

Bản án số: 483/2025/DS-PT
Ngày 08 – 12– 2025
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền
sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán:

Ông Đỗ Cao Khánh

Bà Tiêu Hồng Phụng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Từ Thanh Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 379/2025/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2025 về việc: Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2025/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 424/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn N, sinh năm 1952;

Căn cước công dân số 096052002486 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 19/8/2021.

Địa chỉ cư trú: Ấp Ô, Xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Nay là: Khóm Ô, phường L, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông Phạm Văn N: Ông Trần Thanh T, sinh năm 1977; Căn cước số: 096077009729 do Bộ C1 cấp ngày 23/4/2025; địa chỉ cư trú: Khóm C, phường T, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn N: Bà Trần Kim X, là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Mạc Văn B, sinh năm 1952 (Có mặt).

Căn cước công dân số 096052005450 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 02/07/2021.

2. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1956 (Vắng mặt).

Căn cước công dân số 096156007590 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/08/2021.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị R: Ông Mạc Văn B (là bị đơn trong vụ án).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Ô, Xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Nay là: Khóm Ô, phường L, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Mạc Văn B: Ông Huỳnh Tấn A, là Luật sư Văn phòng L thuộc đoàn luật sư tỉnh C (Có mặt).

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Ngô Thị N1, sinh năm 1953 (Vắng mặt);

2. Ông Lưu Văn Đ, sinh năm 1976 (Vắng mặt);

3. Bà Mạc Thị H, sinh năm 1977 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Nay là: Khóm Ô, phường L, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn N, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo ông Phạm Văn N trình bày:

Năm 1978, ông Phạm Văn N được cha mẹ ông (ông Phạm Văn C và bà Mạc Thị P) giao lại cho ông N quản lý, sử dụng phần đất diện tích 9.050m² đất tọa lạc tại Ông M, xã L, thị xã C (nay là phường L, tỉnh Cà Mau). Ngày 12/3/1990, ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 244, tờ bản đồ số 1, diện tích 9.050m², loại đất lập vườn.

Vào năm 1980, ông N có cầm cố cho vợ chồng ông Mạc Văn B và bà Nguyễn Thị R một phần đất ngang khoảng 20m, dài đến hết hậu đất, diện tích khoảng 02 tầm nhỏ, với giá bằng 12 gia lúa, thỏa thuận khi nào có khả năng sẽ chuộc lại đất. Việc cầm cố đất chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản. Sau khi cầm cố đất cho vợ chồng ông B, vợ chồng ông N đi nơi khác để làm thuê, sinh sống. Đến khoảng năm 1997, vợ chồng ông N trở về địa phương tại ấp Ông M để ở cho đến nay. Khi vợ chồng ông N trở về địa phương, có yêu cầu chuộc lại đất thì vợ chồng ông B không đồng ý và cho biết vợ chồng ông B đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo ông N được biết diện tích đất vợ chồng ông B được cấp quyền sử dụng theo giấy chứng nhận là 2.171m². Nay ông N khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông B giao trả lại ông N phần đất ông N đã cầm cố diện tích 2.171m²; ông N hoàn trả lại vợ chồng ông B 12 gia lúa, giá lúa tính trên 7.500 đồng/kg, ông N hoàn trả lại cho vợ chồng ông B số tiền 1.800.000 đồng.

- Theo ông Mạc Văn B trình bày:

Năm 1982, ông B có nhận chuyển nhượng của ông N một phần đất diện tích khoảng 02 công tầm nhỏ, đất tọa lạc tại ấp Ông M, xã L, thị xã C với giá 12 gia lúa,

hiện trạng phần đất khi nhận chuyển nhượng của ông N là đất lung trũng. Quá trình sử dụng đất, ông B đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất nhận chuyển nhượng nêu trên vào năm 2004, diện tích 2.171m². Năm 2005, ông B cho con ông cất nhà, trồng cây trên đất và ở đến nay. Quá trình quản lý, sử dụng đất hơn 40 năm không ai tranh chấp. Ông B xác định phần đất nêu trên ông N chuyển nhượng cho ông chứ không phải cầm cố, nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N.

- Theo bà Ngô Thị N1 trình bày:

Bà N1 thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông Phạm Văn N.

- Theo bà Mạc Thị H1 trình bày:

Bà H1 là con của ông Mạc Văn B và bà Nguyễn Thị R. Khoảng năm 2003, cha mẹ bà có cho vợ chồng bà quản lý, sử dụng phần đất hiện ông N đang tranh chấp. Trước đó phần đất là ao trũng, khi cất nhà vợ chồng bà phải bồi đắp một thời gian mới có mặt bằng để cất nhà và sử dụng như hiện nay. Khi vợ chồng bà chuẩn bị cất nhà, bà có thuê ông N đào đất để làm nền nhà. Đến khoảng năm 2005, vợ chồng bà xây cất nhà kiên cố trên đất và quản lý, sử dụng liên tục đến hết năm 2022 vẫn không có ai tranh chấp. Khi xây cất nhà, gia đình ông N không ai có ý kiến hay phản đối gì. Đến khoảng giữa năm 2023, ông N mới phát sinh tranh chấp. Bà không biết gì về giao dịch đất đai giữa cha mẹ bà với ông N. Bà H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của ông N được chấp nhận, bà yêu cầu ông N nhận căn nhà của vợ chồng bà và trả cho vợ chồng bà giá trị kiến trúc vợ chồng bà đã xây dựng trên đất. Đối với phần đất vợ chồng bà đã bồi đắp để trở thành vị trí mặt bằng như hiện tại, bà sẽ khởi kiện riêng nếu bà có tranh chấp với vợ chồng ông N. Bà H1 yêu cầu Toà án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt bà.

- Theo Ông Lưu Văn Đ trình bày:

Ông Đ thống nhất với trình bày và yêu cầu với bà Mạc Thị H. Bà Đ yêu cầu Toà án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt ông.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2025/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn N về việc yêu cầu ông Mạc Văn B và bà Nguyễn Thị R giao trả lại ông N phần đất thuộc thửa số 336, tờ bản đồ số 01 (bản đồ địa chính 2009), diện tích 2.171m² hiện tọa lạc tại khóm Ô, phường L, tỉnh Cà Mau; ông N hoàn lại ông B và bà R giá trị của 12 gạ lúa với số tiền 1.800.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 29/8/2025, ông Phạm Văn N có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, buộc vợ chồng ông B và bà R trả lại cho ông N phần đất diện tích 2.171m², ông N đồng ý trả lại 12 gạ lúa giá trị bằng tiền là 1.800.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông Phạm Văn N giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên toà:

Bà X phát biểu: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông N, năm 1980 ông N cầm cố cho ông B diện tích 2.171m^2 với giá bằng 12 gia lúa, việc cầm cố chỉ thoả thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông N, sửa bản án sơ thẩm: Buộc ông B trả cho ông N diện tích đất cầm cố 2.171m^2 , ông N trả lại cho ông B giá trị 12 gia lúa bằng 1.800.000 đồng.

Ông T phát biểu: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B có chồng lấn lên diện tích đất đã cấp quyền sử dụng đất cho ông N.

Luật sư Tấn A phát biểu: Ông N cho rằng phần đất chuyển nhượng cho ông B nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh. Ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004, trình tự thủ tục cấp quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật. Gia đình ông B đã quản lý sử dụng đất thời gian trên 40 năm, ông B đã bồi đắp, tôn tạo đất, xây cất nhà kiên cố trên đất nhưng ông N cũng không có ý kiến gì. Như vậy có căn cứ chứng minh phần đất ông N đã chuyển nhượng cho ông B; bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N là có căn cứ. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Phạm Văn N, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ông N khởi kiện yêu cầu ông Mặc Văn B1 và bà Nguyễn Thị R trả lại phần đất diện tích 2.171m^2 (diện tích theo đo đạc thực tế $1.912,8\text{m}^2$), đất tọa lạc tại khóm Ô, phường L, tỉnh Cà Mau. Ông N cho rằng phần đất nêu trên ông cầm cố cho ông B1 và bà R vào năm 1980; ông B1 và bà R cho rằng phần đất nêu trên ông N chuyển nhượng cho ông, bà vào năm 1982. Quá trình giải quyết vụ án, ông N, ông B1 và bà R cũng không cung cấp được giấy tờ giao dịch cầm cố, chuyển nhượng để chứng minh.

[2] Tuy nhiên, qua các tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ thể hiện:

[2.1] Từ khi ông N với ông B1 và bà R xác lập giao dịch đối với phần đất nêu trên cho đến nay (trên 40 năm), thì phần đất vẫn do gia đình ông B1 và bà R quản lý sử dụng, ông B1 và bà R đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/4/2004, thuộc thửa số 420, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.171m^2 . Khi các bên xác lập giao dịch đối với phần đất nêu trên, hiện trạng phần đất là đất trồng; sau khi nhận đất quản lý sử dụng, gia đình ông B1 đã tiến hành san lấp, bồi đắp thành mặt bằng như hiện nay. Đến năm 2005, ông B1 và bà R cho vợ chồng con gái của ông, bà là

bà Mạc Thị H và ông Lưu Văn Đ xây cất nhà ở kiên cố, trồng cây trên đất và quản lý sử dụng đất cho đến nay.

[2.2] Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B1 và bà R vào năm 2004, biên bản đo đạc, xác định ranh giới, mốc giới thửa đất có ông N ký giáp ranh (phía bắc). Tại biên bản phiên toà sơ thẩm ngày 25/8/2025, ông N cũng trình bày khi bà H (con ông B1) xây cất nhà trên đất ông N biết nhưng không có ngăn cản và không có ý kiến gì, đồng thời cũng không có ngăn cản việc ông B1 đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông N cho rằng năm 1992 ông N có yêu cầu chuộc lại đất, phía ông B1 không cho nhưng ông N cũng không có yêu cầu gì, mà đến năm 2023 ông N mới phát sinh tranh chấp cho rằng đất cầm cố và yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết.

[2.3] Tại phiên toà sơ thẩm, ông N cũng xác định không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc cầm cố đất cho ông B1, bà R và việc yêu cầu chuộc đất như ông N trình bày. Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông N cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của ông N là có căn cứ.

[2.4] Như vậy, không có căn cứ để xác định phần đất tranh chấp nêu trên do ông N cầm cố cho ông B1 và bà R, mà có căn cứ xác định do ông N đã chuyển nhượng cho ông B1 và bà N. Đối với yêu cầu của người đại diện hợp pháp của ông N yêu cầu giám định chữ ký của ông N trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B1 và bà R, xét thấy là không cần thiết nên không được chấp nhận.

[3] Từ nhận định trên, xét thấy bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn N là có căn cứ. Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn N, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nửa là người cao tuổi nên được miễn chịu án phí (đã được miễn dự nộp).

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn N.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2025/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn N về việc yêu cầu ông Mạc Văn B, bà Nguyễn Thị R giao trả lại ông N phần đất thuộc thửa số

336, tờ bản đồ số 01 (bản đồ địa chính 2009), diện tích 2.171m² (diện tích theo đo đạc thực tế 1.912,8m²), đất tọa lạc tại khóm Ô, phường L, tỉnh Cà Mau và ông N hoàn lại ông B, bà R giá trị của 12 gia lúa với số tiền 1.800.000 đồng.

(Có Bản Trích đo hiện trạng phân đất tranh chấp kèm theo)

- Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 3.998.000 đồng và chi phí định giá tài sản số tiền 18.360.000 đồng, ông N phải chịu (ông N đã nộp xong).

- Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Ông N được miễn chịu án phí (ông N đã được miễn dự nộp).

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 1- Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 1- Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thành Lập