

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 334/2022/DS-GĐT

Ngày: 27/12/2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng cầm cố, hợp  
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

***Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:***

***Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Võ Văn Cường.

***Các thẩm phán:*** Ông Hoàng Thanh Dũng.

Ông Tô Chánh Trung

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Khánh Chinh - Thẩm tra viên.

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

Ngày 27/12/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Bà Đỗ Thị Kim Đ, sinh năm 1962;

Địa chỉ: 125A ấp NT, xã NN, huyện TT, tỉnh Long An.

***2. Bị đơn:*** Ông Võ Ngọc N, sinh năm 1962;

Bà Phạm Thị X, sinh năm 1969;

Địa chỉ: 215 ấp NT, xã NN, huyện TT, tỉnh Long An.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Nguyên đơn trình bày:*** Năm 1994, chồng của bà là ông Võ Thành Ng cầm cố cho ông Võ Ngọc N thửa 348, tờ bản đồ số 4, diện tích 2668,7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp NT, xã NN, huyện TT, tỉnh Long An với giá 06 chỉ vàng 24 kara, thời gian

cầm cố 30 năm tính từ năm 1994 đến năm 2024. Trong thời hạn 30 năm này, nếu ông Ng có tiền sẽ được chuộc lại đất (trả 06 chỉ vàng và nhận lại thửa đất nêu trên).

Tháng 6/2018, ông Ng chết nên tháng 11/2018, bà Đ và các con của ông Ng thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giao thửa đất này cho bà Đ. Ngày 26/11/2018, bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi ông Ng bị bệnh, vợ chồng ông N thương lượng với bà để mua thửa 348 với giá 120.000.000 đồng, bà và các con đồng ý nhưng sau đó bà X, ông N giảm giá xuống 80.000.000 đồng nên bà không bán. Điều này thể hiện năm 1994, ông N chưa nhận chuyển nhượng thửa 348. Do đó, bà yêu cầu ông N, bà X trả lại thửa 348 cho bà, bà sẽ trả lại ông N, bà X 06 chỉ vàng 24kara.

*Bị đơn trình bày:* ông N là em ruột của ông Ng. Năm 1994, ông Ng chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà X thửa 371 (nay là thửa 348) với giá 06 chỉ vàng 24kara. Lý do chuyển nhượng là năm 1983, ông ngoại của ông N và ông Ng chỉ cho ông N 01 thửa đất thổ trong khi ông Ng có 02 thửa đất lúa (02 thửa đất lúa của ông Ng nằm cặp phía trước và sau thửa của ông N) nên ông Ng mới bán cho ông N thửa đất phía sau là thửa 348, còn thửa phía trước ông Ng cho ông N thuê, nhưng ông N không thuê mà cho em là bà Võ Thị S mượn 06 chỉ vàng 24kara để bà S thuê đất của ông Ng.

Tuy nhiên, do anh em ruột nên không lập hợp đồng chuyển nhượng hay bất kỳ giấy tờ gì. Cuối năm 1994, vợ chồng ông bà đến Ủy ban nhân dân xã NN làm thủ tục nhưng được giải thích là Luật Đất đai không cho phép chuyển nhượng đất. Sau khi Nhà nước cho phép, vợ chồng ông bà nhiều lần yêu cầu ông Ng thực hiện chuyển nhượng nhưng ông Ng đưa ra nhiều lý do trì hoãn cho đến lúc ông Ng chết năm 2018.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà Đ, vợ chồng ông bà không đồng ý vì các lý do:

- Thời điểm năm 1994, thửa 348 là đất biển, ngập nước, không thể canh tác, vợ chồng ông Ng bỏ hoang nên giá trị thời điểm đó là 06 chỉ vàng 24kara; không có việc vợ chồng ông bà nhận cầm cố thửa 348 bằng giá trị đất trong thời hạn 30 năm.

- Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông bà cải tạo, san lấp, phá bờ bao nhập vào thửa của ông bà nhưng ông Ng, bà Đ không phản đối. Thửa 348 vợ chồng ông bà đã quản lý, sử dụng từ năm 1994 đến nay đã hơn 26 năm.

- Ngoài ra, giấy chuyển nhượng ruộng do bà Đ cung cấp không ghi ngày tháng năm, ông N khẳng định giấy này ông N không ký tên. Đặc biệt, bà Đ cho rằng giấy này thể hiện việc ông Ng cầm cố đất cho ông N nhưng tiêu đề và nội dung đều thể hiện đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vì vậy, ông N bà X có yêu cầu phản tố là yêu cầu bà Đ tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất 348 cho vợ chồng ông bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 14/9/2020, Tòa án nhân dân huyện TT, tỉnh Long An tuyên xử (tóm tắt):

*Vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 348, tờ bản đồ số 4, diện tích 2668,7m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc ấp NT, xã NN, huyện TT, tỉnh Long An giữa ông Võ Thành Ng, bà Đỗ Thị Kim Đ với ông Võ Ngọc N.*

*Buộc ông Võ Ngọc N và bà Phạm Thị X phải liên đới trả cho bà Đỗ Thị Kim Đ thửa đất số 348, tờ bản đồ số 4, diện tích 2668,7m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc ấp NT, xã NN, huyện TT, tỉnh Long An (vị trí từ cận theo Mạnh trích đo địa chính số 162-2019 ngày 07/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện TT).*

*Buộc bà Đỗ Thị Kim Đ trả cho ông Võ Ngọc N và bà Phạm Thị X 06 chỉ vàng 24kara bằng hiện vật hoặc bằng tiền tương đương tại thời điểm thi hành án.*

*Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Ngọc N và bà Phạm Thị X về việc yêu cầu bà Đỗ Thị Kim Đ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 348, tờ bản đồ số 4, diện tích 2668,7m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc ấp NT, xã NN, huyện TT, tỉnh Long An.*

(Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, chi phí giám định, nghĩa vụ chậm trả, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo)

Ngày 25/9/2020, ông N, bà X kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 116/2021/DS-PT ngày 05/4/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định như sau (tóm tắt):

*Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị X và ông Võ Ngọc N, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.*

*Không chấp nhận yêu khởi kiện của bà Đỗ Thị Kim Đ về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 348, tờ bản đồ số 4, diện tích 2668,7m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc ấp NT, xã NN, huyện*

*TT, tỉnh Long An xác lập giữa ông Võ Thành Ng, bà Đỗ Thị Kim Đ với ông Võ Ngọc N vào năm 1994 vô hiệu.*

*Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Ngọc N và bà Phạm Thị X về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 348, tờ bản đồ số 4, diện tích 2668,7m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc ấp NT, xã NN, huyện TT, tỉnh Long An xác lập giữa ông Võ Thành Ng, bà Đỗ Thị Kim Đ với ông Võ Ngọc N vào năm 1994 có hiệu lực (Theo Mạnh trích đo địa chính số 162-2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện TT đo vẽ và duyệt ngày 07/10/2019).*

*Buộc bà Đỗ Thị Kim Đ phải giao thửa đất số 348 nói trên cho ông Võ Ngọc N và bà Phạm Thị X.*

*Buộc bà Đỗ Thị Kim Đ phải giao cho ông Võ Ngọc N và bà Phạm Thị X bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 020139 do Ủy ban nhân dân huyện TT cấp cho ông Võ Thành Ng ngày 30/7/2013 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TT chỉnh lý biến động sang tên từ ông Võ Thành Ng sang bà Đỗ Thị Kim Đ ngày 26/11/2018.*

*Trường hợp người phải thi hành án không tự nguyện nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào Bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết.*

(Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí giám định, chi phí tố tụng, án phí và quyền nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án).

Ngày 03/5/2021, bà Đỗ Thị Kim Đ có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 164/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 16/8/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 116/2021/DS-PT ngày 05/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện TT, tỉnh Long An.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các bên đương sự trình bày thống nhất về nguồn gốc thửa số 348, tờ bản đồ số 4, diện tích 2668,7m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc ấp NT, xã NN, huyện TT, tỉnh Long An là của ông Võ Thành Ng và bà Đỗ Thị Kim Đ, đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ông Võ Ngọc N, bà Phạm Thị X cho rằng vào năm 1994 ông Võ Thành Ng chuyển nhượng cho ông N thửa 348 với giá 06 chỉ vàng 24kara, nhưng là anh em ruột (ông Ng là anh ruột của ông N) nên không lập giấy tờ gì. bà Đ cung cấp "*Giấy chuyển nhượng ruộng*" không đề ngày tháng năm, ông N khẳng định không biết, không ký tên.

[3] Xét "*Giấy chuyển nhượng ruộng*" do bà Đ cung cấp thấy rằng tiêu đề là "*Giấy chuyển nhượng ruộng*" nhưng nội dung thể hiện việc ông Ng cầm cố đất ruộng cho ông N với giá 06 chỉ vàng 24kara, thời hạn 30 năm tính từ năm 1994 đến năm 2024, khi ông Ng trả 06 chỉ vàng thì ông N phải trả lại đất, có chữ ký của ông Võ Ngọc N. Mặc dù ông N không thừa nhận chữ ký, nhưng tại Kết luận giám định số 771/2020/KLGĐ ngày 25/8/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Long An thể hiện chữ viết "Võ ngo" tại dòng cuối cùng trong giấy chuyển nhượng ruộng là do ông N viết, phù hợp với lời khai của nhân chứng là ông Võ Văn M (anh ruột của ông Ng, ông N) xác nhận hợp đồng này do ông M soạn thảo tại nhà ông Ng và ông N, ông Ng, bà Đ cùng ký tên. Ngoài ra, ông Ng là người trực tiếp đăng ký kê khai, được Ủy ban nhân dân huyện TT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 020139 ngày 30/7/2013. Sau khi ông Ng chết, bà Đ và các con tiến hành thủ tục khai nhận thừa kế và bà Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TT chỉnh lý biến động sang tên từ ông Võ Thành Ng sang bà Đỗ Thị Kim Đ ngày 26/11/2018. Nên có căn cứ xác định ông N biết và xác lập giao dịch cầm cố thửa đất số 348 với ông Ng, bà Đ; lời trình bày của ông N, bà X về việc nhận chuyển nhượng đất là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Hợp đồng cầm cố xác lập năm 1994, căn cứ Điều 15 của Pháp lệnh về hợp đồng dân sự năm 1991 và khoản 2 Điều 3 của Luật Đất đai năm 1993 thì giao dịch vi phạm điều cấm của Luật Đất đai năm 1993. Giá trị đất tăng theo giá trị thị trường, ông N, bà X hưởng hoa lợi từ việc sử dụng đất trong 26 năm, không phát sinh thiệt hại. Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch bị vô hiệu, không áp dụng thời hạn chuộc lại đất, buộc ông N, bà X trả cho bà Đ thửa 348 và buộc bà Đ trả cho ông N, bà X 06 chỉ vàng 24kara bằng hiện vật hoặc bằng

tiền tương đương là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N, bà X phản tố yêu cầu bồi thường chi phí cải tạo đất, bồi thường thiệt hại về tinh thần, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận ông N, bà X được quyền khởi kiện bằng vụ án khác là phù hợp khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5]. Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm năm 1994 chưa được kiểm chứng xác thực, căn cứ quá trình sử dụng đất của ông N, bà X và áp dụng điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 04/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để xác nhận ông Ng, bà Đ chuyển nhượng thửa 348 cho ông N là không có căn cứ, không đúng bản chất giao dịch. Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy Kháng nghị số 164/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 16/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 164/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 16/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 116/2021/DS-PT ngày 05/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện TT, tỉnh Long An.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

#### **Nơi nhận:**

- Chánh án TANDCC tại TP HCM (để báo cáo);
- VKSNDCC tại TP HCM (để biết);
- Vụ pháp chế và QLKH TANDTC;
- TAND tỉnh Long An;
- TAND huyện TT, Long An;
- Chi cục THADS H.TT, Long An;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng HCTP, Phòng GDKT, HSVA.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Võ Văn Cường**