

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KIÊN GIANG**

Bản án số: 225/2022/DS-PT

Ngày 08 – 12 -2022

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

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Trâm Anh

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Như Tám

Ông Trần Bá Kha

**- *Thư ký phiên tòa:*** Bà Quan Thanh Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

**- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:***  
Ông Trịnh Văn Dương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 tháng 01 ngày 28 tháng 10 và ngày 08 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2022/QĐPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** - Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1963 (có mặt);

- Bà Hồ Thị H, sinh năm 1965 (vắng mặt ngày 08/12/2022);

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã N, huyện A, Kiên Giang.

**2. Bị đơn:** - Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1965 (vắng mặt);

- Bà Phạm Thị D, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã N, huyện A, Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị D: ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1967, là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 14/5/2021 (có mặt).

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

- NLQ1, sinh năm 1961 (vắng);  
Địa chỉ: ấp Đ, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang.
- NLQ2, sinh năm 1961 (có mặt);
- NLQ3, sinh năm 1963 (vắng mặt);  
Địa chỉ: ấp Đ, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang.
- NLQ4, sinh năm 1988 (vắng);
- NLQ5, sinh năm 1985 (vắng);  
Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã N, huyện A, Kiên Giang.
- NLQ6, sinh năm 1992 (vắng mặt);
- NLQ7, sinh năm 1994 (vắng mặt);  
Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã N, huyện A, Kiên Giang
- NLQ8, sinh năm 1985 (vắng);  
Địa chỉ: ấp 5 C, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.
- NLQ9, sinh năm 1989 (vắng);  
Địa chỉ: ấp 6 Đ, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.
- NLQ10, sinh năm 1987 (vắng);
- NLQ11, sinh năm 1992 (vắng);  
Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã N, huyện A, Kiên Giang.
- NLQ12 (vắng mặt);  
Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo ông Huỳnh Văn L và bà Hồ Thị H trình bày:*

Vợ chồng ông bà có diện tích đất nông nghiệp tọa lạc tại ấp Đ, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: W 064760, số tờ bản đồ 7-3, số thửa 98, 109 và 200, diện tích 26.929 m<sup>2</sup>. Đến năm 1994, vợ chồng ông bà đã cho NLQ1 (em ruột ông L) mượn 03 công đất tầm 03 mét để canh tác. Đến năm 2005, vợ chồng ông bà biết được NLQ1 đã cầm cố cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ với giá là 15.000.000 đồng. Hợp đồng cầm cố do ông Hai T ở cùng ấp viết dùm NLQ1, giao cho ông Đ, sau đó NLQ1 bỏ địa phương đi làm công nhân tại xã T, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh đến nay. Đến năm 2014, vợ chồng ông bà có nhu cầu lấy lại diện tích đất nói trên canh tác, vợ chồng ông bà yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà D trả lại đất nhưng vợ chồng ông Đ, bà D không đồng ý và dựng chứng cứ giả là giấy sang nhượng đất với giá là 20.000.000 đồng để chiếm đoạt diện tích đất 03 công tầm 03 mét nói trên. Nay vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cố Quyền sử dụng đất giữa NLQ1 và vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị D, buộc gia đình ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị D và gia đình NLQ2, trả lại cho vợ chồng ông bà diện tích đất là 5.350,7 mét vuông, thửa 200, tờ bản đồ 7-3. Vợ chồng ông

bà đồng ý trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị D 15.000.000 đồng mà trước đây vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị D nhận cầm cố đất. Vợ chồng ông bà không yêu cầu NLQ1 trả lại 15.000.000 đồng mà nhận tiền cổ đất trước đây, ngoài ra vợ chồng ông bà không yêu cầu gì khác.

*Theo ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị D trình bày:*

Vợ chồng bà không thống nhất với ý kiến trình bày của ông L và bà H. Vào năm 2006, NLQ1 là em ruột của ông Huỳnh Văn L bị bệnh phải điều trị bệnh tại Thành phố Hồ Chí Minh, hoàn cảnh kinh tế gia đình NLQ1 khó khăn không có tiền điều trị nên hỏi ông L, bà H 3,5 công đất tầm 03 mét để bán cho ông bà lấy tiền trị bệnh. Khi chuyển nhượng có làm tờ chuyển nhượng đất ghi ngày 25-1-06, có ông T và NLC 2 chứng kiến, ông T viết dùm, sau đó ông bà thấy không đúng nội dung nên ông Đ viết lại tờ chuyển nhượng đất ghi ngày 25-1-06, giao cho bà H xác nhận của ấp, làm xong giao lại cho ông bà, ông bà giao tiền cho bà H nhận đủ. Đối với diện tích đất ông bà chuyển nhượng của ông L, bà H sau đó ông bà chuyển nhượng lại cho NLQ2 1/2 diện tích với giá 8,5 chỉ vàng 24k, vàng 9999, NLQ2 cho lại cho con gái NLQ4 và con rể NLQ5 cất nhà ở và nuôi tôm sử dụng đến nay. Nay ông bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông bà và ông Huỳnh Văn L, bà Hồ Thị H lập ngày 25-01-2006 (Tờ sang nhượng đất ngày 25-1-06), ngoài ra ông bà không yêu cầu gì khác.

*\* Theo NLQ2 và NLQ3 trình bày như sau:*

Diện tích đất mà ông L, bà H chuyển nhượng cho ông Đ, bà D là bà Hồ Thị H và NLQ1 đến gặp ông bà kêu chuyển nhượng, khi đó ông bà canh tác nhiều diện tích đất khác và diện tích đất bà H và NLQ1 kêu chuyển nhượng có bờ kênh thấp canh tác không hiệu quả nên ông bà không mua. Đến tháng 4/2006, ông bà chuyển nhượng lại 1/2 diện tích đất nói trên từ ông Đ và bà D với giá 8,5 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999. Sau khi chuyển nhượng ông bà đầu tư bơm cát, đất sang lấp, mức bờ, khoan giếng nước, cất nhà là 153.000.000 đồng. Nếu ông L, bà H trả cho ông bà 8,5 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 và tiền đầu tư 153.000.000 đồng thì ông bà đồng ý trả lại diện tích đất nói trên cho ông L, bà H. Nay ông bà yêu cầu Tòa án công nhận Quyền sử dụng đất cho ông bà do ông bà chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của ông Đ, bà D. Nếu trả lại Quyền sử dụng đất cho ông L, bà H thì ông bà yêu cầu trả lại cho ông bà giá trị Quyền sử dụng đất theo giá thị trường hiện nay. Ngoài ra ông bà không yêu cầu gì khác.

*\* Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 03/01/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 trình bày:*

Bà bị bệnh, cách nay đã lâu bà không nhớ rõ ngày tháng năm nào, ông L và bà H có cho bà mượn diện tích đất mà ông L, bà H và ông Đ, bà D đang tranh chấp để sử dụng, bà không biết được bao nhiêu công, bà có thỏa thuận với ông L

và bà H cho bà cầm cố diện tích đất nói trên cho ông Đ, bà D với giá là 15.000.000 đồng để lấy tiền trị bệnh, khi đó có làm giấy cố đất, mượn ông T, ở ấp Đ, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang viết dùm, có ông L, bà H, ông T ngoài ra còn có mặt ai nữa không bà không nhớ, nội dung thỏa thuận như thế nào và có những ai ký vào văn bản cầm cố đất nói trên nay bà cũng không nhớ, đến nay bà chưa chuộc lại đất bà cầm cố cho ông Đ, bà D, từ trước đến nay bà không nghe ông L, bà H chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho ông Đ, bà D, tại thời điểm bà cầm cố đất cho ông Đ, bà D thì bà cũng không biết đất chuyển nhượng có giá bao nhiêu 01 công. Nay bà đồng ý hủy hợp đồng hợp đồng cầm cố Quyền sử dụng đất giữa bà và ông Đ, bà D, không yêu cầu Tòa án giải quyết gì cho bà, ngoài ra bà không yêu cầu gì khác.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ6 trình bày như sau:*

Anh là con của ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị D, còn NLQ7 là vợ anh. Vợ chồng anh được ông Đ và bà D cho sử dụng diện tích đất chuyển nhượng của ông L, bà H, vợ chồng anh sử dụng tạm thời nên Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị D và ông Huỳnh Văn L, bà Hồ Thị H như thế nào thì vợ chồng anh không tranh chấp, vợ chồng anh không yêu cầu gì.

*\* NLQ 12 trình bày như sau:*

Hiện nay hộ ông Huỳnh Văn L có vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện A, Kiên Giang II, số tiền vốn là 270.000.000 đồng và lãi tạm tính đến ngày 04/02/2020 là 2.000.000 đồng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số: W 064760, diện tích đất là 18.228 mét vuông, hiện tại món vay trong thời hạn vay vốn như hợp đồng tín dụng đã ký chưa đến hạn nên Ngân hàng không khởi kiện trong cùng vụ án này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng ông Huỳnh Văn L phải có trách nhiệm dùng tài sản đã thế chấp đảm bảo nợ vay với Ngân hàng và thực hiện đúng với hợp đồng tín dụng đã ký.

*\* Tại biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 09/3/2020 NLQ1 trình bày:*

Qua nội dung tranh chấp giữa ông L, bà H và ông Đ, bà D anh biết được trước đây ông L, bà H cầm cố đất cho ông Đ bà D với giá là 15.000.000 đồng, nhưng sau đó có chuyển nhượng Quyền sử dụng đất không thì anh không biết. Tại phiên hòa giải của ấp Đ, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang thì anh là Thư ký ghi biên bản cuộc họp, phía nguyên đơn cho rằng là cầm cố Quyền sử dụng đất cho bị đơn nhưng nguyên đơn không có văn bản, giấy tờ ghi chứng minh cho việc cầm cố Quyền sử dụng đất; còn bị đơn cho rằng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn thì bị đơn có cung cấp tờ sang nhượng đất. Anh sinh sống gần chỗ diện

tích đất giữa ông L, bà H và ông Đ, bà D đang tranh chấp thấy phía ông Đ, bà D, NLQ2, bà D san lấp mặt bằng, cất nhà ở hơn 10 năm nay thì ông L, bà H cũng không có ngăn cản việc ông Đ, bà D, NLQ2, bà D sang lấp mặt bằng, cất nhà ở. Tại thời điểm nói trên giá chuyển nhượng Quyền sử dụng đất anh nhớ khoảng 5,5 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 trên 01 công đất tầm 03 mét.

*\* Tại biên bản đối chất ngày 28/8/2019, biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 09/3/2020 và biên bản đối chất ngày 10/10/2020, NLC 2 trình bày:*

Qua nội dung tranh chấp giữa ông L, bà H và ông Đ, bà D ông biết được NLQ1 là em của ông Huỳnh Văn L có mượn đất của ông Huỳnh Văn L và bà Hồ Thị H cầm cố cho ông Nguyễn Văn Đ với giá là 15.000.000 đồng, khi làm có tiền thì ông L chuộc lại, từ trước đến nay ông không nghe nói ông L, bà H chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà D. Ông xác định, cách nay khoảng 16-17 năm, ông có nghe NLQ1 có nói với ông là bà cầm cố đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ diện tích đất 03 công tầm 03 mét với giá là 15.000.000 đồng, ông không có chứng kiến việc NLQ1, bà H và vợ chồng ông Đ cầm cố hoặc chuyển nhượng đất gì hết. Sau khi cầm cố đất NLQ1 có trả cho vợ ông 500.000 đồng; chữ ký, chữ viết nằm mặt sau tờ sang nhượng đất giữa ông Huỳnh Văn L và ông Nguyễn Văn Đ không phải chữ ký và chữ viết của ông. Đồng thời, ông viết là ông ký tên nhưng tờ giấy sang đất trên không có chữ ký của ông. Tại thời điểm năm 2006, giá chuyển nhượng Quyền sử dụng đất khoảng 06 đến 07 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 trên 01 công đất tầm 03 mét.

*\* Tại biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 09/3/2020, NLC3 trình bày:*

Anh xác định chữ viết và chữ ký trong tờ sang nhượng đất ngày 25-1-06 giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Huỳnh Văn L là chữ viết và chữ ký của anh, thời gian năm 2006 anh làm Trưởng ấp. Do thời gian lâu quá nay anh không nhớ rõ mà anh chỉ nhớ ông Nguyễn Văn Đ mang tờ sang nhượng đất ngày 25-1-06 đưa cho anh ký xác nhận, còn có ai nữa không anh không nhớ; anh làm ở địa phương từ trước đến nay ông Đ, bà D và NLQ2 sử dụng diện tích đất đang tranh chấp cách nay hơn 10 năm anh không nghe ông L, bà H ngăn cản hoặc báo chính quyền địa phương ngăn chặn việc sử dụng đất của ông Đ, bà D và NLQ2. Tại thời điểm tranh chấp anh nhớ giá chuyển nhượng Quyền sử dụng đất khoảng 5,5 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 trên 01 công đất tầm 03 mét.

*\* Tại biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 23/10/2019, NLC4 trình bày:*

Ông là người ở địa phương, không có mối quan hệ gì với ông Huỳnh Văn L, bà Hồ Thị H, NLQ1, ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị D. Việc chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn L, bà Hồ Thị H, NLQ1, ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị D như thế nào thì ông không biết. Năm 2015, ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị D yêu cầu chính quyền áp giải quyết, khi đó ông làm Trưởng ấp Đ, xã N là tổ Trưởng hòa giải, ông Trần Văn M là Thư ký tổ hòa giải ghi biên bản, khi hòa giải phía ông Đ, bà D có đưa ra tờ sang nhượng đất và yêu cầu ông L, bà H làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, ông L và bà H thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ sang nhượng đất ông Đ và Dung đưa ra, nhưng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của ông L, bà H đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện A, Kiên Giang II nên ông L, bà H hẹn đến vụ mùa thu hoạch lúa trả tiền cho Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ra sẽ làm thủ tục chuyển Quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà D, nhưng đến vụ mùa ông L, bà H không lấy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà D nên ông Đ, bà tiếp tục yêu cầu giải quyết đến nay. Qua nội dung sự việc nói trên, ông xác định Ông L, bà H có chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà D là có thật, chữ viết trong tờ sang nhượng đất ngày 25-1-06 ông không biết chữ viết của ai viết ra, giá chuyển nhượng Quyền sử dụng đất khoảng 5,5 chỉ vàng 24k vàng 9999/ 01 công đất tầm 03 mét, biên bản hòa giải nay thất lạc, không biết ở đâu nên không cung cấp cho Tòa án được.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 04/01/2021 Tòa án nhân dân huyện An Biên đã quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Huỳnh Văn L, bà Hồ Thị H. Bác yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị D. Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn L, bà Hồ Thị H, NLQ1 và ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị D xác lập ngày 25 tháng 01 năm 2006 (Tờ sang nhượng đất ngày 25-1-06) là vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị D, NLQ6, NLQ7, NLQ2, NLQ3, NLQ4 và NLQ5 trả lại cho ông Huỳnh Văn L, bà Hồ Thị H diện tích đất 5.350,7 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 200, tờ bản đồ 7-3 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: W 064760 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp cho hộ ông (bà) Huỳnh Văn L ngày 27 tháng 01 năm 2003.

Buộc ông Đ, bà Phạm Thị D, NLQ 6 và NLQ7, ông NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5 trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật phải di dời tài sản trả lại đất cho ông Huỳnh Văn L, bà Hồ Thị H.

Giao cho ông Huỳnh Văn L, bà Hồ Thị H tiếp tục sử dụng 01 cây nước của chị NLQ4 và NLQ5; 06 cây dừa ăn trái của NLQ2, NLQ3.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Văn L, bà Hồ Thị H hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị D tiền cầm cố quyền sử dụng đất 15.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, thẩm định giá, án phí và báo quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 05/01/2021 ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị D kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm với nội dung yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với vợ chồng ông Huỳnh Văn L và bà Hồ Thị H lập ngày 25/01/2006, công nhận diện tích 5.300 m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông bà.

Ngày 05/01/2021 NLQ2 và NLQ3 kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm với nội dung yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị D lập vào tháng 04/2006, công nhận diện tích 2.809,32m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông bà.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:** người kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật: Từ khi thụ lý cho đến trước khi tuyên án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do có phát sinh tình tiết mới tại cấp phúc thẩm là kết quả giám định chữ ký của ông Danh Chưa trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/01/2006, mặt khác còn nhiều lời khai mâu thuẫn chưa được đối chất, xác minh làm rõ, đồng thời đưa thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà H, NLQ3, NLQ6, NLQ7, NLQ12 vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung vụ án: Nguồn gốc đất tranh chấp diện tích 3,5 công tầm 3m (đo thực tế 5.350m<sup>2</sup>) thuộc thửa 200, tờ bản đồ số 7-3 của vợ chồng ông Huỳnh Văn L, bà Hồ Thị H được Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 064760 cho hộ ông Huỳnh Văn L ngày 27/01/2003. Ông L, bà H cho rằng năm 2006 ông bà cho em ruột ông L là NLQ1 mượn đất nêu trên để cầm cố cho ông Đ, bà D số tiền 15.000.000đ điều trị bệnh. Nay ông L, bà H yêu cầu chuộc lại đất và đồng ý trả lại cho vợ chồng ông Đ, bà D số tiền 15.000.000đ.

Tuy nhiên, ông L, bà H và NLQ1 không cung cấp được hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, phía bị đơn ông Đ, bà D không thừa nhận có hợp đồng cầm cố. Chứng cứ chứng minh của nguyên đơn chủ yếu dựa vào các lời khai của người làm chứng như ông T, NLC 2 nhưng những người làm chứng này đều xác nhận không chứng kiến trực tiếp việc thỏa thuận giữa các bên nên không rõ là cầm cố hay chuyển nhượng. Ông T xác nhận có viết dùm tờ cổ đất theo yêu cầu của NLQ1 nhưng không có mặt ông Đ, bà D; NLC 2 xác nhận chỉ nghe nói lại là cầm cố chứ không chứng kiến trực tiếp.

Bị đơn ông Đ, bà D cho rằng ông bà nhận chuyển nhượng đất với ông L, bà H chứ không có cầm cố. Chứng cứ ông Đ, bà D xuất trình là hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 25/01/2006 có NLC2 và NLC3 (trưởng ấp) xác nhận, tuy nhiên ông L, NLC2 không thừa nhận chữ ký trong hợp đồng nhưng không yêu cầu giám định. NLC 3 thừa nhận chữ ký trong hợp đồng nhưng không chứng kiến trực tiếp việc thỏa thuận giữa các bên mà hợp đồng do ông Đ đem lại kêu ông xác nhận. Tuy nhiên, NLC 3 xác nhận ông Đ, bà D và NLQ2 sử dụng diện tích đất tranh chấp, cất nhà, trồng cây khoảng 10 năm nhưng ông L, bà H không ngăn cản hay báo chính quyền địa phương ngăn chặn việc sử dụng đất của ông Đ, bà D và NLQ2. Các đương sự cũng xác nhận từ khi ông Đ, bà D và vợ chồng NLQ2, NLQ4, NLQ5 sử dụng đất để bơm cát, cất nhà, làm nhà máy xay lúa, trồng cây, ông L, bà H biết nhưng không có khiếu nại hay tranh chấp gì là phù hợp với trình bày của trưởng ấp NLC3.

Mặt khác, theo anh Huỳnh Văn N (con ông L, bà H) có lời khai ngày 27/6/2018 (BL 77) cho rằng nguồn gốc đất diện tích 26.929m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận QSD số W.064760 do Ủy ban nhân dân huyện An Biên cấp cho hộ ông Huỳnh Văn L là của ông nội Huỳnh Văn L1 cho cha mẹ anh N. Sau này ông L, bà H có cho lại cô của anh là NLQ1 03 công đất tầm 03m.

Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm, các đương sự yêu cầu giám định chữ ký của ông L và NLC2 trong hợp đồng. Tại kết luận giám định số 968/KL-KTHS ngày 10/11/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Kiên Giang và Kết luận giám định số 1749/KL-KTHS ngày 12/4/2022 của Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh thuộc Bộ Công an kết luận không đủ cơ sở kết luận chữ ký dạng chữ viết “lâm” dưới mục người sang trong hợp đồng so với các mẫu chữ ký so sánh có phải do cùng một người viết ra hay không. Tại kết luận giám định số 1747/KL-KTHS ngày 12/4/2022 của Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh thuộc Bộ Công an kết luận chữ viết “NLC2” trên mặt sau hợp đồng với các mẫu so sánh là do cùng một người viết ra.

Như vậy, lời khai của NLC2 với kết luận giám định của Phân Viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh - Bộ Công an là có mâu thuẫn với nhau



chưa được đối chất làm rõ. Mặt khác, tại cấp phúc thẩm ông Đ có cung cấp lời khai của các nhân chứng như lời khai của bà Lê Thị A ngày 15/01/2022 xác định: Khoảng năm 2005-2006 NLQ1 em ruột của ông Huỳnh Văn L có đến nhà bà A kêu bán 01 thửa đất cho bà A tại Kênh Sáng số tiền 20.000.000đ khi đó bà A không mua, NLQ1 có kêu bà A đưa trước 5.000.000đ để trị bệnh, bà A có hỏi đất của ai mà kêu bán, NLQ1 trả lời “đất của cha mẹ chia cho anh em mỗi người một cổ phần, nay NLQ1 bị bệnh cần tiền gấp nên bán”, khi đó bà A không mua. Khoảng vài tháng sau bà A gặp NLQ1 ngỏ ý mua đất thì NLQ1 trả lời “tôi bán đất cho ông Đ rồi”;

Lời khai của ông Trương Văn D cư ngụ tại tổ 6, ấp Đ, xã A, huyện A xác định: Tháng 01/2006 ông Đ có sang đất của ông L 3,5 công đất, hai năm sau ông L gặp ông Đ nói đất sang cho ông Đ dư nên ông L đòi ông Đ đo đạc lại có ông D chứng kiến, sau khi đo đạc thì đất còn thiếu chiều ngang 01 tầm.

Cấp phúc thẩm có triệu tập các đương sự nhưng đều vắng mặt nên không thể đối chất làm rõ.

Xét thấy, các mâu thuẫn trong chứng cứ chưa được cấp sơ thẩm làm rõ. Việc ông Đ, NLQ2 sử dụng đất xây dựng công trình trên đất ông L, bà H biết nhưng vì sao không phản đối. Tại phiên tòa phúc thẩm phát sinh tình tiết mới là kết quả giám định xác định đúng chữ ký của NLC2 trong hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời ông Đ cung cấp thêm lời khai của người làm chứng biết được sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà H, NLQ1 với ông Đ, bà D nên cần phải tiến hành đối chất, xác minh làm rõ bản chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, từ đó mới có căn cứ áp dụng pháp luật và đường lối xử lý tranh chấp khách quan, chính xác, đảm bảo quyền và lợi ích của các đương sự.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đ, bà Phạm Thị D, NLQ2, NLQ3 hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang do phát sinh tình tiết mới, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đ, bà Phạm Thị D, NLQ2, NLQ3 không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. 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.

*Tuyên xử:*

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số **01/2021/DS-ST** ngày 04 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo quy định pháp luật.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Đ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007159 ngày 05/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang; hoàn trả cho bà Phạm Thị D 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007160 ngày 05/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang; hoàn trả cho NLQ2 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007157 ngày 05/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang; hoàn trả cho NLQ3 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007158 ngày 05/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang

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

*Nơi nhận:*

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện An Biên;
- Chi cục THADS h. An Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Trâm Anh**