

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 605/2025/DS-PT

Ngày: 20 – 9 – 2025

*V/v: Tranh chấp hợp đồng cầm cố -
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi
lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Thủy.

Các Thẩm phán:

Bà Mạc Thị Chiên

Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Tấn Phát - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 16 và ngày 20 tháng 9 năm 2025, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 226/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 07 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST, ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm 544/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 463/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Quan H, sinh năm: 1963

Địa chỉ: Số B Đ, xã P, huyện C, tỉnh Long An, (nay là số 20 Đoàn Bá S, xã P, tỉnh Tây Ninh).

Địa chỉ liên hệ: Số C T, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số C T, phường P, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Phạm Quốc H1, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Số C T, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số C T, phường P, thành phố Cần Thơ). Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1948;

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp H, xã H, thành phố Cần Thơ). Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H2: Luật sư Võ Tuấn H3 – Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh S (cũ).

Địa chỉ: Số A H, phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số A H, phường S, thành phố Cần Thơ). Có mặt

2.2. Ông Nguyễn Văn H4, sinh năm 1973

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp H, xã H, thành phố Cần Thơ). Có mặt

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

3.1. Bà Trần Thị M, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số B Đ, xã P, huyện C, tỉnh Long An, (nay là số 20 Đoàn Bá S, xã P, tỉnh Tây Ninh)

Địa chỉ liên hệ: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp H, xã H, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Bà Trần Thị Mộng T, sinh năm 1989. Vắng mặt

3.2. Bà Ngô Thị N, sinh năm 1951;

Địa chỉ: : Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp H, xã H, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Nguyễn Văn H2.

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp H, xã H, thành phố Cần Thơ).

3.3. Ông Trần Quốc T1, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp H, xã H, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt

3.4. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp H, xã H, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Ông Nguyễn Văn H4.

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp H, xã H, thành phố Cần Thơ).

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn H2

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 23-5-2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Quan H có người đại diện hợp pháp trình bày cho rằng trước đây ông Trần Quan H có 04 công tằm cấy đất ruộng tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 226, 227, 228 cùng tờ bản đồ số 11, tổng diện tích 5.201m² do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông H đứng tên ngày 26-09-1993. Vì hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vào năm 1989 ông H cõ toàn bộ diện tích đất trên cho ông Nguyễn Văn H2 với giá 1,8 tấn lúa (1.800kg); đến năm 1992, ông H lấy thêm 01 tấn lúa (1000kg), như vậy tổng cộng 02 lần ông H đã nhận 2,8 tấn lúa (2.800kg). Việc cõ đất 02 bên có làm giấy tay do phía ông H2 giữ. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên sau khi cõ đất cho ông H2 thì gia đình ông H đi lập nghiệp và sinh sống tại thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2002, ông H2 có yêu cầu cho chuộc lại đất nhưng ông H không có khả năng nên để ông H2 làm đất tiếp tục, ông H có nói đến khi nào ông H có khả năng sẽ chuộc lại. Năm 2022, ông H có khả năng nên về liên hệ với ông H2 chuộc lại đất nhưng ông H2 đòi chuộc giá 160.000.000 đồng, ông H không đồng ý mà yêu cầu cõ bao nhiêu thì chuộc bấy nhiêu theo giá trị của 2.800kg lúa tại thời điểm, ông H2 không đồng ý nên việc thỏa thuận chuộc lại đất không thành. Đến khoảng tháng 09/2023 ông H yêu cầu chuộc lại đất thì ông H2 cho rằng phần đất trên đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H4 (là con rể của ông H2) và có cung cấp Tờ sang nhượng ngày 20-2-1998. Trong Giấy chuyển nhượng có chữ ký ông H và bà Trần Thị M (vợ ông H) thì đây là chữ ký giả mạo vì trước giờ ông H chỉ giao dịch cõ đất với ông H2, không biết ông H4, chưa từng giao dịch với ông H4. Đồng thời, trước đây ông H có đăng ký kê khai làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp nhưng ông H chưa nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không hiểu lý do tại sao hiện ông H2, ông H4 giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H.

Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Tờ sang tên chuyển nhượng đất được lập ngày 20-02-1998 giữa ông Trần Quan H, bà Trần Thị M với ông Nguyễn Văn H4 là vô hiệu, do giả mạo chữ ký vợ chồng ông H.

Yêu cầu cho ông H chuộc lại đất cổ và buộc ông H2, ông H4 phải trả đất cho ông H thửa đất số 226, 227, 228 tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; ông H đồng ý trả cho ông H2 2.800kg lúa theo giá trị mỗi ký lúa là 6.000 đồng số tiền là 16.800.000 đồng. Yêu cầu ông H2, ông H4 phải giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H ngày 26-09-1993.

Tại Đơn phản tố đề ngày 7-11-2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn H2 (đồng thời là người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị N) trình bày cho rằng năm 1995 ông Trần Quan H có cổ cho ông Nguyễn Văn H2 04 công đất tằm cấy đất lúa tính tằm điền 5.200m² với số lúa là 4.000kg thời hạn 03 năm, trong thời gian này ông H2, ông H có làm giấy hợp đồng cổ đất do ông H2, ông H ký tên và giao ông H2 giữ. Đến năm 1998, là hạn ông H về chuộc đất nhưng ông H không chuộc mà kêu ông H2 đưa thêm 4.000kg lúa nữa là dứt luôn, lúc này ông H2 không đồng ý vì thị trường khi đó chuyển nhượng 01 công tằm cấy chỉ có giá 1.800kg lúa, cuối cùng ông H đồng ý chuyển nhượng cho ông H2 giá 01 công là 1.800kg lúa là dứt luôn. Ngày 20-02-1998, hai bên làm giấy hợp đồng lại từ cổ sang chuyển nhượng, giấy hợp đồng cũ không còn hiệu lực nữa, chuyển sang hợp đồng mới ông H2 không đứng tên mà để tên con rể ông là Nguyễn Văn H4. Khi viết xong hợp đồng có đọc lại cho 02 bên cùng nghe và đồng ý ký tên, ông H ký tên và ký thế cho bà Trần Thị M (vợ ông H). Cùng ngày 20-02-1998, ông H2 và ông H đến địa phương ấp H nhờ địa phương xác nhận cho 02 bên mua bán là sự thật và có chữ ký xác nhận của Trưởng ban N1 khi đó là ông Nguyễn Ngọc D và ông H giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 giữ, ông H2 đã đưa đủ số lúa là 3.200kg cho ông H, cộng chung 02 lần trước sau là 7.200kg lúa. Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông H thì ông H2 sử dụng, cải tạo thành 03 ao nuôi hải sản và hiện đang cho ông Trần Quốc T1 thuê hàng năm (không làm hợp đồng thuê). Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H ngày 26-09-1993 thì ông H2 đang giữ, không có cầm cố thế chấp hay giao cho người khác giữ. Nay ông H2 phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Tờ sang nhượng đất lập ngày 20-02-98 giữa vợ chồng ông Trần Quan H, bà Trần Thị M với Nguyễn Văn H4 (con rể của ông Nguyễn Văn H2) đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 226, 227, 228 cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông Nguyễn Văn H2 để ông Nguyễn Văn H2 được làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Ông H2 thống nhất xác định diện tích đất qua đo đạc thực tế tổng cộng 5.528,7m² gồm thửa đất số 226 diện tích 3.047m², thửa đất số 227 diện tích 1.087,1m², thửa đất số 228 diện tích 1.394,6m², cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và xác định giá trị quyền sử dụng đất tranh

chấp theo Chứng thư thẩm định giá số 01/2024/CT-BDS ngày 05-01-2024; giá lúa thời điểm hiện tại 10.000 đồng/kg.

Tại đơn phản tố đề ngày 25-3-2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn H4 (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ) trình bày cho rằng quyền sử dụng đất tranh chấp trên là của cha vợ ông là ông Nguyễn Văn H2 đứng ra giao dịch với ông Trần Quan H, nhưng giấy chuyển nhượng ngày 20-02-1998 thì để tên ông. Nay ông phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Tờ sang nhượng đất lập ngày 20-02-98 giữa vợ chồng ông Trần Quan H, bà Trần Thị M với Nguyễn Văn H4 đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 226, 227, 228 cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông Nguyễn Văn H2 để ông Nguyễn Văn H2 được làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Ông H4 thống nhất xác định diện tích đất qua đo đạc thực tế tổng cộng 5.528,7m² gồm thửa đất số 226 diện tích 3.047m², thửa đất số 227 diện tích 1.087,1m², thửa đất số 228 diện tích 1.394,6m², cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và xác định giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp theo Chứng thư thẩm định giá số 01/2024/CT-BDS ngày 05-01-2024; giá lúa thời điểm hiện tại 10.000 đồng/kg.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc T1 trình bày cho rằng hiện ông đang thuê quyền sử dụng đất thửa đất số 226, 227, 228 cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng từ ông Nguyễn Văn H2 để nuôi thủy sản; thỏa thuận thuê hàng năm không có làm hợp đồng. Nay tranh chấp giữa ông H và ông H2 thì ông không có yêu cầu hay ý kiến gì trong vụ án này; đồng thời ông yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt ông theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M có người đại diện hợp pháp trình bày cho rằng bà M là vợ của ông Trần Quan H, bà M chỉ biết giao dịch cổ đất giữa ông H và ông H2, do đó thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông H, ngoài ra không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Tại Bản án sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 07/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 08 – Cần Thơ) tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quan H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn H4:

1.1 Tuyên bố vô hiệu Tờ sang nhượng đất lập ngày 20-02-98 giữa vợ chồng ông Trần Quan H, bà Trần Thị M với ông Nguyễn Văn H4 đối với thửa đất số 226, 227, 228 cùng tờ bản đồ số 11, toạ lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

1.2 Tuyên bố vô hiệu giao dịch cổ đất năm 1986, năm 1992 giữa ông Trần Quan H với ông Nguyễn Văn H2 đối với thửa đất số 226, 227, 228 cùng tờ bản đồ số 11, toạ lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

1.3 Buộc ông Nguyễn Văn H2, bà Ngô Thị N, ông Nguyễn Văn H4, bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Quốc T1 trả lại cho ông Trần Quan H quyền sử dụng đất đo đạc thực tế diện tích tổng cộng là 5.528,7m² gồm thửa đất số 226 (diện tích 3.047m²), thửa đất số 227 (diện tích 1.087,1m²), thửa đất số 228 (diện tích 1.394,6m²), cùng tờ bản đồ số 11, toạ lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Trần Quan H ngày 26-9-1993, cụ thể số đo tứ cận như sau:

+ Đông giáp đất ông Nguyễn Văn G số đo 47,76m + 36,86m + 50,7m + 55,41m;

+ Tây giáp đất ông Trần Văn B, Nguyễn Văn T2 số đo 48,42m + 37,97m + 103,57m;

+ Nam giáp đất ông Trần Quốc T1, Nguyễn Văn T3 số đo 28,97m;

+ Bắc giáp đất ông Trần Văn X số đo 29,23m.

1.4 Buộc ông Trần Quan H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H2 số tiền 28.000.000 đồng (bằng chữ: Hai mươi tám triệu đồng). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền chậm thi hành án.

1.5 Buộc ông Nguyễn Văn H2 trả lại cho ông Trần Quan H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Trần Quan H ngày 26-9-1993 đối với thửa đất số 226, 227, 228, tờ bản đồ số 11, toạ lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Trường hợp người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nhưng người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì người được thi hành án có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay thế cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H2 về việc yêu cầu Toà án giải quyết công nhận Tờ sang nhượng đất lập ngày 20-02-98 giữa vợ

chồng ông Trần Quan H, bà Trần Thị M với ông Nguyễn Văn H4 đối với phần đất thửa đất số 226, 227, 228 cùng tờ bản đồ số 11, toạ lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông Nguyễn Văn H2 để ông H2 được làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H4 về việc yêu cầu Toà án giải quyết công nhận Tờ sang nhượng đất lập ngày 20-02-98 giữa vợ chồng ông Trần Quan H, bà Trần Thị M với ông Nguyễn Văn H4 đối với phần đất thửa đất số 226, 227, 228 cùng tờ bản đồ số 11, toạ lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông Nguyễn Văn H2 để ông H2 được làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm; quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22 /5/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn H2 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án số 43/2025/DS-ST ngày 07/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 08 – Cần Thơ).

Nội dung kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Văn H2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn Nguyễn Văn H4 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H2, công nhận phần đất cho ông H2 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Luật sư Võ Tuấn H3 người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Giữa nguyên đơn và bị đơn có giao dịch đối với phần diện tích hơn 4 công đất ruộng, nguyên đơn cho rằng là cố nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh, bị đơn cung cấp được giấy sang nhượng đất, căn cứ vào các kết luận giám định chữ ký thì cũng không xác định được chữ ký có phải của nguyên đơn không, vì thực tế nguyên đơn thay đổi chữ ký liên tục, bị đơn thì không có mẫu chữ ký của nguyên đơn thời điểm so sánh, trên thực tế ông H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông H2 giữ và ông H2 cũng trực tiếp canh tác phần đất này từ năm 1998 đến nay, quá trình sử dụng từ đất lúa cải tạo thành 3 ao nuôi hải sản không ai ngăn cản hay tranh chấp gì; Đối với lời khai của ông D cũng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại vì ông D và vợ của ông H có quan hệ họ hàng

với nhau nên lời khai không đảm bảo khách quan, do đó, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền xét xử và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn để yêu cầu hủy tờ sang nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu được chuộc lại phần đất đã cố và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Bị đơn phản tố yêu cầu được công nhận tờ sang nhượng quyền sử dụng đất, công nhận phần đất đang sử dụng, phần đất tranh chấp tọa lạc tại tại huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thụ lý và giải quyết vụ án về việc “tranh chấp hợp đồng cầm cố - chuyển nhượng quyền sử dụng và đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là có căn cứ.

[1.2] Đại diện ủy quyền của nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M vắng mặt, ông Trần Quốc T1 có đơn xin xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn ông Nguyễn Văn H2 có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H2, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự cùng thống nhất phân đất các bên đang tranh chấp theo sơ đồ hiện trạng ngày 20/12/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Sóc Trăng, phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 5.528,7m² gồm thửa đất số 226 diện tích 3.047m², thửa đất số 227 diện tích 1.087,1m², thửa đất số 228 diện tích 1.394,6m², tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Hiện trạng đất là 03 ao nuôi hải sản do phía bị đơn Nguyễn Văn H2 cải tạo từ năm 1998 và sử dụng đến nay, phần đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông H đứng tên ngày 26-9-1993.

[2.2] Xét thấy, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận giữa nguyên đơn và bị đơn H2 có từng giao dịch thửa đất số 226, 227, 228; tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng phần đất này cổ cho bị đơn với giá 2,8 tấn lúa; Bị đơn Nguyễn Văn H2 không đồng ý, cho rằng phần đất này ông nhận chuyển nhượng của nguyên đơn với giá 7,2 tấn lúa, do các bên không thỏa thuận được nên phát sinh tranh chấp. Nguyên đơn cho rằng có 4 công đất ruộng cho bị đơn với giá 2,8 tấn lúa, nhưng không cung cấp được tờ cổ đất, hai bên cũng không xác định được giá cổ đất lúc ban đầu, thời hạn cổ đất là bao lâu; Bị đơn Nguyễn Văn H2 cho rằng nhận chuyển nhượng đất và có cung cấp được “*Tờ sang nhượng đất đề ngày 20-02-98*”, theo đó bị đơn cho rằng nguyên đơn tự ký tên, viết họ tên Trần Quang H5 và ký tên, ghi họ tên thay cho vợ là bà Trần Thị M, sau đó bị đơn H2 và nguyên đơn cùng đến Trưởng ban N1 (khi đó là ông Nguyễn Ngọc D) xác nhận. Nguyên đơn không thừa nhận chữ ký tên Trần Quang H5 trong Tờ sang nhượng đất trên.

Theo yêu cầu của nguyên đơn về việc trưng cầu giám định: Tại Công văn số 11/GĐTL-KTHS ngày 12-01-2024 của Phòng K1 Công an tỉnh S từ chối giám định với lý do chữ ký của ông H5 trên mẫu so sánh thiếu ổn định, chữ ký một số mẫu so sánh không đồng dạng; tại Kết luận giám định số 3196/KL-KTHS ngày 23-7-2024 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết họ tên Trần Quang H5 trên tài liệu cần giám định (A) so với chữ ký, chữ viết tên đứng tên Trần Quan H (Trần Văn H6) trên tài liệu mẫu so sánh (M1-M23) có phải hay không phải cùng một người ký và viết ra. Theo yêu cầu của bị đơn về việc trưng cầu giám định, tại Kết luận giám định số 251/KLTL-KTHS ngày 31-01-2025 của Phòng K1 Công an tỉnh S luận không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Trần Quang H5 trên tài liệu cần giám định (A) so với chữ ký đứng tên Trần Quan H trên tài liệu mẫu so sánh (M1-M10) có phải do cùng một người ký ra hay không, không đủ cơ sở kết luận chữ viết họ tên Trần Quang H5 trên tài liệu cần giám định (A) so với chữ viết đứng tên Trần Quan H trên tài liệu mẫu so sánh (M1, M2, M4, M10) có phải do cùng một người

viết ra hay không. Vì vậy, ngoài tờ sang nhượng trên cần phải xem xét đánh giá các chứng cứ, tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án.

[2.3] Đối với lời khai của ông Nguyễn Ngọc D (người ký xác nhận Trưởng ban N1 trong Tờ sang nhượng đất đề ngày 20-02-98), trình bày: Thừa nhận chữ ký trong Tờ sang nhượng do ông H2 cung cấp là chữ ký của ông D, tuy nhiên ông D cho rằng thời điểm năm 1998 trên bị đơn ông H2 là người đem Tờ sang nhượng đất trên đến nhờ ông xác nhận, còn nội dung, sự việc giao dịch giữa các bên thì ông không chứng chứng kiến, nhưng trước thời gian trên vài năm thì ông cũng có từng xác nhận cổ đất giữa ông H và ông H2. Xét thấy, theo xác nhận của ông Ngô Văn B1 và ông Diệp Văn K thì nhà của ông D cách nhà của ông H 70m; phần đất của ông D cách phần đất hiện đang tranh chấp 30m; trước đây ông D cũng từng xác nhận việc ông H có đất cho ông H2 thì tất nhiên ông D phải xác định việc ông H có chuyển nhượng đất cho ông H2 hay không mới dám xác nhận nội dung trong Tờ sang nhượng đất, mặt khác ông D và vợ của ông H có mối quan hệ họ hàng nên việc xác nhận trên Tờ chuyển nhượng sẽ không thể gây bất lợi cho phía bên bà H được, do đó có cơ sở xác định việc ông H có chuyển nhượng đất cho ông H2 là đúng sự thật.

[2.4] Căn cứ vào xác nhận của người dân địa phương thì giá 04 công đất ruộng vào năm 1998 sang với giá 7,2 tấn cũng là phù hợp với giá các bên thỏa thuận trên tờ sang nhượng ngày 20/02/1998. Quá trình giải quyết vụ án các bên đều thừa nhận phần đất này ông H2 sử dụng từ năm 1989, đến năm 1998 thì ông H2 đã cải tạo phần đất lúa thành 03 ao nuôi hải sản, quá trình cải tạo trên thì phía gia đình nguyên đơn cũng không ai ngăn cản hay tranh chấp gì. Tại phiên tòa sơ thẩm, phía đại diện ủy quyền của bị đơn cho rằng do ông H đi thành phố làm ăn khi về thì phía bên gia đình ông H2 đã cải tạo đất xong nên không ngăn cản, lời trình bày trên là chưa có cơ sở bởi lẽ, phía ông H cho rằng cổ nhưng không cung cấp được giấy cổ, thời hạn cổ, giá cổ, phía ông H2 đã thay đổi toàn bộ hiện trạng đất từ đất lúa thành 03 ao nuôi hải sản, vậy thì người nhà của ông H phải biết, nhưng cũng không ai ngăn cản gì. Mặt khác, hiện nay phần đất này Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thì phía ông H2 là người đang trực tiếp quản lý, thông thường trong trường hợp cổ đất thì người cổ đất chỉ giao đất cho người nhận cổ đất sử dụng vào một thời hạn do hai bên thỏa thuận, chứ không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình cho người nhận cổ đất quản lý được. Do đó, có cơ sở xác định giao dịch giữa ông H và ông H2 là chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là cầm cố đất, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng minh rằng phần đất này là chuyển nhượng để

tuyên bố vô hiệu Tờ sang nhượng đất lập ngày 20-02-98 giữa vợ chồng ông Trần Quan H, bà Trần Thị M với ông Nguyễn Văn H4 là không có cơ sở.

[2.5] Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định “*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng*”. Cũng tại quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “*2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.*”.

Đối chiếu trường hợp trên, Tờ sang nhượng ngày 20/2/1998 mặc dù có làm bằng văn bản, nhưng chưa được công chứng, chức thực bởi cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 nhưng bên nguyên đơn đã giao đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, bị đơn cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đủ số lượng lúa cho nguyên đơn là đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Từ đó có cơ sở để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Văn H2 và bị đơn Nguyễn Văn H4.

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự cùng thống nhất thừa nhận giao dịch trên là giữa ông H và ông H2; ông H2 cho rằng do ông lớn tuổi nên mới để tên Nguyễn Văn H4 là bên mua đất, tại phiên tòa phúc thẩm ông H4 và ông hải cùng thống nhất công nhận phần đất trên cho ông H2 nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn H2 là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận; Chấp nhận quan điểm của luật sư người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Nguyễn Văn H2.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Không xem xét, do người kháng cáo là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
Điều 129, khoản 1 Điều 502 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015

Khoản 3 Điều 100, khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013

Căn cứ 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.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn Hải

Sửa bản án sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 07/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 08 – Cần Thơ).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Quan H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn H4 về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Tờ sang nhượng đất lập ngày 20-02-98 giữa vợ chồng ông Trần Quan H, bà Trần Thị M với ông Nguyễn Văn H4 và yêu cầu tuyên bố vô hiệu giao dịch cổ đất năm 1986, năm 1992 giữa ông Trần Quan H với ông Nguyễn Văn H2.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Văn H2 và yêu cầu phản tố của bị đơn. Nguyễn Văn H4.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn H2 diện tích 5.528,7m² gồm thửa đất số 226 diện tích 3.047m², thửa đất số 227 diện tích 1.087,1m², thửa đất số 228 diện tích 1.394,6m², cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (*kèm theo sơ đồ hiện trạng ngày 20/12/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Sóc Trăng*)

Ông H2 có quyền và nghĩa vụ giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Trần Quan H ngày 26-9-1993 đối với thửa đất số 226, 227, 228, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục thu hồi, điều chỉnh, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên theo quy định pháp luật.

5. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nhưng nguyên đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí nên được miễn theo quy định pháp luật. Hoàn trả cho ông Trần Quan H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 900.000 đồng

theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010339 ngày 9-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 – Cần Thơ).

Ông Nguyễn Văn H4 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004579 ngày 25-3-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 – Cần Thơ).

- Về chi phí giám định:

Theo yêu cầu của ông Trần Quan H số tiền 4.591.000 đồng, buộc ông H phải nộp (đã nộp xong).

Chi phí giám định theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn H2 số tiền 1.800.000 đồng. Ông H2 tự nguyện chịu nộp số tiền trên nên không xem xét.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền 43.351.286 đồng buộc nguyên đơn chịu. Do ông Nguyễn Văn H2 đã nộp tạm ứng số tiền 21.675.600 đồng, ông Trần Quan H đã nộp tạm ứng số tiền 21.675.600 đồng, nên buộc ông H có nghĩa vụ nộp hoàn trả cho ông H2 số tiền 21.675.600 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Ông H2 là người cao tuổi không phải nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên không xem xét.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 20 tháng 9 năm 2025.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 8 – Cần Thơ;
- Chi cục THADS khu vực 8 – Cần Thơ;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

đã ký

Đào Thị Thủy