

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 116/2021/DS-PT  
Ngày: 05-4-2021  
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố,  
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Minh Tuấn

*Các Thẩm phán:*

1. Bà Phùng Thị Cẩm Hồng
2. Ông Nguyễn Văn Cảnh

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Kim Chung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 tháng 3 năm 2021, ngày 02 và 05 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 623/2020/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng cầm cố, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2020/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ bị kháng cáo.

Theo Quyết Đ đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 39/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị Kim Đ, sinh năm 1962.

Cư trú tại: Số 125A, ấp Nhựt T, xã Nhựt N, huyện T, tỉnh Long An.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Trần Thanh K - Văn phòng Luật sư Trần Thanh K thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

*2. Bị đơn:*

2.1. Ông Võ Ngọc N, sinh năm 1962.

2.2. Bà Phạm Thị X, sinh năm 1969.

*Người đại diện hợp pháp của ông Võ Ngọc N:* Bà Phạm Thị X, sinh năm 1969; Cùng cư trú tại: Số 215, ấp Nhựt T, xã Nhựt N, huyện T, tỉnh Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 10/8/2019)

3. *Người kháng cáo:* Bị đơn là bà Phạm Thị X và ông Võ Ngọc N.

(Bà Đ, bà X và Luật sư K có mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Trong đơn khởi kiện ngày 28/6/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Đỗ Thị Kim Đ trình bày:*

Năm 1994, chồng của bà Đỗ Thị Kim Đ là ông Võ Thành Ng có cầm cố cho ông Võ Ngọc N thửa đất số 348 tờ bản đồ số 4, diện tích 2.668,7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Nhựt T, xã Nhựt N, huyện T, tỉnh Long An với giá 06 chỉ vàng 24kara, thời gian cầm cố là 30 năm tính từ năm 1994 đến năm 2024. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 30 năm này, nếu ông Ng có tiền sẽ chuộc lại đất (nghĩa là khi ông Ng trả cho ông N 06 chỉ vàng thì ông N phải trả lại cho ông Ng thửa đất nêu trên).

Tháng 6 năm 2018, ông Ng chết nên tháng 11 năm 2018 bà Đ và các con của ông Ng đã lập văn bản thuận phân đi sản thừa kế đối với thửa đất này để cho bà Đ được thừa kế. Ngày 26/11/2018, bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 348.

Nay bà Đỗ Thị Kim Đ yêu cầu ông Võ Ngọc N cùng vợ của ông N là bà Phạm Thị X trả thửa đất số 348 cho bà Đ. Bà Đ sẽ trả lại cho ông N và bà X 06 chỉ vàng 24kara.

Ngoài ra bà Đ còn trình bày bổ sung: Khi ông Võ Thành Ng bị bệnh thì vợ chồng ông Võ Ngọc N có thương lượng với bà để mua thửa số 348 đất với giá 120.000.000đ, bà và các con của ông Ng đồng ý nhưng sau đó do bà X và ông N giảm giá xuống còn 80.000.000đ nên bà không đồng ý bán. Như vậy chứng minh rằng thửa đất này vào năm 1994 ông N chưa nhận chuyển nhượng từ ông Ng nên ông N mới tiếp tục mua lại của ông Ng khi ông Ng bị bệnh.

*\* Bị đơn là bà Phạm Thị X và ông Võ Ngọc N trình bày:*

Ông Võ Ngọc N là em ruột của ông Võ Thành Ng. Năm 1994, ông Võ Thành Ng có chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà thửa đất số 371 (nay là thửa 348) với giá là 06 chỉ vàng 24kara.

Lý do chuyển nhượng là do năm 1983 ông ngoại của ông N và ông Ng chỉ có cho ông N 01 thửa đất thổ trong khi đó cho ông Ng 02 thửa đất lúa (02 thửa đất lúa của ông Ng nằm cặp phía trước và phía sau thửa đất của ông N) nên ông Ng mới bán cho ông N thửa đất phía sau là thửa 371 (nay là thửa 348), còn thửa phía trước ông Ng cho ông N thuê nhưng ông N không thuê mà ông N cho em là bà Võ Thị X1 mượn 06 chỉ vàng 24kara để bà X1 thuê đất của ông Ng.

Tuy nhiên do là anh em ruột nên hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng đất hay giấy tờ gì. Đến cuối năm 1994 vợ chồng ông, bà có đến Ủy ban

nhân dân xã Nhựt N làm thủ tục chuyển nhượng đất thì được giải thích là Luật đất đai mới không cho chuyển nhượng đất nên vợ chồng ông, bà về. Sau đó, khi Nhà nước cho phép chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông, bà nhiều lần yêu cầu ông Ng thực hiện việc chuyển quyền nhưng ông Ng cứ đưa ra nhiều lý do để trì hoãn cho đến khi ông Ng chết vào năm 2018.

Nay bà Đỗ Thị Kim Đ yêu cầu vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, yêu cầu vợ chồng ông, bà trả đất, ông, bà không đồng ý vì các lý do sau:

- Thừa đất 348 vào thời điểm năm 1994 là đất biên, ngập nước, không thể canh tác, vợ chồng ông Ng đã bỏ hoang hơn 01 năm, cây cỏ rậm rạp, bờ ruộng bị xói mòn, nước thủy triều lên xuống hàng ngày, đất có nguy cơ sạt lở cao. Do đó, giá trị thừa đất tại thời điểm năm 1994 chỉ có 06 chỉ vàng 24kara vì vậy không thể có việc ông, bà nhận cầm cố thừa đất của ông Ng đúng bằng giá trị của thừa đất trong thời hạn 30 năm.

- Hơn nữa sau khi nhận đất, vợ chồng ông, bà đã tiến hành cải tạo, san lấp, phá bỏ bờ bao để nhập vào thừa đất của vợ chồng ông, bà nhưng vợ chồng ông Ng không có ý kiến phản đối. Thừa đất này vợ chồng ông, bà đã trực tiếp quản lý, canh tác từ năm 1994 đến nay hơn 26 năm.

- Ngoài ra giấy chuyển nhượng ruộng do bà Đ cung cấp không ghi ngày tháng năm. Ông N khẳng Đ giấy chuyển nhượng này không phải do ông N ký tên. Đặc biệt, bà Đ cho rằng giấy này thể hiện việc ông Ng cầm cố đất cho ông N nhưng tiêu đề và nội dung đều thể hiện đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với việc vào năm 2018 khi ông Ng bị bệnh ông, bà có thỏa thuận trả thêm cho ông Ng 120.000.000đ là do tình nghĩa anh em nên muốn trả thêm tiền cho ông Ng để ông Ng trị bệnh chứ không phải là mua lại thừa đất 348.

Vì vậy, bà X và ông N có yêu cầu phản tố là yêu cầu bà Đỗ Thị Kim Đ tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thừa đất số 348, diện tích 2.668,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Nhựt T, xã Nhựt N, huyện T, tỉnh Long An cho vợ chồng ông, bà.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 14/9/2020, Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 15 của Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991; khoản 2 Điều 3 của Luật đất đai năm 1993; Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với thừa đất số 348, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.668,7m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Nhựt T, xã Nhựt N, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An giữa ông Võ Thành Ng, bà Đỗ Thị Kim Đ với ông Võ Ngọc N.

Buộc ông Võ Ngọc N và bà Phạm Thị X phải liên đới trả cho bà Đỗ Thị Kim Đ thửa đất số 348, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.668,7m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Nhựt T, xã Nhựt N, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

(Vị trí, tứ cận thửa đất được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 162-2019, ngày 07/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ).

Buộc bà Đỗ Thị Kim Đ trả cho ông Võ Ngọc N và bà Phạm Thị X 06 (sáu) chỉ vàng 24kara bằng hiện vật hoặc bằng tiền tương đương tại thời điểm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Ngọc N và bà Phạm Thị X về việc yêu cầu bà Đỗ Thị Kim Đ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 348, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.668,7m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Nhựt T, xã Nhựt N, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

### 3. Về chi phí tố tụng:

Ông Võ Ngọc N và bà Phạm Thị X phải liên đới chịu chi phí tố tụng là 8.513.000đ (tám triệu năm trăm mười ba nghìn đồng). Do chi phí này bà Đỗ Thị Kim Đ đã nộp tạm ứng nên buộc ông Võ Ngọc N và bà Phạm Thị X liên đới trả cho bà Đỗ Thị Kim Đ 8.513.000đ (tám triệu năm trăm mười ba nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 quy Đ tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông Võ Ngọc N và bà Phạm Thị X phải liên đới chịu chi phí giám Đ là 6.000.000đ (sáu triệu đồng). Ông Võ Ngọc N và bà Phạm Thị X đã nộp xong.

### 4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Ngọc N và bà Phạm Thị X phải liên đới chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 7247 ngày 27/02/2020 và 300.000 (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 7248 ngày 27/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Ông Võ Ngọc N và bà Phạm Thị X đã nộp đủ án phí.

Bà Đỗ Thị Kim Đ phải chịu 1.683.000đ (một triệu sáu trăm tám mươi ba nghìn đồng) án phí nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.600.000đ (mười triệu sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai số 6939, ngày 17/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Kim Đ số tiền chênh lệch còn thừa là 8.917.000đ (tám triệu chín trăm mười bảy nghìn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 25/9/2020, bị đơn là bà Phạm Thị X và ông Võ Ngọc N kháng cáo không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể: Bà X và ông N yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Võ Thành Ng với ông Võ Ngọc N vào năm 1994 đối với thửa số 348, diện tích 2.668,7m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước, thuộc tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp Nhựt T, xã Nhựt N, huyện T, tỉnh Long An.

Nhận thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*\* Luật sư Trần Thanh K – Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu ý kiến:*

Giấy chuyển nhượng có nội dung là cầm cố quyền sử dụng đất, theo đó ông Võ Thành Ng cầm cố thửa đất 348 cho ông Võ Ngọc N để nhận 06 chỉ vàng 24kara. Nội dung này phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Võ Văn Mẫn, phù hợp với kết luận giám Đ số 771/2020/KLGĐ, ngày 25/8/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Long An thể hiện có bút tích của ông N trong giấy chuyển nhượng ruộng. Đối với yêu cầu phản tố của ông Võ Ngọc N và bà Phạm Thị X cho rằng giao kết giữa các bên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên ông N và bà X khẳng Đ không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho giao kết này mà các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Ngoài ra như đã chứng minh, ông N có biết nội dung và có ghi tên vào giấy chuyển nhượng do bà Đ cung cấp và thực chất giấy này là giấy cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng thửa đất số 348 và không chấp nhận yêu cầu phản tố của phía bị đơn về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 348 xác lập giữa ông Ng với vợ chồng ông N là có căn cứ.

Từ đó, Luật sư Trần Thanh K đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị X và ông Võ Ngọc N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu:*

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy Đ của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy Đ của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị X và ông Võ Ngọc N thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy

Đ tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Bà Đ cho rằng bà và ông Ng cầm cố đất với giá 6 chỉ vàng 24 Kara có lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông N, bà X cho rằng bà Đ và ông Ng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông, bà với giá 6 chỉ vàng. Tại luận giám Đ số 771/2020/KLGĐ, ngày 25/8/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Long An xác Đ không đủ cơ sở kết luận chữ ký này có phải của ông N hay không. Tại mục 2 của kết luận giám Đ số 771/2020/KLGĐ, ngày 25/8/2020 nên trên xác Đ chữ viết “Võ ngo” viết tại dòng cuối cùng trong giấy chuyển nhượng ruộng là do ông Võ Ngọc N viết. Như vậy xác Đ tại thời điểm viết giấy là có mặt ông N. Căn cứ lời khai người làm chứng là ông Võ Văn M, ông M khai hợp đồng này được lập tại nhà của ông Ng, do ông M viết nội dung, khi đó có sự chứng kiến của ông N và ông N ký tên của ông N, sau đó ông N còn ghi họ tên của ông N nhưng do ông M đã viết họ tên của ông N trước nên ông N gạch bỏ. Lời khai này phù hợp với tình tiết khách quan, bởi lẽ trên “Giấy chuyển nhượng” xác Đ chữ viết “Võ ngo” viết tại dòng cuối cùng trong giấy chuyển nhượng ruộng là do ông Võ Ngọc N viết nên có cơ sở xác Đ ông Võ Ngọc N ký tên để giao kết trong tờ “Giấy chuyển nhượng”. Mặc dù tiêu đề ghi là “Giấy chuyển nhượng” nhưng nội dung lại thể hiện đây là việc cầm cố quyền sử dụng đất, thể hiện cam kết của các bên là trong thời hạn 30 năm từ năm 1994 đến năm 2024, ông Ng có quyền lấy lại ruộng khi trả cho ông N 06 chỉ vàng. Theo khoản 2 Điều 3 của Luật đất đai năm 1993 không quy Đ cá nhân có quyền cầm cố đất nên căn cứ Điều 15 của Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991 hợp đồng vô hiệu toàn bộ khi nội dung hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật hoặc trái với đạo đức xã hội. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác Đ hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 348 giữa ông Ng, bà Đỗ Thị Kim Đ với ông Võ Ngọc N vô hiệu là có căn cứ. Hậu quả các bên chỉ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Bị đơn, ông N và bà X cho rằng các bên chỉ thỏa thuận miệng về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có lập văn bản về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 348. Theo như phân tích trên, thể hiện ông N có biết và có giao kết trong hợp đồng giữa hai bên xác Đ hợp đồng được các bên xác lập là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất chứ không có chuyển nhượng đất như bị đơn trình bày. Ngoài ra Luật đất đai năm 1993 quy Đ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng của các bên phải được lập thành văn bản và có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền không công nhận giao kết bằng lời nói. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 348 là có căn cứ.

Từ ý kiến và quan điểm trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị X và ông Võ Ngọc N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

## NHẬN Đ 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 tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị X và ông Võ Ngọc N thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy Đ tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về việc bà Phạm Thị X và ông Võ Ngọc N kháng yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Ng với ông Võ Ngọc N vào năm 1994 đối với thửa số 348, diện tích 2.668,7m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước, thuộc tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp Nhựt T, xã Nhựt N, huyện T, tỉnh Long An có hiệu lực:

Xét trong quá trình giải quyết vụ án này, nguyên đơn là bà Đỗ Thị Kim Đ trình bày vào năm 1994, vợ chồng bà Đ và ông Ng có cầm cố cho vợ chồng ông Võ Ngọc N và bà Phạm Thị X thửa số 348 nói trên với giá cầm cố là 06 chỉ vàng 24Kr, thời gian cầm cố là 30 năm, tính từ năm 1994 đến năm 2024. Hai bên có Văn bản với tiêu đề “Giấy chuyển nhượng ruộng” nhưng nội dung bên trong là cầm cố đất, bà Đ không nhớ ngày tháng nhưng thời gian lập là vào năm 1994. Đến năm 2018, ông Ng chết, bà Đ cùng các con của ông Ng là ông Võ Thành C, bà Võ Thị Kim A, bà Võ Thị Kim H, bà Võ Thị Kim Y thỏa thuận lập “Văn bản thuận phân chia sản thừa kế” với nội dung để cho bà Đ được thừa kế toàn bộ thửa đất 348. “Văn bản thuận phân chia sản thừa kế” được Văn phòng Công chứng Nguyễn Long An xác nhận ngày 14/11/2018. Đến ngày 26/11/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện T chỉnh lý biên động sang tên từ ông Ng sang bà Đ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 020139 (Số vào sổ cấp GCN: CH0621) do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Ng ngày 30/7/2013. Nay bà Đ khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông N và bà X trả thửa số 348 cho bà Đ và bà Đ sẽ trả cho bà X và ông N 06 chỉ vàng 24Kr.

Còn phía bị đơn là ông N và bà X trình bày vào năm 1994, ông N và bà X có nhận chuyển nhượng của ông Ng và bà Đ thửa số 371 (nay là thửa số 348) với giá là 06 chỉ vàng 24Kr. Tuy nhiên, do ông Ng và ông N là anh em ruột nên hai bên chỉ nói miệng chứ không có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông Ng và bà Đ giao toàn bộ thửa số 348 cho vợ chồng ông N và bà X canh tác từ năm 1994 cho đến nay đã hơn 26 năm. Vợ chồng ông N và bà X xác Đ vợ chồng ông Ng và bà Đ chuyển nhượng thửa số 348 chứ không phải cầm cố đất như lời trình bày của bà Đ. Do đó, vợ chồng ông N và bà X không đồng ý với yêu cầu khởi kiện trả đất của bà Đ và có yêu cầu phản tố, yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa số 348 xác lập giữa ông N và bà X với vợ chồng ông Ng và bà Đ vào năm 1994.

Xét bà Đ khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông N và bà X trả thừa số 348 với lý do cầm cố đất, chứng cứ do bà Đ cung cấp là tờ giấy có tiêu đề “Giấy chuyển nhượng ruộng” không có ghi ngày tháng năm (Bút lục số 37) có chữ ký của ông Ng, bà Đ và ông N. Tuy nhiên, phía ông N không thừa nhận chữ ký mang tên N trong tờ “Giấy chuyển nhượng ruộng” là của ông N. Tại Kết luận giám Đ số 771/2020/KLGD ngày 25/8/2020, Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Long An xác Đ không đủ cơ sở kết luận khẳng Đ chữ ký trong tờ “Giấy chuyển nhượng ruộng” có phải của ông N hay không. Về nội dung thì không thống nhất, tờ giấy có tiêu đề “Giấy chuyển nhượng ruộng”, ở giữa thì thể hiện nội dung cầm cố thừa số 348 với giá 06 chỉ vàng 24Kr, thời hạn cầm cố là 30 năm, từ năm 1994 đến năm 2024 và phía dưới cùng thể hiện “Người sang nhượng” là vợ chồng ông Ng, bà Đ và người được sang nhượng là ông N.

Xét với chứng cứ là tờ “Giấy chuyển nhượng ruộng” không ghi ngày tháng năm và lời trình bày của bà Đ trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không đủ cơ sở kết luận có việc vợ chồng ông Ng và bà Đ cầm cố thừa số 348 cho vợ chồng ông N và bà X vào năm 1994 với giá 06 chỉ vàng 24Kr, thời hạn cầm cố là 30 năm. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng thừa đất số 348 theo “Giấy chuyển nhượng ruộng” vô hiệu và yêu cầu vợ chồng ông N và bà X trả thừa số 348 nói trên.

Về yêu cầu phản tố của phía bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy phía nguyên đơn và phía bị đơn trình bày thống nhất là vợ chồng ông Ng và bà Đ đã giao thừa số 348 cho vợ chồng ông N và bà X quản lý, sử dụng để canh tác trồng lúa từ năm 1994 cho đến nay. Theo Biên lai thu thuế nông nghiệp (Bút lục số 65, 66) thì thể hiện ông N là người đóng thuế nông nghiệp. Theo xác nhận của ông Bùi Văn A1 thì vào năm 1994, ông A1 là Ủy nhiệm thu của UBND xã Nhựt N, ông A1 trình bày vào năm 1994, ông An có đến nhà vợ chồng ông Ng và bà Đ để thu thuế nông nghiệp đối với thừa số 371 (nay là thừa số 348), diện tích 2.647m<sup>2</sup> thì vợ chồng ông Ng và bà Đ cho biết thừa đất này đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông N.

Về giá chuyển nhượng đất: Theo xác nhận của ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 cùng cư trú tại ấp Nhựt T, xã Nhựt N thì vào thời điểm năm 1994, giá chuyển nhượng đất trồng lúa nước thực tế tại địa phương là 02 chỉ vàng 24Kr/1.000m<sup>2</sup> đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ trình bày trước năm 1994, hoàn cảnh kinh tế gia đình bà gặp nhiều khó khăn nên ông Ng có vay vàng của vợ chồng ông N nhiều lần, đến năm 1994 tổng cộng là 06 chỉ vàng 24Kr nên vợ chồng ông Ng và bà Đ giao luôn thừa số 348 cho vợ chồng ông N và bà X. Theo lời trình bày của bà X thì giá chuyển nhượng vào năm 1994 là 02 chỉ vàng 24Kr/1.000m<sup>2</sup> đất, do thừa số 348 có diện tích khoảng 2.500m<sup>2</sup> nên giá chuyển nhượng là 05 chỉ vàng 24Kr. Tuy nhiên, do thấy hoàn cảnh kinh tế gia đình ông Ng và bà Đ gặp nhiều khó khăn, ông Ng và ông N là anh em ruột nên vợ chồng ông N và bà X cho thêm 01 chỉ vàng 24Kr. Từ nhận Đ trên, xét việc bà X trình bày vợ chồng bà nhận chuyển nhượng thừa số 348 của vợ chồng ông Ng và bà Đ với giá 06 chỉ vàng 24Kr là có cơ sở. Còn việc bà



Đ trình bày cầm cố thửa số 348 với giá 06 chỉ vàng 24Kr bằng với giá chuyển nhượng đất vào thời điểm năm 1994 là không có cơ sở.

Về việc vợ chồng ông N không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà X trình bày do vợ chồng ông Ng liên tục thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn – Chi nhánh huyện T để vay tiền nên không thực hiện được việc chuyển quyền. Còn bà Đ cũng xác Đ lời trình bày của bà X là đúng vì sau khi ông Ng được cấp UBND huyện Tân Trụ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu Trung ương vào năm 1997 thì do hoàn cảnh kinh tế gia đình gặp nhiều khó khăn nên ông Ng liên tục thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 348 cho Ngân hàng để vay tiền. Đến năm 2018, ông Ng chết, bà Đ và các con mới trả tiền và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 348 ra để thực hiện việc sang tên từ ông Ng sang bà Đ.

Từ nhận Đ trên, xét việc bà X trình bày vợ chồng ông N và bà X nhận chuyển nhượng thửa số 348 từ ông Ng và bà Đ vào năm 1994 với giá 06 chỉ vàng 24Kr là có cơ sở nên được chấp nhận.

Theo hướng dẫn tại điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì:

“... a. Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo quy Đ tại Điều 131, các điều từ Điều 705 đến Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995, khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003, thì Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây:

a.1. Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự;

a.2. Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện;

a.3. Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội;

a.4. Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003;

a.5. Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo qui Đ của pháp luật;

a.6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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...”.

Theo hướng dẫn tại điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 nói trên thì: "... b.2. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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 quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy Đ 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..."

Đối chiếu với trường hợp cụ thể vụ án này, vợ chồng ông N và bà X nhận chuyển nhượng thửa đất số 348 bằng miệng (lời nói) từ vợ chồng ông Ng và bà Đ vào năm 1994. Vào thời điểm này, ông Ng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 348. Như vậy, vợ chồng ông N và bà X vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 nói trên. Tuy nhiên, đến năm 1997, ông Ng được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 348 nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 348 bằng miệng (lời nói) xác lập giữa vợ chồng ông N và bà X với vợ chồng ông Ng và bà Đ năm 1994 không vô hiệu do vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 nói trên. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 348 này.

[3] Từ nhận Đ ở đoạn [2], Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị X và ông Võ Ngọc N, sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm theo quy Đ tại các Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 2 Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy Đ về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, cụ thể:

Bà Đỗ Thị Kim Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện (về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng thửa đất số 348 vô hiệu) không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận.

Bà Đỗ Thị Kim Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Võ Ngọc N và bà Phạm Thị X (về việc cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 348 có hiệu lực) được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận.

Như vậy, bà Đ phải chịu tổng cộng 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Võ Ngọc N và bà Phạm Thị X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của bà Đ không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận và yêu cầu phản tố được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận.

Bà Phạm Thị X và ông Võ Ngọc N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng (gồm chi phí đo đạc, thẩm Đ giá và xem xét, thẩm Đ tại chỗ): Tổng cộng là 9.813.000 đồng và phía nguyên đơn là bà Đỗ Thị Kim Đ đã nộp và phía bị đơn là bà Phạm Thị X đã nộp 1.300.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng này. Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng theo quy Đ tại các Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do Tòa án cấp phúc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của phía bị đơn nên phía nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng này. Do đó, buộc bà Đ phải nộp 1.300.000 đồng để hoàn trả cho ông N và bà X.

[6] Về chi phí giám Đ: Tổng cộng là 6.000.000 đồng và phía bị đơn là ông Võ Ngọc N và bà Phạm Thị X đã nộp tạm ứng chi phí này. Các đương sự phải chịu chi phí giám Đ theo quy Đ tại các Điều 161, 162 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do kết quả giám Đ chứng minh yêu cầu trưng cầu giám Đ của phía nguyên đơn là có căn cứ một phần nên phía bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí giám Đ này. Do đó, ông N và bà X phải chịu 6.000.000 đồng và đã nộp xong.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT Đ:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị X và ông Võ Ngọc N.

- Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 158, 161, 162 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 131, 705, 706, 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995; điểm a tiểu mục 2.3 mục 2; điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các Điều 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 3 Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy Đ về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

**Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Kim Đ về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 348, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.668,7m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Nhựt T, xã Nhựt N, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An xác lập giữa ông Ng, bà Đỗ Thị Kim Đ với ông Võ Ngọc N vào năm 1994 vô hiệu. (Theo Mảnh trích đo địa

chính số 162-2019 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện T đo vẽ và duyệt ngày 07/10/2019)

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Ngọc N và bà Phạm Thị X về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 348, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.668,7m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Nhựt T, xã Nhựt N, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An xác lập giữa ông Ng, bà Đỗ Thị Kim Đ với ông Võ Ngọc N vào năm 1994 có hiệu lực. (Theo Mảnh trích đo địa chính số 162-2019 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện T đo vẽ và duyệt ngày 07/10/2019)

Buộc bà Đỗ Thị Kim Đ phải giao thửa đất số 348 nói trên cho ông Võ Ngọc N và bà Phạm Thị X.

Buộc bà Đỗ Thị Kim Đ phải giao cho ông Võ Ngọc N và bà Phạm Thị X bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 020139 (Số vào sổ cấp GCN: CH0621) do Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ cấp cho ông Ng ngày 30/7/2013 và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện T chỉnh lý biến động sang tên từ ông Ng sang bà Đỗ Thị Kim Đ ngày 26/11/2018.

Trường hợp người phải thi hành án không tự nguyện nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai căn cứ vào bản án, quyết Đ có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết thu hồi, hủy bỏ, điều chỉnh biến động đất đai hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

### 3. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Đỗ Thị Kim Đ phải nộp 1.300.000 đồng (một triệu ba trăm nghìn đồng) để hoàn trả ông Võ Ngọc N và bà Phạm Thị X.

Kể từ ngày bản án, quyết Đ có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết Đ thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy Đ tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí giám Đ: Ông Võ Ngọc N và bà Phạm Thị X phải liên đới chịu 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng) và đã nộp xong.

### 5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Đỗ Thị Kim Đ phải nộp tổng cộng 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 10.600.000 đồng (mười triệu sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006939 ngày 17/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ nên hoàn trả cho bà Đ 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm còn thừa.

Hoàn trả cho ông Võ Ngọc N và bà Phạm Thị X 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0007247 ngày 27/02/2020 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0007248 ngày 27/02/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ.

**6. Về án phí dân sự phúc thẩm:**

Hoàn trả cho ông Võ Ngọc N và bà Phạm Thị X 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004221 ngày 28/9/2020 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004369 ngày 02/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy Đ 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy Đ tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy Đ tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- **TAND huyện Tân Trụ;**
- **Chi cục THADS huyện Tân Trụ;**
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

**Lê Minh Tuấn**

