

Bản án số: 524/2025/DS-PT

Ngày: 31 - 12 - 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Cao Khánh

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng

Bà Tiêu Hồng Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thuỷ Anh - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Quyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 và 31 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 415/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 471/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Đô R, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Căn cước công dân số 089063010673, cấp ngày 25/08/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Căn cước công dân số 096160008788, cấp ngày 14/08/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cùng cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971; Cư trú tại: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là khóm A, xã T, tỉnh Cà Mau) (Theo hợp đồng uỷ quyền ngày 22/7/2025) (có mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1952 (vắng mặt khi tuyên án)

Căn cước công dân số: 096052006358; cấp ngày: 14/06/2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cư trú tại: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp K, xã K, tỉnh Cà Mau).

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

1. Bà Nguyễn Hồng T1, sinh năm 1976 (có mặt)
2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp K, xã K, tỉnh Cà Mau).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1 và ông C: Ông Nguyễn Văn N là Luật sư của Văn phòng L2, thuộc Đoàn luật sư tỉnh C (có mặt)

Cư trú tại: Số C T, khóm A, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là số C T, khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau).

3. Ông Nguyễn Minh L1, sinh năm 1983 (vắng mặt)
4. Bà Nguyễn Thị Phương T2, sinh năm 1992 (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp K, xã K, tỉnh Cà Mau).

5. Bà Trần Kim X, sinh năm 1983 (vắng mặt)
6. Bà Trần Kim K, sinh năm 1986 (vắng mặt)
7. Bà Trần Ngọc T3, sinh năm 1991 (vắng mặt)
8. Bà Trần Thảo N1, sinh năm 2003 (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau).

9. Ngân hàng N3

Địa chỉ trụ sở: Số B, đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội (Nay là số B, đường L, phường G, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Châu Văn N2 – Chức vụ: Phụ trách điều hành Ngân hàng chi nhánh huyện T, tỉnh Cà Mau (Theo Quyết định ủy quyền số: 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 của Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng N3).

Người được ông T4 uỷ quyền: Ông Châu Đông D – Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng Ngân hàng chi nhánh huyện T, tỉnh Cà Mau. (Theo Quyết định ủy quyền số: 30/QĐ-NHNo-PC ngày 09/01/2025 của Người phụ trách điều hành Ngân hàng chi nhánh huyện T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm I, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là khóm I, xã T, tỉnh Cà Mau).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Hồng T1 và ông Nguyễn Văn C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 03/7/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/8/2024, lời trình bày của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có tại hồ sơ và tại phiên tòa, thể hiện:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của vợ chồng ông Trần Đô R và bà Nguyễn Thị M nhận chuyển nhượng với tổng diện tích đất 18 công tằm lớn – đất toạ lạc tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp C, xã K, tỉnh Cà Mau). Quá trình quản lý và sử dụng đất đến năm 2003 có toàn bộ phần đất 18 công tằm lớn cho bà Mai Hồng T5 (đã chết), giá cổ đất là 18 lượng vàng 24k, việc cổ đất có lập giấy tay “Tờ cổ đất ngày 16/02/2003 âm lịch”, việc cổ đất là ông R và bà M giao toàn bộ phần đất cho gia đình bà T5 sử dụng, thời hạn cổ đất là 06 năm, quy định chuộc thì phải cho hay trước 04 tháng.

Quá trình thực hiện hợp đồng cổ đất đến năm 2015 vợ chồng ông R và gia đình bà T5 thoả thuận chuyển sang hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng CNQSDĐ) đối với toàn bộ phần đất cổ, với giá 20 lượng 24k, việc thanh toán là đối trừ nghĩa vụ từ hợp đồng cổ đất là 18 lượng vàng 24k, còn lại 02 lượng vàng 24k khi nào làm giấy xong thì đưa tiếp. Hai bên thoả thuận nhờ ông Phạm Văn T6 đi lập thủ tục chuyển nhượng với giá 36.000.000 đồng (tương đương 01 lượng vàng 24k), việc chuyển nhượng chỉ mới thoả thuận chứ không có lập giấy tờ. Sau thời điểm thoả thuận, bà T5 yêu cầu lập giấy tờ chuyển tên sang thẳng cho bà Nguyễn Hồng T1 đứng tên, nên ông T6 mới hướng dẫn lập giấy tay “Giấy sang đất ngày 11/7/2015”, sau khi lập giấy tay thì đưa cho ông T6 giữ, thời gian sau ông T6 báo không lập thủ tục chuyển trực tiếp sang bà T1 được, mà phải chuyển qua ông R, sau đó mới chuyển lại cho bà T1 và phải tốn thêm chi phí 36.000.000 đồng (tương đương 01 lượng vàng 24k), thì bà T5 không đồng ý, nên ông T6 trả lại 01 lượng vàng 24k cho vợ chồng ông R nhận (vàng này bà T5 đưa) và các bên chấm dứt hợp đồng CNQSDĐ và tiếp tục thực hiện theo hợp đồng cổ đất với giá 19 lượng vàng 24k. Đến năm 2023 vợ chồng ông R yêu cầu chuộc đất thì bà T1 xuất trình ra “Giấy sang đất ngày 11/7/2015” lập trước đó, thì bà M phản đối và xé bỏ, nên phát sinh tranh chấp.

Toàn bộ phần đất cổ hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ) cho hộ ông Trần Đô R theo giấy CNQSDĐ số CC 545489 ngày 04/4/2016 với diện tích 10.216,1 m² – tại thửa 67 – tờ bản đồ số 01 (giấy CNQSDĐ này đã thế chấp cho Ngân hàng N3 – Chi nhánh huyện T (Ngân hàng), hiện nay còn dư nợ chưa thanh toán); giấy CNQSDĐ số T 044073 ngày 15/8/2001 với diện tích 5.200 m² – tại thửa 0112 – tờ bản đồ số 5, GCNQSDĐ số T 044124 ngày 15/8/2001 với diện tích 6.120 m² – tại thửa 1038, 1020 – tờ bản đồ số 5 (các giấy CNQSDĐ này bà T1 đang giữ). Đối với 02 giấy CNQSDĐ và giấy sang nhượng đất bà T5 lấy từ ông T6, chứ vợ chồng ông R không có đưa. Hộ gia đình ông R gồm có ông R và bà M cùng các con Trần Kim X, Trần Kim K, Trần Ngọc T3, Trần Thảo N1.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (QSDĐ) được lập tại “Tờ cổ đất ngày 16/02/2003 âm lịch” là vô hiệu, yêu cầu

trả lại toàn bộ phần đất theo đo đạc thực tế 22.857,8 m² và 02 giấy CNQSDĐ; đồng ý trả lại 19 lượng vàng 24k; đề nghị Toà án xem xét tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ được lập tại “Giấy sang đất ngày 11/7/2015” là vô hiệu. Nguyên đơn đồng ý trả toàn bộ khoản nợ theo yêu cầu của Ngân hàng. Chi phí tố tụng yêu cầu xem xét theo quy định.

- *Lời trình bày của bị đơn có tại hồ sơ và tại phiên toà, thể hiện:* Nguồn gốc đất tranh chấp do gia đình nhận cổ của vợ chồng ông Trần Đô R 18 công đất tầm lớn, với giá 18 lượng vàng 24k. Việc cổ đất có lập giấy tay “Tờ cổ đất ngày 16/02/2003 âm lịch”, việc cổ đất là gia đình bị đơn (ông L và bà T5) nhận đất canh tác, thời hạn cổ 06 năm, quá trình thực hiện hợp đồng cổ đất đến năm 2015 thì vợ chồng ông R mới yêu cầu chuộc đất để sang nhượng lại cho bà Nguyễn Hồng T1 với giá 20 lượng vàng 24k. Giá trị chuyển nhượng là đổi trừ nghĩa vụ vàng cổ đất của vợ chồng ông L 18 lượng vàng 24k. Vợ chồng ông L đã nhận lại 18 lượng vàng 24k từ vợ chồng bà T1. Việc giao kết hợp đồng CNQSDĐ và thoả thuận chuyển nhượng là giữa vợ chồng ông R với bà T1.

Bà Mai Hồng T5 (chết năm 2020), cha mẹ bà T5 đều đã chết, bà T5 không có cha mẹ con nuôi, bà T5 và ông L có 03 người con tên Nguyễn Hồng T1, Nguyễn Minh L1, Nguyễn Thị Phương T2. Việc cổ đất đã chấm dứt, toàn bộ số vàng cổ đất đã chuyển qua là tài sản của bà T1 và đã giao dịch chuyển nhượng với vợ chồng ông R và bà M, không còn liên quan gì quyền lợi của vợ chồng ông L và các người con khác.

Nay bị đơn không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của ông R và bà M. Đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Hồng T1. Nếu có phát sinh quyền nhận lại tài sản là của cá nhân bà T1.

- *Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 14/8/2024, lời trình bày của bà Nguyễn Hồng T1 có tại hồ sơ và tại phiên toà, thể hiện:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là vào năm 2015 vợ chồng ông R và bà M chuộc lại từ cha mẹ bà T1 (ông L và bà T5) để sang nhượng lại cho bà T1 với giá 20 lượng vàng 24k, việc chuyển nhượng là đổi trừ nghĩa vụ vàng cổ đất của vợ chồng ông L và bà T5 18 lượng vàng 24k, đưa thêm 01 lượng vàng 24k, còn lại 01 lượng khi nào chuyển tên xong thì mới giao tiếp, việc chuyển nhượng có lập “Giấy sang đất ngày 11/7/2015”, sau khi lập giấy sang nhượng thì vợ chồng ông R đưa cho bà T1 giữ 03 giấy CNQSDĐ (02 giấy CNQSDĐ ông R đứng tên, 01 giấy CNQSDĐ ông T7 đứng tên), 02 bên thoả thuận nhờ ông Phạm Văn T6 đi lập thủ tục sang tên với giá 36.000.000 đồng (thời điểm này bà T1 đưa cho ông T6 giữ toàn bộ 03 giấy CNQSDĐ). Sau đó bà T1 mới phát hiện vợ chồng ông R cùng ông T6 kêu chuyển nhượng đất lại cho người khác, nên bà T1 phản đối và ông T6 chỉ đem trả 02 giấy CNQSDĐ, còn lại 01 giấy CNQSDĐ đang lập thủ tục chuyển tên từ ông Trần Văn T7 sang ông R và hứa sau khi làm xong sẽ giao lại cho bà T1, nhưng sau khi làm xong ông T6 lại đưa cho ông R và ông R đã đem cầm cố cho Ngân hàng cho đến nay.

Bà T1 đã yêu cầu vợ chồng ông R tiếp tục thực hiện việc sang nhượng nhiều lần, nhưng không liên hệ được, đến năm 2023 vợ chồng ông R gửi đơn yêu cầu đến Ban N4 xin chuộc lại đất thì bà T1 không đồng ý, trong lúc chính quyền đang giải

quyết thì bà M cố tình lấy “Giấy sang đất ngày 11/7/2015” xé bỏ (chính quyền có lập biên bản).

Nay bà T1 không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của ông R và bà M. Yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng CNQSDĐ được lập tại “Giấy sang đất ngày 11/7/2015” là có hiệu lực, bà T1 đồng ý trả thêm 01 lượng vàng 24k và 18.000.000 đồng tiền chi phí làm giấy trước đó. Trong trường hợp Tòa xác định hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu trả lại giá trị theo giá thị trường 01 công tằm lớn bằng 130.000.000 đồng x 18 công = 2.340.000.000 đồng; bà T1 tự di dời nhà và công trình trên đất, chi phí đầu tư số tiền hơn 10.000.000 đồng không có yêu cầu. Chi phí tố tụng yêu cầu xem xét theo quy định.

- *Lời trình bày của ông Nguyễn Văn C có tại hồ sơ và tại phiên toà, thể hiện:* Thống nhất với toàn bộ lời trình bày, ý kiến, yêu cầu của bà Nguyễn Hồng T1. Tự nguyện giao quyền nhận lại tài sản cho cá nhân bà T1 (nếu có).

- *Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 09/01/2025 của Ngân hàng, lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Ngân hàng có tại hồ sơ và tại phiên toà, thể hiện:*

Giữa Ngân hàng và ông R bắt đầu phát sinh ký kết hợp đồng tín dụng là từ năm 2018, sau đó duy trì đáo hạn, đến năm 2023 thì tiếp tục ký kết hợp đồng tín dụng số: 7504 – LAV – 202305225/HĐTD ngày 02/11/2023 với nội dung Ngân hàng cho ông R vay theo hạn mức tín dụng ở mức dư nợ cao nhất là 200.000.000 đồng, mục đích vay sản xuất nông nghiệp và chăn nuôi, lãi suất thoả thuận quy định trên giấy nhận nợ. Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng đã giải ngân cho ông R với số tiền 200.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng ông R đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và dư nợ đã chuyển sang nợ quá hạn. Tính đến hết ngày 04/8/2025 tổng dư nợ của ông R là 244.526.575 đồng (Trong đó, nợ gốc 200.000.000 đồng, nợ lãi 44.526.575 đồng). Việc vay tín chấp, nhưng phải có tài sản để Ngân hàng cầm giữ, nhưng không có ký giao dịch bảo đảm. Việc cho vay này là nhằm hỗ trợ cho người dân có vốn chăn nuôi nông nghiệp và giảm bớt thủ tục thế chấp theo nghị định số 55/2015, nay được duy trì theo nghị định số 156/2024.

Ngân hàng yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà T1, để đảm bảo việc xử lý nợ cho Ngân hàng, với lý do hợp đồng CNQSDĐ không thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và giấy CNQSDĐ liên quan đến hợp đồng đang được cầm giữ tại Ngân hàng. Đồng thời Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông R trả cho Ngân hàng tổng số tiền 244.526.575 đồng (Trong đó, nợ gốc 200.000.000 đồng, nợ lãi 44.526.575 đồng) tính đến hết ngày 04/8/2025 và kể từ ngày 05/8/2025 ông R còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo mức lãi suất tại hợp đồng, giấy nhận nợ và phụ lục hợp đồng đã ký kết đối với khoản dư nợ.

- *Lời trình bày của ông Nguyễn Minh L1 và bà Nguyễn Thị Phương T2 (con ông Nguyễn Văn L) có tại hồ sơ, thể hiện:* Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông L và bà T1, không có yêu cầu gì trong vụ án.

- *Lời trình bày của các bà Trần Kim X, Trần Kim K, Trần Ngọc T3, Trần Thảo N1 có tại hồ sơ, thể hiện:* QSDĐ có tranh chấp là có công sức đóng góp của

bà X và bà K, việc có đất là có, nhưng việc chuyển nhượng là không có, thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông R và bà M, không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau, đã quyết định (tóm tắt):

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đô R và bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố QSDĐ được xác lập tại “Tờ có đất ngày 16/02/2003 âm lịch” là vô hiệu.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Hồng T1 về việc yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực hợp đồng CNQSDĐ được xác lập tại “Giấy sang đất ngày 11/7/2015” giữa ông Trần Đô R, bà Nguyễn Thị M với bà Nguyễn Hồng T1.

1.3. Tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ được xác lập tại “Giấy sang đất ngày 11/7/2015” giữa ông Trần Đô R, bà Nguyễn Thị M với bà Nguyễn Hồng T1 là vô hiệu.

1.3.1. Buộc ông Trần Đô R và bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Hồng T1 190 chỉ vàng 24k.

1.3.2. Buộc bà Nguyễn Hồng T1 và ông Nguyễn Văn C có trách nhiệm và nghĩa vụ tháo dỡ, di dời căn nhà khu sườn sắt có diện tích 14,4 m² và giao trả cho ông Trần Đô R và bà Nguyễn Thị M tổng diện tích đất tranh chấp 22.857,8 m² (tại các thửa 1, 47, 67 theo mảnh đo đạc chính lý thửa đất) – Đất tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp C, xã K, tỉnh Cà Mau).

1.3.3. Buộc bà Nguyễn Hồng T1 và ông Nguyễn Văn C có trách nhiệm và nghĩa vụ giao trả ông Trần Đô R và bà Nguyễn Thị M GCNQSDĐ số T 044073 cấp ngày 15/8/2001 đối với diện tích 5.200 m² – tại thửa 0112 – tờ bản đồ số 5 và GCNQSDĐ số T 044124 cấp ngày 15/8/2001 với diện tích 6.120 m² – tại thửa 1038, 1020 – tờ bản đồ số 5.

1.4. Chấp nhận yêu cầu Ngân hàng. Buộc ông Trần Đô R phải có nghĩa vụ trả số tiền 244.526.575 đồng (Trong đó, nợ gốc 200.000.000 đồng, nợ lãi 44.526.575 đồng) tính đến hết ngày 04/8/2025 cho Ngân hàng N3 ...

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 18 tháng 8 năm 2025 Bà Nguyễn Hồng T1 và ông Nguyễn Văn C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 06/8/2025 theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Hồng T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Hồng T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư Nguyễn Văn N trình bày: Việc chuyển nhượng thực tế có xảy ra, đã nhận đất và thanh toán xong, xem như việc chuyển nhượng đã thực hiện 2/3. Sơ thẩm xét lỗi ngang nhau là chưa phù hợp vì theo quy định thì nguyên đơn phải làm giấy chứng nhận QSDĐ nên nguyên đơn phải có lỗi nhiều hơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Hồng T1, sửa bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn T trình bày: Việc chuyển nhượng QSDĐ cho bà T1 là không phù hợp, giao dịch chuyển nhượng QSDĐ với bà T5 nhưng không thành. Bà T1 biết ông R được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng không có ý kiến; tại cuộc hòa giải tại địa phương, khi bà M xé giấy chuyển nhượng QSDĐ nhưng bà T1 không có yêu cầu gì. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ theo pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Hồng T1 và ông Nguyễn Văn C, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của bà Nguyễn Hồng T1 và ông Nguyễn Văn C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp trong thời hạn quy định của pháp luật. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

[2] Ông Nguyễn Văn C là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo, đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử tiến hành xử vắng mặt ông C theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét các yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Hồng T1 và ông Nguyễn Văn C, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự thống nhất xác định trước khi ký hợp đồng CNQSDĐ theo “*Giấy sang đất ngày 11/7/2015*”, thì vợ chồng ông R và bà M có cầm cố toàn bộ QSDĐ tranh chấp cho bà Mai Hồng T5 (mẹ bà T1) với giá 18 lượng vàng 24k, thỏa thuận thời hạn cầm cố đất là 06 năm.

[3.2] Nguyên đơn là ông R và bà M xác định đôi bên thỏa thuận chuyển nhượng không thành và đã chấm dứt việc chuyển nhượng QSDĐ. Hiện tại các bên đang thực hiện tiếp giao dịch cầm cố đất. Nguyên đơn cung cấp “*Tờ cổ đất ngày 16/02/2003 âm lịch*” là bản photocopy do nguyên đơn xác định đã làm thất lạc bản gốc. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ, do không làm giấy sang tên thẳng cho bà T1 được mà phải làm giấy sang tên ông R trước, sau đó từ ông R mới sang tên bà T1, nên chi phí làm giấy tăng lên, phía bà T5 không đồng ý, do đó hai bên thỏa thuận chấm dứt việc chuyển nhượng QSDĐ và tiếp tục cầm cố đất với giá 19 lượng vàng 24k (tăng lên 01 lượng vàng 24k). Nguyên đơn xác định việc thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng cầm cố không lập thành văn bản, chỉ thỏa thuận miệng. Phía bị đơn xác định tờ cổ đất đã hủy bỏ do các bên đã thỏa thuận chuyển sang hợp đồng CNQSDĐ.

[3.3] Theo “*Giấy sang đất ngày 11/7/2015*” bản gốc do bà T1 cung cấp thể hiện vợ chồng nguyên đơn cùng các con chuyển nhượng QSDĐ cho bà T1 diện tích đất đã cổ trước đó cho bà T5 với giá 20 lượng vàng 24k (thỏa thuận nguyên đơn đã nhận trước 19 lượng vàng 24k, còn lại 01 lượng sau khi chuyển tên QSDĐ xong sẽ trả đủ, tiền công thuê làm thủ tục chuyển tên 36.000.000 đồng mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$), giấy sang đất được các bên xác định tự nguyện ký, có ông Mai Hoàng S xác nhận ngày 21/01/2017.

Như vậy, có cơ sở chứng minh thời điểm vợ chồng nguyên đơn là ông R, bà M và bà T1 ký tờ sang nhượng đất, thì vợ chồng bà T5 và ông R, bà M đã tự nguyện chấm dứt hợp đồng cầm cố QSDĐ và các bên đã thống nhất chuyển từ hợp đồng cầm cố sang hợp đồng chuyển nhượng. Nguyên đơn cho rằng sau thỏa thuận chuyển nhượng không thành, hai bên tiếp tục hợp đồng cầm cố nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh, trong khi bị đơn không thừa nhận nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày này.

[3.4] Xét thấy, tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thì đối với phần diện tích 10.216,1m² nguyên đơn là ông R, bà M chưa được cấp giấy CNQSD, vẫn còn đứng tên ông Trần Văn T7; phần đất còn lại diện tích 11.320m² thì đã hết thời hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Đồng thời, hợp đồng CNQSDĐ đã vi phạm về mặt hình thức, tuy có lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực và đăng ký theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 và khoản 2 Điều 119 của Bộ luật dân sự. Bên cạnh đó việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng bằng vàng là vi phạm điều cấm của pháp luật (Vi phạm Điều 19 Nghị định 24/2012/NĐ-CP ngày 03/4/2012 của Chính phủ quy định hành vi vi phạm các quy định của pháp luật trong hoạt động kinh doanh vàng bao gồm: sử dụng vàng làm phương tiện thanh toán).

[3.5] Từ những căn cứ và phân tích, nhận định nêu trên cho thấy: Thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên theo “*Giấy sang đất ngày 11/7/2015*” đã vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự. Vì vậy, việc cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T1 về việc yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng CNQSDĐ theo “*Giấy sang đất ngày 11/7/2015*” và tuyên hợp đồng CNQSDĐ vô hiệu là phù hợp với quy định tại Điều 127, Điều 128 của Bộ luật dân sự.

[3.6] Đối với yêu cầu của bà T1 về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu được trả lại theo giá thị trường 130.000.000 đồng/công x 18 công = 2.340.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm bà T1 thống nhất với giá của chứng thư thẩm định là 2.160.696.400 đồng. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều xác định tại thời điểm chuyển nhượng các bên đều biết việc một phần đất ông R chưa được cấp QSDĐ (vẫn còn đứng tên ông T8); mặt khác các bên tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng bằng vàng và khi giao dịch đã không tuân thủ đúng quy định về mặt hình thức hợp đồng. Xét về nguyên nhân dẫn đến vi phạm là xuất phát từ việc thiếu hiểu biết pháp luật, không có lỗi cố ý của bên nào nên cấp sơ thẩm xác định lỗi 50/50 là phù hợp.

Bên cạnh đó, xét thấy giá chuyển nhượng là 20 lượng vàng 24k, người liên quan bà T1 đã thanh toán 19 lượng; theo định giá thì phần đất tranh chấp có giá

2.160.696.400 đồng; cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, buộc nguyên đơn trả lại 19 lượng vàng 24k (giá vàng hiện tại khoảng 150.000.000 đồng/lượng) thì số tiền nguyên đơn phải trả là nhiều hơn so với giá hiện tại của đất tranh chấp. Do đó, người liên quan bà T1 không có thiệt hại do chênh lệch giá. Vì vậy, việc cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà T1 về việc bồi thường theo giá thị trường khi vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, là phù hợp.

[3.7] Ngoài ra, tại cấp sơ thẩm bà T1 xác định chi phí đầu tư trên đất với số tiền hơn 10.000.000 đồng nhưng bà T1 chưa chứng minh được và không có đặt ra yêu cầu giải quyết, do đó cấp sơ thẩm đã tách ra và giành quyền khởi kiện bằng vụ án khác (nếu có yêu cầu).

[4] Từ những căn cứ và phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Hồng T1 và ông Nguyễn Văn C giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[5] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[6] Về việc nợ Ngân hàng N3, bản án sơ thẩm không tuyên Ngân hàng N3 trả lại cho ông Trần Đô R giấy CNQSDĐ liên quan đến hợp đồng tín dụng sau khi ông R thanh toán xong khoản nợ là chưa đầy đủ, cấp phúc thẩm điều chỉnh thêm cho đủ, không cần sửa bản án.

[7] Chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo Bản án sơ thẩm.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà T1 và ông C phải chịu.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Hồng T1 và ông Nguyễn Văn C.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đô R và bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố QSDĐ được xác lập tại “Tờ cổ đất ngày 16/02/2003 âm lịch” là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Hồng T1 về việc yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực hợp đồng CNQSDĐ được xác lập tại “Giấy sang đất ngày 11/7/2015” giữa ông Trần Đô R, bà Nguyễn Thị M với bà Nguyễn Hồng T1.

3. Tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ được xác lập tại “Giấy sang đất ngày 11/7/2015” giữa ông Trần Đô R, bà Nguyễn Thị M với bà Nguyễn Hồng T1 là vô hiệu.

4. Buộc ông Trần Đô R và bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Hồng T1 190 chỉ vàng 24k.

5. Buộc bà Nguyễn Hồng T1 và ông Nguyễn Văn C có trách nhiệm và nghĩa vụ tháo dỡ, di dời căn nhà khu sườn sắt có diện tích 14,4 m² và giao trả cho ông Trần Đô R và bà Nguyễn Thị M tổng diện tích đất tranh chấp 22.857,8 m² (tại các thửa 1, 47, 67 theo mảnh đo đạc chính lý thửa đất) – Đất tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp C, xã K, tỉnh Cà Mau).

(Có mảnh đo đạc chính lý thửa đất ngày 12/11/2024 của Công ty TNHH MTV T9 thể hiện diện tích, vị trí, mốc giới cụ thể của phần đất tranh chấp và tài sản trên đất (kèm theo)).

6. Buộc bà Nguyễn Hồng T1 và ông Nguyễn Văn C có trách nhiệm và nghĩa vụ giao trả ông Trần Đô R và bà Nguyễn Thị M GCNQSDĐ số T 044073 cấp ngày 15/8/2001 đối với diện tích 5.200m² – tại thửa 0112 – tờ bản đồ số 5 và GCNQSDĐ số T 044124 cấp ngày 15/8/2001 với diện tích 6.120 m² – tại thửa 1038, 1020 – tờ bản đồ số 5.

7. Chấp nhận yêu cầu Ngân hàng N3.

Buộc ông Trần Đô R phải có nghĩa vụ trả số tiền 244.526.575 đồng (Trong đó, nợ gốc 200.000.000 đồng, nợ lãi 44.526.575 đồng) tính đến hết ngày 04/8/2025 cho Ngân hàng N3 và kể từ ngày 05/8/2025 ông Trần Đô R còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ, phụ lục hợp đồng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Ngân hàng N3 trả lại cho ông Trần Đô R giấy CNQSDĐ liên quan đến hợp đồng tín dụng sau khi ông R thanh toán xong khoản nợ nêu trên.

8. Chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Hồng T1 và ông Nguyễn Văn C có trách nhiệm và nghĩa vụ giao hoàn trả ông Trần Đô R và bà Nguyễn Thị M tiền chi phí tố tụng 12.558.000 đồng.

Ông Trần Đô R và bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm và nghĩa vụ hoàn trả bà Nguyễn Hồng T1 và ông Nguyễn Văn C tiền chi phí tố tụng 9.027.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả các khoản tiền nói trên (trừ khoản tiền nợ của Ngân hàng), thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với các khoản tiền nói trên (trừ khoản tiền nợ của Ngân hàng) tương ứng với thời gian chậm trả.

9. Về án phí dân sự:

9.1. Án phí sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Hồng T1 phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng, bà Nguyễn Hồng T1 đã dự nộp tiền tạm ứng án phí trước 300.000 đồng theo

biên lai thu số: 0005513 ngày 16/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự (THADS) huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là Phòng THADS Khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau) được chuyển sang thu đối trừ.

Ngân hàng N3 không phải chịu, đã dự nộp tiền tạm ứng án phí trước 5.659.000 đồng theo biên lai thu số: 0005173 ngày 05/02/2025 của Chi cục THADS huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là Phòng THADS Khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau), được hoàn lại.

Nguyên đơn và bị đơn thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí và án phí theo quy định.

9.2. Án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Hồng T1 và ông Nguyễn Văn C mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ngày 19/8/2025 bà T1 và ông C mỗi người đã dự nộp 300.000 đồng, theo biên lai số 0011656 và 0011657 của THADS tỉnh C, được chuyển thu.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 3 - Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Đỗ Cao Khánh

Đỗ Cao Khánh

Trương Thanh Dũng Tiêu Hồng Phụng

Đỗ Cao Khánh

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 3 - Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Đỗ Cao Khánh