng tiền cầm cố đất và 40.000.000 đồng tiền nhận thêm. Ông Q có nghĩa vụ trả phần đất lại cho ông T thửa số 1187, diện tích 5443,3m², loại đất LUC theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000289, do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 15/3/1996 cho ông Nguyễn Minh T.

Cấp sơ thẩm xác định đoạn nội dung ghi thêm là hai bên đã chuyển nhượng đất để từ đó buộc nguyên đơn ông T phải bồi thường thiệt hại và không tính trừ số tiền nhận chuyển nhượng đất 35.000.000 đồng bị đơn ông Q chưa giao đủ cho ông T là không phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn để sửa bản án sơ thẩm.

[3]. Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Các Điều 122, 123, 131, 500, 501, 502 Bộ luật 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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Minh T về việc yêu cầu bị đơn Lê Văn Q trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T về việc “tranh chấp hợp đồng cầm cố đất” với bị đơn ông Lê Văn Q.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Văn Q về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với nguyên đơn ông Nguyễn Minh T.

4. Tuyên bố “Giấy cổ đất” lập ngày 15/3/2017 có nội dung ghi nhận tiền thêm ngày 16/7/2018 giữa ông Nguyễn Minh T với ông Lê Văn Q là vô hiệu.

5. Buộc ông Lê Văn Q có nghĩa vụ trả phần đất tại thửa số 1187, diện tích 5443,3m², loại đất LUC theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000289, do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 15/3/1996 cho ông Nguyễn Minh T (sổ đo tứ cận theo mảnh trích đo địa chính số 62/CHK ngày 15/7/2024 của Công ty cổ phần Đ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã L duyệt ngày 12/8/2024).

6. Buộc ông Nguyễn Minh T trả lại cho ông Lê Văn Q số tiền 215.000.000 đồng (Hai trăm mười lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của tiền còn phải thi hành án. Lãi suất chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên, nhưng không được vượt quá mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Minh T phải chịu số tiền 10.750.0000 đồng (Mười triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo lai thu số 0004771 ngày 05/7/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Ông Nguyễn Minh T còn phải nộp thêm số tiền 10.450.000 đồng (Mười triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

Bị đơn ông Lê Văn Q phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được chuyển từ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo lai thu số 0007939, lập ngày 27/8/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Ông Q đã nộp xong án phí.

8. Chi phí tố tụng: Buộc nguyên đơn Nguyễn Minh T phải chịu số tiền 4.830.000 đồng (bốn triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng), ông T đã nộp xong. Buộc bị đơn Lê Văn Q phải chịu số tiền 4.830.000 đồng (bốn triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng), ông Q phải nộp số tiền 4.830.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ để trả lại cho nguyên đơn Nguyễn Minh T.

9. Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Minh T không phải chịu 300.000 đồng. Ông T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0008037 ngày 15/10/2024 Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ.

10. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 04 tháng 3 năm 2025.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang;
- Chi cục THADS thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thọ