

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 44/2025/DS-PT

Ngày : 04 - 3 - 2025

T/c hợp đồng chuyển nhượng,  
hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Kim Chi

*Các thẩm phán:* Bà Sơn Nữ Phà Ca

Ông Lâm Triệu Hữu

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Vệ – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh  
Vĩnh Long.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:* Ông Nguyễn Anh Định  
– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 3 năm 2025, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử  
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 280/2024/TLPT – DS ngày 07 tháng 10 năm  
2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của  
Tòa án nhân dân huyện Long Hồ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 417/2024/QĐPT-DS ngày  
12 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Văn Ú, sinh năm 1965, địa chỉ: ấp L, xã H, huyện L,  
tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quyết Q, địa chỉ: số B P, phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy N và bà Nguyễn Thị Bích H là Luật sư Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Hồng H1, sinh năm 1975, địa chỉ: số E, N, Phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (có đơn xin vắng).

3. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan

3.1. Bà Lê Ngọc T, sinh năm 1964, địa chỉ: số E, N, Phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Ngọc T: Bà Lâm Thị Thu P, địa chỉ: số A L, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.2. Ông Trần Văn Ấ, sinh năm 1949, địa chỉ: ấp L, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

3.3. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965, địa chỉ: ấp L, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L: Ông Nguyễn Quyết Q, địa chỉ: số B P, phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

3.4. Ông Lê Văn H2, sinh năm 1977, địa chỉ: E, N, Phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn H2: Ông Trần Thanh P1, địa chỉ: số B, H, phường H, Quận D, thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng).

3.5. Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ, địa chỉ: Khóm E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu T1 – Chức vụ Chi cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh P2 – Chấp hành viên, theo văn bản ủy quyền số: 12/UQ.CCTHADS ngày 08/10/2025 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ (có mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Võ Văn Ú (nguyên đơn) và bà Nguyễn Thị L (người có quyền, nghĩa vụ liên quan).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Tại đơn khởi kiện ngày 20/11/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/3/2022 của nguyên đơn Võ Văn Ú và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 02/11/2015 tại Văn phòng C1 giữa ông Ú với bà H1 có thỏa thuận, ông Ú cầm cố thửa số 286 (thửa cũ 479) diện tích 3.940m<sup>2</sup> nay theo chương trình Vlap là thửa 45, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.296,4m<sup>2</sup> loại đất LUA tọa lạc ấp L, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long với giá 10 cây (100 chỉ) vàng 24k, tương đương 310.000.000đ vào thời điểm đó và ông Ú đã nhận đủ 10 cây vàng. Thời hạn cầm cố là 05 năm, tính từ ngày 27/10/2015 đến ngày 27/10/2020. Trước ngày 27/10/2020 ông Ú nhiều lần đến thương lượng với bà H1 để chuộc lại đất nhưng bà H1 cho rằng chưa đến ngày 27/10/2020 nên không cho chuộc lại đất, lúc này ông Ú mới biết bà H1 đã chuyển nhượng thửa đất cho bà Lê Ngọc T là chị chồng của bà H1.

Khi thực hiện hợp đồng cầm cố hai bên có ký Giấy xác nhận tại văn phòng C1 với nội dung: cầm cố thửa đất đến ngày 27/10/2020 thì hết hạn, nếu qua ngày 27/10/2020 mà ông Ú không chuộc lại đất thì bà H1 mới có quyền chuyển nhượng. Ngoài ra, bà H1 còn yêu cầu ông Ú ký thêm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mới đồng ý cầm cố thửa đất trên nên 05 ngày sau là ngày 02/11/2023 ông Ú với bà H1 ra Văn phòng công chứng ký thêm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên với giá 310.000.000 đồng. Thực chất thì ông Ú không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 mà là cầm cố trong thời hạn 05 năm. Bà Lê Ngọc T là chị chồng của bà H1 ở chung nhà với bà H1 biết rõ ông Ú chỉ cầm cố thửa đất cho bà H1 trong thời hạn 05 năm nhưng vẫn cố tình ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất là giả tạo nhằm gây khó khăn cho việc ông Ú chuộc lại đất.

Do đó, ông Ú khởi kiện yêu cầu:

1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 45 giữa bà H1 với bà T. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 45 cấp cho bà T

2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú với bà H1 được văn phòng C1 chứng thực ngày 02/11/2015 số chứng thực 4523 quyền số 7.TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Buộc bà H1 thực hiện hợp đồng cầm cố với ông Ú theo Giấy xác nhận ký ngày 02/11/2015 đối với thửa đất số 45 tờ bản đồ số 12, diện tích 4.296,4m<sup>2</sup>. Ông Ú đồng ý trả lại bà H1 10 cây vàng 24K.

4. Công nhận cho ông Ú được quyền sử dụng thửa đất 45, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.296,4m<sup>2</sup> loại đất lúa, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị L thống nhất ý kiến trình bày của ông Ú, bà L không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

\* Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trần Thị Hồng H1 trình bày:

Ngày 02/11/2015 tại Văn phòng C1, giữa ông Ú và bà H1 có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 286 diện tích 3.940m<sup>2</sup> với giá 10 cây vàng 24k (tương đương số tiền 310.000.000đ thời điểm đó) bà đã giao đủ vàng cho ông Ú. Bà H1 làm thủ tục sang tên và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/3/2016 thành thửa 45, tờ bản đồ số 12 diện tích 4.296,4m<sup>2</sup> loại đất LUA. Đến ngày 14/9/2020, bà chuyển nhượng thửa đất 45 lại cho bà Lê Ngọc T với giá 800.000.000đ, bà T đã trả đủ tiền và được đứng tên quyền sử dụng đất.

Ông Ú chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1, nhưng để giữ thể diện với láng giềng và các con của ông nên ông yêu cầu bà H1 làm giấy xác nhận cho ông với nội dung là cầm cố đất, vì vậy vào ngày 02/11/2015 bà H1 có ký giấy xác nhận với nội dung cho ông Ú chuộc lại đất trong thời hạn 05 năm nhưng thực chất đây là chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải cầm cố. Con của ông Ú có đến liên hệ với bà H1 nhưng bà H1 không tiếp chuyện vì chỉ giao dịch với người đứng tên quyền sử dụng đất là ông Ú, đến ngày 01/10/2020 ông Ú có gặp bà H1 hẹn đến ngày 27/10/2020 để trao đổi về việc nhận chuyển nhượng lại đất nhưng bà H1 trả lời là đất bà đã mua xong nên không cho ông Ú nhận chuyển nhượng lại. Tại phần số 2 của Giấy xác nhận ngày 02/11/2015 có ghi: ông Ú không có bất kỳ khiếu nại hoặc tố cáo nào có liên quan khi bà H1 thực hiện các thủ tục ký tên chuyển nhượng phần đất nói trên cho người khác.

Do đó, bà H1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ú vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp.

\* Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Lê Ngọc T trình bày:

Ngày 14/9/2020, bà có nhận chuyển nhượng thửa đất số 45 của bà H1 với giá 800.000.000đ, bà đã giao đủ tiền cho bà H1, bà H1 đã giao đất cho bà và bà T được đứng tên quyền sử dụng đất, sau đó bà cho ông Trần Văn Ấ (là cha ruột của bà H1) thuê lại với giá 100 gia lúa/năm, thời hạn thuê 03 năm tính từ 2021. Bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Ú. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà H1 thì bà không yêu cầu giải quyết phần bồi thường thiệt hại trong vụ án này.

\* Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Ngọc Ấ1 trình bày: Từ năm 2015, ông Ấ1 thuê thửa đất 286 (thửa cũ 479) nay là thửa 45 của bà H1 với giá 25 gia lúa/1.000m<sup>2</sup>/năm. Sau này bà H1 chuyển nhượng đất lại cho bà T thì ông tiếp tục thuê đất của bà T. Nếu sau này xử trả đất lại cho ông Ú thì ông sẽ trả cho ông Ú, ông không yêu cầu gì về hợp đồng thuê đất với bà T.

\*Tại bản án sơ thẩm (lần 1) số: 78A/2022/DS-ST ngày 08/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Long Hồ đã xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ú: Buộc bà H1 trả cho ông Ú tiền chênh lệch giá đất là 804.698.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Văn Ú về việc: Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 45 giữa bà H1 và T, Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở tài nguyên & môi trường tỉnh V cấp cho bà Lê Ngọc T ngày 30/9/2020 tại thửa số 45, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú với bà H1,

\* Ông Ú kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm số: 78A/2022/DS-ST ngày 08/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Long Hồ theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông. Tại Bản án phúc thẩm số: 57/2023/DS-PT ngày 14/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn Ú: Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú với bà H1, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 45 giữa bà H1 và T, công nhận

cho ông Ú được quyền sử dụng đất thừa số 45, buộc ông Ú trả cho bà H1 100 (một trăm) chỉ vàng 24k, Buộc bà H1, bà T, ông Á1 giao cho ông Ú thửa đất số 45, buộc bà H1 trả cho bà T 800.000.000 đồng, giành cho bà T vụ kiện dân sự khác về yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu nếu có yêu cầu.

Sau khi Bản án phúc thẩm số: 57/2023/DS-PT ngày 14/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long có hiệu lực pháp luật, bản án đã được thi hành như sau: Ông Ú nộp 100 chỉ vàng 24K tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ để hoàn trả cho bà H1 nhưng bà H1 chưa nhận số vàng này và ông Ú đã nộp 24.000.000 đồng tiền án phí sơ thẩm; Cơ quan thi hành án đã giao thửa 45, cho ông Ú và ông Ú canh tác đến nay.

Bản án phúc thẩm số: 57/2023/DS-PT ngày 14/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long sau đó bị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm.

\* Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 200/2023/DS-GĐT ngày 13/9/2023 của Toà án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định huỷ Bản án sơ thẩm số: 78A/2022/DS-ST ngày 08/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Long Hồ và huỷ Bản án phúc thẩm số: 57/2023/DS-PT ngày 14/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Long Hồ xét xử lại sơ thẩm theo quy định pháp luật. Với lý do: Toà án cấp sơ thẩm và phúc thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa ông H2 (chồng bà H1) Tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, không thu thập đầy đủ các tài liệu chứng cứ về quan hệ hôn nhân của bà H1 và đánh giá chứng cứ không đầy đủ dẫn đến việc giải quyết vụ án tại bản án sơ thẩm, bản án phúc thẩm không khách quan, toàn diện, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án. Cụ thể:

- Về thủ tục tố tụng: ông Ú khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 45, đề nghị Tòa án công nhận và buộc bà H1, bà T trả lại cho ông Ú thửa đất số 45. Tuy nhiên, giao dịch về quyền sử dụng đất giữa ông Ú với bà H1 và giữa bà H1 với bà T phát sinh trong thời kỳ hôn nhân của bà H1 với ông H2. Ông H2 cho rằng nguồn tiền bà H1 trả cho ông Ú là tài sản chung của vợ chồng, việc bà H1 đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 45 có sự thống nhất của ông H2, nhưng khi bà H1 chuyển nhượng cho bà T thì ông H2 không biết. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không đưa ông H2 vào tham gia

tổ tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H2.

- Về nội dung: trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 45 giữa ông Ú với bà H1 ngày 02/11/2015, bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2016. Ngày 14/9/2020, bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 45 cho bà T theo đúng trình tự, thủ tục và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/9/2020. Bà T cung cấp chứng cứ chứng minh đã chuyển trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà H1 02 lần tại Ngân hàng Thương mại cổ phần C2 (ngày 14/9/2020 chuyển 383.000.000đồng, ngày 25/9/2020 chuyển 415.000.000 đồng) và Biên nhận ngày 25/9/2020 của bà H1 với nội dung đã nhận đủ 800.000.000 đồng từ bà T. Như vậy, bà T đã nhận đất, giao tiền và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Bà T không biết và không buộc phải biết việc thỏa thuận cầm cố thửa đất số 45 ngày 02/11/2015 giữa bà H1 với ông Ú. Vì vậy, nếu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với bà T được ông H2 chấp nhận và không có tài liệu, chứng cứ nào khác thì có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 45 ngày 14/9/2020, giữa bà H1 với bà T là ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

\* Sau khi thụ lý lại vụ án để giải quyết theo trình tự sơ thẩm (lần 2).

- Ông Ú, bà L (người đại diện hợp pháp là anh Nguyễn Quyết Q) yêu cầu: vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú, bà L với bà H1; Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với bà T, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 45 của bà T; Công nhận cho ông Ú được quyền sử dụng thửa đất số 45, ông Ú đồng ý trả cho bà H1 100 chỉ vàng 24K; Trường hợp xử không công nhận quyền sử dụng đất cho ông Ú thì bà H1 phải trả giá trị chênh lệch đất cho ông Ú theo giá 403.000đ/m<sup>2</sup>.

- Tại bản khai đề ngày 01/7/2024, bà H1 trình bày: bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ú vì Tờ xác nhận đề ngày 02/11/ 2015 là do ông Ú nhờ bà ký để các con ông Ú có hỏi thì ông đưa giấy này ra để trấn an. Bà nghĩ đất đã mua và là tài sản của vợ chồng nếu không có sự đồng ý của chồng bà là ông H2 thì tờ xác nhận này không có giá trị. Do đó, bà H1 yêu cầu hủy giấy xác nhận đề ngày 02/11/2015 giữa Bà và ông Ú. Diện tích đất có tăng thêm 356,4m<sup>2</sup> so với lúc ký hợp

đồng chuyển nhượng với ông Ú là do nhà nước đo cấp theo chương trình V, bà H1 đồng ý trả thêm tiền cho ông Ú diện tích đất tăng thêm theo giá trị Nhà nước quy định.

- Tại bản tự khai ngày 05/02/2024 và giấy cam kết ngày 06/02/2024 ông Lê Văn H2 trình bày: ông không đồng ý yêu cầu của ông Ú, bà L, ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 45 giữa bà H1 và bà T, buộc ông Ú giao trả thửa đất 45 cho bà T, yêu cầu Tòa án hủy giấy xác nhận giữa ông Ú và bà H1 ký ngày 02/11/2015 tại Văn phòng C1 vì đất là tài sản chung của ông với bà H1 nhưng giấy xác nhận này ông không ký tên nên không có giá trị pháp lý. Đối với việc bà H1 chuyển nhượng đất của ông Ú tại thửa 286 tờ bản đồ số 9 địa chỉ tại ấp L xã H huyện L với giá 100 chỉ vàng 24K vợ chồng ông thống nhất để một mình bà H1 đứng tên, 100 chỉ vàng 24K này là tài sản chung của vợ chồng.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Ngọc T trình bày: Bà T là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H1 ngay tình. Các bên đã thực hiện giao dịch đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và bà T hợp pháp, buộc ông Ú và bà L phải giao trả phần đất diện tích đất 4.296,4m<sup>2</sup> thửa 45, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho bà T. Trường hợp, Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với bà T thì bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu trong vụ án này.

\* Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp. Qua công tác thẩm định cho thấy phần đất tranh chấp hiện tại là ruộng trồng lúa do ông Ú đang canh tác, trên đất không có công trình xây dựng, không có cây trồng khác.

\* Tại bản án sơ thẩm (lần 2) số:100/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ đã xử:

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Ú về việc: vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú, bà L với bà H1 lập ngày 02/11/2015, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với bà T lập ngày 14/9/2020, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên môi trường tỉnh V cấp cho bà T ngày 30/9/2020.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Ú về việc buộc bà H1 thực hiện hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Ú và bà H1.



- Buộc ông Ú, bà L giao trả diện tích đất 4.296,4m<sup>2</sup> thửa 45, tờ bản đồ số 12, tại ấp L, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho bà T.

- Ông Ú được nhận lại 100 (một trăm) chỉ vàng 24K và 24.000.000 đồng (tiền án phí sơ thẩm đã nộp) tại Chi cục thi hành án huyện Long Hồ tỉnh Vĩnh Long.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ chậm thi hành án, thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án, thời hiệu thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, đến ngày 19/8/2024 ông Võ Văn Ú và bà Nguyễn Thị L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ú.

Các đương sự thống nhất giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương đối với thửa đất tranh chấp hiện nay là 360.000đ/m<sup>2</sup>, đề nghị Hội đồng xét xử lấy giá này làm căn cứ giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ú đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Ú.

Quan điểm Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Ú và bà L, sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ú, buộc bà H1 và ông H2 liên đới trả cho ông Ú và bà L tiền chênh lệch giá đất là 784.404.000đ.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Ú về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 45 giữa bà H1 và T, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 45 của bà T, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú với bà H1, buộc bà H1 thực hiện hợp đồng cầm cố với ông Ú tại thửa 45.

- Buộc ông Ú, bà L giao trả thửa đất số 45 cho bà T.
- Ông Ú, bà L được nhận lại 100 chỉ vàng 24K và 24.000.000đ tại chi cục thi hành án huyện Long Hồ tỉnh Vĩnh Long.
- Án phí sơ thẩm: buộc ông Ú phải chịu 600.000 đồng, buộc bà H1 và ông H2 phải chịu 35.376.160đ.
- Án phí phúc thẩm: ông Ú, bà L không phải nộp.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

##### **[1] Về tố tụng.**

Ngày 09 tháng 8 năm 2024 Tòa án nhân dân huyện Long Hồ tuyên án sơ thẩm đến ngày 21/8/2024 ông Võ Văn Ú nộp đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

##### **[2] Về nội dung:**

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn Ú, bà Nguyễn Thị L với bà Trần Thị Hồng H1.

Ông Ú là chủ sử dụng thửa đất ruộng số 286, diện tích 3.940m<sup>2</sup> tại xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Vào ngày 02/11/2015 vợ chồng ông Ú, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trên cho bà H1 với giá 310.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng, bà H1 đã giao đủ tiền cho ông Ú, ông Ú đã giao đất cho bà H1, đến ngày 01/02/2016 bà H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thành thửa 45, tờ bản đồ số 12 diện tích tăng lên bằng 4.296,4m<sup>2</sup> (do đo đạc lại theo chương trình VLAP).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú với bà H1 tuân thủ về mặt hình thức và nội dung theo quy định tại các điều 689, 698 Bộ Luật dân sự năm 2005 và điều 167 Luật Đất đai 2013. Do đó, có hiệu lực theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005.

Qua xác minh tại địa phương (bút lục I) cho thấy thời điểm cuối năm 2015 người dân có đất gần khu đất ông Ú chuyển nhượng cho bà H1 cũng chuyển nhượng đất với nhau giá 80.000.000đ/công. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Ú và bà H1 đều thừa nhận giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 310.000.000đ là đúng với giá thực tế tại địa phương.

Như vậy, có căn cứ xác định giữa ông Ú, bà L với bà H1 xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Ú và bà L về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú, bà L với bà H1.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Hồng H1 với bà Lê Ngọc T.

Ngày 14/9/2020, bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 45, diện tích 4.296,4m<sup>2</sup> cho bà T với giá 800.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng, bà T đã trả đủ tiền cho bà H1 thể hiện tại 02 giấy nộp tiền tại Ngân hàng TMCP C2 chi nhánh V1 (bút lục 204, 205) và biên nhận ngày 25/9/2020 (bút lục 207), bà H1 đã giao đất cho bà T xong và bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/9/2020.

Thời điểm bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 45 cho bà T, ông Lê Văn H2 là chồng bà T, ông H2 trình bày ông thống nhất việc bà H1 chuyển nhượng đất cho bà T.

Về mặt hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và bà T tuân thủ đúng quy định tại các điều 501, 502 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 167 Luật Đất đai 2013. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với bà T có hiệu lực theo quy định Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét yêu cầu của ông Ú và bà L về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với bà T là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Xét giao dịch chuộc lại đất giữa ông Ú với bà H1 theo giấy xác nhận ngày 02/11/2015.

[2.3.1] Thể hiện tại Giấy xác nhận giữa ông Ú với bà H1 lập ngày 02/11/2015 có nội dung: “Đến ngày 27/10/2020 bà H1 sẽ cho ông Ú chuộc lại phần đất trên với

giá 10 lượng vàng 24k để canh tác, chứ không được quyền cầm cố, chuyển nhượng cho người khác, mọi chi phí và thuế phát sinh do ông Út C, nếu quá ngày 27/10/2020 mà ông Ú không thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng thì xem như tài sản nêu trên hoàn toàn thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà H1. Ông Ú không có bất kỳ khiếu nại hoặc tố cáo nào liên quan khi bà H1 thực hiện các thủ tục ký tên chuyển nhượng phần đất nói trên cho người khác”.

Như đã nhận định tại mục [2.1], việc ông Ú, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 286 (nay là thửa 45) cho bà H1 là sự thật. Tuy nhiên, giữa ông Ú với bà H1 có thỏa thuận về việc chuộc lại đất, theo thỏa thuận thì trong thời hạn đến ngày 27/10/2020 bà H1 cho ông Ú chuộc lại đất với giá 10 lượng vàng 24k, bà H1 không được cầm cố, chuyển nhượng cho người khác nếu hết thời hạn trên ông Ú không chuộc lại đất thì bà H1 có quyền chuyển nhượng thửa đất cho người khác.

Xét thấy, mặc dù giữa bà H1 và ông Ú có thỏa thuận về việc cho chuộc lại đất theo quy định tại Điều 462 Bộ luật Dân sự 2005 (tương ứng Điều 454 Bộ luật Dân sự năm 2015). Tuy nhiên, thời điểm bà H1 thỏa thuận cho ông Ú chuộc lại đất thì bà H1 và ông H2 là vợ chồng. Theo quy định tại Điều 27, Điều 28 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 thì quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng; vợ, chồng có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung, việc xác lập giao dịch dân sự liên quan đến tài sản chung có giá trị lớn phải được vợ, chồng bàn bạc thỏa thuận. Ông H2 trình bày, nguồn tiền mua đất của ông Ú là tài sản chung của vợ chồng, ông đồng ý việc bà H1 đứng tên quyền sử dụng đất nhưng không đồng ý việc bà H1 thỏa thuận cho ông Ú chuộc lại đất. Như vậy, Giấy xác nhận ngày 02/11/2015 về việc bà H1 cho ông Ú chuộc lại đất nhưng không có sự đồng ý của ông H2 nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Do đó, xét yêu cầu của ông Ú về việc công nhận giao dịch chuộc lại đất giữa ông Ú với bà H1 theo giấy xác nhận ngày 02/11/2015 có hiệu lực, buộc bà H1 giao đất cho ông, ông giao trả bà H1 10 lượng vàng 24k là không có căn cứ chấp nhận.

#### [2.3.2] Giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ

dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Thiệt hại là số tiền chênh lệch giữa giá trị của 10 lượng vàng 24k với giá trị quyền sử dụng thửa đất (giá thị trường) tại thời điểm xét xử sơ thẩm, được tính như sau:

- Giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm (theo xác nhận của Sở Tài chính tỉnh V tại công văn số 240/STC-GCS&TCDN ngày 21/01/2025) thì vàng 99% là 7.623.000 đồng/chỉ (100 chỉ bằng 762.3000.000 đồng).

- Giá đất các đương sự thống nhất là 360.000 đồng/m<sup>2</sup> (4.926,4m<sup>2</sup> bằng 1.546.704.000 đồng).

Vậy chênh lệch giữa giá vàng và giá đất là 784.404.000đ (1.546.704.000đ – 762.300.000đ = 784.404.000đ).

Như đã phân tích trên, thửa đất số 45 là tài sản chung của ông H2 và bà H1 trong thời kỳ hôn nhân, việc ông Ú và bà H1 ký giấy thỏa thuận cho ông Ú chuộc lại đất nhưng không được sự đồng ý của ông H2 nên giao dịch vô hiệu. Như vậy, lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu là của ông Ú và bà H1, cả hai đều có lỗi ngang nha nên mỗi người phải chịu 50% thiệt hại. Do đó, bà H1 phải bồi thường 50% thiệt hại cho ông Ú và bà L bằng số tiền 392.202.000 đồng (784.404.000đ: 2 = 392.202.000đ).

Tòa án cấp sơ thẩm xử không buộc bà H1 bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Ú là chưa đúng quy định.

Từ phân tích, chứng minh trên, xét yêu cầu kháng cáo của ông Ú và bà L có căn cứ chấp nhận một phần. Quan điểm Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ú có căn cứ chấp nhận một phần.

### [3] Về án phí:

Do sửa án sơ thẩm nên sửa lại án phí sơ thẩm: ông Ú phải chịu án phí sơ thẩm không giá ngạch đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng không được chấp nhận. Bà H1 phải chịu án phí sơ thẩm tương ứng trên phần bồi thường thiệt hại cho ông Ú. Các đương sự khác không phải chịu án phí sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long có căn cứ chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn Út

Sửa bản án sơ thẩm số:100/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ.

Áp dụng: các điều 122, 128, 462, 689, 698 Bộ luật Dân sự 2005; các điều 117, 123, 131, 133, 454, 468, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, các điều 26, 31 Luật đất đai 2024; các điều 26, 29 của 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 Võ Văn Út về việc tuyên bố vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 02/11/2015 giữa ông Võ Văn Út, bà Nguyễn Thị L với bà Trần Thị Hồng H1 đối với thửa đất số 286, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.940m<sup>2</sup> đất ruộng, tại xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là thửa 45, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.296,4m<sup>2</sup>) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 14/9/2020 giữa bà Trần Thị Hồng H1 với bà Lê Ngọc T đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.296,4m<sup>2</sup> đất trồng lúa, tại xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long .

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn Út về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 45, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.296,4m<sup>2</sup> đất trồng lúa, tại xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V ký cấp cho bà Lê Ngọc T ngày 30/9/2020.

3. Công nhận phần đất thửa số 45, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.296,4m<sup>2</sup> đất trồng lúa, tại xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sử dụng của bà Lê Ngọc T.

Buộc ông Võ Văn Ú và bà Nguyễn Thị L giao trả thửa đất 45 nêu trên cho bà Lê Ngọc T (Sơ đồ vị trí thửa đất theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 03/11/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L).

Bà Lê Ngọc T có quyền, nghĩa vụ đăng ký biến động đất đai theo quy định pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn Ú về việc: công nhận cho ông quyền sử dụng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.296,4m<sup>2</sup> đất trồng lúa, tại xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, ông sẽ hoàn trả bà Trần Thị Hồng H1 10 lượng vàng (100 chỉ) 24k.

5. Tuyên bố vô hiệu giao dịch chuộc lại đất giữa ông Võ Văn Ú với bà Trần Thị Hồng H1 theo giấy xác nhận ngày 02/11/2015.

Buộc bà Trần Thị Hồng H1 bồi thường thiệt hại cho ông Võ Văn Ú và bà Nguyễn Thị L số tiền 392.202.000 đồng (ba trăm chín mươi hai triệu hai trăm lẻ hai ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 định Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Ông Võ Văn Ú và bà Nguyễn Thị L được nhận lại 100 chỉ vàng 24k đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ.

#### 5. Án phí sơ thẩm:

5.1. Buộc ông Võ Văn Ú chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004232 ngày 08/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ. Ông Ú đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

5.2. Hoàn trả ông Võ Văn Ú: 900.000 đồng (chín trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm nộp ngày 17/6/2021 theo biên lai thu số 0006790 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ và 24.100.000 đồng (hai mươi bốn triệu một trăm ngàn) tiền án phí nộp theo phiếu thu ngày 24/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ.

5.3. Buộc bà Trần Thị Hồng H1 chịu 19.610.000 đồng (mười chín triệu sáu trăm mười ngàn), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0004241 ngày 21/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ. Bà H1 còn phải nộp thêm 19.310.000 đồng (mười chín triệu ba trăm mười ngàn).

6. Án phí phúc thẩm: Ông Võ Văn Ú và bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn trả ông Võ Văn Ú 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nộp ngày 21/8/2024 theo biên lai thu số 0001388 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị L 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nộp ngày 21/8/2024 theo biên lai thu số 0001387 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ.

7. Các phần khác của bản án sơ thẩm như: chi phí tố tụng không có kháng cáo, không có kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết lại, có hiệu lực pháp luật 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, 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 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 2014.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- VP TAND tỉnh VL;
- TAND huyện Long Hồ;
- Chi cục THADS huyện Long Hồ;
- Đường sự: Lưu hồ sơ vụ án.

**Nguyễn Thị Kim Chi**