

Bản án số: 551/2023/DS-PT

Ngày: 16-8-2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng  
cầm cố quyền sử dụng đất và  
hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Đắc Minh

*Các thẩm phán:* Bà Trần Thị Thu Thủy

Bà Nguyễn Thị Cúc

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:** Bà Phạm Thị Thanh Tuyết – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 527/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022 về việc “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 42/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1238/2023/QĐ-PT ngày 24/5/2023 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1 Cụ [Trần Thị H](#), sinh năm 1939 (vắng mặt);

1.2 Bà [Lê Thị C](#), sinh năm 1975 (có mặt);

1.3 Bà [Lê Thị Thu H1](#), sinh năm 1962 (vắng mặt);

1.4 Bà [Lê Thị H2](#), sinh năm 1970 (vắng mặt);

1.5 Ông [Lê Oanh L](#), sinh năm 1976 (vắng mặt);

1.6 Bà [Lê Thị Thùy L1](#), sinh năm 1981 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: [Áp K, xã T, huyện V, tỉnh Kiên Giang](#)

1.7 Bà [Lê Thị Kim X](#), sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: [Áp M, xã M, huyện U, tỉnh Kiên Giang](#).

1.8 Ông [Lê Văn L2](#), sinh năm 1960 (vắng mặt);

Địa chỉ: [Ấp V, xã H, huyện U, tỉnh Kiên Giang](#).

1.9 Bà [Lê Thị Hồng N](#) ([Hong Nga Thi L3](#)), sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: [E Heritage Hills C, V](#). 22407. USA

*Người đại diện theo ủy quyền của cụ [H](#), bà [H1](#), bà [H2](#), ông [L](#), bà [L1](#), bà [X](#), ông [L2](#), bà [N](#): Bà [Lê Thị C](#), sinh năm 1975 (có mặt).*

**2. Bị đơn:** Ông [Nguyễn Văn K](#), sinh năm 1965. Địa chỉ: [Ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Kiên Giang](#) (có mặt)

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

3.1 Bà [Lê Thị C1](#), sinh năm 1964. Địa chỉ: [Ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Kiên Giang](#) (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông [Nguyễn Văn K](#), sinh năm 1965. Địa chỉ: [Ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Kiên Giang](#) (có mặt).

3.2 Ông [Hà Văn C2](#), sinh năm 1977 (có mặt);

3.3 Bà [Đặng Thị O](#), sinh năm 1978 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: [Kinh L, ấp K, xã T, huyện V, Kiên Giang](#).

**3.4 Ông [Phạm Bé N1](#), sinh năm 1984. Địa chỉ: [Ấp K, xã T, huyện V, Kiên Giang](#) (vắng mặt).**

**4. Người kháng cáo:** Bị đơn ông [Nguyễn Văn K](#).

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo bản án sơ thẩm, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

Năm 2001, cụ [Trần Thị H](#), chồng là cụ [Lê Quang T](#) (đã chết) có cô 05 công đất tầm lớn cho ông [K](#) với số vàng là 10 chỉ 24kra và số tiền 250.000 đồng. Đến năm 2003, cô thêm 5,5 công đất tầm lớn với số vàng là 55 chỉ 24kra. Tổng số đất đã cô là 10,5 công tầm lớn (tầm 03m) với số vàng là 65 chỉ 24kra và số tiền là 250.000 đồng. Phần đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất*) được cấp cho “Hộ” [Lê Quang T](#). Trong giấy chứng nhận được cấp thì phần đất có diện tích là 28.775m<sup>2</sup>, đất cô cho ông [K](#) một phần, phần còn lại thì nguyên đơn vẫn sử dụng cho đến nay. Hiện nay giấy chứng nhận bản gốc do bà [C](#) đang giữ, không có cầm cố thế chấp cho ai, từ trước cho đến nay cũng không có đưa cho ông [K](#). Thời điểm cô đất thì cụ [H](#) và cụ [T](#) có làm hai giấy cô đất (năm 2001, 2003) nhưng giao cho ông [K](#) nên nguyên đơn không còn giữ giấy tờ gì.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 17/12/2020, ông [Nguyễn Văn K](#) có nộp thêm “Tờ giao kèo nhượng đất, ghi ngày 21/2/1992”, thì chữ ký tên của cụ [Lê](#)

[Quang T](#), [Trần Thị H](#) và [Lê Oanh L](#) có trong văn bản này hoàn toàn là giả mạo. Nguyên đơn không thừa nhận chứng cứ này. Nếu như theo “Tờ giao kèo nhượng đất, ghi ngày 21/2/1992” thì lúc này [Lê Oanh L](#) (là con của cụ [H](#), cụ [T](#)) cũng chỉ mới 16 tuổi và cũng không có tư cách gì để ký. Bà [C](#) yêu cầu Tòa án tiến hành giám định để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Nay yêu cầu Tòa án hủy giao dịch cầm cố đất với ông [K](#). Yêu cầu ông [K](#) và phía ông [C2](#), bà [O](#) phải giao trả lại quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế là 16.449,2m<sup>2</sup>. Đất tọa lạc tại [ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Kiên Giang](#). Nguyên đơn sẽ trả lại cho ông [K](#) số vàng đã nhận do cố đất là 65 chỉ 24kra và số tiền là 250.000 đồng. Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả về thiệt hại. Về tài sản cây trồng trên đất bà [C](#) tự nguyện hỗ trợ cho ông [C2](#), bà [O](#) là 5.000.000 đồng (ông [C2](#), bà [O](#) cũng đồng ý nhận).

***Theo lời khai của bị đơn có yêu cầu phản tố là ông [Nguyễn Văn K](#) và ông [K](#) cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà [Lê Thị C1](#) trình bày:***

Thông nhất phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc, vị trí đất tọa lạc như đã được trích đo thực tế, còn việc “mua bán” thì cụ thể như sau: Năm 1992 cụ [Lê Quang T](#) và cụ [Trần Thị H](#) có bán cho vợ chồng ông 05 công đất (tầm 03m), trong đó 02 công liếp sậy và 03 công đất hoang trị giá là 12 chỉ vàng 24kra, sau khi mua đất ông bà thuê nhân công đào liếp làm Khóm. Năm 1994, cụ [T](#), cụ [H](#) bán tiếp gần 03 công đất liếp Sậy kế tiếp trị giá 07 chỉ vàng 24kra, ông bà đào liếp trồng Khóm, năm 1997 phá Khóm lấy mặt bằng nuôi tôm. Đến năm 2003 cụ [T](#), cụ [H](#) bán thêm 5,5 công đất liếp với số vàng 43 chỉ 24kra, ông bà sử dụng nuôi tôm. Các bên chỉ giao dịch tổng số vàng là 63 chỉ 24kra, không có giao dịch bằng tiền. Cả ba lần “mua đất” đều có làm giấy tay với nhau, đến nay thì ông đã nộp cho Tòa án được hai giấy là: Giấy mua bán lần đầu (năm 1992) và giấy mua bán lần thứ 3 (năm 2003), còn giấy mua bán lần thứ 2 (năm 1994) đến nay ông vẫn không tìm được, vì dọn nhà nên giấy tờ bị thất lạc. Nay ông khẳng định không còn chứng cứ nào khác để nộp cho Tòa. Trong các văn bản ông nộp cho Tòa án thì chữ viết toàn bộ là do ông tự viết kể cả phần ghi họ tên, chỉ có chữ ký là của cụ [T](#), cụ [H](#) và của người chứng kiến ký. Lý do, sau khi mua - bán ông không làm thủ tục sang tên là bởi vì ông không có tiền nộp thuế, khi mua thì cũng không biết phần đất đã được cấp giấy chứng nhận hay chưa. Sau khi mua đất thì ông khai thác để trồng Khóm, sau đó thì nuôi tôm, có đắp nền nhà chứ không có cất nhà, từ trước đến giờ ông không có cất nhà và không có ở trên đất.

Đến năm 2016, 2017 ông bán toàn bộ thửa đất trên cho vợ chồng ông [C2](#). Ông đã giao đất cho phía anh [C2](#) và nhận số vàng là 150,3 chỉ 24kra. Việc mua bán cũng chỉ làm giấy tay không có công chứng, chứng thực.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì đất là nhận chuyển nhượng, chứ không phải cầm cố. Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với phía cụ [H](#), cụ [T](#). Còn đối

với ông [C2](#), bà [O](#), nếu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng, thì ông vẫn tiếp tục chuyển nhượng cho ông [C2](#). Nếu Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn, thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa ông với phía ông [C2](#).

Ông [K](#) thống nhất với kết quả thẩm định giá để làm cơ sở xét xử, không yêu cầu xem xét tại chỗ và thẩm định giá lại. Không thống nhất với kết luận giám định của [Phòng K2](#) - [Công an tỉnh K](#), nhưng ông không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cao hơn giám định lại.

**Theo lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông [Hà Văn C2](#), bà [Đặng Thị O](#) trình bày:**

Ngày 08/4/2016, vợ chồng ông/bà nhận chuyển nhượng của ông [Nguyễn Văn K](#) 7.105m<sup>2</sup> đất tương đương 5,5 công (tầm lớn) với giá 11,5 chỉ vàng 24kra/01 công đất, tổng cộng là 63 chỉ vàng 24kra. Ngày 15/01/2017 nhận chuyển nhượng thêm của ông [K](#) diện tích 9.707,5m<sup>2</sup> đất (tương đương 7,5 công tầm lớn), đất giáp 5,5 công đã nhận chuyển nhượng lần thứ nhất, giá chuyển nhượng là 13 chỉ vàng 24kra/01 công, tổng cộng 97,3 chỉ vàng 24kra. Vợ chồng ông đã trả cho ông [K](#) được 87,3 chỉ vàng 24kra và giữ lại 10 chỉ vàng 24kra và 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) để hai bên làm giấy CNQSD đất. Tổng số vàng đã trả cho ông [K](#) là 150,3 chỉ vàng 24kra và đang quản lý sử dụng canh tác trên phần đất do ông [K](#) giao là 16.449,2m<sup>2</sup> như theo đo đạc thực tế.

Phần đất tranh chấp như các bên nêu trên hiện nay do vợ chồng ông đang quản lý để nuôi tôm. Trên đất ông bà có trồng Dừa khoảng 20 cây, [X1](#) khoảng 10 cây, ông bà không có yêu cầu gì. Tại Tòa án bà [C](#) có tự nguyện hỗ trợ cho vợ chồng ông số tiền 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*), thì ông bà đồng ý nhận và không có yêu cầu phía bà [C](#) bồi thường gì về tài sản trên đất.

Phía ông [C2](#) yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông [Nguyễn Văn K](#), vợ chồng ông sẽ trả thêm cho ông [K](#) 10 chỉ vàng 24kra và 5.000.000 đồng. Nếu Tòa tuyên vô hiệu, thì ông yêu cầu ông [K](#) trả lại cho vợ chồng ông 150,3 chỉ vàng 24kra. Vợ chồng ông không yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ông [Hà Văn C2](#), bà [Đặng Thị O](#) cho rằng đã chấm dứt việc cho thuê đất với ông [Phạm Bé N1](#) và không có yêu cầu gì với ông [N1](#).

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Phạm Bé N1](#) trình bày tại bản tự khai ngày 30/11/2017 như sau:**

Việc chuyển nhượng hay cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông [K](#) với cụ [H](#) như thế nào ông không biết. Vào khoảng tháng 04/2016 ông có thỏa thuận với vợ chồng ông [Hà Văn C2](#), bà [Đặng Thị O](#) thuê 21,5 công đất tầm lớn, tọa lạc tại [ấp K](#), [xã T](#), [huyện V](#), [tỉnh Kiên Giang](#), thời hạn 03 năm, giá thuê 2.500.000 đồng/công/năm. Ông đã canh tác hơn một năm nay. Trong 21,5 công đất này có 13 công đất tầm lớn mà các bên đang tranh chấp.

Phần đất ông thuê của ông C2 đang tranh chấp, thì ông có ý kiến như sau: Trường hợp Tòa án xử phần đất này cho bà C hay ông K thì ông đồng ý trả lại 13 công đất tầm lớn cho bà C hay ông K. Phần đất còn lại không tranh chấp ông có nguyện vọng tiếp tục thuê để canh tác. Ông không tranh chấp gì về hợp đồng thuê đất với vợ chồng ông C2 trong vụ án này. Do việc thuê đất trả tiền thuê hàng năm, nên ông với ông C2 tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Tuy nhiên, khi yêu cầu ông giao trả đất, thì ông K hay bà C báo trước ông 03 tháng để ông xử lý tằm trong vuông xong thì ông sẽ giao đất.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định:***

1. Tuyên bố “Hợp đồng cầm cố đất” vào các năm 2001, 2003 giữa vợ chồng cụ Trần Thị H, cụ Lê Quang T với ông Nguyễn Văn K bị vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn K về việc “yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với cụ Trần Thị H, cụ Lê Quang T.

Tuyên hủy bỏ “Tờ giao kèo nhượng đất ngày 21/02/1992” và “Tờ chuyển nhượng đất 08/3/2003” (trong đó có ghi họ tên của đương sự Lê Quang T, Trần Thị H, Nguyễn Văn K).

3. Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2016 và ngày 15/01/2017” giữa vợ chồng ông Hà Văn C2, bà Đặng Thị O với ông Nguyễn Văn K bị vô hiệu.

4. Buộc ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị C1, ông Hà Văn C2, bà Đặng Thị O phải có nghĩa vụ giao trả lại phần đất cho cụ Trần Thị H, bà Lê Thị C, bà Lê Thị Thu H1, bà Lê Thị H2, ông Lê Oanh L, bà Lê Thị Thùy L1, bà Lê Thị Kim X, ông Lê Văn L2, bà Lê Thị Hồng N (Hong Nga Thị L3) - (do bà Lê Thị C là người đại theo ủy quyền của N được nhận thay).

Phần đất có diện tích 16.449,2m<sup>2</sup>, tại thửa số 129 và 130, tờ bản đồ số 11, theo giấy CNQSD đất số U 473722 được UBND huyện V cấp ngày 10/12/2003 cho “Hộ” cụ Lê Quang T. Đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ theo Biên bản đo đạc thực tế đất ngày 16/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang lập (BL 281-285) và theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 95-2019 ngày 23/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V lập (BL 286), phần đất có hình 1, 2, 3, 4, 5, 6 cụ thể như sau:

Cạnh 1-2=25m giáp Lộ liên ấp, cạnh 2-3=380,01m và 3-5= 277,92m giáp đất Nguyễn Văn K1, cạnh 5-6= 25m giáp đất Trần Thị H, cạnh 6-4= 278,04m, cạnh 4-1= 380,01m giáp đất Hà Văn C2.

5. Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị C1 trả lại cho ông Hà Văn C2 và bà Đặng Thị O số vàng là 150,3 chỉ vàng 24K (loại 98%).

6. Buộc cụ [Trần Thị H](#), bà [Lê Thị C](#), bà [Lê Thị Thu H1](#), bà [Lê Thị H2](#), ông [Lê Oanh L](#), bà [Lê Thị Thùy L1](#), bà [Lê Thị Kim X](#), ông [Lê Văn L2](#), bà [Lê Thị Hồng N](#) ([Hong Nga Thị L3](#)) trả lại cho vợ chồng ông [Nguyễn Văn K](#), bà [Lê Thị C1](#) số vàng là 65 chỉ 24K (loại 98%) và số tiền là 250.000đ (*Hai trăm năm mươi nghìn đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm lãi suất của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

7. Ghi nhận sự tự thỏa thuận giữa phía bà [Lê Thị C](#) với ông [Hà Văn C2](#), bà [Đặng Thị O](#) về việc: Bà [C](#) hỗ trợ cây trồng, tài sản trên đất cho ông [C2](#), bà [O](#) với số tiền là 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*).

8. Ông [Hà Văn C2](#), bà [Đặng Thị O](#) và ông [Phạm Bé N1](#) được lưu lại sử dụng đất với thời hạn là 03 (ba) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 10/10/2022, bị đơn ông [Nguyễn Văn K](#) có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông [Nguyễn Văn K](#) trình bày: Yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất do bị đơn đã mua đất chứ không phải cầm cố. Đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn bà [Lê Thị C](#) đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông [Hà Văn C2](#) không có ý kiến.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:* Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án thẩm phán, thư ký đã tuân thủ đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bảo đảm cho các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung: Xét các tờ chuyển nhượng, hình thức không đúng quy định, nội dung thì không ghi nhận vị trí đất. Nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện chuyển nhượng, người làm chứng chỉ nghe bị đơn nói lại chứ không ký tên vào tờ chuyển nhượng hoặc chứng kiến trực tiếp việc chuyển nhượng. Hơn nữa, bị đơn cũng không có đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc là do nguyên đơn

giữ. Đồng thời bị đơn cũng không yêu cầu nguyên đơn làm thủ tục sang tên cho bị đơn. Kết luận giám định không đủ cơ sở kết luận chữ ký của cụ [T](#), cụ [H](#) trên tờ chuyển nhượng nên có cơ sở công nhận tờ chuyển nhượng năm 1992, 2003, từ đó xác định giao dịch giữa các bên chỉ là cầm cố. Các văn bản này bị vô hiệu nên các bên phải trả lại những gì đã nhận. Do đó, bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, bị đơn có kháng cáo nhưng không có gì chứng minh cho kháng cáo nên không có cơ sở để Hội đồng xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:*

**[1] Về thủ tục tố tụng:** Đơn kháng cáo của bị đơn ông [Nguyễn Văn K](#) trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

#### **[2] Xét kháng cáo của bị đơn:**

[2.1] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Nguồn gốc của hai thửa đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 16.449,2m<sup>2</sup>. Trong đó thửa 129, tờ bản đồ số 11, có diện tích 9.500m<sup>2</sup> và thửa 130, tờ bản đồ số 11, có diện tích 6.949,2m<sup>2</sup>. Phần đất tọa lạc tại [ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Kiên Giang](#) nằm một phần trong giấy CNQSD đất số U 473722, được Ủy ban nhân dân (UBND) [huyện V](#) cấp ngày 10/12/2003 cho Hộ của cụ [Lê Quang T](#). Hiện nay, phía nguyên đơn bà [Lê Thị C](#) đang giữ bản gốc giấy chứng nhận và không bị cầm cố, thế chấp cho người khác.

[2.2] Xét các chứng cứ do bị đơn ông [K](#) cung cấp tại Tòa án là “*Tờ giao kèo nhượng đất, ngày 21/2/1992*” có nội dung: Cụ [T](#), cụ [H](#) bán 05 công đất với giá là 1,2 cây vàng và “*Tờ chuyển nhượng đất ngày 08/3/2003*” có nội dung: Cụ [T](#), cụ [H](#) bán 5,5 công đất ruộng tầm 03m với giá là 43 chỉ vàng 24K, ngoài ra bị đơn không cung cấp được chứng cứ nào khác do đã bị thất lạc không tìm được. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy cả hai văn bản này đều không nêu vị trí thửa đất tọa lạc ở đâu, không có số liệu cụ thể về cạnh ngang và dài, văn bản là giấy tay không có công chứng, chứng thực; ông [K](#) khẳng định toàn bộ chữ viết trong hai văn bản nêu trên, kể cả chữ ghi họ, tên của những người có tên trong văn bản đều do ông [K](#) ghi.

Chữ ký của cụ [Lê Quang T](#) và [Trần Thị H](#) được Tòa án cấp sơ thẩm trưng cầu [Phòng K2 - Công an tỉnh K](#) tiến hành giám định, nhưng không đủ cơ sở kết luận. Riêng đối với chữ ký của những người làm chứng trong “*Tờ giao kèo nhượng đất, ngày 21/2/1992*” thì qua xác minh lời khai của những người này đều khẳng định không có ký vào các tài liệu nêu trên. Còn những người làm chứng khác đều khai rằng không ai trực tiếp chứng kiến việc chuyển nhượng giữa phía cụ [H](#) với ông [K](#) mà chỉ nghe nói lại.

Như vậy, ông [K](#) được quyền sử dụng đất là do nhận chuyển giao và được khai thác sử dụng đất là từ cụ [H](#), cụ [T](#). Mặc dù ông [K](#) cho rằng do nhận chuyển nhượng nhưng từ khi được nhận đất đến khi phát sinh tranh chấp, thì ông [K](#) vẫn chưa đăng ký kê khai trên hồ sơ địa chính, trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc hiện nay vẫn do phía gia đình bà [C](#) đang giữ. Mặt khác, trên cơ sở hai văn bản do ông [K](#) cung cấp thể hiện việc nhận chuyển nhượng vào năm 1992 và 2003, thì tại thời điểm năm 1992 Nhà nước nghiêm cấm hành vi mua-bán đất đai theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 1987.

Đến năm 2003 ông [K](#) tiếp tục nhận chuyển nhượng, nhưng lại không thực hiện đúng thủ tục về hình thức hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại Điều 691 Bộ luật Dân sự 1995. Hơn nữa, khi cụ [H](#) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông [K](#) vẫn không yêu cầu làm thủ tục để được lập hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định, cũng như yêu cầu chỉnh lý biến động hoặc tách giấy chứng nhận cho ông [K](#) được đứng tên trên giấy chứng nhận theo đúng pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các văn bản do ông [K](#) cung cấp đều không chứng minh được cụ [T](#), cụ [H](#) có chuyển nhượng đất cho ông [K](#), nên ông [K](#) không được quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất này là có căn cứ, đúng pháp luật. Do ông [K](#) không chứng minh được giao dịch giữa các bên là hợp đồng chuyển nhượng, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông [K](#) về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [K](#) với cụ [H](#), cụ [T](#) là có cơ sở, đúng pháp luật.

[2.3] Mặc dù phía nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ bằng văn bản chứng minh là các bên có giao dịch cầm cố, nhưng do hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là quan hệ pháp luật bị Nhà nước cấm giao dịch, nên không quy định về hình thức để buộc các bên phải thực hiện. Vì lẽ đó, giao dịch này trên thực tế có thể được thỏa thuận bằng lời nói hoặc bằng văn bản, tuy nhiên dù theo hình thức nào thì giao dịch cầm cố đất đều bị vô hiệu do vi phạm điều cấm pháp luật. Do ông [K](#) không chứng minh được giao dịch giữa các bên là chuyển nhượng, nên phần đất cụ [H](#) và cụ [T](#) giao quyền cho ông [K](#) sử dụng là giao dịch cầm cố. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch cầm cố giữa cụ [H](#), cụ [T](#) với ông [K](#) vô hiệu và yêu cầu ông [K](#) phải hoàn trả lại thửa đất theo thực tế đo đạc, cũng như việc phía bà [C](#) sẽ trả lại số vàng đã nhận của ông [K](#) là phù hợp theo quy định pháp luật về xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu do vi phạm điều cấm pháp luật theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự 2005.

[2.4] Về hậu quả của giao dịch bị vô hiệu: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cầm cố quyền sử dụng đất giữa phía cụ [Trần Thị H](#) với ông [Nguyễn Văn K](#) bị vô hiệu theo Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005. Do đó, hậu quả pháp lý là các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên đã buộc cụ [Trần Thị H](#) và các nguyên đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông [Nguyễn Văn K](#)

65 chỉ vàng 24K (loại 98%) và số tiền là 250.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ những phân tích đánh giá như trên, Hội đồng xét xử xét thấy bản án sơ thẩm có căn cứ, đúng pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông [Nguyễn Văn K](#) về việc sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ [T](#), cụ [Trần Thị H](#) với ông [Nguyễn Văn K](#) là hợp pháp. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, ý kiến của nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

**[3]** 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.

**[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:** Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí.

*Vì các lẽ trên,*

### QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông [Nguyễn Văn K](#). Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

*Tuyên xử:*

1. Tuyên bố “Hợp đồng cầm cố đất” vào các năm 2001, 2003 giữa vợ chồng cụ [Trần Thị H](#), cụ [Lê Quang T](#) với ông [Nguyễn Văn K](#) bị vô hiệu.

2. Buộc cụ [Trần Thị H](#), bà [Lê Thị C](#), bà [Lê Thị Thu H1](#), bà [Lê Thị H2](#), ông [Lê Oanh L](#), bà [Lê Thị Thùy L1](#), bà [Lê Thị Kim X](#), ông [Lê Văn L2](#), bà [Lê Thị Hồng N](#) ([Hong Nga Thị L3](#)) trả lại cho vợ chồng ông [Nguyễn Văn K](#), bà [Lê Thị C1](#) số vàng là 65 chỉ 24K (loại 98%) và số tiền là 250.000đ (*Hai trăm năm mươi nghìn đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm lãi suất của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông [Nguyễn Văn K](#) về việc “yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với cụ [Trần Thị H](#), cụ [Lê Quang T](#).

Tuyên hủy bỏ “Tờ giao kèo nhượng đất ngày 21/02/1992” và “Tờ chuyển nhượng đất 08/3/2003” (trong đó có ghi họ tên của đương sự [Lê Quang T](#), [Trần Thị H](#), [Nguyễn Văn K](#)).

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

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông [Nguyễn Văn K](#) phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001997 ngày 10/10/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang. Ông [K](#) đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại [TP. HCM](#);
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang;
- Đương sự (14);
- Lưu HS (2), VP(5) (26b). (LTTT).

**Nguyễn Đắc Minh**