TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 112/2026/DS-PT
Ngày: 04-02-2026
V/v tranh chấp: "*Hợp đồng cầm cố, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:Ông Trần Văn Đạt.

Các Thẩm phán: Ông Trương Vĩnh Hữu.

Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Bùi Vũ Tố Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 01 và ngày 04 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 833/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về việc tranh chấp "*Hợp đồng cầm cố, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân nhân dân khu vực A, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1471/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1969; (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện H, nay là khóm B phường T, tỉnh Đồng Tháp;

- *Bị đơn:* Bà Phan Thị Mỹ D, sinh năm 1970; (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện H, nay là khóm B, phường T, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Bà Trịnh Thanh T1, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ : Ấp T, Xã T , tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1967; (Có đơn xin vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1975; (Có đơn xin vắng mặt)

3. Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1977; (Có đơn xin vắng mặt)

4. Chị Nguyễn Thị Long K, sinh năm 1986; (Có đơn xin vắng mặt)

5. Anh Nguyễn Phước Phi L, sinh năm 1988; (Có đơn xin vắng mặt)

6. Chị Lê Thị D1, sinh năm 1988; (Có đơn xin vắng mặt)

7. Anh Nguyễn Phước Hải H, sinh năm 1985; (Có đơn xin vắng mặt)

8. Anh Trần T3, sinh năm 1995; (có đơn xin vắng mặt)

9. Chị Trần Thị Bích N, sinh năm 2000; (có đơn xin vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2, anh Nguyễn Văn B, anh Nguyễn Văn R, anh Nguyễn Phước Phi L, chị Nguyễn Thị Long K là bà Nguyễn Thị T (Các văn bản ủy quyền ngày 23/06/2022, ngày 24/06/2022, ngày 05/03/2021, ngày 16/12/2020, ngày 23/06/2022).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện H, nay là Khóm B,phường T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Nguyễn Thị T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Cha mẹ bà là cụ Nguyễn Phước A (chết năm 2013) và cụ Nguyễn Thị H1 (chết năm 2012), có phần đất ruộng diện tích trên 05 công (5.000m2) tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện H, nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ Nguyễn Phước A. Cha mẹ bà có 06 người con, gồm: Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1962 (chết năm 2011); Nguyễn Văn T4, sinh năm 1963 (chết năm 2000); Nguyễn Văn T2, sinh năm 1967; Nguyễn Thị T, sinh năm 1969; Nguyễn Văn B, sinh năm 1975 và Nguyễn Văn R, sinh năm 1977. Năm 2004, cụ A có cầm cố 02 công đất ruộng trong số đất nêu trên cho ông Trần Thanh D2 (chồng bà Phan Thị Mỹ D) với số vàng là 15 chỉ vàng 24kra vàng 9T8, thời hạn cố là 03 năm, tính từ đầu vụ Đ năm 2005 đến hết vụ Hè Thu năm 2007, nếu đến thời hạn chuộc mà không có khả năng chuộc lại đất thì vẫn tiếp tục giao đất cho ông Trần Thanh D2 canh tác đến khi nào có điều kiện chuộc lại. Do điều kiện gia đình khó khăn nên các anh chị em của bà đều đi làm ăn xa, ít khi quan tâm hỏi đến việc giấy tờ đất đai trong gia đình. Khoảng tháng 05 năm 2020, Hợp tác xã T5 có mua lại đất của người dân để đào đường nước phục vụ tưới tiêu, trong đó có dính phần đất 02 công mà cha bà đã cầm cố cho ông D2. Đến khi Hợp tác xã tiến hành đào đến đất của gia đình bà, thì bà có ngăn cản vì chưa nhận được tiền đền bù. Hợp tác xã nói đã đền bù cho bà Phan Thị Mỹ D. Sau đó, bà tìm hiểu thì bà D đã lén lúc mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cha bà, âm mưu làm giấy tờ chuyển nhượng không hợp pháp để được cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất nhằm chiếm đoạt phần đất của gia đình bà cố cho bà D vào năm 2004. Ngày 21 tháng 9 năm 2020, bà có khiếu nại vụ việc đến UBND xã T (cũ). Đến ngày 25 tháng 12 năm 2020, UBND xã T có đưa ra tài liệu chứng cứ gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số C.HĐ/CN giữa cụ Nguyễn Phước A và ông Trần Thanh D2 được UBND xã T (xã T) ký chứng thực ngày 01/8/2006, diện tích chuyển nhượng là 2.741m2, thửa đất số 109, tờ bản đồ số 01, loại đất trồng lúa. Điều đáng chú ý là trong hợp đồng này có chữ ký của ông Nguyễn Văn R (con cụ A) và chị Nguyễn Thị Long K (cháu cụ A), hai người này đều không biết chữ chỉ có thể lăn tay. Bà là con của cụ A, cụ H1, bà không có ký tên đồng ý chuyển nhượng và biên bản về việc đo đạc tách thửa 109, tờ bản đồ số 01 của cụ Nguyễn Phước A do Cán bộ địa chính của UBND xã T B ngày 28 tháng 4 năm 2006. Trong biên bản này có chữ ký của ông Nguyễn Văn L1 là hộ lân cận. Tuy nhiên ông Nguyễn Văn L1 đã chết năm 1997 rồi. Chữ ký của cụ A trong hai văn bản này đều không phải của cụ A, dấu vân tay tại mục tên Nguyễn Thị H1 cũng không phải của mẹ bà. Nay bà yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 36.HĐ/CN giữa cụ Nguyễn Phước A và ông Trần Thanh D2 được UBND xã T (xã T) ký xác nhận ngày 01/8/2006, diện tích 2.741m2, thửa đất số 109, tờ bản đồ số 01, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện H, nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp. Hủy hợp đồng cầm cố 02 công đất ruộng ngày 12 tháng 10 năm 2004, giữa cụ Nguyễn Phước A và ông Trần Thanh D2 và buộc bà Phan Thị Mỹ D trả lại cho gia đình bà gồm: Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn R, chị Lê Thị D1, anh Nguyễn Phước Hải H, anh Nguyễn Phước Phi L, chị Nguyễn Thị Long K, diện tích đất 2.741m^2, thửa số 109, tờ bản đồ số 01, loại đất trồng lúa. Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn R, chị Lê Thị D1, anh Nguyễn Phước Hải H, anh Nguyễn Phước Phi L, chị Nguyễn Thị Long K đồng ý trả lại 15 chỉ vàng 24 kra 9T8 cho bà D.

Bị đơn bà Phan Thị Mỹ D, có người đại diện theo ủy quyền là bà Trịnh Thanh T1 trình bày: Bà Phan Thị Mỹ D là vợ ông Trần Thanh D2 (chết năm 2014). Không nhớ ngày tháng, khoảng năm 2003, 2004, vợ chồng cụ Nguyễn Phước A, cụ Nguyễn Thị H1 có cầm cố 02 công đất cho chồng bà D với giá 15 chỉ vàng 24kra, không quy định thời hạn cố đất, đến khi nào có vàng thì chuộc lại. Đến năm 2006, cụ H1 có đến nhà gặp ông D2 kêu bán 02 công mốt đất (diện tích 2.741m2, thửa đất số 109, tờ bản đồ số 01, loại đất trồng lúa) với giá 17 chỉ vàng 24 kra/công, tổng cộng mua 36 chỉ vàng 24 kra (trừ 15 chỉ vàng cố đất còn lại 21 chỉ ông D2 đã đưa đủ cho vợ chồng cụ A, cụ H1), giấy cố đất chuyển sang hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông D2 và cụ A, cụ H1 làm (bà D chỉ nghe ông D2 nói lại). Bà D không nhớ ngày tháng, khoảng năm 2020, 2021, phần đất mà bà D canh tác được Ủy ban nhân dân xã T B đào đường nước (trong có dính phần đất mà mua của ông A) và có đền bù cho bà D 20.000.000đồng, nhưng đào diện tích đất bao nhiêu bà D không nhớ. Nay bà Nguyễn Thị T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 36.HĐ/CN giữa cụ Nguyễn Phước A và ông Trần Thanh D2 được UBND xã T

(xã T) ký xác nhận ngày 01/8/2006, diện tích 2.741m2, thửa đất số 109, tờ bản đồ số 01, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp); Hủy hợp đồng cầm cố 02 công đất ruộng ngày 12 tháng 10 năm 2004 giữa cụ Nguyễn Phước A và ông Trần Thanh D2 và buộc bà D trả lại cho gia đình bà T diện tích 2.741m2, thửa đất số 109, tờ bản đồ số 01, loại đất trồng lúa; Gia đình bà T đồng ý trả lại 15 chỉ vàng 24 kra 9T8, bà D không chấp nhận theo yêu cầu của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Ông là con của cụ A và cụ H1. Ông thống nhất để bà T đại diện gia đình khởi kiện tranh chấp với bà Phan Thị Mỹ D. Mọi ý kiến của bà T liên quan đến việc giải quyết vụ án ông đều thống nhất, cam đoan không thắc mắc, khiếu nại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B trình bày: Ông là con của cụ A và cụ H1. Ông thống nhất để bà T đại diện gia đình khởi kiện tranh chấp với bà Phan Thị Mỹ D. Mọi ý kiến của bà T liên quan đến việc giải quyết vụ án ông đều thống nhất, cam đoan không thắc mắc, khiếu nại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn R trình bày: Ông là con của cụ A và cụ H1. Ông thống nhất để bà T đại diện gia đình khởi kiện tranh chấp với bà Phan Thị Mỹ D. Mọi ý kiến của bà T liên quan đến việc giải quyết vụ án ông đều thống nhất, cam đoan không thắc mắc, khiếu nại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Phước Hải H trình bày: Anh là con của ông Nguyễn Văn T4 (chết năm 2000, có 3 con là anh, anh Nguyễn Phước Phi L và chị Nguyễn Thị Long K). Anh thống nhất để bà T đại diện gia đình khởi kiện tranh chấp với bà Phan Thị Mỹ D. Mọi ý kiến của bà T liên quan đến việc giải quyết vụ án anh đều thống nhất, cam đoan không thắc mắc, khiếu nại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Phước Phi L trình bày: Anh là con của ông Nguyễn Văn T4 (chết năm 2000, có 3 con là anh, anh Nguyễn Phước Hải H và chị Nguyễn Thị Long K). Anh thống nhất để bà T đại diện gia đình khởi kiện tranh chấp với bà Phan Thị Mỹ D. Mọi ý kiến của bà T liên quan đến việc giải quyết vụ án anh đều thống nhất, cam đoan không thắc mắc, khiếu nại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Long K trình bày: Chị là con của ông Nguyễn Văn T4 (chết năm 2000, có 3 con là chị, anh Nguyễn Phước Phi L và anh Nguyễn Phước Hải H). Chị thống nhất để bà T đại diện gia đình khởi kiện tranh chấp với bà Phan Thị Mỹ D. Mọi ý kiến của bà T liên quan đến việc giải quyết vụ án chị đều thống nhất, cam đoan không thắc mắc, khiếu nại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị D1 trình bày: Chị là con của bà Nguyễn Thị Đ (chết năm 2011, chỉ có mình chị là con). Chị thống nhất để bà T đại diện gia đình khởi kiện tranh chấp với bà Phan Thị Mỹ D. Mọi

ý kiến của bà T liên quan đến việc giải quyết vụ án chị đều thống nhất, cam đoan không thắc mắc, khiếu nại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần T3 và chị Trần Thị Bích N là con của ông Trần Thanh D2 chỉ có Đơn xin xét xử vắng mặt và yêu cầu Tòa án không tiến hành hòa giải, không có văn bản ghi ý kiến gửi cho Tòa án.

Tại Bản khai ngày 26/3/2025, ông Trần Minh Q trình bày: Năm 2006, ông là cán bộ đo đạc xã T B. Ông Trần Thanh D2 có đến liên hệ ông để đi đo đạc tách thửa phần đất của cụ Nguyễn Phước A, ông cho rằng đã mua của cụ Nguyễn Phước A. Vào ngày 28/4/2006, ông có đến thực địa đo đạc tách thửa đất cho ông D2 và ông Phước A, có sự chứng kiến của 2 bên và các hộ lân cận. Khi đo đạc xong 2 bên cùng ký vào biên bản đo đạc. Khi đo đạc xong, ông Trần Thanh D2 có nhờ ông soạn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi soạn xong thì giao lại cho ông Trần Thanh D2 chuyển qua bộ phận tư pháp cho người dân ký và chứng thực hợp đồng theo quy định. Phần ký và chứng thực hợp đồng ông không có chứng kiến.

Tại Biên bản ngày 24/02/2025, bà Nguyễn Thị T và bà Phan Thị Mỹ D thỏa thuận giá đất tranh chấp là 70.000đ/m^2.

Kết luận giám định số 107/1/KL-KTHS ngày 15/4/2025 của Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, kết luận:

1. Chữ ký đứng tên Nguyễn Phước A dưới mục: "Đại diện bên chuyển nhượng QSDĐ" trên tài liệu ký hiệu A ("Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", đề ngày 01 tháng 8 năm 2006) so với chữ ký đứng tên Nguyễn Phước A trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M19 đến M26 là do cùng một người ký ra.

2. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Nguyễn Phước Phi L, Nguyễn Văn B dưới mục: "Đại diện bên chuyển nhượng QSDĐ" trên tài liệu ký hiệu A so với chữ ký tương ứng đứng tên Nguyễn Phước Phi L, Nguyễn Văn B trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M18 là có phải do cùng một người ký ra hay không.

Kết luận giám định số 107/KL-KTHS ngày 23/6/2025 của Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, kết luận:

- Dấu vân tay dưới mục "ĐẠI DIỆN BÊN CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ" ghi họ tên Nguyễn Thị H1 trên mẫu cần giám định (ký hiệu A) đủ yếu tố giám định, không đồng nhất với dấu vân tay ngón trỏ phải trên mẫu so sánh (ký hiệu M1) và mẫu so sánh không đủ dấu vân tay mười ngón nên không đủ cơ sở kết luận dấu vân tay trên mẫu cần giám định (ký hiệu A) có phải là dấu vân tay của cùng một người hay không.

- Dấu vân tay ngón trỏ trái trên mẫu so sánh (ký hiệu M1) và dấu vân tay trên mẫu so sánh (ký hiệu M2) bị mờ nhòe, có ít đặc điểm riêng nên không đủ yếu tố dùng làm mẫu so sánh để giám định.

Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực A, tỉnh Đồng Tháp đã căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 91, 157, 161, 227, 228 và 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 3, 136, 137 và 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 11, 127, 128, 137, 410 và 424 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 423, 424, 425 và 426 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 106 và 127 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều 12 và 26 của Nghị quyết 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 xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố 02 công đất ruộng ngày 12 tháng 10 năm 2004 (theo văn bản có tiêu đề "TỜ HỢP ĐỒNG CẦM ĐẤT" đề ngày "12.10.2004") giữa cụ Nguyễn Phước A và ông Trần Thanh D2, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 36.HĐ/CN giữa cụ Nguyễn Phước A và ông Trần Thanh D2 được UBND xã T, huyện H, nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp, ký xác nhận ngày 01/8/2006; Yêu cầu bà Phan Thị Mỹ D trả lại cho bà Nguyễn Thị T phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.941,5m2, thửa đất số 109, tờ bản đồ số 01, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện H, nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp; Bà T đồng ý trả lại cho bà D 15 chỉ vàng 24 kra 9T8.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 22/9/2025, nguyên đơn chị Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án số 54/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực A – Đồng Tháp và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phước A với ông Trần Thanh D2 là hợp đồng vô hiệu hoàn toàn do vi phạm các quy định về ký kết hợp đồng mà Luật dân sự quy định, cho bà chuộc lại đất theo Hợp đồng cầm cố ngày 12/10/2004 với giá 15 chỉ vàng theo hợp đồng cầm cố đất năm 2004.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án;

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thủ tục kháng cáo của nguyên đơn đúng qui định và hợp lệ; Về nội dung : Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông A và ông D2 thì ông A đã nhận 15 chỉ vàng 24kr , đã giao đất; Ngày 01/8/2006 hộ ông A lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất của ông A đã được chỉnh lý biến động; Ông Q là cán bộ đo đạc đất tại địa phương có văn bản trình bày, có đến thực địa để đo đạc tách thửa. Hộ ông D2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng ổn định. Bà T kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 1 Điều 308 của bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

[1] Về tố tụng : Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "*Hợp đồng cầm cố, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm thì nguyên đơn kháng cáo bản án trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.1] Tất cả những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo qui định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự;

[2] Về nội dung: Nguyên đơn Nguyễn Thị T là con ruột của cụ Nguyễn Phước A (chết 2013) và cụ Nguyễn Thị H1 (chết năm 2012) . Năm 2004 Cụ A – Cụ H1 có cầm cố cho ông Trần Thanh D2 (chồng bị đơn Phan Thị Mỹ D, ông D2 chết năm 2014) 02 công đất giá 15 chỉ vàng 24 kr, thời hạn cầm cố đến năm 2007. Năm 2006, cụ A – Cụ Hoàng làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Trần Thanh D2. Ngày 29/12/2008 ông Trần Thanh D2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 695 diện tích 2.741,0m^2 (bút lục 167). Năm 2020 - 2021chính quyền địa phương đào đường nước có bồi thường cho bà D (vợ ông D2) số tiền 20.000.000 đồng. Hiện nay, phần đất còn lại theo đo đạc thực tế 1.941,5m^2. Bà T là nguyên đơn cũng là đại diện cho những người thuộc hàng thừa kế của cụ A – cụ H1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cấm cố đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa Cụ A và ông D2 . Bị đơn thì không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn mà cho rằng, sau khi cầm cố đất được 01 năm thì vợ chồng cụ A đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông D2 với giá 36 chỉ vàng 24kr, trong đó trừ 15 chỉ vàng cố đất, ông D2 đưa thêm cho ông A 21 chỉ vàng 24kr. Sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn , Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Trước hết, đối với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 12/10/2004 giữa ông Trần Thanh D2 và cụ Nguyễn Phước A với nội dung cầm cố 02 công đất ruộng với giá 15 chỉ vàng 24 kr. Vấn đề này được các bên thừa nhận, phù hợp với tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ. Tại phiên tòa các bên cũng thừa nhận đã giao đất từ năm 2004 cho đến nay.

[3.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 36.HĐ/CN giữa cụ Nguyễn Phước A và ông Trần Thanh D2 được UBND xã T (xã T) ký xác nhận ngày 01/8/2006, diện tích 2.741m^2, thửa đất số 109, tờ bản đồ số 01, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (nay là khóm B phường T, tỉnh Đồng Tháp); Hợp đồng này các bên đang tranh chấp . Nguyên đơn cho rằng hợp đồng này không có thật, không phải chữ ký của Cụ A và không có chữ ký tên của các con cụ A. Bị đơn thì cho rằng, sau khi cầm cố đất được khoản 2 năm thì cụ A cần tiền lo cho gia đình nên cụ A – Cụ H1 cùng đến để chuyển nhượng cho ông D2 (Chồng bà Mỹ D). Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/08/2006 được lập thành văn bản, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, được xem là phù hợp về mặt hình thức. Về mặt nội dung, Bà T cho rằng không đúng chữ ký của Cụ A, cụ H1 và các thành viên trong gia đình. Tòa án sơ thẩm đã tiến hành trưng cầu giám định. Kết luận giám định như sau :

Kết luận giám định số 107/1/KL-KTHS ngày 15/4/2025 của Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, kết luận:

21991952. Chữ ký đứng tên Nguyễn Phước A dưới mục: "Đại diện bên chuyển nhượng QSDĐ" trên tài liệu ký hiệu A ("Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", đề ngày 01 tháng 8 năm 2006) so với chữ ký đứng tên Nguyễn Phước A trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M19 đến M26 là do cùng một người ký ra.

21991953. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Nguyễn Phước Phi L, Nguyễn Văn B dưới mục: "Đại diện bên chuyển nhượng QSDĐ" trên tài liệu ký hiệu A so với chữ ký tương ứng đứng tên Nguyễn Phước Phi L, Nguyễn Văn B trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M18 là có phải do cùng một người ký ra hay không.

Kết luận giám định số 107/KL-KTHS ngày 23/6/2025 của Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, kết luận:

- Dấu vân tay dưới mục "ĐẠI DIỆN BÊN CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ" ghi họ tên Nguyễn Thị H1 trên mẫu cần giám định (ký hiệu A) đủ yếu tố giám định, không đồng nhất với dấu vân tay ngón trỏ phải trên mẫu so sánh (ký hiệu M1) và mẫu so sánh không đủ dấu vân tay mười ngón nên không đủ cơ sở kết luận dấu vân tay trên mẫu cần giám định (ký hiệu A) có phải là dấu vân tay của cùng một người hay không.

- Dấu vân tay ngón trỏ trái trên mẫu so sánh (ký hiệu M1) và dấu vân tay trên mẫu so sánh (ký hiệu M2) bị mờ nhòe, có ít đặc điểm riêng nên không đủ yếu tố dùng làm mẫu so sánh để giám định."

Từ kết luận giám định nêu trên đã có đủ cơ sở xác định chữ ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/2006 của cụ A là đúng , hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xảy ra trên thực tế. Bởi lẽ, sau

khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Cụ A - Cụ H1 đều còn sống, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ A đã điều chỉnh giảm diện tích tại trang 4 (bút lục 168) thì Cụ A – Cụ H1 và những người trong gia đình đều không có phản đối. Phần đất tranh chấp thì vợ chồng ông D2 – Bà D canh tác từ năm 2004 cho đến nay .

[3.3] Bà T kháng cáo cho rằng việc cụ A chuyển nhượng đất thuộc quyền sử dụng của gia đình, các con không hay biết nên bị vô hiệu. Vấn đề này đã được Tòa án phúc thẩm làm rõ tại phiên tòa. Bà T trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, trước đây cụ A – cụ H1 khai phá được khoảng 12.000,0m^2 (12 công), đây là tài sản của vợ chồng cụ H1 - Cụ A. Cho nên có cơ sở xác định theo thừa nhận của nguyên đơn, đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của những người thuộc hàng thừa kế của cụ A – Cụ H1. Cho nên cụ A – Cụ H1 có toàn quyền quyết định đối với quyền sử dụng đất của mình. Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 109, diện tích 5.894,0m^2 do Cụ A đại diện hộ đứng tên ngày 14/7/2006 (bút lục 168). Cụ A đã định đoạt (chuyển nhượng 2.741m^2) cho ông D2 cũng nằm trong phạm vi thẩm quyền định đoạt của ông cụ A, nên không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của bà T.

[4] Từ những căn cứ, phân tích như trên xét kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị T là không có cơ sở để chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử, được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của bà T, Bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp xem như thi hành xong án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308 và Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 3, 136, 137 và 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 11, 127, 128, 137, 410 và 424 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 423, 424, 425 và 426 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 106 và 127 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều 12 và 26 của Nghị quyết 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 xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực A - Đồng Tháp.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố 02 công đất ruộng ngày 12 tháng 10 năm 2004 (theo văn bản có tiêu đề "TỜ HỢP ĐỒNG CẦM ĐẤT" đề ngày "12.10.2004") giữa cụ Nguyễn Phước A và ông Trần Thanh D2, và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 36.HĐ/CN giữa cụ Nguyễn Phước A và ông Trần Thanh D2 được UBND xã T, huyện H, nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp, ký xác nhận ngày 01/8/2006; Yêu cầu bà Phan Thị Mỹ D trả lại cho bà Nguyễn Thị T phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.941,5m^2, thửa đất số 109, tờ bản đồ số 01, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện H, nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp; Bà T đồng ý trả lại cho bà D 15 chỉ vàng 24 kra 9T8.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm do bà T nộp theo biên lai thu tiền số 0002841 ngày 26/9/2025 của thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp xem như thi hành xong án phí phúc thẩm.

4. Về chi phí tố tụng khác: Bà Nguyễn Thị T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và giám định số tiền 6.706.000 đồng, đã chi trả xong.

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, 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực A, tỉnh Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Đạt