

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 28/2021/DSPT

Ngày: 02/02/2021

*Tranh chấp hợp đồng*

*chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

*cầm cố QSDĐ.*

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc;

***Các Thẩm phán:***

Ông Đặng Văn Lộc;

Bà Nguyễn Thị Kim Chi,

***Thư ký ghi biên bản phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Xuân Tình - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:***  
Bà Nguyễn Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý: 255/TLPT- DS, ngày 08 tháng 12 năm 2020. Về việc “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố QSDĐ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2020/DSST, ngày 09 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2021/QĐ-PT, ngày 05 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:*** Bà Thạch Thị S, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Số C, khu S (khu B cũ), Thị trấn Trà Ôn, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

***Bị đơn:*** Ông Thạch N, sinh năm 1953 (vắng mặt).

***Người đại diện hợp pháp của ông Thạch N:*** Bà Thạch Thị M, sinh năm 1957 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Thạch N:* Anh Nguyễn Hoàng Đ – Trợ giúp viên Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Vĩnh Long.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* bà Thạch Thị M, sinh năm 1957 (vợ ông N, có mặt).

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thạch Thị M:* Chị Phan Thanh T – Trợ giúp viên Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Vĩnh Long.

*Người làm chứng:*

1/ Ông Thạch Ng, sinh năm 1959 (có mặt).

2/ Bà Thạch Thị Thu Th, sinh năm 1965 (có mặt).

3/ Bà Thạch Thị L (có mặt).

Cùng đại chỉ: ấp M, xã M, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Người kháng cáo: Bà Thạch Thị S – Nguyên đơn

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

Trong đơn khởi kiện ngày 21/3/2020 nguyên đơn bà Thạch Thị S trình bày: Bà S là chủ sử dụng thửa đất số 374, diện tích 1.780m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long. Năm 2000, bà S và ông Thạch N, bà Thạch Thị M có thỏa thuận bà S cầm cố thửa đất 374 cho ông N, bà M với giá cầm cố là 2 chỉ vàng 24Kara và 120 gạo lúa. Thời hạn cầm cố không xác định khi nào bà S có vàng, gạo trả ông N, bà M thì ông N, bà M trả lại đất cho bà S, việc thỏa thuận cầm cố đất giữa các đương sự chỉ thỏa thuận bằng lời nói và tiến hành nhận vàng, gạo và giao đất để canh tác.

Năm 2016, bà S được Ủy ban nhân dân huyện Trà Ôn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 374 với số thửa mới là 327 (sau đây gọi là thửa đất 327). Năm 2017, bà S có nhu cầu sử dụng đất nên đề nghị ông N, bà M cho nhận lại đất, ông N, bà M không đồng ý. Đến năm 2020, bà S tiếp tục yêu cầu nhận lại đất, đồng ý trả vàng, gạo cho ông N, bà M thì ông N, bà M cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/7/2000 có nội dung: Bà S đã chuyển nhượng thửa đất 327 cho ông N, bà M với giá 15 chỉ vàng 24Kara. Nhưng bà S xác định bà S không biết chữ nên tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/7/2000 có chữ ký của bà S là không đúng. Bà S khởi kiện yêu cầu ông N, bà M trả bà S thửa đất 327, diện tích 1.968,9m<sup>2</sup>, bà S đồng ý trả ông N, bà M 02 chỉ vàng 24kara và 120 gạo lúa.

Tại bản tường trình ngày 29/5/2020 và các lời khai tiếp theo ông Thạch N, bà Thạch Thị M trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà S về việc thỏa thuận cầm cố thửa đất 327. Tuy nhiên, vào ngày 15/7/2000 giữa ông N, bà M và

bà S đã thỏa thuận: Bà S chuyển nhượng thửa đất 327 cho ông N, bà M với giá chuyển nhượng là 15 chỉ vàng 24kara có lập Hợp đồng chuyển nhượng. Đến năm 2011, ông N, bà M không lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà S là hộ nghèo đông con nên để cho bà S đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Đến năm 2020, bà S chuyển nhượng đất cho người khác. Nay bà S khởi kiện ông N, bà M không đồng ý, nếu bà S nhận lại đất thì trả ông N, bà M 15 chỉ vàng 24Kara.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST, ngày 09/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, Quyết định:

Căn cứ Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 122, 124, 137 Bộ luật dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, 14 Nghị quyết số 326, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Thạch Thị S Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thị S, ông Thạch N, bà Thạch Thị M lập ngày 15/7/2000.

Buộc bà Thạch Thị S có nghĩa vụ trả ông Thạch N, bà Thạch Thị M 15 chỉ vàng 24Kara.

2/ Về chi phí tố tụng, xem xét, thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc.

Buộc bà Thạch Thị S chịu toàn bộ 500.000đồng. Số tiền này bà S đã nộp tạm ứng chi phí là khấu trừ đủ

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

Ngày 21/10/2020, bà Thạch Thị S kháng cáo. Nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về việc buộc bà S trả ông N, bà M 15 chỉ vàng 24kara.

*Tại cấp phúc thẩm:*

Bà Thạch Thị S trình bày: Bà S xác định chữ ký của bà S tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 15/7/2000 tại gốc bên A (ký tên) có chữ ký “S” không phải là chữ ký của bà S, giữa bà S, ông N, bà M không có thỏa thuận việc chuyển nhượng đất chỉ thỏa thuận cầm cố thửa đất 327. Hiện nay bà S đã nhận lại thửa đất 327 nhưng chưa trả vàng và lúa cho ông N, bà M. Nay bà S đồng ý trả ông N, bà M 02 chỉ vàng 24kara và 120 giạ lúa, với giá lúa 140.000 đồng/giạ với số tiền 16.800.000 đồng.

Bà Thạch Thị M trình bày: Bà M nhờ ông Thạch Ng viết dùm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 15/7/2000.

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 15/7/2000 tại gốc bên A ( ký tên) có chữ ký : “S” bà M xác định không phải là chữ ký của bà S, bà S cũng không có điểm chỉ vào tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 15/7/2000; chữ ký S là do bà S nhờ ai ký thay cho bà S không bà M không nhớ. Sau đó ngày 16/9/2000 bà M đem hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 15/7/2000 cho ông X ký xác nhận.

Ngày 15/7/2000, giữa các đương sự thỏa thuận chuyển nhượng đất nhưng không lập hợp đồng theo mẫu quy định, không thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, không tiến hành đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do thấy bà S nghèo nên không thực hiện. Hiện nay bà S đã nhận lại thửa đất 327 canh tác từ năm 2020. Việc bà giao cho bà S 15 chỉ vàng 24Kara là do khi thỏa thuận cầm cố đất đã giao cho bà S 02 chỉ vàng 24Kara; đối với 120 gia lúa thì quy đổi bằng 10 chỉ vàng 24kara nên bà M tiếp tục trả cho bà S thêm 03 chỉ vàng 24kara nên tính tổng cộng là 15 chỉ vàng 24kara, việc giao nhận 03 chỉ vàng 24kara không có giấy tờ hoặc biên nhận. Nay bà S đồng ý trả ông N, bà M 02 chỉ vàng 24Kara và 120 gia lúa với số tiền 16.800.000 đồng bà M không đồng ý; thống nhất với bản án sơ thẩm.

*Những người làm chứng:*

Ông Thạch Ng trình bày: Ông Ng xác định ông Ng là người viết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 15/7/2000 cho bà S bà M tại nhà bà M. Nhưng do bà S không biết chữ nên bà S không ký tên.

Bà Thạch Thị L trình bày: Bà L không có ký trong tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 15/7/2000 với tư cách là người làm chứng vì bà L là người không viết được chữ. Bà L chỉ biết việc bà S có cầm cố thửa đất 327 cho ông N, bà M còn việc chuyển nhượng đất bà L không biết.

Bà Thạch Thị Thụ Th trình bày: Bà Th không có ký trong tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 15/7/2000 với tư cách là người làm chứng. Bà Th chỉ biết việc bà S có cầm cố thửa đất 327 cho ông N, bà M còn việc chuyển nhượng đất bà Th không biết.

*Trình bày phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:*

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng. Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay sự có mặt của các thành viên, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định tại phiên tòa phúc thẩm.

Việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng: các đương sự chấp hành đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình tham gia tố tụng.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thạch Thị S.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST, ngày 09/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn”

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 15/7/2000; vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà S, ông N, bà M.

Bà S trả ông N, bà M 02 chỉ vàng 24Kara và 120 gạ lúa với số tiền 16.800.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự. Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:*

#### *[1] Về thủ tục tố tụng:*

Tòa án sơ thẩm xét xử ngày 09/10/2020 đến ngày 21/10/2020 bà Sang có đơn kháng cáo nên kháng cáo của bà Sang là hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự .

#### *[2] Về nội dung:*

Bà S, ông N, bà M đều thừa nhận các đương sự có giao kết việc cầm cố đất bằng lời nói: Bà S cầm cố thửa đất 327 cho ông N, bà M với giá 02 chỉ vàng 24Kara và 120 gạ lúa, thời hạn không xác định khi nào bà S trả đủ vàng, lúa thì ông N, bà M sẽ trả đất cho bà S. Sau đó, bà S yêu cầu nhận lại đất để trả ông N, bà M số vàng, lúa đã nhận cầm cố thì ông N, bà M cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 15/7/2000 giữa bà S, ông N.

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 15/7/2000 giữa bà S, ông N:

-Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 15/7/2000 giữa bà S, ông N, bà M không tuân thủ về mặt hình thức ( hợp đồng không theo mẫu, không có công chứng chứng thực, tại thời điểm chuyển nhượng bà S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...).

Căn cứ theo quy định tại Điều 692 Bộ luật Dân sự 2005 lại quy định “*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai*”

Đối chiếu với quy định tại Điều 692 Bộ luật Dân sự 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Sang (người chuyển nhượng đất) và ông Nốt (người nhận chuyển nhượng đất) chưa có hiệu lực pháp luật.

-Bà M cũng đã thừa nhận bà S không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 15/7/2000 giữa bà S, ông N, bà M. Bà S cũng không thừa nhận có việc chuyển nhượng đất cho ông N, bà M. Ông

N, bà M không cung cấp chứng cứ chứng minh cũng như không cung cấp các tài liệu chứng cứ bà S có nhận của ông N, bà M 15 chỉ vàng 24kara. Cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 15/7/2000 là có căn cứ. Tuy nhiên, buộc bà S phải trả ông N, bà M 15 chỉ vàng 24 Kara là chưa phù hợp.

[2.2] Xét việc cầm cố thửa đất 327 giữa bà S, ông N, bà M: Theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 chủ sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, cho thuê, thế chấp (Điều 73, 74, 75, 76, 77, 78) và Điều 326 Bộ luật Dân sự năm 2005: “*Cầm cố tài sản là việc bên có nghĩa vụ giao tài sản là động sản thuộc sở hữu của mình cho bên có quyền để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự*”. Do đó, việc cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự không phù hợp với quy định của pháp luật nên cần vô hiệu hợp đồng cầm cố thửa đất 327 giữa bà S, ông N và bà M và phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Hiện nay bà S thừa nhận đã trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất 327 từ năm 2020 nên không buộc ông N, bà M phải giao trả lại thửa đất 327 cho bà S; bà S thừa nhận chưa trả ông N, bà M 2 chỉ vàng 24Kara và số tiền 16.800.000 đồng (tương đương 120 giá lúa) nên đồng ý trả cho ông N, bà M là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những căn cứ nêu trên HĐXX quyết định chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Sang. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn.

Do đó, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà S, bà S không phải nộp án phí phúc thẩm

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thạch Thị S.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 09/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn.

Căn cứ Điều 122, 124, 137, 326, 692 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 73, 74, 75, 76, 77, 78 Luật đất đai 1993.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Tuyên xử:

1/Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Thạch Thị S.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thị S, ông Thạch N, bà Thạch Thị M lập ngày 15/7/2000.

Vô hiệu hợp đồng cầm cố thửa đất số 327, diện tích 1.968,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long giữa bà Thạch Thị S, ông Thạch N và bà Thạch Thị M.

Buộc bà Thạch Thị S trả cho ông Thạch N, bà Thạch Thị M 02 ( Hai) chỉ vàng 24Kara và số tiền 16.800.000 đồng ( Mười sáu triệu tám trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, thì 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

## 2/ Về án phí

Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho bà Thạch Thị S.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà S không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7, 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

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

### **Nơi nhận:**

- TANDCC. Tại TP.HCM
- VKSND.TVL.
- TAND H. TÔ.
- Chi cục THADS H. TÔ.
- Các đ/s
- Lưu HS; Tổ HC-TP, TDS.

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

(Đã Ký)

**Đặng Duy Mỹ Ngọc**