TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 395/2025/DS-PT
Ngày: 31 - 7 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận 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 Nguyễn Văn Toàn.

Các Thẩm phán Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

Ông Nguyễn Quốc Định.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Dương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

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

Ngày 31 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ (trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng cũ) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 131/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9, thành phố Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 171/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ), giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lâm Thị M, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp N, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Mai Hồng O, sinh năm 1993; địa chỉ: Số nhà 01-03, đường C, khu dân cư M, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ). (Văn bản ủy quyền ngày 18/01/2021). (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Sơn Thị L, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã C, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt).

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

1. Anh Lâm Văn S, sinh năm 1992 (vắng mặt).

2. Chị Lâm Thị Kiều T, sinh năm 1998 (vắng mặt).

3. Ông Lâm Văn A, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã C, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Văn S và bà Lâm Thị Kiều T: Bà Sơn Thị L, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã C, thành phố Cần Thơ). (Văn bản ủy quyền ngày 01/12/2021). (vắng mặt).

4. Bà Lâm Thị E, sinh năm 1962 (vắng mặt).

5. Ông Lâm Văn H, sinh năm 1980 (vắng mặt).

6. Ông Lâm Văn V, sinh năm 1965 (vắng mặt).

7. Bà Lâm Thị N, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp N, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

8. Bà Lâm Thị Ư, địa chỉ: Ấp C, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay xã T, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Lâm Thị M, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 13/11/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là chị Mai Hồng O trình bày:

Nguyên vào trước năm 1988, cha của bà M là ông Lăm Văn Ă, sinh năm 1933 (đã chết ngày 02/7/2011) được Nông trường 30/4 giao hợp đồng khoán diện tích hơn 07ha, đất tọa lạc Ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Đến năm 1999, ông Ă chia phần đất trên cho anh em bà M, riêng bà M được chia cho phần đất có diện tích 5.383,6m^2, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc Ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, diện tích này vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2003, do thiếu vốn làm ăn nên bà M có cầm cố phần đất trên cho vợ chồng ông Lâm Văn Y (đã chết ngày 26/10/2011) và bà Sơn Thị L với số tiền là 10.000.000 đồng.

Năm 2007, bà M có đến gặp vợ chồng ông Y và bà L để chuộc lại phần diện tích đã cầm cố, thì vợ chồng ông Y và bà L không đồng ý cho rằng ông Ă đã chuyển nhượng cho ông Y và bà L. Tuy việc cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà M với vợ chồng ông Y, bà L không có giấy tờ, nhưng có ông Lâm Văn H, bà Lâm Thị N, ông Lâm Văn A và bà Võ Thị X là người thân trong gia đình biết rõ, đồng thời người làm chứng là ông Nguyễn Văn Z, ông Nguyễn Thanh Đ biết rõ sự việc.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà M là bà Mai Hồng O vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Buộc bà Sơn Thị L trả lại cho bà M phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 5.246,4m^2, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc Ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, bà M sẽ trả lại cho bà L số tiền là 10.000.000 đồng. Bà L xác định vị trí phần đất tranh chấp vẫn đúng với hiện trạng đã đo đạc, bà không có ý kiến gì đối với kết quả đo đạc và kết quả định giá, không yêu cầu gì liên quan đến cây trồng trên đất.

- Tại Đơn phản tố ngày 31/12/2021, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Sơn Thị L trình bày:

Phần đất tranh chấp giữa bà L và bà Lâm Thị M có diện tích 5.383,6m^2, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc Ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng trước đây là của ba chồng bà L là ông Lâm Văn Ă, đến năm 1992 cha bà L chuyển nhượng cho bà L cùng chồng bà L là Lâm Văn Y, có lập giấy tay chuyển nhượng thành quả lao động ngày 15/01/95 âm lịch (15/01/1995 âm lịch), đến năm 2011 chồng bà L mất, bà L cùng con Lâm Văn S, Lâm Thị Kiều T sử dụng, canh tác đến nay.

Bà M khởi kiện cho rằng vợ chồng bà L cầm cố đất của bà M cho vợ chồng bà L, ông Y với giá là 10.000.000 đồng là không đúng, phần đất này vợ chồng bà L sử dụng, quản lý canh tác từ năm 1992 cho đến nay.

Tại phiên tòa, bà L giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận cho bà L quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 5.383,6m^2, diện tích đo đạc thực tế 5.246,4m^2, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc Ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng để bà L được làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Bà L xác định hiện trạng đất tranh chấp hiện nay vẫn còn đúng vị trí, hiện trạng với kết quả đo đạc, bà không có ý kiến gì về kết quả đo đạc và kết quả định giá, bà không có yêu cầu gì đối với cây trồng trên đất.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Triệu Du Long trình bày:

Phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 5.246,4m^2, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc Ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của ông Lâm Văn Ă, ngày 15/01/95 (15/01/1995), bà L, ông Y đã nhận chuyển nhượng của ông Ă có lập giấy nhường thành quả lao động, vì vào thời gian đó, nhà nước cấm chuyển nhượng đất, nên chỉ là nhường thành quả lao động trên mặt đất là phù hợp. Gia đình bà L quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1992 cho đến nay. Tại biên bản làm việc ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung với đại diện Ủy ban nhân dân xã An Thạnh Nam, đã có thông tin khoảng năm 1995, bà L có tranh chấp với bà J, do bà J đề nghị bà L cho bà J thêm 10.000.000 đồng, chứng minh là có việc chuyển nhượng đất giữa bà L, ông Y với ông Ă. Ngoài ra, việc bà L, ông Y chuyển nhượng đất của ông Ă có người làm chứng là bà Võ Thị D, ông Phạm Văn U, ông Phan Văn G là những người lối xóm biết rõ. Nguyên đơn cho rằng bị đơn cầm cố quyền sử dụng đất nhưng không chứng minh được đất là của nguyên đơn được tặng cho hợp lệ và không chứng minh được đã cầm cố cho gia đình bị đơn. Từ các căn cứ trên, ông Ô đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà L trả lại phần đất có diện tích đo đạc 5.246,4m^2, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc Ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc

Trăng; đồng thời công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng phần đất có diện tích 5.246,4m^2, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc Ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng để bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Tại Biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn H trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 5.246,4m^2, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc Ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng là của ông Lâm Văn Ă. Năm 1999, ông Ă tặng cho bà M, ông H là người trực tiếp cầm tầm (thước đo) đo đất giao cho bà M, khi đi đo thì chỉ có ông H và ông Ă, ngoài ra không có người khác chứng kiến. Cuối năm 1999 đầu năm 2000, bà M cầm cố quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà L, ông Y để lấy 10.000.000 đồng mở tiệm sửa xe. Ông biết việc cầm cố này là do bà M kể lại cho ông nghe, ông không chứng kiến giao dịch hợp đồng cầm cố và giao tiền giữa các bên. Từ khi bà L, ông Y cầm cố đất thì canh tác, quản lý đất đến nay ông không có ý kiến hay ngăn cản. Ngoài ra, ông không trình bày gì thêm.

- Tại Biên bản ghi lời khai ngày 08/7/2022 và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị N trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 5.246,4m^2, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc Ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng là của ông Lâm Văn Ă, năm 1999 ông Ă tặng cho bà M, rồi bà M cầm cố cho vợ chồng ông Y, bà L. Việc cầm cố vào thời gian nào thì bà không nhớ, bà biết việc cầm cố là do nghe bà M kể lại, bà không chứng kiến việc giao nhận vàng và giao dịch cầm cố giữa các bên. Từ khi bà L, ông Y cầm cố thì canh tác, quản lý đất đến nay bà không có ý kiến hay ngăn cản. Ngoài ra, bà không trình bày gì thêm.

- Tại lời khai ngày 24/12/2024 và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn A trình bày:

Ông trình bày giống với lời trình bày của ông Lâm Văn H. Ông biết đất này là cha ông Lâm Văn Ă tặng cho em ông là Lâm Thị M, canh tác được một năm thì cầm cố cho bà L, ông Y. Việc cầm cố ông nghe bà M kể lại, ông ông chứng kiến việc giao nhận tiền và giao dịch cầm cố giữa các bên. Ông A có vị trí nhà và đất giáp ranh với phần đất tranh chấp, ông xác định đã ký giáp ranh khi Tòa án đo đạc và vị trí đất tranh chấp hiện nay vẫn đúng theo vị trí, hiện trạng đã đo đạc.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/01/2025, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn V, bà Lâm Thị E trình bày:

Ông V, bà E biết nguồn gốc đất tranh chấp hiện nay là của ông Lâm Văn Ă, còn đất tranh chấp là ông Ă tặng cho bà M hay chuyển nhượng cho bà L, ông Y thì Ông V, bà E không biết, ông bà không có ý kiến gì trong vụ án này.

- Lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn S ngày 01/8/2022 và bà Lâm Thị Kiều T ngày 29/7/2022 trình bày:

Ông S và bà T là người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lâm Văn Y, Ông S và bà T từ chối thừa kế quyền sử dụng của ông Lâm Văn Y, giao toàn bộ phần đất đang tranh chấp cho bà L được toàn quyền quản lý, sử dụng.

- Tại Biên bản ghi lời khai ngày 16/01/2023 và tại phiên tòa sơ thẩm, người làm chứng Võ Thị X trình bày:

Bà X là chị dâu của bà M, là chị em bạn dâu với bà L, bà không có mâu thuẫn gì với ai. Bà biết nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Lâm Văn Ă, bà nghe bà L nói lại là bà M cần tiền mở tiệm sửa xe nên đã cầm cố quyền sử dụng đất cho bà L 10.000.000 đồng. Ngoài ra, bà không biết gì thêm.

- Lời khai của người làm chứng ông Phạm Văn U ngày 05/5/2022, ông Phạm Văn G ngày 05/5/2022 trình bày:

Các ông là hàng xóm sống gần với vợ chồng ông Y, bà L, có thấy vợ chồng ông Y, bà L canh tác phần đất này từ năm 1992 đến nay.

- Lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Văn Z ngày 12/8/2022 trình bày:

Ông Z trước đây là Trưởng Vùng sản xuất 1, ông quản lý phần đất và con người, nên biết các hộ dân ở khu vực Ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Ông nghe ông Lâm Văn Ă nói lại phần đất đang tranh chấp giữa bà M và bà L là ông Ă tặng cho bà M. Vào năm 1999, ông Y đề nghị đo đất của bà M nhập vào đất ông Y, bà L quản lý đất từ đó đến nay.

- Lời khai của người làm chứng Nguyễn Thanh Đ ngày 05/7/2022 trình bày:

Ông Điện biết khoảng năm 1998-1999, cha của bà M là ông Lâm Văn Ă có cho bà M phần đất có diện tích 5.383,6m^2 (diện tích chưa đo đạc), ông là hàng xóm của ông Ă, qua nhà ông Ă uống trà với ông Ă và nghe ông Ă nói lại.

- Tại Biên bản làm việc ngày 15/3/2023 giữa Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung và đại diện Ủy ban nhân dân xã An Thạnh Nam, tại Công văn số 64/UBND ngày 08/12/2020, Ủy ban xã An Thạnh Nam cung cấp thông tin:

Nguồn gốc đất diện tích sản xuất 2,37ha, năm 1987 Nông trường cấp cho ông Lâm Văn Ă khai phá, năm 1992 cho con là ông Lâm Văn Y sản xuất. Số thứ tự 33/Họ và tên: Lâm Văn Y - Vùng sản xuất 1- SĐK 1061 là trích từ "Tài liệu xác minh nguồn gốc đất, diễn biến sử dụng đất hộ Nông trường 30/4 tỉnh Sóc Trăng (476 hộ) do ông Trần Hữu I, Trưởng ban kinh tế tỉnh ủy - Phó đoàn đã ký ngày 09/11/2000, kết luận: Không công nhận 2,37ha là đất do ông Lâm Văn Y tự khai phá (đất gốc) từ năm 1986 trở về trước. Theo địa phương biết thì trong 2,37ha, bà L và ông Y đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ khoảng 18.000m^2, còn lại hơn 5.000m^2 do đang tranh chấp nên chưa được cấp giấy; phần đất tranh chấp này vào khoảng năm 1995 có tranh chấp giữa ông Y với mẹ ruột ông Y bà Nguyễn Thị J (đã chết ngày 05/7/2020), nội dung là bà J có đề nghị ông Y cho bà J thêm 10.000.000 đồng, bà J cho rằng ông Ă chuyển nhượng đất cho ông Y, bà J không biết, hồ sơ hòa giải đã thất lạc.

Tại Công văn số 2162/UBND-TNMT ngày 13/9/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng trả lời: Thửa đất số 120, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc Ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ; thửa đất này không nằm trong quy hoạch và người sử dụng đất có đủ điều kiện được cấp theo quy định pháp luật đất đai thì sẽ được xem xét cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Tại Công văn số 3259/UBND-TMMT ngày 13/11/2024, Ủy ban nhân dân huyện Cù Lao Dung trả lời: Căn cứ vào nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất từ

năm 1992 cho đến thời điểm xảy ra tranh chấp gia đình ông Lâm Văn Y vẫn sử dụng ổn định không ai ngăn cản, trong quá trình giải quyết tranh chấp nếu bà Lâm Thị M có giấy tờ đảm bảo pháp lý liên quan đến nguồn gốc đất trên và thay đổi chủ sử dụng thì Ủy ban nhân dân huyện sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật. Nếu không thì Ủy ban nhân dân huyện Cù Lao Dung sẽ căn cứ vào nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, để cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho gia đình ông Lâm Văn Y.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng cũ thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2025 đã quyết định: Căn cứ Điều 91, khoản 1 Điều 147 khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 229, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 101 của Luật Đất đai năm 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2018); Điều 163, Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014). Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Lâm Thị M về việc yêu cầu buộc bà Sơn Thị L trả lại phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 5.246,4m^2, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 06, tọa lạc Ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và bà Lâm Thị M có nghĩa vụ trả lại cho bà Sơn Thị L số tiền 10.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Sơn Thị L. Công nhận cho bà Sơn Thị L quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế có diện tích 5.246,4m^2, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 06, tọa lạc Ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau: Hướng đông giáp tỉnh lộ 933B, có số đo 53,64m. Hướng tây giáp bờ bao - rạch, có số đo 50,35m. Hướng nam giáp thửa đất số 209, 254, có số đo 1,92m + 16,58m + 26,80m + 56,77m = 102,07m. Hướng bắc giáp thửa đất số 297, có số đo 43,01m + 38,66m + 18,53m = 100,2m.

Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 13/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Sơn Thị L theo diện tích và tứ cận nêu trên khi bà Sơn Thị L có yêu cầu.

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

Ngày 08/4/2025, nguyên đơn bà M (thông qua người đại diện hợp pháp) có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng cũ và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận cùng ngày. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà L.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng: Đất tranh chấp có nguồn gốc là của cha mẹ hai bên, bà M được cha mẹ tặng cho vào năm 1999, không có làm giấy tờ; bà M canh tác từ năm 1999 đến năm 2003 thì cố cho bị đơn, không có làm giấy tờ, chỉ có người thân trong gia đình biết, cố với giá 10.000.000 đồng, không có

làm biên nhận giao nhận tiền, có cha nguyên đơn chứng kiến, nay cha nguyên đơn đã chết và có người làm chứng được Tòa án xác định có việc tặng cho đất như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Còn phía bị đơn cung cấp giấy sang bán đất nhưng chỉ là giấy tay, không thể hiện đất ở đâu, không phải do ông Ă viết và ký tên; nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

+ Đến thời điểm mở phiên tòa, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà M và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng cũ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần thứ hai, nguyên đơn bà Lâm Thị M vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; bị đơn bà Sơn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

anh Lâm Văn S, chị Lâm Thị Kiều T, ông Lâm Văn A, bà Lâm Thị E, ông Lâm Văn H, ông Lâm Văn V, bà Lâm Thị N, bà Lâm Thị Ư, đều vắng mặt không rõ lý do; nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của nguyên đơn bà M là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà M về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của của bà L. Xét thấy:

[3.1] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế 5.246,4m^2, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc Ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà L khai phần đất này bà L, ông Y đã chuyển nhượng của ông Lâm Văn Ă có giấy tờ là tờ nhượng thành quả lao động vào năm 1995, có người làm chứng là bà Võ Thị D, ông Phan Văn G, ông Phạm Văn U biết. Xét đơn nhường thành quả lao động là viết tay, chưa xác định được vị trí tứ cận phần đất 05 công ở đâu, người viết là ông Lê Văn K (hiện nay đã chết), không có công chứng và chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Ông Ă đã chết, không ai chứng minh được đơn

nhường thành quả lao động chuyển nhượng là do ông Ă ký tên. Những người làm chứng chỉ biết bà L, ông Y canh tác, quản lý đất từ năm 1998 đến nay.

[3.2] Quá trình giải quyết, đại diện Ủy ban nhân dân xã An Thạnh Nam có cung cấp thông tin phần đất này có tranh chấp với bà Nguyễn Thị J vào năm 1995, nhưng không có hồ sơ lưu lại do thất lạc, do đó chưa có cơ sở xác định tranh chấp giữa các bên có nguyên nhân xuất phát từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, không căn cứ để xác định phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 5.246,4m^2, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc Ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng là đất do ông Y, bà L chuyển nhượng của ông Lâm Văn Ă vào năm 1995.

[3.3] Xét các văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng và của Ủy ban nhân dân xã An Thạnh Nam, lời trình bày của ông Nguyễn Văn Z: Ông Y, bà L là người đã canh tác, quản lý đất có diện tích đo đạc thực tế 5.246,4m^2, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc Ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng từ năm 1992 cho đến nay, dù có tranh chấp với bà Nguyễn Thị J và bà Lâm Thị M, nhưng ông Y, bà L đã canh tác, quản lý đất tranh chấp cho đến nay, sau khi ông Y chết, thì bà L và hai con là Lâm Văn S và Lâm Thị Kiều T tiếp tục quản lý, canh tác; ông Lâm Văn A, Lâm Văn H, Lâm Thị N, Lâm Thị E, Lâm Văn V đều không ai có ý kiến, không ai ra ngăn cản.

[3.4] Các đương sự đều xác định nguồn gốc đất là của ông Lâm Văn Ă, không chứng minh được ông Ă tặng cho bà M, chuyển nhượng cho vợ chồng ông Y, bà L. Tuy nhiên, có căn cứ xác định bà L, ông Y đã nhận đất của ông Ă, canh tác, quản lý ổn định từ năm 1992 cho đến nay (trừ năm 1999, bà M có canh tác đất 01 năm). Xét thấy bà L, ông Y là người đã trực tiếp quản lý, sử dụng đất liên tục, ổn định, không ai có ý kiến. Do đó, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 9 Điều 13, khoản 3 Điều 138 của Luật Đất đai năm 2024 và Điều 163, Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015, công nhận quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế 5.246,4m^2, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc Ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho bà Sơn Thị L và ông Lâm Văn Y. Ông Lâm Văn Y đã chết, người thừa kế của ông Y là bà Sơn Thị L, ông Lâm Văn S và bà Lâm Thị Kiều T, Ông S và bà T đã từ chối thừa kế quyền sử dụng đất của ông Lâm Văn Y, giao lại cho bà Sơn Thị L toàn quyền quản lý, sử dụng, nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho bà Sơn Thị L là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3.5] Xét yêu cầu khởi kiên của nguyên đơn, yêu cầu bà L trả lại quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế 5.246,4m^2, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc Ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, nguyên đơn trả lại cho bà L 10.000.000 đồng. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày nguồn gốc đất là của ông Lâm Văn Ă, tặng cho bà M từ năm 1999, đến năm 2003 thì cầm cố cho bà L, ông Y với giá là 10.000.000 đồng, việc cầm cố không có lập giấy tờ, có người làm chứng ông Nguyễn Thanh Đ, ông Nguyễn Văn Z, bà Võ Thị X, những người thân trong gia đình Lâm Văn A, Lâm Văn H, Lâm Thị N biết rõ sự việc. Ông Điện, Ông Z, Bà X, Ông A, ông H và bà N đều nghe bà M nói lại, không ai chứng kiến giao dịch cầm cố, chứng kiến việc giao nhận tiền. Ngoài ra, bà M chưa chứng minh được bà được ông Lâm Văn Ă tặng cho phần đất tranh chấp vào năm 1999. Do nguyên đơn chưa chứng minh được là người có quyền sử dụng đối với có diện tích đo đạc thực tế 5.246,4m^2, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc Ấp V, xã A, huyện C,

tỉnh Sóc Trăng và có hợp đồng cầm cố với bà L, ông Y. Như vậy, bà M không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của bà là có căn cứ và hợp pháp được quy định tại khoản 1 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Mặt khác, HĐXX chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L, nên yêu cầu khởi kiện của bà M là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Từ những nhận định tại mục [3] nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà M là không có căn cứ, nên không được HĐXX chấp nhận. HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng cũ.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Bản án dân sự sơ thẩm được giữ nguyên, nên bà M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà M và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng cũ là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 1 Điều 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lâm Thị M.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2025, về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9, thành phố Cần Thơ). Án tuyên như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Lâm Thị M về việc buộc bà Sơn Thị L trả lại phần đất đo đạc thực tế có diện tích 5.246,4m^2, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc Ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã C, thành phố Cần Thơ) và bà Lâm Thị M có nghĩa vụ trả lại cho bà Sơn Thị L số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Sơn Thị L. Công nhận cho bà Sơn Thị L quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế có diện tích 5.246,4m^2, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc Ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã

C, thành phố Cần Thơ), có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp Tỉnh lộ 933B, có số đo 53,64m. Hướng Tây giáp bờ bao - rạch, có số đo 50,35m. Hướng Nam giáp thửa đất số 209, 254, có số đo 1,92m + 16,58m + 26,80m + 56,77m = 102,07m. Hướng Bắc giáp thửa đất số 297, có số đo 43,01m + 38,66m + 18,53m = 100,2m.

Đã gửi kèm theo bản án sơ thẩm: Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 13/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng (nay là Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực XXI, thành phố Cần Thơ).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Sơn Thị L theo diện tích và tứ cận nêu trên khi bà L có yêu cầu.

2.3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lâm Thị M phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng bà M được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003052, ngày 27/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9, thành phố Cần Thơ). Bà Sơn Thị L không phải chịu án phí, trả lại cho bà L số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0001764, ngày 05/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9, thành phố Cần Thơ).

2.4. Về chi phí tố tụng: Bà Lâm Thị M phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 7.832.300 đồng (Bảy triệu tám trăm ba mươi hai nghìn ba trăm đồng) và bà Lâm Thị M đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lâm Thị M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0007033 ngày 08/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng có diện tích Khu vực 9, thành phố Cần Thơ). Như vậy, bà Lâm Thị M đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 9;
- Phòng THADS Khu vực 9;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn