

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 210/2024/DS-PT  
Ngày: 22 - 8 - 2024  
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 TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Toàn.

*Các Thẩm phán:* Bà Trương Tố Hương.

Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Ông Sơn Cươl - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 22 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 116/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2024 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 26/2024/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 163/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Ong Thị Kim H, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện H, tỉnh Long An (có mặt).

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Trung G, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 11, đường số 1, khu dân cư T, Khóm H, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07/3/2023). (có mặt).

**- Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1956 (có mặt).

2. Bà Ong Thị Tú O, sinh năm 1960 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn:* Bà Trần Lệ Q, là Luật sư của Văn phòng luật sư T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Số 22, Nguyễn T, Khóm S, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Văn T, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện H, tỉnh Long An (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Ong Thị Kim H là nguyên đơn (thông qua người đại diện theo ủy quyền).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

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

**- Trong Đơn khởi kiện ngày 09 tháng 3 năm 2023, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ong Thị Kim H trình bày:**

Năm 1999, bà Ong Thị Kim H có vay của vợ chồng ông Nguyễn Văn A và bà Ong Thị Tú O số tiền 2.500.000 đồng, tiền lãi thỏa thuận 100.000 đồng/1.000.000 đồng/tháng, việc vay tiền chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Sau đó, bà H có cớ một thửa đất ruộng cho ông Tư U' sinh sống ở thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng với số tiền là 5.000.000 đồng. Phần đất cớ cho ông Tư U' có diện tích 6.500m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 419, tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện M (nay là huyện Đ), tỉnh Sóc Trăng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp cho hộ bà Ong Thị Kim H ngày 21/4/1999.

Khi biết bà H cớ đất cho ông Tư U', vợ chồng ông A và bà Tú O sợ bà H không có tiền trả tiền nợ vay (2.500.000 đồng) nên đã xuất tiền ra thay bà H chuộc lại phần đất mà bà H đã cớ cho ông Tư U'. Sau đó, hai bên thỏa thuận bà H sẽ cớ lại phần đất 6.500m<sup>2</sup> này cho vợ chồng ông A và bà Tú O với số tiền và vàng tổng cộng 3,5 chỉ vàng 24k và 9.000.000 đồng (3,5 chỉ vàng bà Tú O đưa trực tiếp bằng vàng cho bà H khi thỏa thuận, còn 9.000.000 đồng gồm 2.500.000 đồng vay, lãi là 1.500.000 đồng, cộng với 5.000.000 đồng tiền chuộc đất thay). Ông A và bà Tú O được quyền canh tác thu hoa lợi từ việc sử dụng thửa đất 6.500m<sup>2</sup> mà bà H đã cớ khi nào có đủ vàng và tiền sẽ chuộc lại. Thỏa thuận cớ đất giữa hai bên cũng chỉ bằng lời nói không làm thành văn bản. Đến nay khi bà H muốn chuộc lại thửa đất đã cớ nêu trên, thì vợ chồng ông A và bà Tú O yêu cầu chuộc theo giá thị trường là mỗi công bằng 100.000.000 đồng.

*Theo đơn khởi kiện thì bà Ong Thị Kim H yêu cầu Tòa án giải quyết:*

Tuyên bố hợp đồng cầm cố QSDĐ giữa bà H với vợ chồng ông A và bà Tú O vô hiệu, yêu cầu vợ chồng ông A và bà Tú O giao trả lại cho bà H thửa đất trồng lúa có diện tích 6.500m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 419, tờ bản đồ số 08, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số 00149 QSDĐ, tọa lạc tại Ấp T, xã N, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

Bà H đồng ý hoàn trả lại cho ông A và bà Tú O 3,5 chỉ vàng 24k và 9.000.000 đồng. Không đồng ý trả lãi khoản tiền và vàng đã vay vì lãi vay này hai bên thỏa

thuận cản trừ vào hoa lợi mà ông A và bà Tú O thu được khi khai thác, sử dụng đất cổ.

*Nay bà Ong Thị Kim H xin thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa án giải quyết:*

Tuyên bố hợp đồng cầm cố QSDĐ giữa bà H với vợ chồng ông A và bà Tú O năm 1999 là vô hiệu, yêu cầu vợ chồng ông A và bà Tú O giao trả lại cho bà H thửa đất trồng lúa có diện tích theo đặc thực tế là 6.992,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 419, tờ bản đồ số 08, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số 00149 QSDĐ, tọa lạc tại Ấp T, xã N, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

Bà H đồng ý hoàn trả lại cho ông A và bà Tú O 3,5 chỉ vàng 24k và 9.000.000 đồng. Không đồng ý trả lãi khoản tiền và vàng đã vay vì lãi vay này hai bên thỏa thuận cản trừ vào hoa lợi mà ông A và bà Tú O thu được khi khai thác, sử dụng đất cổ.

***- Tại Đơn phản tố ngày 17 tháng 7 năm 2023, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn Nguyễn Văn A và bà Ong Thị Tú O trình bày:***

Vào ngày 24/8/1999, vợ chồng ông Trần Văn T và bà Ong Thị Kim H có đến nhà ông A và bà Tú O làm hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông A và bà Tú O 01 phần đất có diện tích 05 công hai tầm ba thước, theo giấy chứng nhận QSDĐ là 6.500m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 419, tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện M (nay là huyện Đ), tỉnh Sóc Trăng. Giấy chứng nhận QSDĐ được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp cho hộ bà Ong Thị Kim H ngày 21/4/1999, với giá chuyển nhượng là 26 (hai mươi sáu) chỉ vàng 24k, khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy sang nhượng bằng tay “*Giấy san đất*” lập ngày 24/08/99, có bà Ong Thị Kim H viết tên, ông Trần Văn T gạch thập dưới mục người san đất, có 03 người chứng kiến là ông Hồ Văn H, bà Hồ Thị Diễm R và Nguyễn Văn U ký tên làm chứng.

Sau khi ký giấy chuyển nhượng thì ông A và bà Tú O giao đủ số vàng cho ông T và bà H, ông T và bà H cũng đã giao đất cho ông A và bà Tú O canh tác. Ông A và bà Tú O nhiều lần yêu cầu ông T và bà H giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông A và bà Tú O làm thủ tục sang tên, nhưng ông T và bà H chỉ hẹn chứ không có giao giấy. Sau đó, bà H nói với ông A và bà Tú O là giấy chứng nhận QSDĐ vợ chồng bà H đã thế chấp cho ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng. Do đó, đến năm 2014 ông A và bà Tú O đã ra tiền chuộc lại giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên với số tiền hơn 12.000.000 đồng, sau khi chuộc giấy chứng nhận QSDĐ về ông A và bà Tú O tiếp tục yêu cầu ông T và bà H ra chính quyền để làm thủ tục sang tên cho ông A và bà Tú O, nhưng ông T và bà H không đồng ý. Ông A và bà Tú O không có hợp đồng cầm cố đất với vợ chồng ông T và bà H.

*Nay ông A và bà Tú O yêu cầu Tòa án giải quyết:* Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của phía bị đơn, cụ thể là công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn A và bà Ong Thị Tú O với vợ chồng ông Trần Văn T và bà Ong Thị Kim H lập ngày 24/8/1999 (24/08/99), đổi với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 6.992,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 419, tờ

bản đồ 08, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện M (nay là huyện Đ), tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện Đ), tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà Ong Thị Kim H ngày 21/4/1999.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2024 đã quyết định: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 244, khoản 1 Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 129, Điều 500, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b.2, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10 tháng 8 năm 2004; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 17 Luật phí và Lệ phí; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ong Thị Kim H về việc:

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố QSDĐ giữa bà Ong Thị Kim H với vợ chồng ông Nguyễn Văn A và bà Ong Thị Tú O năm 1999 là vô hiệu, yêu cầu vợ chồng ông A và bà Tú O giao trả lại cho bà H thửa đất trồng lúa theo đặc thực tế có diện tích là 6.992,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 419, tờ bản đồ số 08, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận số QSDĐ 00149 QSDĐ, tọa lạc tại Ấp T, xã N, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà H đồng ý hoàn trả lại cho ông A và bà Tú O 3,5 chỉ vàng 24k và 9.000.000 đồng. Không đồng ý trả lãi khoản tiền và vàng đã vay vì lãi vay này hai bên thỏa thuận căn trừ vào hoa lợi mà ông A và bà Tú O thu được khi khai thác, sử dụng đất cổ.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn A và bà Ong Thị Tú O: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn A và bà Ong Thị Tú O với vợ chồng ông Trần Văn T và bà Ong Thị Kim H lập ngày 24/08/99 (24/8/1999), đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 6.992,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 419, tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện M (nay là huyện Đ), tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện Đ), tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà Ong Thị Kim H ngày 21/4/1999 (Có sơ đồ kèm theo). Có số đo cụ thể như sau: Hướng Đông bắc giáp đất ông Hùng có số đo 2,93m + 100,95m + 5,05m. Hướng Tây nam giáp đất ông Lưu Văn D có số đo 9,84m + 48,04m + 10,98m + 46,81m + 24,35m + 25,68m + 10,05m + 3,52m. Hướng đông nam giáp đất ông Phan Văn L có số đo 54,36m + 5,39m. Hướng tây bắc giáp kênh thủy lợi, giáp đất ông Nguyễn Văn A, ông Hùng có số đo 2,18m + 9,30m + 48,49m + 10,21m + 39,15m + 22,79m.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/5/2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng và được Tòa án nhân dân huyện Trần Đề nhận ngày 10/5/2024. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét

xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà H không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng: Bà H cầm cố đất cho vợ chồng ông A vào tháng 4/1999, bằng lời nói không có làm văn bản, giá cố là 3,5 chỉ vàng 24k và 9.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào có tiền thì chuộc đất lại, không có nói thời gian cụ thể. Trước năm 1999 thì bà H có cố đất cho ông Tư U với giá 5.000.000 đồng, vợ chồng ông A ra tiền chuộc đất lại rồi cố đất đó luôn cho vợ chồng ông A, giấy chứng nhận QSDĐ hiện nay do bà H đang cất giữ, không có thể chấp vay tiền của tổ chức, cá nhân nào; hộ của bà H vào thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ là hộ của vợ chồng bà H, vì đất do cha mẹ bà H cho; đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và bác yêu cầu phản tố của các bị đơn; nếu HĐXX xác định có chuyển nhượng thì theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự, giao dịch phải bằng văn bản, trường hợp này không bằng văn bản nên vô hiệu, nên đề nghị tuyên vô hiệu. Bị đơn ông A và bà Tú O không rút đơn phản tố và cho rằng: Vào năm 1999, có nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà H, có 03 người làm chứng xác nhận, khi bà H cần vay tiền Ngân hàng, nhưng đất đã chuyển nhượng rồi nên áp không đồng ý xác nhận cho bà H vay tiền, nên bà H yêu cầu ông làm Tờ cam kết ngày 28/9/2000 để cho áp xác nhận cho bà H vay tiền. Đến năm 2016, ông ra tiền trả cho Ngân hàng số tiền khoảng 12.000.000 đồng, Ngân hàng giao giấy chứng nhận của bà H cho ông cất giữ, nhưng sau đó bà H đòi Ngân hàng và Ngân hàng yêu cầu ông giao giấy chứng nhận lại, nên ông giao lại giấy chứng nhận để Ngân hàng trả cho bà H. Trên giấy sang đất phía dưới do ông ghi Ông Thị Kim H, còn chữ Ông Thị Kim 2 phía trên là do bà H ghi, còn ông T thì gạch thập. Đối với Tờ cam kết phía dưới do ông ghi Ông Thị Kim H, còn chữ H phía trên là do bà H ghi. Do đó, không đồng ý với kháng cáo của bà H. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn cho rằng: Các bên không có việc cầm cố đất mà là chuyển nhượng đất, việc giấy chứng nhận điều chỉnh phía sau là sau ngày mượn giấy chứng nhận 01 ngày; sau khi chuyển nhượng bị đơn có yêu cầu nguyên đơn làm thủ tục tách giấy chứng nhận, nhưng nguyên đơn đã bỏ địa phương đi nên không thực hiện được. Theo những người làm chứng xác định có việc chuyển nhượng đất giữa bà H với vợ chồng ông A; còn nguyên đơn cho rằng cầm cố đất, nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh là có cầm cố đất, cũng như giá cố đất là bao nhiêu. Do đó, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà H và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà H và đề nghị áp dụng

khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

### **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 luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần thứ ba (sau khi tạm ngừng), nguyên đơn bà Ong Thị Kim H có mặt, nhưng tiếp tục ủy quyền cho người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà H là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ của bà H vào ngày 21/4/1999, hiện nay do bà H đang cất giữ, không có thể chấp vay tiền của tổ chức, cá nhân nào. Hộ của bà H vào thời điểm cấp giấy chứng nhận là hộ của vợ chồng ông T và bà H, vì đất do cha mẹ bà H cho.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà H về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn. Xét thấy:

[4.1] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng: Bà H cầm cố đất cho vợ chồng ông A vào tháng 4/1999, bằng lời nói không có làm văn bản, giá cố là 3,5 chỉ vàng 24k và 9.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào có tiền thì chuộc đất lại, không có nói thời gian cụ thể. Trước năm 1999, bà H có cố đất cho ông Tư U với giá 5.000.000 đồng, vợ chồng ông A ra tiền chuộc đất lại rồi cố đất đó luôn cho vợ chồng ông A. Ngoài lời trình bày ra, thì bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc cố đất cho vợ chồng ông A, giá cố đất cụ thể là bao nhiêu, thời gian cố đất cũng như thời gian chuộc lại đất.

[4.2] Theo người làm chứng ông Đặng Văn Tứ (BL số 57) xác định: Trước đây khoảng 20 năm ông có cố đất của ông T và bà H để canh tác, bằng lời nói không có lập thành văn bản, giá cố là khoảng 5.000.000 đồng, thời gian 03 năm sẽ chuộc đất lại. Sau khi canh tác đến hạn thì bà H đến nói với ông là vợ chồng bà H đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông A, nên đến chuộc đất lại.

[4.3] Quá trình tham gia tố tụng, vợ chồng ông A có cung cấp “Giấy sang đất” đề ngày 24/8/1999. Mặc dù, qua giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Sóc Trăng (BL số 159), từ chối giám định đối với chữ viết “Ong Thị Kim H” dưới mục người sang đất, do trên các mẫu so sánh thiếu ổn định, không đồng dạng, nên không tiến hành giám định; nên chưa có cơ sở xác định có phải viết hay không.

[4.4] Tuy nhiên, theo những người làm chứng khai tại biên bản lấy lời khai ngày 14/11/2023, biên bản đối chất ngày 12/12/2023 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông

Hồ Văn H và ông Nguyễn Văn U đều trình bày: Vào năm 1999, ông T và bà H có hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho vợ chồng ông A và bà Tú O, khi chuyển nhượng hai bên có lập giấy sang đất (giấy viết tay), ông Hoàng và ông Hậu có ký tên chứng kiến, lúc đó bà H thì viết tên, còn ông T thì gạch thập. Còn ông Phan Văn A trình bày: Ông A có nghe ông T là chồng bà H đến nhà chơi có nói là cha vợ cho phần đất 05 (năm) công, nhưng làm hoài không có dư gì, nên đã bán lại cho vợ chồng ông A và bà Tú O. Ông A cũng thấy ông A và bà Tú O canh tác phần đất này trên 20 năm rồi không có xảy ra tranh chấp gì với vợ chồng ông T và bà H. Theo ông Ong Kim Hà (là em ruột nguyên đơn và là cháu của bị đơn Tú O) trình bày: Phần đất đang tranh chấp hiện nay giữa bà H, ông T với ông A và bà Tú O là của cha ông Hà tặng cho bà H, sau đó bà H bán lại cho ông A và bà Tú O, nên ông A và bà Tú O canh tác ổn định cho đến nay. Ngoài ra, tại các Biên bản lấy lời khai cùng ngày 14/11/2023, bà Ong Thị O (Bà O là cô ruột bà H) trình bày: Vào năm 1999, bà Tú O có đến nhà mượn của bà Dữ 05 chỉ vàng 24k nói là dùng để chồng vàng mua đất của bà H. Còn ông trình bày: Ông Y là người canh tác đất bên cạnh thửa đất tranh chấp giữa bà H, ông T với ông A và bà Tú O từ vào năm 1999, khi thấy ông A, bà Tú O đến canh tác thửa đất của bà H thì có hỏi và được ông A, bà Tú O cho biết là đã mua thửa đất này của bà H, quá trình canh tác đến nay chưa từng xảy ra tranh chấp hay bị ai ngăn cản. Theo ông Nguyễn Văn M (ông M là em rể bà con của bà H) trình bày: Ông M là người canh tác đất bên cạnh thửa đất tranh chấp giữa bà H, ông T với ông A và bà Tú O từ vào năm 1999, khi thấy ông A, bà Tú O đến canh tác thửa đất của bà H thì có hỏi và được ông A, bà Tú O cho biết là đã mua thửa đất này của bà H, quá trình canh tác đến nay chưa từng xảy ra tranh chấp hay bị ai ngăn cản.

[4.5] Mặt khác, theo người làm chứng ông Nguyễn Văn S xác định: Trên giấy đề nghị vay vốn ngày 30/9/2000, chỗ Trưởng ban nhân dân ấp ký và ghi Nguyễn Văn S là do ông ký xác nhận. Trước đây, chỗ ông A có trình giấy sang đất thể hiện bà H có sang nhượng cho ông A 05 công tầm cây đất ruộng và yêu cầu khi nào bà H làm thủ tục vay tiền lại thì không xác nhận, nên khi bà H đem giấy đề nghị vay vốn đến thì ông S không đồng ý ký và yêu cầu phải có mặt ông A, sau đó bà H mới về làm giấy cam kết mượn lại giấy chứng nhận QSDĐ, ông A đem tờ cam kết ngày 28/9/2000 cho ông xem trước, sau khi ông A về thì bà H đem giấy đề nghị vay vốn đến ông mới ký xác nhận và ông A là người trực tiếp trả vốn và lãi cho Ngân hàng. Tại Công văn số 07, ngày 29/7/2024, Ngân hàng Agribank - Chi nhánh huyện Mỹ Xuyên cũng xác nhận ông A trực tiếp trả tiền vốn và tiền lãi cho Ngân hàng.

[4.6] Nhận thấy, một số người làm chứng có họ hàng với phía nguyên đơn (Ông Kim X, Ông Thị O, Nguyễn Văn M), nhưng họ đều trình bày với nội dung nguyên đơn đã chuyển nhượng đất cho bị đơn chứ không phải cầm cố, lời khai của những người làm chứng này phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nên những lời khai này là khách quan.

[4.7] Từ những chứng cứ nêu trên cho thấy các bị đơn cho rằng vợ chồng ông T và bà H có hợp đồng chuyển nhượng phần đất tranh chấp nêu trên cho ông A và bà Tú O là có thật. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông T và bà H với vợ chồng ông A và bà Tú O chỉ bằng giấy tay, vi phạm quy định tại điểm a.6, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình,

đó là “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền”, và theo quy định điểm b.2, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004 quy định “Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.”. Tuy nhiên, giấy chứng nhận đã cấp trước đó cho nguyên đơn và thời điểm chuyển nhượng đất phía nguyên đơn đang thế chấp tại Agribank - Chi nhánh huyện Mỹ Xuyên đề vay tiền. Mặt khác, “Chưa có cơ sở chứng minh đúng là chữ ký của bà H và ông T trên giấy sang đất đề ngày 24/8/1999”, và cũng không có xác nhận của chính quyền địa phương là đất không có tranh chấp, nên chưa phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003. Đồng thời, cũng không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003. Vì vậy, bị vô hiệu theo quy định điểm a.6, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và không đảm bảo điều khoản chuyển tiếp theo quy định tại Điều 688 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông A và bà Tú O với vợ chồng ông T và bà H lập ngày 24/8/99 (24/8/1999) là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Từ những nhận định tại mục [4] như đã nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà H là có căn cứ một phần, nên được HĐXX chấp nhận. HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề theo hướng tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông A và bà Tú O với vợ chồng ông T và bà H lập ngày 24/8/99 (24/8/1999) và xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên vô hiệu.

[6] HĐXX căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khi hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Theo đó, khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất nêu trên thì giấy chứng nhận đang thế chấp vay tại Ngân hàng và sau khi chuyển nhượng các bên không tiến hành lập thủ tục sang tên theo quy định, nên các bên đều có lỗi ngang nhau (50/50). Do đó, ông A và bà Tú O có nghĩa vụ trả cho ông T và bà H phần đất có diện tích 6.992,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 419, tờ bản đồ số 08; ông T và bà H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông A và bà Tú O tổng cộng 26 chỉ vàng 24k, quy đổi thành số tiền 202.670.000 đồng (7.7950.00 đồng/chỉ vàng 24k). Đồng thời, bồi thường thiệt hại với lỗi 50/50 như sau: Theo kết quả định giá tài sản ngày 31/10/2023, phần đất có diện tích 6.992,2m<sup>2</sup>, có tổng giá trị là 608.321.400 - 202.670.000 đồng = 405.651.400 đồng, lỗi 50/50 = 202.825.700 đồng; tổng cộng ông T và bà H phải trả cho ông A và bà Tú O số tiền 405.495.700 đồng. Ông A và bà Tú O chịu thiệt hại 50/50 số tiền 202.825.700 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm, nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Cụ thể

như sau: Do ông T và bà H có nghĩa vụ trả cho ông A và bà Tú O số tiền 405.495.700 đồng, nên phải chịu án phí có giá ngạch là 20.219.828 đồng. Do ông A và bà Tú O có nghĩa vụ giao trả đất cho ông T và bà H và chịu thiệt hại số tiền 202.825.700 đồng, nên phải chịu án phí sơ thẩm số tiền 10.141.285 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, ông A sinh năm 1960 và bà Tú O sinh năm 1962 là người cao tuổi nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ở cấp sơ thẩm: Tổng chi phí số tiền 18.600.000 đồng. Do hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu và mỗi bên chịu 50/50 lỗi, nên mỗi bên phải chịu số tiền 9.300.000 đồng, do bà H nộp tạm ứng trước toàn bộ, nên ông A và bà Tú O có nghĩa vụ nộp số tiền 9.300.000 đồng để hoàn trả lại cho bà H theo quy định tại khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[9] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà H và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề là chưa có căn cứ, nên không được HĐXX chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa Bản án dân sự sơ thẩm có liên quan đến kháng cáo, nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[11] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà H và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng là chưa có căn cứ, nên không được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 129, Điều 131, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24, khoản 2 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Ong Thị Kim H.
2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2024, về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Án tuyên như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ong Thị Kim H về việc:

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Ong Thị Kim H với vợ chồng ông Nguyễn Văn A và bà Ong Thị Tú O năm 1999 là vô hiệu, yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn A và bà Ong Thị Tú O giao trả lại cho bà Ong Thị Kim H thửa đất trồng lúa theo đặc thực tế có diện tích là 6.992,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 419, tờ bản đồ số 08, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00149 QSDĐ, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện M (nay là huyện Đ), tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Ong Thị Kim H đồng ý hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn A và bà Ong Thị Tú O 3,5 chỉ vàng 24k và 9.000.000 đồng. Không đồng ý trả lãi khoản tiền và vàng đã vay vì lãi vay này hai bên thỏa thuận cần trừ vào hoa lợi mà ông Nguyễn Văn A và bà Ong Thị Tú O thu được khi khai thác, sử dụng đất cố.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Văn A và bà Ong Thị Tú O về việc yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn A và bà Ong Thị Tú O với vợ chồng ông Trần Văn T và bà Ong Thị Kim H lập ngày 24/08/99 (24/8/1999), đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 6.992,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 419, tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện M (nay là huyện Đ), tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện Đ), tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà Ong Thị Kim H ngày 21/4/1999 (Có sơ đồ kèm theo).

2.3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn A và bà Ong Thị Tú O với vợ chồng ông Trần Văn T và bà Ong Thị Kim H lập ngày 24/08/99 (24/8/1999), đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 6.992,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 419, tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện M (nay là huyện Đ), tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

2.4. Buộc ông Nguyễn Văn A và bà Ong Thị Tú O trả cho ông Trần Văn T và bà Ong Thị Kim H phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 6.992,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 419, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện M (nay là huyện Đ), tỉnh Sóc Trăng. Có sổ đo tứ cận như sau:

+ Hướng Đông bắc giáp đất ông Hùng có số đo 2,93m + 100,95m + 5,05m.

+ Hướng Tây nam giáp đất ông Lưu Văn D có số đo 9,84m + 48,04m + 10,98m + 46,81m + 24,35m + 25,68m + 10,05m + 3,52m.

+ Hướng Đông nam giáp đất ông Phan Văn L có số đo 54,36m + 5,39m.

+ Hướng Tây bắc giáp kênh thủy lợi, giáp đất ông Nguyễn Văn A, ông Hùng có số đo 2,18m + 9,30m + 48,49m + 10,21m + 39,15m + 22,79m.

*Đính kèm sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 03/8/2023 (BL số 103).*

2.5. Buộc ông Trần Văn T và bà Ong Thị Kim H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn A và bà Ong Thị Tú O vàng chuyển nhượng đất được quy đổi thành số tiền 202.670.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 202.825.700 đồng; tổng cộng

là 405.495.700 đồng (Bốn trăm linh năm triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn bảy trăm đồng).

2.6. Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn T và bà Ong Thị Kim H phải chịu 20.219.828 đồng (Hai mươi triệu hai trăm mười chín nghìn tám trăm hai mươi tám đồng), nhưng được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nên ông Trần Văn T và bà Ong Thị Kim H còn phải nộp thêm số tiền 19.919.828 đồng (Mười chín triệu chín trăm mười chín nghìn tám trăm hai mươi tám đồng). Ông Nguyễn Văn A và bà Ong Thị Tú O là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

2.8. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ở cấp sơ thẩm: Tổng chi phí số tiền 18.600.000 đồng (Mười tám triệu sáu trăm nghìn đồng). Bà Ong Thị Kim H phải chịu số tiền 9.300.000 đồng (Chín triệu ba trăm nghìn đồng), ông Nguyễn Văn A và bà Ong Thị Tú O phải chịu 9.300.000 đồng (Chín triệu ba trăm nghìn đồng), do bà Ong Thị Kim H nộp tạm ứng trước toàn bộ, nên ông Nguyễn Văn A và bà Ong Thị Tú O có nghĩa vụ nộp số tiền 9.300.000 đồng (Chín triệu ba trăm nghìn đồng) để hoàn trả lại cho bà Ong Thị Kim H.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ong Thị Kim H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Ong Thị Kim H số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0004214 ngày 16/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Trần Đề;
- Chi cục THADS huyện Trần Đề;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Văn Toàn**