

Bản án số: 296/2026/DS-PT

Ngày 09/4/2026

*“V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố,
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vĩnh Khương

Bà Đào Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Hoàng Lâm – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 08 và 09 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 51/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về tranh chấp *“hợp đồng cầm cố, chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 106/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 188/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Phạm Thị M**, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm T, Phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là: Khóm T, phường N, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Lê N, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: Khu V, phường V, thành phố Cần Thơ.

2. *Bị đơn:* Ông **Phạm Văn D**, sinh năm: 1965 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ) – Có mặt.

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

3.1. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm: 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ) – Có mặt.

3.2. Ông **Võ Minh T1** (vắng mặt)

3.3. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu V, I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là: Khu V, phường V, thành phố Cần Thơ).

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông **Huỳnh Văn B**, sinh năm: 1955 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

4.2. Ông **Phạm Văn Đ**, sinh năm: 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

4.3. Ông **Bùi Văn T2**, sinh năm: 1950 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

4.4. Ông **Phạm Văn A**, sinh năm: 1954 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

4.5. Ông **Nguyễn Văn G**, sinh năm: 1945 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

4.6. Ông **Phạm Văn G1**, sinh năm: 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

4.7. Ông **Dương Ngọc T3**, sinh năm: 1967, địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. (mặt)

4.8. Bà **Nguyễn Thị T4**, sinh năm: 1948, địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. (mặt)

4.9. Ông **Nguyễn Văn Ú**, địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. (mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Phạm Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày và yêu cầu tại khởi kiện và lời khai của ông Nguyễn Lê N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình tố tụng:

Vào năm 1994, bà M được cha mẹ ruột là ông Phạm Văn B1 (đã chết) và bà Cung Thị T5 (đã chết) cho phần đất ruộng có diện tích là 2.800m² thuộc thửa số 506, tờ bản đồ số 11, phần đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ). Ngày 04/11/1994, bà M làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000194 ngày 03/7/1995. Canh tác được 03 năm, do hoàn cảnh gia đình khó khăn và thôi chồng nên bà có cố toàn bộ phần đất này cho anh ruột là ông Phạm Văn D với giá 06 chỉ vàng 24K, bà đã nhận đủ số vàng

và thỏa thuận khi nào có vàng sẽ chuộc lại. Khi cô có làm giấy tờ, mỗi người giữ 01 bản nhưng bà đã làm mất giấy, khi cô có cha mẹ bà chứng kiến nhưng cha mẹ đã chết. Kể từ năm 1997, bà giao đất cho ông D sử dụng, đến khoảng năm 1999 ông D năn nỉ bà cùng đến Ngân hàng Á tại Cần Thơ ký tên để ông D vay tiền xoay sở cuộc sống gia đình, vì là anh em nên bà đồng ý ký tên để ông D được vay tiền. Vay được vài năm thì bà và ông D đến Ngân hàng trả tiền rút bằng khoản về, khi đó ông D kêu bà đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D giữ, bà nghĩ là chỗ anh em nên đồng ý. Năm 2011, bà có đến gặp ông D để xin chuộc lại đất nhưng ông D năn nỉ được làm thêm vài năm nữa nên bà cũng đồng ý vì thấy hoàn cảnh gia đình ông D cũng khó khăn. Tháng 02 năm 2020, bà đến gặp ông D để trả số vàng cố và xin chuộc lại đất nhưng ông D không đồng ý, còn nhục mạ bà. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng cầm cố đất vô hiệu, buộc các bên trao trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể, ông D phải trả lại cho bà phần đất tranh chấp số (II) đo đạc thực tế số là 2583,9m² tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ) và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà, bà đồng ý trả lại 06 chỉ vàng 24K cố đất cho ông D, phần đất số (I) là đất lấn kênh nên không có tranh chấp, ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

- Bị đơn ông Phạm Văn D trình bày và yêu cầu tại đơn phản tố và lời khai trong quá trình tố tụng:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của cha mẹ cho bà M lúc chưa được cấp giấy. Vào khoảng năm 1993, thì bà M có kêu ông để sang bán phần đất có diện tích 2.800m², tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ) với giá là 06 chỉ vàng 24k. Lúc đầu ông không có tiền nên không muốn sang (nhận chuyển nhượng), nhưng bà M nói nếu không mua thì bà M bán cho người khác, ông nghĩ đây là đất của cha mẹ để lại và cũng liền canh với phần đất của ông nên ông mới đi hỏi thêm 03 chỉ vàng 24k để nhận chuyển nhượng.

Khi hai bên mua bán đất không có làm giấy tờ, bà M nói là chỗ anh em nên khỏi làm giấy nhưng bà M có nói sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông giữ. Việc giao vàng thì giao tại nhà của cha mẹ ông là ông Phạm Văn B1 (đã chết), bà Cung Thị T5 (đã chết), có ông Phạm Văn G1 chứng kiến. Sự việc này anh em trong nhà là ông Phạm Văn S, ông Phạm Văn S1 cũng biết. Sau khi mua thì ông canh tác từ năm 1993, ông làm được 03 năm thì do bệnh nên phải cố đất cho người khác lấy tiền trị bệnh, đất cố nhưng ông mượn (thuê) đất lại để làm, cố qua vài người và hiện tại phần đất này ông đang cố cho bà Nguyễn Thị H, ông Võ Minh T1, địa chỉ khu V, phường V, thành phố Cần Thơ. Ông cố với giá là 20 chỉ vàng 24k, có làm giấy cố đất, bà H ông Tân cố đất nhưng không lấy đất canh tác mà thỏa thuận cho ông được thuê lại phần đất này với giá là 6.000.000

đồng/năm, đến thời điểm xét xử ông cũng đã trả tiền thuê cho bà H, ông T1 đầy đủ, hiện tại ông canh tác phần đất này. Nay bà M khởi kiện ông yêu cầu trả lại phần đất tranh chấp với lý do là không có bán (chuyển nhượng) mà chỉ cầm cố, ông không đồng ý. Khi mua đất của bà M thì ông tính đợi khi nào ông tách giấy phần đất của ông xong thì mới làm bằng khoán chung luôn, nhưng do sau này hoàn cảnh gia đình ông khó khăn nên không có tiền làm thủ tục sang tên phần đất tranh chấp nên đến nay vẫn chưa sang tên. Sau khi bà M giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông thì ông có làm thủ tục vay vốn và thế chấp phần đất này tại Ngân hàng Á – Chi nhánh C để vay số tiền 2.500.000 đồng. Vì bà M đứng tên trên giấy nên ông có nhờ bà M ra ký tên để làm hồ sơ thế chấp cho ông. Ông đã thanh toán xong khoản vay và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về đang cất giữ, không đem cầm cố, thế chấp cho ai. Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M và có yêu cầu phản tố công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và bà M, yêu cầu Tòa án công nhận cho ông phần đất tranh chấp số (II) đo đạc thực tế số là 2583,9m² tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ), phần đất số (I) là đất lấn kênh nên không có tranh chấp, ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T (vợ bị đơn) trình bày:* Thống nhất với ý kiến của ông D, không trình bày gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H cùng chồng là ông Võ Minh T1 trình bày:* Năm 2007, ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị T6 (là cha mẹ ruột của bà H) nhận cố đất của ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị T diện tích 02 công tầm 03 mét giá 20 chỉ vàng 24K (hai cây), đến năm 2010 thì ông Q (chết), đến ngày 05/9/2020 bà T6 thoả thuận và có sự đồng ý của ông D, bà T giao lại cho vợ chồng ông, bà 02 công đất này và vợ chồng ông bà đã giao trả cho bà T6 20 chỉ vàng 24K. Khi cố đất có ghi vào mặt sau giấy cố đất của cha mẹ đã cố trước đó. Sau khi cố đất, vợ chồng ông bà không lấy đất canh tác mà cho ông D, bà T thuê lại với giá 3.000.000đồng/01 công/năm, đến nay ông D, bà T trả tiền thuê đầy đủ. Ông bà được Tòa án giải thích về quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật tố tụng nhưng ông bà xác định không làm đơn khởi kiện yêu cầu độc lập trong cùng vụ án này. Trường hợp sau này Tòa án xét xử phần đất tranh chấp thuộc của ông D, bà T thì giữa ông bà với ông D, bà T sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng cố đất và cho thuê lại đất. Trường hợp, nếu Tòa án giải quyết đất thuộc của bà M thì ông bà sẽ yêu cầu ông D, bà T trả lại 20 chỉ vàng 24K, nếu không thoả thuận được hay có phát sinh tranh chấp thì sẽ khởi kiện thành vụ án khác. Ông bà bận buôn bán nên không có thời gian đến Tòa án tham gia nên đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử.

- Ông Nguyễn V trình bày tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 26/5/2021: Ông là chồng của bà Phạm Thị M, có đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật. Việc tranh chấp giữa bà Phạm Thị M và ông Phạm Văn D ông không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này vì đây là tài sản riêng của bà M.

- Ông Nguyễn Văn N1 trình bày tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 12/5/2021: Trước đây, vào khoảng năm 1986 ông và bà Phạm Thị M có tiến tới hôn nhân. Đến năm 1994 thì phát sinh mâu thuẫn nên ông bà không còn sống chung và cũng không làm thủ tục ly hôn. Hiện nay, ông và bà M mỗi người đều đã có gia đình riêng. Đối với việc tranh chấp giữa bà M và ông D ông không biết. Phần đất có diện tích 2.800m² do bà M đứng tên là của cha mẹ bà M cho riêng bà M nên ông không có liên quan. Ông cũng không biết việc thỏa thuận mua bán hay cầm cố đất giữa bà M và ông D, ông yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Quá trình tố tụng, những người làm chứng trình bày như sau:

Ông Huỳnh Văn B trình bày: Theo ông biết thì trước đây bà M có kêu bán đất cho người khác nhưng không nhớ người nào, ông D thấy bán đất cho người khác thì quá trình canh tác đất sẽ khó khăn cho ông D vì đất bà M ở đầu kinh nên ông D mới mua đất của bà M. Mua vào năm nào thì ông không nhớ nhưng ông nhớ khoảng 30 năm, lúc đó do ông tình cờ đi ngang nhà ông D có cự cãi nên mới kêu rước qua thì ông có chứng kiến bà M và ông D chốt giá bán 01 công đất tầm 3m là 01 chỉ vàng 24K. Do ông D không có vàng mua đất nên có hỏi vàng ông nhưng ông chỉ ông D xuống nhà mẹ ruột ông là bà Cung Thị S2 (đã chết) và em ruột là Huỳnh Thị T7 để mượn vàng về mua đất. Ông khẳng định ông D có mua đất của bà M là thật, còn việc thỏa thuận mua đất với diện tích bao nhiêu và có làm giấy tờ gì không thì ông không biết.

Ông Phạm Văn D trình bày: Ông là anh ruột của ông D và bà M. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha, mẹ để lại cho bà M từ năm 1989 – 1990, đến năm 1992 – 1993 thì bà M mới kêu bán lại cho ông D. Khi bán thì Nhà nước mới chỉ đo đạc chưa cấp giấy, đến khoảng năm 1994 – 1995 thì mới được cấp giấy. Sau khi nhận giấy xong thì bà M giao giấy cho ông D giữ. Ông D còn nhờ bà M ký vay tiền của Ngân hàng Á. Ông D canh tác đất từ đó đến nay không có tranh chấp với ai. Sự việc bà M bán đất cho ông D thì anh em trong nhà đều biết. Bà M bán đất với giá là 06 chỉ vàng 24K. Tuy nhiên, do hai bên không có làm giấy tờ nên bây giờ bà M mới nói ngược là cố đất.

Ông Bùi Văn T2 trình bày: Vào khoảng năm 1998 – 1999 ông có cố đất của ông D, cố 02 công đất với giá 02 chỉ vàng 24K, khi cố không làm giấy tờ. Cố khoảng 02 – 03 năm thì trả lại cho ông D. Ông đã nhận đủ số vàng cố đất và đã trả lại đất cho ông D nên không yêu cầu gì. Đối với việc tranh chấp giữa bà M và ông D thì ông không rõ.

Ông Phạm Văn A trình bày: Ông là anh ruột của ông D và bà M. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ. Trước đây, cha mẹ ông có cho bà Mai S3 đó bà M mới bán lại cho ông D khoảng năm 1993. Anh em trong nhà đều biết sự việc này. Do là anh em trong nhà nên không có làm giấy tờ gì, giá bán bao nhiêu thì ông không nhớ chính xác, chỉ nhớ khoảng 6 – 7 chỉ vàng 24K. Ông D là người canh tác đất từ lúc mua đến nay. Khi bà M bán đất cho ông D thì chỉ mới đo đạc, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy thì bà M mới giao cho ông D giữ. Ông D sau đó có mang giấy đi thế chấp và có nhờ bà M lên ký tên, khi rút giấy về cũng có nhờ bà M ký. Về giá đất cổ và sang bán tại thời điểm năm 1993 – 1994 thì ông không nhớ.

Ông Nguyễn Văn G trình bày: Việc sang bán hay cầm cố giữa bà M với ông D ông không biết, ông chỉ biết ông D canh tác phần đất này hơn mười mấy năm. Từ khi canh tác cũng không có tranh chấp với ai. Ông cũng không biết giá sang bán đất năm 1993 – 1994 là bao nhiêu.

Ông Phạm Văn G1 trình bày: Ông là anh ruột của bà M và ông D. Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ ông để lại cho bà M. Sau đó bà M mới bán lại cho ông D. Bà M không có cầm cố đất cho ông D.

Ông Dương Ngọc T3 cung cấp lời khai cho biết: Ông là người ở địa phương sinh sống từ nhỏ đến lớn ở đây, ông có biết phần đất tranh chấp giữa bà Huỳnh M1 (tên thường gọi ở địa phương, còn tên thật là Phạm Thị M) với ông Phạm Văn D. Theo ông biết, bà M có sang bằng miệng và giao bằng khoán cho ông D giữ. Theo phong tục tập quán ở địa phương, việc cổ đất là chỉ ghi giấy cổ trong đó đưa bao nhiêu vàng và cổ bao nhiêu đất, người cổ lấy đất canh tác, tùy theo giao kèo khi đến hạn thì chuộc, chứ cổ đất thì không ai giao bằng khoán đất bản chính cho người cổ giữ cả. Giá vàng thời điểm năm 1993 đến 1997 theo ông khoảng 400.000 đồng/chỉ. Lúc này, ông ông làm lúa mua vàng thì khoảng 25 giá lúa mới mua được 01 chỉ vàng, mỗi giá lúa khoảng mười mấy ngàn đồng, giá vàng sang đất trong thời gian vào năm 1993 - 1997 là khoảng 03 chỉ vàng 24K/01 công, vì cùng thời điểm này, ông 01 công đất tầm lớn chỉ có giá 01 chỉ vàng 24K.

Bà Nguyễn Thị T4 cung cấp lời khai cho biết: Khoảng năm 1993 – 1994 bà nhớ thời điểm này có dịch sốt xuất huyết, chồng con bệnh, nghèo khổ quá, lúa mùa thì bị dịch bệnh lùn xoắn lá, nghèo nên kêu bán đất cho ông Trần Văn H1 (5 Hoá), chồng bà kêu bán 01 công tầm lớn chỉ có 1,8 chỉ vàng 24K. Sau đó, ông 5 H2 nói bà còn thiếu nợ tiền mua phân nên trừ tiền mua phân còn bao nhiêu thì ông H2 trả bấy nhiêu, trừ đi là gần hết, lúc này thoả thuận bán trừ nợ chỉ có khoảng 1,8 chỉ vàng 24K/01 công tầm lớn.

Ông Nguyễn Văn Ú (Ú) cung cấp lời khai cho biết: Ông có sang phần đất của ông B2 lúc này ông còn làm lúa mùa khoảng năm 1989, giá ông mua 01 công tầm lớn là 01 chỉ vàng 24K. Tùy theo vị trí đất ông mua 01 công 01 chỉ vàng 24K

còn mắc...ông làm kế ranh đất ông D, ông biết bà M nhưng không biết việc sang bán hay cầm cố gì giữa bà M và ông D. Ông biết ông D canh tác phần đất của bà M đến nay đã trên 30 năm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 14– Cần Thơ, đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị M đối với ông Phạm Văn D về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn D đối với bà Phạm Thị M về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Hợp đồng miệng” và công nhận cho ông Phạm Văn D phần đất tranh chấp số (II) có diện tích 2583,9m², thửa số 506, tờ bản đồ số 11 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 635846, vào sổ số 000194 ngày 03/7/1995 do bà Phạm Thị M đứng tên chủ sử dụng, phần đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ).

(Kèm theo Mạnh trích đo địa chính số 105/CHK ngày 04/9/2024 của Công ty phân đạc bản đồ và kế xây dựng C1).

Ông Phạm Văn D được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục, đăng ký quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.

Ngày 23/9/2025, nguyên đơn bà Phạm Thị M kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với các lý do như sau:

Cấp sơ thẩm xác định giao dịch giữa bà và ông D là hợp đồng chuyển nhượng đất là chưa có căn cứ. Bởi lẽ, ông D không cung cấp được chứng cứ trực tiếp về việc bà chuyển nhượng đất cho ông D. Cấp sơ thẩm căn cứ việc ông D giữ giấy tờ đất và lời khai của những người làm chứng là chưa phù hợp, vì những người làm chứng này chỉ nghe nói lại sự việc, không trực tiếp chứng kiến giao dịch giữa bà với ông D (chỉ có cha mẹ chứng kiến). Do bà và ông D là quan hệ anh em ruột nên khi cầm cố đất, bà giao luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D giữ dùm. Ông D cho rằng, ông nhận chuyển nhượng đất vào năm 1993, nhưng vì sao ông không kê khai đăng ký cấp giấy đất mà bà (M) đã đi kê khai đăng ký vào ngày 04/11/1994. Hơn nữa, ông D có đi vay vốn Ngân hàng vào năm 1999 thì ông có nhờ bà ký thế chấp tài sản. Sau khi trả nợ Ngân hàng xong, ông D cũng không có yêu cầu bà làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông, cho thấy ông D vẫn thừa nhận phần đất là của bà. Ông D trình bày, các bên chỉ hợp đồng chuyển nhượng đất bằng miệng nhưng cấp sơ thẩm lại công nhận là không đúng (hợp

đồng chuyển nhượng đất phải lập thành văn bản mới được công nhận). Như vậy, nếu có sự việc chuyển nhượng đất thì hợp đồng giữa bà và ông D là vi phạm cả hình thức, lẫn nội dung, nhưng cấp sơ thẩm lại công nhận là trái pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

- Xét về nội dung kháng cáo: Kiểm sát viên phân tích các tình tiết của vụ án, tài liệu, chứng cứ xác định: Đất chuyển nhượng là của bà M, giao dịch chuyển nhượng giữa các bên đảm bảo về mặt nội dung. Mặc dù, vi phạm về hình thức của giao dịch nhưng các bên đã thực hiện xong việc giao nhận vàng và đất. Bị đơn sử dụng đất tranh chấp đến nay đã hơn 30 năm. Nguyên đơn cho rằng, mình chỉ có đất cho bị đơn nhưng không có chứng cứ chứng minh. Căn cứ hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không có cơ sở để chấp nhận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 14 – Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Xét kháng cáo nguyên đơn bà Phạm Thị M

[1] Về nguồn gốc và quá trình chiếm hữu, sử dụng đất:

Theo lời khai của những người anh em ruột của nguyên đơn và bị đơn là ông Phạm Văn Đ, ông Phạm Văn A và ông Phạm Văn G1 thể hiện trong hồ sơ vụ án thì nguyên đơn (bà M) được cha mẹ cho đất vào khoảng năm 1989 – 1990, đến năm 1992 – 1993 thì bà kê sang bán lại. Ông Huỳnh Văn B là người sinh sống lân cận có biết việc bà M kê người khác sang nhượng đất. Vì đất của bà M ở đầu kinh, nếu sang nhượng cho người khác thì sẽ gây khó khăn cho ông D canh tác phần đất của mình nên ông D mua đất của bà M. Do không đủ vàng nên ông D có hỏi vay vàng của ông B nhưng ông không có vàng nên có kêu ông D gặp mẹ của ông là bà Cùng Thị S4 (đã chết) và em ruột là bà Huỳnh Thị T7 mượn vàng về mua đất. Ông xác định, ông D mua đất của bà M là có thật.

Ông D cho rằng, ông nhận chuyển nhượng đất của bà M, các bên giao dịch bắt đầu vào năm 1992, do không đủ vàng nên ông trả trước cho bà M 01 chỉ vàng 24K, số vàng còn lại, ông thanh toán vào khoảng tháng 8 – 9/1993, tổng cộng là

06 chỉ vàng 24K. Lời khai của bị đơn phù hợp với lời khai của các anh em trong gia đình, ông Huỳnh Văn B về việc bà M đã sang nhượng đất cho ông D. Bà M trình bày, sau khi được cha mẹ cho đất vào năm 1994, canh tác được khoảng 03 năm thì bà cố đất cho ông D. Tuy nhiên, lời khai này không có cơ sở, vì thực tế việc cho mẹ cho đất bà M vào thời điểm năm 1989 – 1990, lúc này bà M chưa kê khai đăng ký cấp giấy tờ đất.

[2] Thực tế xác định, ông Phạm Văn D đã trực tiếp canh tác, quản lý và sử dụng phần đất tranh chấp liên tục từ năm 1993 cho đến nay (trên 30 năm). Trong suốt thời gian này, ông D đã thực hiện các quyền của người sử dụng như: trồng cây lâu năm (bạch đàn, tràm bông vàng, tràm bầu), thực hiện các giao dịch cầm cố đất cho người khác (việc cố đất qua nhiều người, người nhận cố hiện tại là vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Võ Minh T1). Sau khi cố, ông D thuê lại đất để canh tác đến nay. Bà M cho rằng, bà chỉ "cố đất" cho bị đơn nhưng suốt thời gian dài, bà M không hề có tranh chấp, phản đối để đòi lại quyền sử dụng đất hay ngăn cản ông D, mặc dù ông cố đất cho người khác.

[3] Nguyên đơn cho rằng, việc giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) bản chính cho ông D là để ông D giữ hộ. Tuy nhiên, phía ông D thì không thừa nhận mà cho rằng, sau khi được cấp giấy đất, bà M đưa cho ông giữ, vì trước đó các bên đã xác lập giao dịch mua bán đất, thực hiện xong việc giao nhận vàng và đất.

Về phong tục tập quán cầm cố đất ở địa phương: Theo tập quán "cố đất", bên cố chỉ giao đất và nhận tiền/vàng, không bao giờ có việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho người nhận cố giữ.

Về giá trị giao dịch: Theo xác minh tại địa phương, tại thời điểm năm 1993 – 1997, giá sang nhượng đất thực tế dao động từ 1,8 đến 03 chỉ vàng 24K/công tâm lớn. Việc bà M thừa nhận, bà có nhận 06 chỉ vàng của bị đơn để giao dịch đối với diện tích thực tế 2.583,9m² (tương đương 02 công tâm lớn) là hoàn toàn phù hợp với giá chuyển nhượng tại thời điểm đó.

Từ những tình tiết được phân tích như nêu trên, có căn cứ xác định, ý chí của các bên nguyên đơn, bị đơn thực hiện giao dịch chuyển nhượng, không phải cố đất như nguyên đơn trình bày.

[4] Xét về hình thức và hiệu lực của giao dịch:

Mặc dù, việc chuyển nhượng đất không được lập thành văn bản, nhưng giao dịch chuyển nhượng đã được các bên thực hiện xong, bên nhận chuyển nhượng (ông D) đã trả đủ vàng (06 chỉ vàng 24K) và bên chuyển nhượng (bà M) đã giao quyền sử dụng đất cho bị đơn sử dụng để trồng cây lâu năm, canh tác sản xuất đến nay đã hơn 30 năm, không vi phạm quy định về quản lý đất đai. Căn cứ Nghị quyết số 02/2024/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán

Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án công nhận hiệu lực giao dịch. Việc nguyên đơn đòi lại đất cho rằng, do “cầm cố” sau thời gian hơn 30 năm là không phù hợp.

[5] Từ những phân tích nêu trên nhận thấy, nguyên đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ mới để làm thay đổi bản chất vụ án. Cấp sơ thẩm đã đánh giá toàn diện, khách quan các tình tiết, chứng cứ của vụ án và áp dụng đúng quy định pháp luật khi xác định nguyên đơn đã chuyển nhượng đất cho bị đơn và công nhận giao dịch chuyển nhượng là phù hợp. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị M.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị M đối với ông Phạm Văn D về việc tranh chấp hợp đồng cổ đất.

2/. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn D đối với bà Phạm Thị M về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng được xác lập giữa bà Phạm Thị M với ông Phạm Văn D.

Công nhận cho ông Phạm Văn D được quyền sử dụng phần đất tranh chấp số (II) có diện tích 2583,9m², thửa số 506, tờ bản đồ số 11 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B635846, vào sổ số 000194 ngày 03/7/1995 do bà Phạm Thị M đứng tên chủ sử dụng, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ).

(Kèm theo Mạnh trích đo địa chính số 105/CHK ngày 04/9/2024 của Công ty phần đặc bản đồ và kế xây dựng C1).

Ông D được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất sang tên ông theo quy định của pháp luật về quản lý đất đai.

3/. Về chi phí thẩm định, định giá: Buộc bà M phải chịu số tiền 12.065.000đ (Mười hai triệu không trăm sáu mươi lăm nghìn đồng), công nhận bà M đã thực hiện xong.

4/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Phạm Thị M phải chịu số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Chuyển và căn trừ số tiền 3.500.000đ (Ba triệu năm trăm nghìn đồng) bà M đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005578 ngày 07/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang thành án phí, bà M được nhận lại số tiền chệch lệch dư là 3.200.000đ (Ba triệu hai trăm nghìn đồng) tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Ông Phạm Văn D được nhận lại số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007416 ngày 03/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang (nhận tại Thi hành án dân sự thành phố C).

5/. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc bà Phạm Thị M phải chịu 300.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà M đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003404 ngày 23/9/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ vào án phí.

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 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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật hành án dân sự.

6/. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày được tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- THADS TPCT;
- TAND vực 14-Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 14-Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Bảo Anh