TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **388**/2025/DS-PT Ngày: 31/12/2025 *V/v: Tranh chấp hợp đồng cầm cố, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Hường

Ông Trương Ngọc Hồng

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Lê Ngọc Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:*** Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 196/2025/TLPT-DS, ngày 08 tháng 10 năm 2025, về: "*Tranh chấp hợp đồng cầm cố, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 08/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 411/2025/QĐPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lại Văn H, sinh năm 1970. (Vắng mặt có ủy quyền).

1.2. Bà Lê Thị Thanh P, sinh năm 1972. (Có mặt).

- *Người đại diện theo ủy quyền cho ông Lại Văn H là*: Bà Lê Thị Thanh P (theo văn bản ủy quyền ngày 11/02/2025).

Cùng địa chỉ (cũ): Số nhà B, ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ hiện nay: Số nhà B, ấp K, xã T, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1968. (Vắng mặt).

2.2. Bà Lê Thị Thanh L, sinh năm 1971. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ (cũ): Số nhà B, ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ hiện nay: Số nhà B, ấp K, xã T, tỉnh An Giang.

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

3.1. Anh Nguyễn Khắc T1, sinh năm 1972. (Có mặt).

Địa chỉ (cũ): 206, ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ hiện nay: Số nhà B, ấp K, xã T, tỉnh An Giang.

3.2. Chị Lại Thị Thu H1, sinh năm 1980. (Có mặt).

Địa chỉ (cũ): ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ hiện nay: 296 ấp T, xã T, tỉnh An Giang.

3.3. Ông Nguyễn Quốc D, sinh năm 1955. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ (cũ): 444 N, P.V, Tp ., tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ hiện nay: D N, phường R, tỉnh An Giang.

3.4. Ông Vũ Ngọc M, sinh năm 1960. (Vắng mặt có ủy quyền).

3.5. Bà Mai Thị K, sinh năm 1963. (Có mặt).

- *Người đại diện theo ủy quyền cho ông Vũ Ngọc M là:* Bà Mai Thị K, sinh năm 1963 (theo văn bản ủy quyền ngày 23/09/2024)

Cùng địa chỉ (cũ): ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ hiện nay: Số nhà B, ấp K, xã T, tỉnh An Giang.

3.6. Ông Trần Quốc B, sinh năm 1970. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ (cũ): ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ hiện nay: ấp K, xã T, tỉnh An Giang.

3.7. Bà Phạm Thị H2, sinh năm 1955. (Có mặt).

Địa chỉ (cũ): ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ hiện nay: 296 ấp T, xã T, tỉnh An Giang.

3.8. Anh Lại Hiệp H3, sinh năm 1996. (Vắng mặt có ủy quyền).

Địa chỉ (cũ): ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ hiện nay: Số nhà B, ấp K, xã T, tỉnh An Giang.

- *Người đại diện ủy quyền cho anh H3 là*: Bà Lê Thị Thanh P có mặt. Địa chỉ như trên (theo văn bản ủy quyền ngày 11/02/2025).

3.9. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hiệp (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3).

- *Người đại diện theo ủy quyền là*: Bà Nguyễn Thị Minh M1, sinh năm 1975; Chức vụ: Phó Trưởng phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3. (Có mặt).

Địa chỉ trụ sở: Số B đường C, khu phố M, xã C, tỉnh An Giang.

3.10. Chị Nguyễn Thị Mộng T2, sinh năm 1990. (Vắng mặt).

3.11. Chị Nguyễn Thị Kiều T3, sinh năm 1993. (Vắng mặt).

3.12. Anh Nguyễn Đức T4, sinh năm 1995. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ (cũ): Số nhà B, ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ hiện nay: Số nhà B, ấp K, xã T, tỉnh An Giang.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Khắc T1 – là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nguyên đơn ông Lại Văn H và bà Lê Thị Thanh P trình bày: Trước đây anh H3 là con của bà có cho vợ chồng ông T bà L vay 480.000.000đ (Bốn trăm tám mươi triệu đồng), tiền lãi khi đó các bên thỏa thuận 30.000đ/01 triệu/tháng, ông T mới đóng được 1-2 tháng tiền lãi sau đó không trả lãi nữa, sau đó con bà bán thiếu cho ông T 2 con nghé với số tiền 75.000.000đ, bà bỏ ra 50.000.000đ để trả dùm cho ông T cho bà Lại Thị Hồng 5, tổng cộng là 605.000.000đ và tiền lãi là 95.000.000đ, tổng gốc và lãi là 700.000.000đ, khi đó bà mới bỏ ra 700.000.000đ để trả cho con bà là Lại Hiệp H3, sau đó giữa bà và ông T bà L mới làm hợp đồng cầm cố.

Ngày 25/01/2022 vợ chồng ông T, bà L có cố đất cho vợ chồng bà là 10 công đất ruộng tầm lớn với giá là 700.000.000đ khi nào ông T, bà L trả tiền thì vợ chồng bà trả đất, hiện nay phần đất trên vợ chồng bà đang canh tác. Đất này thuộc thửa 682, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và tờ trích đo địa chính ngày 19/4/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T là ½ của hình vẽ 1,2,3,4 trong đó cạnh 3, 2 giáp với ông Mai Hùng C. Nay yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông T, bà L và buộc vợ chồng ông T, bà L phải trả cho bà số tiền là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) và bà đồng ý trả lại đất cho ông T, bà L. Ngoài ra bà yêu cầu ông T bà L trả lại tiền chi phí định giá và tiền xem xét thẩm định tại chỗ.

- Theo bị đơn (có yêu cầu phản tố) ông Nguyễn Công T trình bày:

Vào ngày 12/11/2020 vợ chồng ông có mượn tiền của anh Lại Hiệp H3 con ruột của ông H, bà P với số tiền 270.000.000đ (Hai trăm bảy mươi triệu) với lãi suất là 4.000đ/ngày/1.000.000đ, đến ngày 10/4/2021 vợ chồng ông tiếp tục mượn của anh Lại Hiệp H3 là 60.000.000đ nhưng thực tế ông chỉ nhận 12.000.000đ, tiền lãi là 48.000.000đ. Vào tháng 01/2022 vợ chồng ông và anh H3 ngồi tính lãi lại với

nhau thì có thỏa thuận tiền lãi là 330.000.000đ, như vậy tổng cộng gốc và lãi là 650.000.000đ. Ông không có chứng cứ gì chứng minh cho số tiền lãi là 330.000.000đ, ông không yêu cầu gì đối với số tiền lãi này. Trước đây năm 2021 vợ chồng ông có mượn của bà Lại Thị H4 số tiền là 100.000.000đ sau đó vợ chồng ông có trả cho bà H4 số tiền là 50.000.000đ. Vợ chồng ông còn thiếu lại bà H4 là 50.000.000đ. Tổng cộng các khoản thiếu anh H3 là 700.000.000đ, sau đó vợ chồng ông làm giấy cầm cố cho cha mẹ ruột anh H3 là ông H, bà P là 700.000.000đ. Nay ông T đồng ý hủy hợp đồng cầm cố và trả lại cho ông H bà P số tiền 700.000.000đ.

Vào ngày 15/5/2022 vợ chồng ông có thỏa thuận bán toàn bộ phần đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 280251 và AN 280250 thuộc thửa đất số 682, 683 tờ bản đồ số 2 với giá là 3.500.000.000đ, chị Lại Thị Thu H1 đã trả trước cho ông là 2.488.000.000đ, khi đó bên chị H1 làm giấy đặt cọc viết tay với hình thức là chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chứ thực tế không phải hợp đồng đặt cọc và khi đó ông có đưa cho chị H1 hai bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên *(giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất)*. Nay ông đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Vào ngày 28/3/2019 ông và gia đình có bán phần đất và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng ông cho ông Nguyễn Khắc T1 có chiều ngang 15m, dài 1.000m tổng diện tích là 15.000m^2 nằm ở thửa đất 682, 683, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang với số tiền là 850.000.000đ (T5 trăm năm mươi triệu đồng) và ông đã nhận đủ 850.000.000đ, khi mua bán thì các bên không có làm hợp đồng mà ông chỉ đưa cho ông T1 một bản chính Biên bản họp gia đình về việc gia đình ông đồng ý bán đất cho ông T1. Nay ông T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông T1.

Đối với các yêu cầu độc lập của bà K, ông M và ông D về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông Nguyễn Khắc T1 thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (có yêu cầu độc lập) ông Nguyễn Khắc T1 trình bày: Vào ngày 28/3/2019 ông có mua phần đất và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng ông T, bà L có chiều ngang 15m, dài 1.000m tổng diện tích là 15.000m^2 nằm ở thửa đất 682, 683, tở bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang với số tiền là 850.000.000đ (T5 trăm năm mươi triệu đồng) và ông đã trả hết số tiền cho ông T và bà L, ông có kêu ông T, bà L đưa giấy để ông làm thủ tục sang tên nhưng ông T, bà L cứ hứa chứ không thực hiện. Nay ông T1 yêu cầu ông T, bà L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/3/2019 giữa ông và vợ chồng ông T bà L.

Trên phần đất ông mua theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ có một phần căn nhà lấn qua, nay ông và ông T thỏa thuận tự tháo dỡ. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng thì ông không yêu cầu ông T bồi thường thiệt hại.

- Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lại Thị Thu H1 trình bày: Vào ngày 15/5/2022 bà có thỏa thuận với vợ chồng ông T, bà L về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 682, 683, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang. Khi đó hai bên có làm giấy đặt cọc với hình thức là chuyển nhượng với giá là 3.500.000.000đ (Ba tỷ năm trăm triệu) chứ không phải là hợp đồng đặt cọc và bà đã giao cho vợ chồng ông T, bà L là 2.488.000.000đ (trong đó có 488.000.000đ là tiền của bà H2 đưa cho ông T vay). Nay bà H1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và vợ chồng ông T, bà L và yêu cầu ông T, bà L phải trả cho bà số tiền là 2.488.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm tám mươi tám triệu đồng) và bồi thường thiệt hại cho bà theo quy định pháp luật.

- Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc D trình bày: Ngày 22/11/2022 Tòa án nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40/2022/QĐST-DS về việc vợ chồng ông T bà L còn nợ ông số tiền gốc là 1.230.000.000đ (Một tỷ hai trăm ba mươi triệu đồng). Nay ông không đồng ý với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông T1 và yêu cầu hủy hợp đồng giữa ông T và ông T1 với lý do để đảm bảo Thi hành án.

- Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị K và là đại diện theo ủy quyền ông ông Vũ Ngọc M trình bày: Ngày 01/07/2022 Tòa án nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang đã xét xử vụ án giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông T, bà L bằng bản án số 35/2022/DS-ST về việc vợ chồng ông T bà L phải trả cho vợ chồng bà số tiền là 808.010.000đ. Nay bà không đồng ý với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông T1 và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông T và ông T1.

- Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc B trình bày: Ngày 20/11/2021 ông T cho ông mướn ruộng là 2 lô đất tọa lạc tại số B và 176 tổ E, để sản xuất với giá 130.000.000 đồng/01 lô/01 năm, 02 lô với số tiền là 260.000.000 đồng, nhưng nếu giao tiền liền thì bớt 30 triệu còn 230.000.000 đồng. Ông đã giao đủ tiền là 230.000.000 đồng cho ông T, nhưng do khi đó ông T chỉ đó 1 lô đất nên ông T đã trả lại cho ông 115.000.000 đồng. Nay ông không có yêu cầu gì với phần đất mướn. Khi nào bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực thì ông sẽ giao trả lại toàn bộ phần đất mà ông thuê của ông T.

- Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H2 trình bày: Đối với số tiền 488.000.000đ thì đề bà và con bà là Lại Thị Thu H1 tự thỏa thuận không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này và bà không yêu cầu gì trong vụ kiện này.

- Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lại Hiệp H3, đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Thanh P trình bày: Trước đây anh H3 là con của bà có cho ông T, bà L mượn tiền như lời trình bày nêu trên của bà và số tiền này bà P đã trả cho xong cho anh H3. Nay không yêu cầu gì trong vụ kiện này

- Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Đại diện Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tân Hiệp trình bày: Vào ngày 17/11/2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hiệp có ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 04/QĐ-CCTHADS, để cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Công T và bà Lê Thị Thanh L. Quyền sử dụng đất bị kê biên gồm: Đất ở nông thôn, cây lâu năm và đất lúa diện tích 14.000m^2 (1/2 phần đất của hộ ông Nguyễn Công T, bà Lê Thị Thanh L. Thi hành án không có kê biên phần đất thổ cư và đất ruộng mà ông T bán cho ông Nguyễn Khắc T1), thửa đất số 682 và 683, tờ bản đồ số 2, theo giấy CNQSD đất số N 280250 và AN 280251 được UBND huyện T cấp ngày 21/10/2009 do Hộ ông bà Lê Thị Thanh L, ông Nguyễn Công T đứng tên, đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang. Khi kê biên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hiệp tạm giao cho bà Lê Thị Thanh L, ông Nguyễn Công T quản lý, khai thác, sử dụng cho đến khi có quyết định của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện T. Nay không có ý kiến và yêu cầu gì.

Các đương sự thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ Tòa án và Tờ trích đo địa chính ngày 19/4/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T diện tích các thửa 683 giảm 115,9m^2, thửa 682 giảm 299,9m^2 và chứng thư thẩm định định giá ngày 18/8/2023 của Công ty cổ phần T7 và tư vấn xây dựng Miền T để làm cơ sở giải quyết.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST, ngày 08/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:***

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lại Văn H, bà Lê Thị Thanh P.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 25/01/2022 giữa bà Lê Thị Thanh P, ông Lại Văn H với ông Nguyễn Công T, bà Lê Thị Thanh L là vô hiệu.

Buộc ông T, bà L phải trả lại cho ông H, bà P số tiền 700.000.000đ.

Buộc bà P, ông H phải trả lại cho ông T, bà L diện tích đất Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và tờ trích đo địa chính ngày 19/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T là ½ diện tích của hình vẽ 1,2,3,4 với diện tích 13.140m^2 trong đó cạnh 3, 2 giáp với ông Mai Hùng C.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập ông Nguyễn Khắc T1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2019 giữa ông Nguyễn Khắc T1 với ông T bà L là vô hiệu.

Buộc ông T, bà L phải trả cho ông T1 số tiền 850.000.000đ

Buộc ông T1 phải trả lại cho ông T, bà L diện tích đất thuộc thửa 682, 683 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và tờ trích đo địa chính ngày 19/4/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T là ½ diện tích của hình vẽ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 với diện tích 14.657m^2 trong đó cạnh 1-4 giáp với ông Nguyễn Trọng T6.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lại Thị Thu H1.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/05/2022 giữa bà Lại Thị Thu H1 với ông Nguyễn Công T, bà Lê Thị Thanh L.

Buộc ông T, bà L phải trả lại cho bà H1 số tiền 2.488.000.000đ và tiền bồi thường thiệt hại là 676.766.888đ. Tổng cộng là 3.164.766.888đ.

Buộc bà H1 trả lại cho ông T, bà L 02 giấy CNQSD đất số AN 280250 và AN 280251, được UBND huyện T, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 21/10/2009 do hộ ông Nguyễn Công T, bà Lê Thị Thanh L đứng tên.

Trường hợp bà Lại Thị Thu H1 không phối hợp thì ông T, bà L có quyền liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện việc làm lại giấy CNQSD đất đối với diện tích đất nói trên.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Mai Thị K, ông Võ Ngọc M2 và ông Nguyễn Quốc D về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L với ông T1.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 19/5/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khắc T1 kháng cáo với nội dung: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông T, bà L, buộc ông T bà L giao đất cho ông; Không đồng ý với yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với vợ chồng ông T, bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày*: Yêu cầu giữ nguyên như bản án sơ thẩm tuyên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1 trình bày:* Ông mua bán không có hợp đồng chuyển nhượng nhưng có người làm chứng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Về thủ tục tố tụng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung vụ án và đề nghị hướng giải quyết: Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông T1. Đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST, ngày 08/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Những người vắng mặt tại phiên tòa đã được tòa án triệu tập hợp lệ, có đơn yêu cầu giải quyết xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án như sau*:

[2.1.] Do vợ chồng ông Nguyễn Công T, bà Lê Thị Thanh L nợ của anh Lại Hiệp H3 là con của bà Lê Thị Thanh P và ông Lại Văn H, nên vợ chồng bà P, ông H đã trả thay cho ông T, bà L số tiền nợ anh H3 là 700.000.000đ. Đến ngày 25/01/2022 ông T, bà L cố 10 công đất cho bà P và ông H với giá là 700.000.000đ. Tại cấp sơ thẩm, phía bà P và phía ông T đã thống nhất hủy hợp đồng cầm cố. Theo đó, phía bà P trả cho phía ông T 10 công đất và phía ông T trả lại cho phía bà P số tiền là 700.000.000đ; Ngày 15/5/2022 bà Lại Thị Thu H1 nhận chuyển nhượng của ông T, bà L phần đất thửa số 682, 683, tờ bản đồ số 2, khi đó hai bên làm giấy đặt cọc với hình thức là chuyển nhượng với giá là 3.500.000.000đ, bà H1 đã giao cho phía ông T số tiền là 2.488.000.000đ (trong đó, số tiền là 488.000.000đ phía ông T vay và nợ mẹ của bà H1 là bà Phạm Thị H2, hai bên thống nhất cấn trừ vào tiền chuyển nhượng đất). Cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng và buộc vợ chồng ông T trả lại số tiền đã nhận và bồi thường cho bà H1 với tổng số tiền là 3.164.766.888đ. Các nội dung này sau khi xét xử sơ thẩm thì không có kháng cáo, nên HĐXX phúc thẩm không giải quyết lại.

[2.2.] Ông Nguyễn Khắc T1 và vợ chồng ông T thỏa thuận chuyển nhượng đất vào ngày 28/3/2019 với diện tích là 15.000m^2 (ngang là 15m, dài 1.000m), thửa số 682, 683, tờ bản đồ số 2, nằm trong tổng diện tích 29.730m^2 giấy CNQSD đất số AN 280250 và AN 280251 cùng ngày 21/10/2009 cấp cho Hộ bà Lê Thị Thanh L, ông Nguyễn Công T (UBND huyện xác định là cấp cho cá nhân – BL 147). Giá chuyển nhượng là 850.000.000đ. Các bên không có làm hợp đồng, bên ông T chỉ giao cho ông T1 biên bản họp gia đình đồng ý bán đất cho ông T1, sau khi chuyển nhượng thì các bên đã giao đất và nhận tiền xong. Ông T1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông T.

Ngoài ra, ông T bà L còn nợ ông Nguyễn Quốc D số tiền là 1.230.000.000đ theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40/2022/QĐST-DS ngày 22/11/2022; nợ vợ chồng ông Vũ Ngọc M và bà Mai Thị K số tiền là 808.010.000đ theo Bản án dân sự số 35/2022/DS-ST ngày 01/7/2022, các quyết định và bản án đều đã có hiệu lực pháp luật. Cơ quan Thi hành án dân sự huyện T tiến hành kê biên đất của vợ chồng ông T là 14.000m^2 (tuy nhiên không kê biên đối với phần đất vợ chồng ông T đã chuyển nhượng cho ông T1).

[3] *Xét kháng cáo của ông Nguyễn Khắc T1, Hội đồng xét xử (HĐXX) phúc thẩm nhận thấy*: Ông Nguyễn Khắc T1 là em ruột của ông Nguyễn Công T. Vào ngày 28/3/2019 vợ chồng ông T và các con lập "Biên bản họp gia đình (BL 354)", thống nhất bán cho ông T1 ½ lô đất ngang 15m dài 1.000m, giá theo thỏa thuận. Đồng thời trong văn bản này vợ chồng ông T có ghi biên nhận có nhận số tiền là 850.000.000đ, nhưng không nêu rõ là tiền của ai giao. Ngoài ra, các bên không

cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét yêu cầu của ông T1 về việc yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với vợ chồng ông T là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, văn bản "Biên bản họp gia đình ngày 28/3/2019" không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự quy định về hình thức hợp đồng phải được lập thành văn bản; hợp đồng còn phải được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013. Mặc dù, ông T1 cho rằng đã nhận đất sử dụng nhưng không có biên bản đo đạc bàn giao đất. Sau khi nhận đất sử dụng ông T1 và vợ chồng ông T không lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định và đến thời điểm tranh chấp việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng chưa được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Vì vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T1 là có căn cứ.

Ngoài nội dung nêu trên thì các đương sự khác trong vụ án không có kháng cáo nội dung nào khác của bản án sơ thẩm.

[4] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát về việc: Không chấp nhận kháng cáo của ông T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST, ngày 08/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang.

[5] *Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:* Giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Là 300.000đ. Ông Nguyễn Khắc T1 phải nộp do kháng cáo không được chấp nhận. Theo đó, được trừ vào tạm ứng án phí và xem như đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Căn cứ vào Điều 117, khoản 1 Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015 và điểm a, khoản 3 Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013.

Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Khắc T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 08/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lại Văn H, bà Lê Thị Thanh P. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 25/01/2022 giữa bà Lê Thị Thanh P, ông Lại Văn H với ông Nguyễn Công T, bà Lê Thị Thanh L là vô hiệu.

Buộc ông T, bà L phải trả lại cho ông H, bà P số tiền 700.000.000đ.

Buộc bà P, ông H phải trả lại cho ông T, bà L diện tích đất Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và tờ trích đo địa chính ngày 19/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, là ½ diện tích của hình vẽ được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4 với diện tích 13.140m^2 trong đó cạnh 3-2 giáp với ông Mai Hùng C.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập ông Nguyễn Khắc T1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2019 giữa ông Nguyễn Khắc T1 với Nguyễn Công T, bà Lê Thị Thanh L là vô hiệu.

Buộc ông T, bà L phải trả cho ông T1 số tiền 850.000.000đ.

Buộc ông T1 phải trả lại cho ông T, bà L diện tích đất thuộc thửa 682, 683 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và tờ trích đo địa chính ngày 19/4/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, là ½ diện tích của hình vẽ được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 với diện tích 14.657m^2 trong đó cạnh 1-4 giáp với ông Nguyễn Trọng T6.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lại Thị Thu H1.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/05/2022 giữa bà Lại Thị Thu H1 với ông Nguyễn Công T, bà Lê Thị Thanh L.

Buộc ông T, bà L phải trả lại cho bà H1 số tiền 2.488.000.000đ và bồi thường thiệt hại với số tiền là 676.766.888đ. Tổng cộng số tiền là 3.164.766.888đ.

Buộc bà H1 trả lại cho ông T, bà L 02 (bản gốc) giấy CNQSD đất số AN 280250 và AN 280251, được UBND huyện T, tỉnh Kiên Giang cấp cùng ngày 21/10/2009 do hộ ông Nguyễn Công T, bà Lê Thị Thanh L đứng tên.

Trường hợp bà Lại Thị Thu H1 không phối hợp thì ông T, bà L có quyền liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện việc làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Mai Thị K, ông Võ Ngọc M2 và ông Nguyễn Quốc D về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Công T, bà Lê Thị Thanh L với ông Nguyễn Khắc T1.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được 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 số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

5. *Về chi phí tố tụng*: Buộc ông Nguyễn Công T, bà Lê Thị Thanh L hoàn trả lại tạm ứng chi phí cho bà Lê Thị Thanh P và ông Lại Văn H số tiền 25.921.260đ (gồm 4.561.260đ và 21.360.000đ)

6. *Về án phí dân sự:*

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

6.1.1. Buộc ông Nguyễn Công T, bà Lê Thị Thanh L phải nộp án phí không giá ngạch với số tiền là 300.000đ và án phí có giá ngạch với số tiền là 32.000.000đ (số tiền 700.000.000đ = 20.000.000đ x 4% của phần vượt quá 400.000.000đ) do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Hoàn trả lại cho ông Lại Văn H, bà Lê Thị Thanh P số tiền 16.000.000đ theo biên lai thu tiền số 0006474, ngày 13/06/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hiệp.

6.1.2. Buộc ông Nguyễn Công T, bà Lê Thị Thanh L phải nộp án phí không giá ngạch với số tiền là 300.000đ và án phí có giá ngạch với số tiền là 97.404.786đ (số tiền 3.270.239.305đ = 72.000.000đ x 2% của phần vượt quá 2 tỷ đồng) do yêu cầu độc lập của bà Lại Thị Thu H1 được chấp nhận.

Hoàn trả lại cho bà Lại Thị Thu H1 tạm ứng án phí với số tiền 41.300.000đ theo biên lai thu số 0002222, ngày 21/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang.

6.1.3. Buộc Nguyễn Công T, bà Lê Thị Thanh L phải nộp án phí không giá ngạch là 300.000đ, do yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc D và bà Mai Thị K, ông Vũ Ngọc M được chấp nhận.

Hoàn trả lại cho bà Mai Thị K tạm ứng án phí với số tiền 300.000đ theo biên lai thu số 0003726, ngày 02/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang.

6.1.4. Buộc ông Nguyễn Khắc T1 phải nộp án phí không giá ngạch với số tiền là 300.000đ. Theo đó, được khấu vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0002062 ngày 21/09/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang (đã thực hiện xong).

Buộc Nguyễn Công T, bà Lê Thị Thanh L phải nộp án phí với số tiền là 37.500.000đ (số tiền 850.000.000đ = 36.000.000đ x 4% của phần vượt quá 800.000.000đ).

- Tổng số tiền án phí buộc ông Nguyễn Công T, bà Lê Thị Thanh L phải nộp là 165.395.337đ.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Là 300.000đ, buộc ông Nguyễn Khắc T1 phải nộp. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo Biên lai thu số 0013587 ngày 19/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang (đã thực hiện xong).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:
- Tòa phúc thẩm - TAND Tối Cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND Khu vực 3 - An Giang;
- THA dân sự Khu vực 3 – An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Đặng Thị Bích Vân