

Bản án số: 738/2022/DS-PT

Ngày: 25/10/2022

V/v “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố HĐ cầm cố vô hiệu và bồi thường thiệt hại*”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Tô Chánh Trung

*Các Thẩm phán:* Bà Trần Thị Thúy Hồng

Ông Lê Hoàng Tấn

**- Thư ký phiên tòa:** ông Nguyễn Đức Thiện, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 222/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố HĐ cầm cố vô hiệu và bồi thường thiệt hại*”.

**Nguyên đơn:**

1/ Ông Nguyễn Văn Nhường, sinh năm 1936; (vắng mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị Đẹp, sinh năm 1938; (vắng mặt)

Cùng cư trú: Tổ 04, ấp Vĩnh Hội, xã Vĩnh Hội Đông, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nhường và bà Đẹp: ông Lương Thanh Sang, sinh năm 1983; (có mặt)

Địa chỉ: số 55B, đường Ấp Chiến Lược Cũ (Thỏ Đẻ), khóm Bình Đức 1, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

**Bị đơn:**

1/ Ông Nguyễn Văn Sến, sinh năm 1963; (vắng mặt)

2/ Bà Trần Thị Chon, sinh năm 1962; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Vĩnh Hòa, xã Vĩnh Hội Đông, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Sến và bà Chon: Ông Hứa Hoàng Chấn, sinh năm 1956; (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 16D, đường Tôn Đức Thắng, phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

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

1/ Ủy ban nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang.

Địa chỉ: Ấp An Thịnh, thị trấn An Phú, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện An Phú. (có đơn xin vắng mặt)  
2/ Ông Nguyễn Văn Thành, sinh năm 1963, (vắng mặt)  
Địa chỉ: Ấp Vĩnh An, xã Vĩnh Hội Đông, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện, biên bản hòa giải, biên bản lấy lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Lương Thanh Sang trình bày:***

Tháng 3 năm 2001, ông Nguyễn Văn Nhường và bà Nguyễn Thị Đẹp có cầm cố diện tích đất nông nghiệp 3.445m<sup>2</sup>, trong tổng diện tích 4.900m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Vĩnh An, xã Vĩnh Hội Đông, huyện An Phú, tỉnh An Giang cho ông Nguyễn Văn Sến và bà Trần Thị Chơn. Giá các bên cầm cố là 7.500.000 đồng, chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không làm giấy tờ, không có người làm chứng, khi nào có tiền thì chuộc đất lại.

Đất cầm cố chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Năm 2003 ông Nhường, bà Đẹp có đóng tiền 30.000 đồng để làm giấy chứng nhận QSD đất nhưng vẫn không làm được. Sau đó phía ông Nhường được biết ông Sến, bà Chơn đã tự ý kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận QSD đất trên tổng diện tích đất 4.900m<sup>2</sup>.

Năm 2009, ông Nhường và bà Đẹp xin chuộc lại phần đất cầm cố 3.445m<sup>2</sup>, nhưng phía bị đơn không đồng ý nên giữa nguyên đơn và bị đơn xảy ra xô xát, sự việc được Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Hội Đông hòa giải nhưng không thành. Nay ông Nguyễn Văn Nhường và bà Nguyễn Thị Đẹp yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1/ Hủy hợp đồng cầm cố do bên phía bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ, buộc bị đơn ông Sến, bà Chơn trả lại phần đất diện tích 4.900m<sup>2</sup>, tương đương giá trị 392.000.000 đồng cho ông Nhường, bà Đẹp;

2/ Yêu cầu tuyên bố Tờ bán đất ngày 24/10/2001 và Tờ tự thuận ngày 19/12/2009 vô hiệu;

3/ Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện An Phú cấp cho ông Nguyễn Văn Sến;

4/ Yêu cầu ông Sến, bà Chơn bồi thường thiệt hại phần đất 1.455m<sup>2</sup> bị chiếm dụng từ năm 2009 đến nay ngoài diện tích cầm cố, với số tiền 20.000.000 đồng. Mỗi năm là 2.000.000 đồng.

Đối với các chứng cứ mà bên phía bị đơn cung cấp, trong đó có Tờ bán đất ngày 24/10/2001 thì ông Nhường xác định không có ký tên, ông Phương cũng không có ký tên. Tuy nhiên ông Nhường và ông Phương thừa nhận có cải chính từ họ Trần sang họ Nguyễn là Nguyễn Văn Nhường như hiện nay. Đối với tờ tự thuận ngày 19/12/2009 thì ông Nhường và con là ông Tiễn có ký tên vào tờ tự thuận, tuy nhiên không rõ nội dung.

Thống nhất không tranh chấp phần đất ông Nhường đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Thành và bà Thái Thị Đồi diện tích 302,4m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thống nhất không tranh chấp phần đất ông Nhường đã chuyển nhượng vào năm 2013 cho ông Nguyễn Văn Thành và bà Thái Thị Đồi diện tích ngang 6m dài 14m; Thống nhất không đưa ông Nguyễn Văn Thành và bà Thái Thị

Đòi vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; Thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá.

**Theo biên bản hòa giải, biên bản lấy lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Hứa Hoàng Chấn trình bày:**

Phần đất tranh chấp do ông bà của ông Nhường để lại, phía bị đơn và nguyên đơn có quan hệ họ hàng, ông Nhường là chú ruột bà Chon. Bị đơn xác định là ông Nhường, bà Đẹp chuyển nhượng đất cho ông Sến, bà Chon vào ngày 24/10/2001 diện tích 3.445m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, tọa lạc tại ấp Vĩnh An, xã Vĩnh Hội Đông, huyện An Phú, tỉnh An Giang, có làm Tờ bán đất, có người chứng kiến và viết tờ bán đất là ông Hận (cán bộ xã, nay là Trưởng ấp Vĩnh An). Giá bán là 1,5 lượng vàng 24K nhưng khi ghi trong Tờ bán đất là 7.500.000 đồng, các bên đã giao nhận vàng đủ.

Sau khi sang nhượng phía bị đơn có đào hầm, trồng cây lâu năm trên đất và có khai phá phần đất gò mả ông Nhường hứa cho khi chuyển nhượng nên khi kê khai đăng ký QSD đất đã kê khai luôn phần đất gò, khu đất mả mả. Sau đó được UBND huyện An Phú cấp giấy chứng nhận QSD đất số H00181 kL cấp ngày 31/3/2006 và giấy chứng nhận QSD đất số H00182 kL cấp ngày 31/3/2006, tổng diện tích 4.904,6m<sup>2</sup> do ông Nguyễn Văn Sến đứng tên. Ông Nhường, bà Đẹp biết phía bị đơn kê khai đăng ký nhưng không có ý kiến hay tranh chấp.

Năm 2006, ông Nguyễn Văn Thành và ông Nguyễn Văn Sến có tranh chấp QSD đất, đến UBND huyện An Phú yêu cầu giải quyết theo Quyết định số 5571/QĐ-UBND ngày 06/9/2007 của UBND huyện An Phú (BL 111-112) về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn Sến, ngụ ấp 04, xã Vĩnh Hội Đông, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

Đến năm 2009 phía nguyên đơn xin chuộc lại đất, bị đơn không đồng ý nên có xảy ra xô xát. Tại Công an xã Vĩnh Hội Đông, huyện An Phú hai bên đã thỏa thuận đổi với phần đất dư so với Tờ bán đất và hai bên đi đến thống nhất: Phía bị đơn phải giao cho phía nguyên đơn 01 nền nhà ngang 6m dài 14m và 01 nền mả ngang 15m dài 16m. Phía bị đơn đã thực hiện đúng thỏa thuận, nay nguyên đơn khởi kiện thì bị đơn không đồng ý.

Bị đơn thống nhất không tranh chấp phần đất ông Nhường đã chuyển nhượng cho ông Thành và bà Đồi diện tích 302,4m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không tranh chấp phần đất ông Nhường đã chuyển nhượng vào năm 2013 cho ông Thành và bà Đồi và thống nhất không yêu cầu đưa ông Thành, bà Đồi tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, kết luận giám định chữ ký. Đồng ý điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất của ông Sến đứng tên đúng với hiện trạng đất đang sử dụng.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện An Phú:** Có đơn xin xét xử vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn Thành:** vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Bà Thái Thị Đồi (vợ ông Thành) có lời khai trình bày: Vào khoảng năm 1998 bà và ông Thành có chuyển nhượng phần đất thổ cư của ông Trần Văn Nhường và bà

Nguyễn Thị Đẹp diện tích thỏa thuận 500m<sup>2</sup>, phần đất tọa lạc tại ấp Vĩnh An, xã Vĩnh Hội Đông, huyện An Phú, tỉnh An Giang. Lúc đó giá chuyển nhượng 05 chỉ vàng 24K, các bên giao nhận vàng xong, có sự chứng kiến của chính quyền địa phương xã Vĩnh Hội Đông. Đến năm 2000 thì bà và ông Thành xây cất nhà trên phần đất đã chuyển nhượng nêu trên và sinh sống cho đến nay.

Sau đó bà và ông Thành có kê khai đăng ký QSD đất và được UBND huyện An Phú cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 18/01/2008 cho bà và chồng là ông Nguyễn Văn Thành cùng đứng tên, với diện tích 302,4m<sup>2</sup>.

Đến ngày 11/12/2013 thì bà tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Nhường, bà Đẹp phần đất ngang 06m, dài 14m với giá 25.000.000 đồng, các bên đã giao nhận tiền đủ, phần đất này bà cũng xây cất nhà vào năm 2013.

Đối với việc tranh chấp giữa ông Nhường, bà Đẹp và ông Sến, bà Chọn như thế nào thì bà không có ý kiến và có đơn yêu cầu không tham gia tại các phiên hòa giải xét xử.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 17/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang quyết định:*

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, Khoản 4 Điều 34, Điều 147, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016.

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;

Xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Nhường và bà Nguyễn Thị Đẹp về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu; Bồi thường thiệt hại và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Nguyễn Văn Sến.

2/ Ông Nguyễn Văn Sến và bà Trần Thị Chọn đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký lại QSD đất theo hiện trạng đất đang sử dụng.

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

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Lương Thanh Sang đại diện cho ông Nguyễn Văn Nhường và bà Nguyễn Thị Đẹp (nguyên đơn trong vụ án) kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hủy hợp đồng cầm cố, buộc ông Nguyễn Văn Sến và bà Trần Thị Chọn trả lại cho ông Nhường bà Đẹp 4.900m<sup>2</sup> đất có giá 392.000.000 đồng; Yêu cầu xử vô hiệu Tờ bán đất ngày 24/10/2001; Vô hiệu Tờ thỏa thuận ngày 19/12/2009; Hủy GCN QSDĐ mà UBND huyện An Phú, tỉnh An Giang đã cấp QSDĐ phần đất trên cho ông Sến bà Chọn; Buộc ông Sến bà Chọn bồi thường diện tích dư 1.455m<sup>2</sup> và 20.000.000 đồng tiền thu lợi từ việc sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Lương Thanh Sang vẫn giữ theo yêu cầu kháng cáo như trên.

- Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Sến và bà Trần Thị Chọn do ông Hứa Hoàng Chấn đại diện theo ủy quyền thì đồng ý như án sơ thẩm xử, không có kháng cáo và có đơn xin xét xử vắng mặt, nên HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt phía bị đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Án sơ thẩm xử ngày 17/01/2022, ông Lương Thanh Sang kháng cáo ngày 07/02/2022. Sau khi trừ thời gian nghỉ tết, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Sang kháng cáo trong hạn luật định là hợp lệ.

[2] Xét về nội dung vụ án thì thấy:

Theo giấy tay bán đất ngày 24/10/2001 thì ông Nguyễn Văn Nhường, bà Nguyễn Thị Đẹp bán cho ông Nguyễn Văn Sến, bà Trần Thị Chon diện tích  $3.445\text{m}^2$  đất tại các thửa số 6 và số 7 tờ bản đồ số 19 thuộc ấp Vĩnh An, xã Vĩnh Hội Đông, huyện An Phú, tỉnh An Giang với giá 7.500.000 đồng. Sau khi nhận đất thì ông Nguyễn Văn Sến, bà Trần Thị Chon đăng ký và được UBND huyện An Phú cấp QSDĐ cho ông Nguyễn Văn Sến theo GCN QSDĐ số AĐ 515127 tại thửa số 06 tờ bản đồ số 19, diện tích  $3.660,3\text{m}^2$ ; GCN QSDĐ số AĐ 515128 tại thửa số 07 tờ bản đồ số 19, diện tích  $1.244,3\text{m}^2$ . Tổng cộng 2 thửa có diện tích  $4.904,6\text{m}^2$ . Nếu theo giấy tay mua bán bằng  $3.445\text{m}^2$  thì đất ông Sến bà Chon sử dụng dư ra  $1.459,6\text{m}^2$ .

Theo lời khai của ông Nguyễn Văn Nhường có lúc cho rằng không có viết giấy tay bán phần đất trên cho ông Sến bà Chon, có lúc khai chỉ bán  $3.445\text{m}^2$  còn phần đất gò và phần mả mả thì ông không bán. (Theo kết luận giám định số 64/KLGD-PC099TL ngày 02/7/2021 của Phòng KTHS Công an tỉnh An Giang kết luận ông Nguyễn Văn Nhường là người ký tên bán đất tại tờ giấy bán đất ngày 24/10/2001). Như vậy, có cơ sở xác định ngày 24/10/2001, ông Nhường là người bán phần đất trên cho ông Sến bà Chon. Bà Đẹp là vợ của ông Nhường có biết việc ông Nhường bán đất cho ông Sến bà Chon vào thời điểm trên mà không tranh chấp, nên án sơ thẩm công nhận theo hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên là đúng.

Tuy nhiên, HĐXX xét thấy: theo giấy tay ông Nhường chỉ bán  $3.445\text{m}^2$ , thực tế ông Sến bà Chon sử dụng đến  $4.904,6\text{m}^2$ . Theo giấy tay chuyển nhượng đất ngày 24/10/2001, ông Nhường ghi ông có miếng đất tại ấp Vĩnh An, xã Vĩnh Hội Đông có diện tích  $3.445\text{m}^2$ , ông chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Sến bà Trần Thị Chon chứ không xác định diện tích đến  $4.904,6\text{m}^2$ , và cũng không có thỏa thuận việc giải quyết phần đất chênh lệch còn lại  $1.459,6\text{m}^2$  như thế nào. Đến năm 2009 thì có tranh chấp phần đất chênh lệch. Tại biên bản hòa giải ngày 19/12/2009, tại Công an xã Vĩnh Hội Đông thì ông Nhường và ông Sến có thỏa thuận như sau: Ông Sến sẽ giao trả lại cho ông Nhường 01 nền đất ngang  $06\text{m} \times 14\text{m}$  và 01 nền mả mả ngang  $15\text{m} \times 16\text{m}$ . Tổng cộng 2 diện tích đất nêu trên bằng  $324\text{m}^2$ ; Theo ông Nhường thừa nhận có nhận đất nền  $06\text{m} \times 14\text{m}$ , ông đã bán cho ông Nguyễn Văn Thành bà Thái Thị Đồi, còn lại 01 nền mả mả  $15\text{m} \times 16\text{m}$  thì ông Sến chưa giao trả. Còn ông Sến bà Chon thì cho rằng đã thực hiện giao lại đất nền  $06\text{m} \times 14\text{m}$  và 01 nền mả  $15\text{m} \times 16\text{m}$  cho ông Nhường bà Đẹp xong. Tại tòa ông Sang thừa nhận phần đất nền mả mả  $15\text{m} \times 16\text{m}$  thì phía ông Nhường bà Đẹp đang quản lý.

HĐXX xét thấy: do năm 2009 giữa phía ông Nhường bà Đẹp với ông Nguyễn Văn Sến có thỏa thuận giải quyết về phần đất dôi ra so với giấy tay chuyển nhượng đất; Ông Sến bà Chon đã trả lại 01 đất nền  $06\text{m} \times 14\text{m}$  và nền mả  $15\text{m} \times 16\text{m}$ , đã thực hiện xong vào năm 2009. Đến năm 2019 ông Nhường bà Đẹp lại yêu cầu giải quyết lại, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận theo yêu cầu của ông Nhường bà Đẹp như trên là đúng; Nên HĐXX không chấp nhận theo yêu cầu kháng cáo của ông Lương Thanh Sang đại diện cho nguyên đơn kháng cáo.

Chấp nhận theo quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bởi các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lương Thanh Sang đại diện cho ông Nguyễn Văn Nhường và bà Nguyễn Thị Đẹp kháng cáo.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

Áp dụng: Khoản 9 Điều 26; Khoản 4 Điều 34; các Điều 147, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016; 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/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Nhường và bà Nguyễn Thị Đẹp về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu; Bồi thường thiệt hại và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Nguyễn Văn Sến.

2/ Ông Nguyễn Văn Sến và bà Trần Thị Chon được quyền đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký lại QSD đất theo hiện trạng đất đang sử dụng.

Các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm đã xét xử không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Ông Nguyễn Văn Nhường và bà Nguyễn Thị Đẹp không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm vì ông bà thuộc diện được miễn án phí.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 25/10/2022.

### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu, (NĐT).

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

**Tô Chánh Trung**