

**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: 1280/2026/DS-PT
Ngày 09/9/2026
*“Tranh chấp hợp đồng cầm cố
và hợp đồng chuyển nhượng
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: Ông Phạm Quang Nhuận.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng.

Ông Nguyễn Hữu Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Kim Mộc Nam, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Lộc, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1268/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2026, về *“Tranh chấp hợp đồng cầm cố và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2026/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2026, Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1595/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn K, sinh ngày 01/01/1960, địa chỉ: Số nhà B, ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1997, địa chỉ: Số A, ấp C, xã P, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- Bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Văn B, sinh ngày 01/01/1961 (có mặt).

2/ Bà Lê Thị D, sinh ngày 01/01/1962 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị D1, sinh ngày 26/8/1966 (có mặt).

2/ Anh Phạm Văn L, sinh năm 1985 (vắng mặt).

3/ Anh Phạm Văn C, sinh năm 1987 (vắng mặt).

4/ Anh Phạm Văn Đ, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà B, ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

5/ Ông Nguyễn Văn H, sinh ngày 01/01/1946, địa chỉ: Số C, đường T, khu V, phường N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

6/ Ông Lâm Thái S, sinh ngày 01/01/1972, địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

7/ Ông Nguyễn Văn H1, sinh ngày 01/01/1969, địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

8/ Ông Lê Út H2, sinh ngày 01/01/1973 (vắng mặt).

9/ Bà Nguyễn Thị L1, sinh ngày 01/01/1980 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị D là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/6/2025, đơn khởi kiện bổ sung ngày 31/10/2025 và trong quá trình giải quyết án, nguyên đơn và người đại diện trình bày:

Vợ chồng Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị D1 (viết tắt là vợ chồng ông K) có phần đất diện tích 14.300m², thửa đất số 55, tờ bản đồ số 7 đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ – Viết tắt là thửa số 55) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Văn K.

Vào năm 1996, ông K có mua vịt của ông Nguyễn Văn H tại Hậu Giang nhưng lúc đó điều kiện kinh tế khó khăn nên ông Nguyễn Văn B có đứng ra giới thiệu ông H cho ông K và số tiền ông K nợ ông H là 4.932.000đ (Bốn triệu, chín trăm ba mươi hai nghìn đồng). Do nuôi vịt chết, kinh tế thì quá khó khăn không có khả năng trả cho ông H nên ông K đã đi làm ăn xa để có tiền trả nợ. Do ông B là người giới thiệu nên ông H đòi ông B tiền ông K nợ mua vịt, do anh em với nhau nên ông B thỏa thuận với ông K rằng ông B sẽ đứng ra trả nợ cho ông H 4.932.000 đồng và ông B sẽ lấy 02 công đất thuộc một phần thửa 55 của ông K canh tác, nghĩa là ông K sẽ cầm cố phần đất 02 công tầm cây cho ông B, khi nào cần sẽ lấy lại bằng số tiền ông B trả cho ông H. Do tin tưởng nên ông K đồng ý giao 2 công tầm cây cho ông B canh tác, sự việc thỏa thuận bằng lời nói không có lập thành văn bản. Đến năm 2015, ông H có nhắc nợ nhưng do nghĩ ông B đã trả nên ông K không nói gì, đến năm 2024 ông H tiếp tục nhắc nợ, thấy vậy ông K liên hệ ông B hỏi sự việc, ông B cho rằng đã trả nợ cho ông H rồi. Ông H thì cho rằng chưa trả nợ và đưa ra giấy nợ, thấy vậy ông K thanh toán nợ cho ông H theo biên nhận nợ và có ký xác nhận của ông Nguyễn Văn H. Thực chất, ông B, bà D đã lừa dối là trả nợ cho ông H rồi lấy đất của ông K canh tác, nay sự thật

ông B không có trả nợ cho ông H như lời ông B đã nói, vì vậy, ông K yêu cầu ông B, bà D trả lại phần đất 02 công tầm cây (nằm trong diện tích 14.300m²), thửa số 55 thì ông B, bà D lại lật lọng cho rằng ông B, bà D nhận chuyển nhượng nhưng không có giấy tờ gì chứng minh cho việc chuyển nhượng này.

Nay ông Phạm Văn K yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng bằng lời nói giữa ông Phạm Văn K với ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị D bị vô hiệu.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị D giao trả phần đất diện tích 2.262,7m², thuộc 1 phần thửa số 55, tờ bản đồ số 7 (17) và phần đất diện tích 985,4m², thuộc 1 phần thửa số 75, tờ bản đồ số 7 (17) đất cùng toạ lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ cho ông Phạm Văn K.

- Buộc vợ chồng ông Lê Út H2, bà Nguyễn Thị L1 giao trả phần đất diện tích 647,9m², thuộc 1 phần thửa số 75, tờ bản đồ số 7 (17) đất toạ lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ cho ông Phạm Văn K.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị D trình bày:

Phần đất diện tích 14.300m², thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 7, đất toạ lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Văn K. Trong phần đất này vợ chồng ông B có canh tác 2,5 công tầm cây. Phần đất này có được là do vợ chồng ông B nhận chuyển nhượng vào tháng 10 năm 1997. Việc chuyển nhượng không có làm giấy tờ, nhưng có cha là cụ Nguyễn Văn N (đã chết năm 2003) ký tên chứng kiến. Nay vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn K.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Văn B có mối quan hệ thông gia. Ông H thống nhất với lời trình bày của ông Phạm Văn K về số tiền nợ mua vịt, tờ xác nhận nợ đúng là chữ ký của ông. Việc tranh chấp giữa các bên về cầm cố đất như thế nào thì ông H không biết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lâm Thái S trình bày:

Ông Lâm Thái S chỉ là người canh tác đất của ông Phạm Văn K. Trong thửa số 55 diện tích 14.300m², ông nhận chuyển nhượng của ông K 4.000m² và thuê 5.200m² (phần đất này không tranh chấp). Phần còn lại ông Nguyễn Văn B canh tác (phần tranh chấp). Năm 2024, vợ chồng ông B cho ông S thuê lại canh tác hàng năm, diện tích là 2,5 công tầm lớn với giá 2.000.000đ/công/năm. Trong trường hợp buộc giao trả đất cho ông K thì ông S sẽ thỏa thuận lại với ông K và ông B. Trong vụ án này ông S không yêu cầu gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn H1 là em ruột bà Nguyễn Thị D1 (vợ ông K) và ông Nguyễn Văn B. Phần đất diện tích 14.300m², thửa số 55 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Văn K. Trong phần đất tranh chấp hiện nay theo sơ đồ quản lý dữ liệu thì có 2 phần thuộc thửa 75 do ông Nguyễn Văn H1 đứng tên. Nhưng thực tế không phải đất của ông Nguyễn Văn H1 do có sự nhầm lẫn. Đất ông Nguyễn Văn H1 giáp ranh với đất của vợ chồng ông Phạm Văn K. Thửa đất ông H1 thuộc thửa số 75, tờ bản đồ số 7, diện tích 5 công tầm lớn (khoảng 6.500m²), tọa lạc tại T, xã T, thành phố Cần Thơ (viết tắt là thửa số 75). Thửa số 75 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông H1 đã chuyển nhượng hết đất cho ông Lê Út H2. Phần đất đang tranh chấp giữa vợ chồng ông K với vợ chồng ông B không có liên quan gì đến ông Nguyễn Văn H1. Trong gia đình ai cũng biết đây là đất của vợ chồng ông Phạm Văn K.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 21/11/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Út H2, bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Năm 2001, vợ chồng ông H2 có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 647.9m², thuộc một phần thửa số 75, tờ bản đồ số 7 (17) đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ của vợ chồng ông B với giá chuyển nhượng 05 chỉ vàng 24k, việc chuyển nhượng không có lập văn bản do là bà con với nhau. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông H2 đã giao đủ số vàng 05 chỉ vàng 24k cho vợ chồng ông B và nhận đất canh tác.

Ông Phạm Văn K cho rằng phần đất vợ chồng ông H2 canh tác là đất của ông K và yêu cầu vợ chồng ông H2 giao trả phần đất diện tích 647.9m², thuộc 1 phần thửa số 75 cho ông K thì vợ chồng ông H2 cũng đồng ý giao trả nhưng vợ chồng ông B phải hoàn trả cho vợ chồng ông H2 05 chỉ vàng 24k. Nay vợ chồng ông Lê Út H2, bà Nguyễn Thị L1 yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2001 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị D với vợ chồng ông Lê Út H2, bà Nguyễn Thị L1 phần đất diện tích 647.9m², thuộc 1 phần thửa số 75, tờ bản đồ số 7(17) đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị D giao trả lại số vàng 05 chỉ vàng 24k.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2026/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2026, Tòa án nhân dân Khu vực 9, thành phố Cần Thơ đã quyết định:

“Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Phạm Văn K.
2. Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất bằng lời nói đối với diện tích 3.896m², thuộc thửa số 55 + 75, tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ mới số 17) đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ giữa ông Phạm Văn K với vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị D bị vô hiệu.

2.1. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị D và ông Lâm Thái S cùng có nghĩa vụ giao trả phần đất diện tích 3.248,1m² thuộc 1 phần thửa số 55

và 1 phần thửa số 75, tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ mới số 17) đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ cho vợ chồng ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị Diệu. Phần đất buộc giao trả có vị trí như sau:

Một phần của thửa số 55:

- Hướng Đông giáp thửa 1003 có số đo 40,94m + 33,74m;
- Hướng Tây giáp thửa 74 có số đo 33,46m + 25,71m + 14,14m;
- Hướng Nam giáp 1 phần thửa 75 có số đo 29,20m;
- Hướng Bắc giáp 1 phần thửa 55 có số đo 30,21m;

Diện tích: 2.262,7m².

Một phần của thửa số 75:

- Hướng Đông giáp thửa 1003 có số đo 34,96m;
- Hướng Tây giáp thửa 994 có số đo 34,19m;
- Hướng Nam giáp 1 phần thửa 75 có số đo 27,87m;
- Hướng Bắc giáp 1 phần thửa 55 có số đo 29,20m;

Diện tích: 985,4m².

Tổng diện tích: 3.248,1m² (Phần diện tích này ông Lâm Thái S đang canh tác). (Kèm theo sơ đồ đo vẽ).

2.2. Buộc vợ chồng ông Lê Út H2, bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ giao trả phần đất diện tích 647,9m² thuộc 1 phần thửa số 75, tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ mới số 17) đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ cho vợ chồng ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị Diệu. Phần đất buộc giao trả có vị trí như sau:

Một phần của thửa số 75:

- Hướng Đông giáp thửa 1003 có số đo 23,31m;
- Hướng Tây giáp thửa 994 có số đo 24,19m;
- Hướng Nam giáp 1 phần thửa 75 có số đo 26,79m;
- Hướng Bắc giáp 1 phần thửa 75 có số đo 27,87m;

Diện tích: 647,9m² (Kèm theo sơ đồ đo vẽ).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, vợ chồng Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị D1 và vợ chồng ông Lê Út H2, bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được xem xét cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định chung của pháp luật về đất đai.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập đối với vợ chồng ông Lê Út H2, bà Nguyễn Thị L1 cụ thể như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2001 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị D với vợ chồng ông H2 phần đất diện tích

647.9m², thuộc 1 phần thửa số 75, tờ bản đồ số 7(17) đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị D hoàn trả lại 87.200.000đ (Tám mươi bảy triệu, hai trăm nghìn đồng) cho vợ chồng ông Lê Út H2, bà Nguyễn Thị L1 (Tương đương 05 chỉ vàng 24k, tại thời điểm xét xử).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của vợ chồng ông Lê Út H2, bà Nguyễn Thị L1 cho đến khi thi hành án xong đối với khoản tiền phải trả mà ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị D chậm trả tiền thì ông B, bà D phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.”

Ngoài ra, trong bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị D có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, bà D1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu ý kiến: Về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị D giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xác định phần đất tranh chấp giữa ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị D1 và ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị D: Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/8/2025 của cấp sơ thẩm theo sự chỉ ranh xác định giữa các bên đương sự thì phần đất tranh chấp có diện tích 3.896m², thuộc một phần thửa đất số 55 và một phần của thửa đất số 75, tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ mới số 17) đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ, cụ thể gồm có ba phần như sau:

1/ Phần diện tích: 2.262,7m², thuộc một phần thửa 55, hiện trạng ông Lâm Thái S đang quản lý sử dụng, do thuê đất từ ông Nguyễn Văn B, cụ thể tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 1003 có số đo 40,94m + 33,74m;
- Hướng Tây giáp thửa 74 có số đo 33,46m + 25,71m + 14,14m;
- Hướng Nam giáp 1 phần thửa 75 có số đo 29,20m;
- Hướng Bắc giáp 1 phần thửa 55 có số đo 30,21m;

2/ Phần diện tích: $985,4\text{m}^2$, thuộc một phần thửa 75, hiện trạng ông Lâm Thái S đang quản lý sử dụng, do thuê đất từ ông Nguyễn Văn B, cụ thể tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 1003 có số đo 34,96m;
- Hướng Tây giáp thửa 994 có số đo 34,19m;
- Hướng Nam giáp 1 phần thửa 75 có số đo 27,87m;
- Hướng Bắc giáp 1 phần thửa 55 có số đo 29,20m;

3/ Phần diện tích: $647,9\text{m}^2$, thuộc một phần thửa 75, hiện trạng ông Lê Út H2 đang quản lý sử dụng, do nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Văn B, cụ thể tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 1003 có số đo 23,31m;
- Hướng Tây giáp thửa 994 có số đo 24,19m;
- Hướng Nam giáp 1 phần thửa 75 có số đo 26,79m;
- Hướng Bắc giáp 1 phần thửa 75 có số đo 27,87m;

[2] Xét về tính pháp lý phân đất tranh chấp: Thửa số 55 đã được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/6/1994 cho vợ chồng ông Phạm Văn K. Đối với thửa 75 do ông Nguyễn Văn H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng qua xác minh ông Nguyễn Văn H1 thừa nhận phần đất tranh chấp có diện tích $985,4\text{m}^2$ (thuộc phần số 2) + $647,9\text{m}^2$ (thuộc phần số 3) tại thửa 75 là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông K, không có liên quan đến ông.

[3] Về quá trình quản lý, sử dụng: Vào năm 1997, diện tích tranh chấp gồm (1) + (2) + (3) = 3.896m^2 , loại đất lúa, vợ chồng ông K giao cho vợ chồng ông B quản lý sử dụng (ông K cho rằng là cầm cố, phía ông B cho rằng là chuyển nhượng). Đến năm 2001, vợ chồng ông B chuyển nhượng phần (3) diện tích $647,9\text{m}^2$ cho vợ chồng ông Lê Út H2 với giá 05 chỉ vàng 24K (vợ chồng ông H2 đang canh tác). Đến năm 2024, vợ chồng ông B cho ông Lâm Thái S thuê phần (2) + (3) diện tích $3.248,1\text{m}^2$ (ông Lâm Thái S đang canh tác).

[4] Ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị D xác nhận nguồn gốc phần đất tranh chấp là của vợ chồng ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị D1, nhưng vợ chồng ông K đã chuyển nhượng cho ông B, bà D, chứng cứ chứng minh là giấy chuyển nhượng đất do cha ruột của ông B và D1 là ông Nguyễn Văn N (ông B và bà D1 là anh em ruột) đứng ra chuyển nhượng thay cho vợ chồng ông K với giá 1,1 cây vàng 24K và vợ chồng B đã đưa vàng cho ông N để giao lại cho vợ chồng K. Trong giấy chuyển nhượng đất ông B cung cấp không có chữ ký xác nhận của vợ chồng ông K, ông N đã chết vào năm 2003. Vợ chồng ông K không thừa nhận có việc chuyển nhượng đất nêu trên, ông K cho rằng lý do giao đất cho vợ chồng ông B quản lý canh tác là cầm cố đất để ông B trả nợ thay ông tiền mua vệt còn thiếu của ông Nguyễn Văn H với số tiền là 4.932.000đ, đến năm 2024 ông mới biết số tiền nợ mua vệt phía ông B vẫn chưa trả cho ông H, nên ông đã

tự thanh toán và ông có cung cấp giấy biên nhận ông H xác nhận đã số tiền 4.932.000đ, vì vậy nay ông K yêu cầu vợ chồng ông B trả lại phần đất đã cầm cố trước đây.

[5] Hội đồng xét xử nhận thấy về mặt pháp lý phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, vợ chồng ông B cho rằng đã nhận chuyển nhượng phần đất này của vợ chồng ông K thông qua cha ruột là ông N là chưa đúng chủ thể có quyền chuyển nhượng đất và ông B chưa cung cấp được chứng cứ chứng minh việc ông N chuyển nhượng đất cho ông B có sự đồng ý của vợ chồng ông K hoặc có nhận vàng của ông B, bà D. Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc ông B, bà D phải giao trả lại quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho ông K, bà D1 là theo giấy chứng nhận đã được cấp là có cơ sở.

[6] Về hợp đồng cầm cố phần đất tranh chấp bằng lời nói giữa vợ chồng ông K với vợ chồng ông B bị vô hiệu do không đúng quy định của Luật đất đai, nên các bên có nghĩa vụ giao trả cho nhau những gì đã nhận, vợ chồng ông B và vợ chồng ông H2 giao trả lại phần đất diện tích 3.896m² (Ông Lâm Thái S canh tác 3.248,1m² và vợ chồng ông H2 canh tác 647,9m²) cho vợ chồng ông K, về số tiền cổ đất 4.932.000đ ông K đã trực tiếp trả nợ cho ông H, phía B cũng xác nhận không có liên quan gì đến số tiền nợ này giữa ông K và ông H. Vì vậy, cấp sơ thẩm không buộc vợ chồng K thanh toán tiền cổ đất cho vợ chồng ông B là có cơ sở.

[7] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vợ chồng ông H2: Năm 2001, vợ chồng ông H2 có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 647,9m² của vợ chồng ông B với giá chuyển nhượng 05 chỉ vàng 24k, việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông H2 đã giao đủ số vàng 05 chỉ vàng 24k cho vợ chồng ông B và nhận đất canh tác. Nay vợ chồng ông H2 đồng ý giao trả phần đất diện tích 647,9m² cho vợ chồng ông K nhưng vợ chồng ông B phải giao trả cho vợ chồng ông H2 số vàng 05 chỉ vàng 24k. Hội đồng xét xử nhận thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông B với vợ chồng ông H2 là chưa đúng quy định pháp luật về chủ thể được quyền chuyển nhượng đất nên hợp đồng bị vô hiệu, vợ chồng ông H2 yêu cầu hoàn trả 05 chỉ vàng 24K tương đương số tiền 87.200.000 đồng, cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[8] Từ các tình tiết nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị D, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị D là người cao tuổi nên thuộc trường hợp đã miễn nộp tiền án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị D, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 24/2026/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2026, Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ.

2/ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị D là người cao tuổi nên thuộc trường hợp đã miễn nộp tiền án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003197 ngày 12 tháng 02 năm 2026 của Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ.

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

4/ Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV-TT-THA TA TPCT;
- TAND Khu vực 9 – Cần Thơ;
- VKSND TP Cần Thơ;
- VKSND Khu vực 9 – Cần Thơ;
- PTHADS Khu vực 9 – Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Phạm Quang Nhuận

