

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 323/2025/DS-PT

Ngày 05 - 09 - 2025

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Kim Châu

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đề

Ông Lê Thành Trung

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lưu Chí Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 09 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 95/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST, ngày 24 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực X - Vĩnh Long) bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 202/2025/QĐ-PT, ngày 14 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm lần 1 số: 282/2025/QĐ-PT ngày 04/08/2025 và Thông báo dời phiên tòa số: 182/TB-TA ngày 18/08/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Thạch T, sinh năm 1952. Địa chỉ: Xóm 5, thôn 2, xã G, huyện T, tỉnh Bình Thuận (Nay là xóm 5, thôn 2, xã S, tỉnh Lâm Đồng), vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thạch T: Anh Đỗ Xuân T, sinh năm 1981. Địa chỉ: số 259C/2 ấp 3, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 598 Kinh Dương Vương, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); anh Nguyễn Thành Minh T, sinh năm 2000. Địa chỉ: số C25 cư xá Phú Lâm B, phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số C25 cư xá Phú Lâm B, phường P, thành phố Hồ Chí Minh), theo văn bản ủy quyền ngày 28/05/2025, có mặt.

- *Bị đơn có yêu cầu phản tố:* Ông Thạch Kim P, sinh năm 1953. Địa chỉ: ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp T, xã L, tỉnh Vĩnh Long), có mặt;

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Võ Hùng H – Văn phòng luật sư H, thuộc đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (nay là tỉnh Vĩnh Long). Địa chỉ văn phòng: số 310, Nguyễn Đăng, khóm X, phường Y, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (Nay là số 310, Nguyễn Đăng, khóm X, phường N, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn:*

1. Chị Thạch Thị Thanh N, sinh năm 1977. Địa chỉ: ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp B, xã L, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

2. Anh Thạch Vone Que R, sinh năm 1988, vắng mặt.

3. Chị Thạch Thị So T, sinh năm 1991, vắng mặt.

Địa chỉ: xóm 5, thôn 2, xã G, huyện T, tỉnh Bình Thuận (Nay là xóm 5, thôn 2, xã S, tỉnh Lâm Đồng).

4. Anh Thạch Vone Ô Đ, sinh năm 1989. Địa chỉ: ấp T, xã X, huyện (Nay là xóm 5, thôn 2, xã X, tỉnh Đồng Nai), có mặt.

5. Anh Thạch Rô Đ, sinh năm 1997. Địa chỉ: thôn 9, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn 9, xã P, tỉnh Đồng Nai), vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Thạch Vone Que R, chị Thạch Thị So T, anh Thạch Rô Đ: Chị Thạch Thị Thanh N, sinh năm 1977. Địa chỉ: ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp B, xã L, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

6. Chị Thạch Thị H, sinh năm 1987. Địa chỉ: ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp T, xã L, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn:*

1. Bà Thạch Thị Ra V, sinh năm 1966 (vợ ông P), có mặt.

2. Anh Thạch Văn B, sinh năm 1989, vắng mặt.

3. Chị Thạch Thị Kim Đa N, sinh năm 1984, vắng mặt.

4. Anh Thạch Pô Ná T, sinh năm 1984, vắng mặt.

5. Chị Thạch Thị Kim Na V, sinh năm 1988, có mặt.

6. Anh Kim Ngọc K, sinh năm 2006, có mặt.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp T, xã L, tỉnh Vĩnh Long).

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

1. Ông Sơn Sa L, sinh năm 1948 (có yêu cầu độc lập), có mặt.

2. Bà Thạch Thị Sô P, sinh năm 1950 (vợ ông L) có mặt.

3. Ông Thạch Khem R, sinh năm 1958, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp T, xã L, tỉnh

Vĩnh Long).

4. Ủy ban nhân dân xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh (Nay là xã L , tỉnh Vĩnh Long). Địa chỉ: ấp C, xã L , tỉnh Vĩnh Long, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người phiên dịch:* Ông Sơn S – công tác tại Ban Tuyên giáo và Dân vận tỉnh ủy Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Chị Thạch Thị Thanh N – đại diện cho nguyên đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/5/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/8/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, lời khai tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày và có yêu cầu như sau:

Nguyên gia đình ông Thạch T có 05 thửa đất gồm các thửa đất 570, 571, 572, 573, 574, với tổng diện tích 4.820m², cùng tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh, do hộ ông T đứng tên quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0488784 do UBND huyện T, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 19/11/1994. Đến năm 1998, do gia đình gặp khó khăn và thiếu nợ ông Thạch Kim P nên ông P làm giấy tay viết sẵn kêu ông T ký cầm 05 thửa đất trên cho ông P với giá 10 chỉ vàng, ông P nói sau này cho chuộc lại nên ông T mới ký tên và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P cất giữ và giao đất cho ông P sử dụng. Đến sau này gia đình có điều kiện và muốn chuộc lại đất nên gặp ông P xin chuộc lại thì ông P không đồng ý và nói là đã ký giấy bán đất rồi và ông P đưa ra giấy mua bán khác không phải chữ ký của ông T, có thêm 02 người ký làm chứng, trong khi giấy cầm đất vào năm 1998 thì chỉ có một mình ông T ký tên cầm đất, đồng thời giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay vẫn do hộ ông Thạch T đứng tên.

Nay ông Thạch T yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc ông Thạch Kim P phải cho gia đình ông T chuộc lại 05 thửa đất (trừ diện tích chuyển nhượng cho ông Sơn Sa L) nêu trên theo kết quả đo đạc bằng 4.075,5m², đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp T, xã L , tỉnh Vĩnh Long), gồm các thửa:

- Thửa đất số 570, tờ bản đồ số 1, diện tích còn lại 775,9m², loại đất trồng lúa;
- Thửa đất số 571, tờ bản đồ số 1, diện tích 874m², loại đất LN;
- Thửa đất số 572, tờ bản đồ số 1, diện tích 525,9m², loại đất ao (hồ);
- Thửa đất số 573, tờ bản đồ số 1, diện tích 693,7m², loại đất ĐRM;
- Thửa đất số 574, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.206m², loại đất T+LN;

Đối với phần diện tích đất bằng 1.404,1m², thuộc 01 phần thửa 570, tờ bản đồ số 01, thống nhất đã chuyển nhượng cho ông Sơn Sa L nên không có tranh chấp, thống nhất công nhận cho ông Sơn Sa L trọn quyền sử dụng.

Đối với diện tích đất bằng 154,2m² thuộc một phần của thửa 574, tờ bản đồ số 01, hiện là trụ sở ấp T thống nhất cho Ủy ban nhân dân xã N sử dụng tạm thời.

Theo bản tự khai ngày 23/5/2024, đơn yêu cầu phản tố ngày 10/9/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Thạch Kim P trình bày và có yêu cầu như sau:

Vào năm 1996, ông Thạch T có vay của ông 02 chỉ vàng 24K, loại vàng 10. Đến năm 1997, ông Thạch T không có vàng để trả lại cho ông nên ông Thạch T mới kêu sang bán miếng đất cho ông với giá thỏa thuận bằng 02 cây vàng 24k, loại vàng 10. Ông Thạch T làm tờ sang bán đất ruộng và đất vuông với diện tích bằng 3.220m² vào ngày 21/03/1997, khi giao vàng có người làm chứng là ông Thạch S và ông Thạch Khem Ma R, ngụ tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Sau khi giao vàng và làm tờ sang bán xong, người viết giấy sang bán có đọc lại hai bên (bên mua và bên bán) cùng người làm chứng nghe, sau đó tất cả đồng ý ký tên. Sau đó, ông Thạch T đã giao cho gia đình ông sử dụng (nay là 01 phần thửa 570, 571, 572, 573, 574 cùng tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh) cho đến nay. Trong quá trình sử dụng ông đã chia cho các con xây dựng nhà sinh sống gần 20 năm, đồng thời ông cũng hiến cho Ủy ban nhân dân xã N xây trụ sở Ấp vào năm 2005, không ai ngăn cản. Nay ông T yêu cầu gia đình ông giao trả phần diện tích thuộc 01 phần thửa 570 và các thửa 571, 572, 573, 574 nêu trên thì ông không đồng ý vì ông T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông rồi. Đồng thời, ông yêu cầu phản tố buộc ông Thạch T và các con tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và công nhận phần diện tích đất thực đo là 4.075,5m² thuộc 01 phần thửa 570 và các thửa 571, 572, 573, 574, cùng tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh (tư liệu 1995) cho ông theo kết quả khảo sát, đo đạc thực tế của Tòa án và ông đồng ý hiến phần diện tích 154,2m² thuộc một phần thửa 574 cho UBND xã N như trước đây. Đối với diện tích đất tăng so với diện tích cấp giấy (hiện trạng sử dụng lớn hơn) là do sai sót của cơ quan cấp đất, không phải do lỗi của ông nên ông cũng tự nguyện hỗ trợ cho bên ông Thạch T số tiền bằng 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn chị Thạch Thị Thanh N, đồng thời (đại diện theo ủy quyền cho anh Thạch Vone Que R, chị Thạch Thị So T, anh Thạch Rô Đ), chị Thạch Thị H, anh Thạch Vone Ô Đ: Thống nhất như yêu cầu của cha là ông Thạch T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn: anh Võ Hùng H (đại diện theo ủy quyền cho anh B, anh K, chị N, chị V, anh Ná T, bà V) thống nhất như ý kiến của ông Thạch Kim P.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 10/9/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sơn Sa L trình bày và có yêu cầu như sau:

Nguyên vào năm 2007, ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của ông Thạch T và vợ là Thạch Thị H (hiện đã chết) đối với một phần diện tích đất thuộc

thửa số 570, tờ bản đồ số 01, theo kết quả đo của Tòa án là 1.404,1m² tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh, với giá là 01 công bằng 05 chỉ vàng 24kara, có lập giấy sang nhượng tay và ông đã giao vàng xong và hiện nay đang canh tác sử dụng đất. Hiện nay ông Thạch T khởi kiện yêu cầu ông Thạch Kim P trả lại đối với thửa 570 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông nên ông yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích ông đã nhận chuyển nhượng của ông Thạch T bằng 1.404,1m² trong tổng diện tích đất thuộc thửa 570, tờ bản đồ số 01, cho ông được trọn quyền sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị Sô P trình bày: là vợ của ông Sơn Sa L, thống nhất ý kiến của chồng, đồng thời xin được vắng mặt trong các buổi làm việc và xét xử tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch Khem R trình bày: Đối với thửa 575 ông đang quản lý sử dụng thì ông thống nhất như hiện trạng sử dụng, không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án và xin vắng mặt tại các buổi làm việc, xét xử tại Tòa án.

Đại diện Ủy ban nhân dân (UBND) xã N trình bày: Ủy ban nhân dân xã N là cơ quan có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp giữa ông Thạch T với ông Thạch Kim P. Nay UBND xã có ý kiến như sau: Nguyên trước đây ông Thạch Kim P có hiến một phần diện tích đất thuộc thửa 574, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho UBND xã xây trụ sở ấp T. Nay ông Thạch T có yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Thạch Kim P trả lại đối với thửa đất nêu trên. Nay UBND xã có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của đương sự do Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời yêu cầu được xét xử vắng mặt, do phải xử lý nhiều công việc tại cơ quan, đơn vị.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST, ngày 24 tháng 03 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực X - Vĩnh Long) đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, Điều 26, điểm a, khoản 1, Điều 35, Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; Các Điều 117, 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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 Thạch T về việc yêu cầu buộc ông Thạch Kim P phải cho gia đình ông chuộc lại 05 thửa đất bao gồm thửa 570, 571, 572, 573, 574, cùng tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Thạch Kim P. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thạch T với ông Thạch Kim P lập

ngày 21/3/1997. Buộc ông Thạch T và các con gồm Thạch Thị Thanh N, Thạch Thị H, Thạch Vone Qui R, Thạch Vone O Đ, Thạch Thị So T, Thạch Rô Đ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Ông Thạch Kim P được tiếp tục sử dụng diện tích đất 4.075,5m², thuộc các thửa 570, 571, 572, 573, 574 (theo tài liệu đo đạc năm 1995), cùng tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Cụ thể:

- Thửa 570, tờ bản đồ số 1, có diện tích 775,9m² (ký hiệu B), có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 569, có chiều dài 36,0m và đoạn giáp thửa 566, có chiều dài 6,0m; Phía Tây giáp thửa 571, có chiều dài 41,48m; Phía Nam giáp thửa 570, có chiều dài 20,0m; Phía Bắc giáp thửa 566, có chiều dài 6,97m và đoạn giáp thửa 572, có chiều dài 12,36m;

- Thửa 571, tờ bản đồ số 1, có diện tích 874m² (ký hiệu A), có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 570, có chiều dài 41,48m; Phía Tây giáp thửa 575, có chiều dài 41,50m; Phía Nam giáp thửa 570, có chiều dài 19,68m; Phía Bắc giáp thửa 572, có chiều dài 16,68m và đoạn giáp thửa 574, có chiều dài 4,38m;

- Thửa 572, tờ bản đồ số 1, có diện tích 525,9m² (ký hiệu C), có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 566, có chiều dài 17,77m; Phía Tây giáp thửa 574, có chiều dài 18,53m; Phía Nam giáp thửa 570, có chiều dài 12,36m và đoạn giáp thửa 571, có chiều dài 16,68m; Phía Bắc giáp thửa 573, có chiều dài 29,04m;

- Thửa 573, tờ bản đồ số 1, có diện tích 693,7m² (ký hiệu D), có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 566, có chiều dài 25,11m; Phía Tây giáp thửa 574, có chiều dài 22,79m và đoạn giáp thửa 574, có chiều dài 1,73m; Phía Nam giáp thửa 572, có chiều dài 29,04m; Phía Bắc giáp thửa 574, có chiều dài 26,60m;

- Thửa 574, tờ bản đồ số 1, có diện tích 1206m² (ký hiệu E, F), có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 566, có chiều dài 30,21m; Phía Tây giáp thửa 575, có chiều dài 70,42m; Phía Nam giáp thửa 571, có chiều dài 4,38m và đoạn giáp thửa 573, có chiều dài 1,73m và 26,60m; Phía Bắc giáp đường huyện 12 nhựa, có chiều dài 34,94m.

Ông Thạch Kim P có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Thạch Kim P hiến một phần diện tích đất cho Ủy ban nhân dân xã N vị trí (F) diện tích 154,2m² thuộc một phần thửa 574, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh có tứ cận như sau: Phía đông giáp thửa 566, có chiều dài 24,47m; Phía tây giáp thửa 574, có chiều dài 23,54m; Phía nam giáp thửa 574, có chiều dài 5,40m; Phía bắc giáp đường huyện 12 nhựa, có chiều dài 7,64m. Sau khi ông Thạch Kim P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục sang tên lại cho Ủy ban nhân dân xã N.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Thạch Kim P tự nguyện hỗ trợ thêm cho ông Thạch T đối với diện tích đất tăng là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi

hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, 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 tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố đối với diện tích 26,4m² thuộc các thửa 570, 571, 572, 573, 574, cùng tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh, do bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Sơn Sa L. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Thạch T (người đại diện theo ủy quyền là chị Thạch Thị Thanh N) và các con gồm Thạch Thị Thanh N, Thạch Thị H, Thạch Vone Qui R, Thạch Vone O Đ, Thạch Thị Sô T, Thạch Rô Đông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Sơn Sa L đối với diện tích 1.404,1m² (ký hiệu G), tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 569, có chiều dài 34,81m; Phía Tây giáp thửa 575, 576, có chiều dài 37,93m; Phía Nam giáp kênh, có chiều dài 39,0m; Phía Bắc giáp thửa 570, có chiều dài 20,0m và đoạn giáp thửa 571, có chiều dài 19,68m. Ông Sơn Sa L có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 04 tháng 4 năm 2025, chị Thạch Thị Thanh N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện cho nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố; các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ gì mới; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trình bày của người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Ngoài tờ giấy chuyển nhượng tay đề ngày 21/3/1997 thì bị đơn không còn chứng cứ nào khác chứng minh là ông Thạch T có chuyển nhượng đất cho ông P. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 129 của Bộ luật Dân sự để làm căn cứ xét xử trong vụ án này là chưa đúng quy định pháp luật; nội dung trong tờ giấy tay không thể hiện ý chí của ông Thạch T chuyển nhượng đất cho ông P; Kết luận giám định cũng không xác định chữ ký trong giấy tay do ông P cung cấp chính là chữ ký của ông T; cấp sơ thẩm chưa làm rõ các tình tiết này mà khẳng định đây là hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ, từ đó đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án giao về cho Tòa án

cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung; chị Thạch Thị Thanh N là người có quyền lợi liên quan đứng về phía nguyên đơn có đề xuất thỏa thuận chia đôi diện tích đất tranh chấp tính từ phía giáp lộ đến cuối đất chia cho bên nguyên đơn và bị đơn mỗi bên sử dụng 01 phần.

Trình bày của người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn có yêu cầu phản tố: Phía bị đơn có cung cấp được tờ sang nhượng đất của ông T lập ngày 21/3/1997, có hai người làm chứng, nội dung tờ sang bán thể hiện rất rõ ý chí tự nguyện của các bên, có sự cam kết rõ ràng, đã nhận vàng – giao đất xong, phía bị đơn đã sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng năm 1997, cất nhà, trồng cây, cải tạo toàn bộ phần đất nhận chuyển nhượng; giao dịch chuyển nhượng đất thực hiện từ năm 1997 là phù hợp với quy định theo Luật Đất đai năm 1993 và Bộ luật Dân sự năm 1995; còn việc diện tích đất tăng so với diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận là do lỗi của cơ quan cấp đất, nên ông P cũng đã tự nguyện hỗ trợ cho phía ông T số tiền 100.000.000 đồng là phù hợp, từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm; bị đơn không thống nhất theo yêu cầu thỏa thuận của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

- *Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự, người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung vụ án:* Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng xác định hợp đồng cầm cố thửa đất 570 diện tích 775,9m², thửa đất 571 diện tích 874m², thửa đất 572 diện tích 525,9m², thửa đất 573 diện tích 693,7m², thửa đất 574 diện tích 1.206m² (tư liệu năm 1995); tổng diện tích 4.820m², nhận thấy: Tại Kết luận giám định số: 305/KL-KTHS ngày 11/7/2024 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Trà Vinh kết luận (BL 102): “*Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Thạch T trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký của Thạch T trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1 đến M5 có phải do cùng một người ký ra hay không*”. Nguyên đơn không thừa nhận đã chuyển nhượng đất cho bị đơn mà cho rằng chỉ cầm cố đất, không thừa nhận chữ ký trong tờ sang bán ruộng đất, nhưng căn cứ vào Tờ sang bán đất ruộng và đất vuông ngày 21/3/1997 giữa ông T với ông P (BL 17) thể hiện nội dung: “*Ông T chuyển nhượng cho ông P diện tích 3.220m² (Không có số thửa đất) giá 02 cây vàng có tứ cận Đông giáp Thạch P; Tây giáp Thạch Kemema Pức; Nam giáp Thạch T; Bắc giáp lộ*”. Tờ sang nhượng đất ngày 21/3/1997 thể hiện nội dung ông T đã chuyển nhượng đất cho ông P, nhân chứng ông Thạch Sol là người trực tiếp chứng kiến việc chuyển nhượng giữa ông T với ông P và ông Sol cũng là người viết tờ sang đất, ông Sol xác nhận ông T đã chuyển nhượng đất cho ông P giá nhận chuyển nhượng đất tại thời điểm năm 1997 là phù hợp; Lời khai nhân chứng ông Sol được xem là nguồn chứng cứ theo quy định tại Điều 95 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Giấy chuyển nhượng đất ruộng ngày 03/4/2007 giữa ông T với ông L (BL 158) thể hiện: “Ông T đã chuyển nhượng cho ông L 02 thửa đất ruộng một thửa đất phía Nam, một thửa đất phía Bắc kênh, thửa đất phía Bắc giáp kênh có diện tích 01 công 4 tầm có tứ cận: Bắc giáp ông Thạch Kim P; Nam giáp kênh; Tây giáp Thạch Ký Hòa; Đông giáp Thạch Thị Hát”. Như vậy, ông T đã xác nhận các thửa đất 570, 571, 572, 573, 574 không phải là của ông mà là của ông Thạch Kim P (Bắc giáp ông Thạch Kim P), nên có đủ căn cứ khẳng định đã có sự chuyển nhượng đất chứ không phải là cầm cố đất.

Bị đơn có quá trình sử dụng đất ổn định, lên lúp, trồng cây, cất nhà từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay không ai tranh chấp nên án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp quy định tại mục 2 tiểu mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Nguyên đơn cho rằng cầm cố đất, nhưng nguyên đơn không cung cấp chứng cứ cầm cố đất.

Nguyên đơn kháng cáo cho rằng đất cấp hộ ông T mà không có ý kiến của thành viên hộ, nhưng căn cứ khoản 25 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2024 thì đất cấp hộ gia đình phải có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng và có quyền sử dụng đất chung, nhận chuyển nhượng được Nhà nước công nhận, nhưng chị N, chị H, R, O Đ, T, Đông không thỏa mãn quy định nêu trên và khoản 5 Điều 135 của Luật Đất đai năm 2024 quy định thành viên hộ phải được ghi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo giấy chứng nhận thì trên giấy chỉ ghi cấp hộ ông T, nên chị N, chị H, anh R, anh O Đ, chị T, anh Đ xác định không phải là thành viên hộ ông T. Kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

Diện tích thực đo hiện nay là 4.075,5m² tăng so với Tờ chuyển nhượng đất 3.220m² nên diện tích 855,5m² chưa được chuyển nhượng và án sơ thẩm chỉ tuyên bị đơn hỗ trợ 100.000.000 đồng là chưa đúng với giá mà Hội đồng định giá đã định 698.000 đồng/m². Vì vậy, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 597.139.000 đồng (698.000 đồng/m² x 855,5m² = 597.139.000đ).

Từ đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 135 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 12, Điều 29, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 24/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh theo hướng buộc bị đơn trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tăng (diện tích 855,5m² tăng tại thửa đất 574) với số tiền bằng 597.139.000 đồng. Đồng thời, tính lại án phí dân sự sơ thẩm buộc các bên phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng

tại phiên tòa, ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét đơn kháng cáo của chị Thạch Thị Thanh N là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đồng thời là đại diện hợp pháp của nguyên đơn theo ủy quyền làm trong hạn luật định và hợp lệ nên chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự là nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (đã thể hiện tại mục các đương sự có mặt, vắng mặt) vắng mặt nhưng đã có giấy ủy quyền cho người có mặt tham gia tố tụng tại phiên tòa hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt hợp lệ và đây là phiên tòa được mở lần thứ 2 nên Hội đồng xét xử tiến hành đưa vụ án ra xét xử là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung vụ án và kháng cáo của nguyên đơn (ông Thạch T) và chị Thạch Thị Thanh N (người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn), Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Hộ ông Thạch T có 05 thửa đất gồm các thửa số 570, 571, 572, 573, 574, với tổng diện tích bằng 4.820m², cùng tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh (cũ), do hộ ông T đứng tên quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0488784 do UBND huyện T, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 19/11/1994 (BL24).

Quá trình giải quyết vụ án có cơ sở xác định đối với thửa đất số 570 diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.180m² (theo kiểm tra đo đạc là phần B diện tích 775,9m² do gia đình ông P quản lý sử dụng; phần G diện tích 1.404,1m² do gia đình ông Sơn Sa L quản lý sử dụng). Các bên không tranh chấp đối với diện tích 1.404,1m² do gia đình ông Sơn Sa L quản lý sử dụng và phía hộ ông Thạch T thống nhất đã chuyển nhượng cho ông Sơn Sa L, không có tranh chấp.

Như vậy, xác định diện tích còn lại đối với thửa đất 570 là 775,9m², thửa đất 571 là 874m², thửa đất 572 là 525,9m², thửa đất 573 là 693,7m², thửa đất 574 là 1.206m² (tư liệu năm 1995), tổng diện tích tranh chấp giữa nguyên bị đơn là 4.075,5m² như án sơ thẩm xác định là đúng.

[3.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng xác định đây là hợp đồng cầm cố đất để cho nguyên đơn được chuộc lại diện tích trên số vàng bằng 10 chỉ vàng 24K; còn phía bị đơn thì cho rằng đã nhận chuyển nhượng vào năm 1997 với giá bằng 20 chỉ vàng 24k nên không đồng ý cho chuộc lại. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Tại Kết luận giám định số 305/KL-KTHS ngày 11/7/2024 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Trà Vinh kết luận (BL 102): “*Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Thạch T trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký của Thạch T trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1 đến M5 có phải do cùng một người ký ra hay không*”.

Nguyên đơn không thừa nhận đã chuyển nhượng cho bị đơn mà chỉ cầm cố đất, không thừa nhận chữ ký trong tờ sang bán ruộng đất, nhưng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh là cầm cố đất.

Căn cứ Tờ sang bán đất ruộng và đất vuông ngày 21/3/1997 giữa ông T với ông P (BL17) thể hiện nội dung: “*Ông T chuyển nhượng cho ông P diện tích 3.220m² (Không có sổ thừa đất) giá 02 cây vàng có tứ cận Đông giáp Thạch Phươn; Tây giáp Thạch Kemema Pưc; Nam giáp Thạch T; Bắc giáp lộ*”. Tờ sang nhượng đất ngày 21/3/1997 thể hiện nội dung ông T đã chuyển nhượng đất cho ông P, nhân chứng ông Thạch Sol là người trực tiếp chứng kiến việc chuyển nhượng giữa ông T với ông P và ông Sol là người viết tờ sang đất, ông Sol xác nhận ông T đã chuyển nhượng đất cho ông P giá nhận chuyển nhượng đất tại thời điểm năm 1997 là phù hợp;

Tiếp theo, Giấy chuyển nhượng đất ruộng ngày 03/4/2007 giữa ông T với ông Sa L (BL 158) thể hiện: “*Ông T đã chuyển nhượng cho ông Len 02 thửa đất ruộng một thửa đất phía Nam, một thửa đất phía Bắc kênh, thửa đất phía Bắc giáp kênh có diện tích 01 công 4 tầm có tứ cận: Bắc giáp ông Thạch Kim P; Nam giáp kênh; Tây giáp Thạch Ký Hòa; Đông giáp Thạch Thị Hát*”.

Như vậy, ông T đã xác nhận 01 phần của thửa đất 570 và các thửa 571, 572, 573, 574 không phải là của ông mà là của ông Thạch Kim P (*Bắc giáp ông Thạch Kim P*). Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm chị Thạch Thị Thanh N (thời điểm năm 1997 thì chị N đạt 20 tuổi) cũng khẳng định đất tại địa phương thời điểm đó nếu mua bán cũng từ khoảng 02 chỉ - đến 04 chỉ/1 công tầm cây, tùy theo vị trí, như vậy lời khai này cũng phù hợp với giá đất ghi trong tờ sang nhượng đất lập ngày ngày 21/3/1997 giữa ông T với ông P (BL17) và ngày 03/4/2007 giữa ông T với ông Sa L (BL 158). Cho nên có đủ căn cứ khẳng định đã có sự chuyển nhượng đất chứ không phải là cầm cố đất.

Phía bị đơn đã có quá trình sử dụng đất ổn định, lên lúp, trồng cây, cất nhà từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay không ai tranh chấp và đã giao đủ số vàng nhận chuyển nhượng nên án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp quy định tại mục 2 tiểu mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[3.3] Xét phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị Thanh N kháng cáo cho rằng diện tích đất tranh chấp là cấp cho hộ, nhưng chỉ 01 mình ông Thạch T ký tên (chưa kể chữ ký trên không phải là của ông Thạch T) mà Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng là xâm phạm đến quyền lợi của thành viên hộ. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án phía người liên quan là thành viên trong hộ ông Thạch T đều thừa nhận đất tranh chấp có nguồn gốc từ ông bà để lại cho ông Thạch T, không phải do thành viên hộ cùng tạo lập ra, cho nên căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 “*Giao dịch dân sự vô hiệu*

do không tuân thủ về hình thức, trừ các trường hợp sau: Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó,.....”; Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình; Án lệ số 04/2016/AL, được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/04/2016 và được công bố theo quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/04/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao, thể hiện “Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị N là thành viên trong hộ ông T cũng thừa nhận trước khi giao đất cho bên ông P sử dụng thì gia đình bà có căn nhà ở trên đất, sau khi giao đất cho ông P sử dụng vào năm 1997 thì gia đình đã di dời đi nơi khác sinh sống, chứng tỏ các thành viên trong gia đình đều biết sự việc chuyển nhượng đất, cho nên việc ông Thạch T giao kết hợp đồng đã phát sinh hiệu lực.

[3.4] Vụ án này xuất phát từ việc khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp hợp đồng cầm cố đất, chứ không phải là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất. Quá trình tố tụng, phía bị đơn đã chứng minh được phần đất tranh chấp là chuyển nhượng nên phản tố yêu cầu công nhận đất. Quá trình giải quyết vụ án xác định được bên ông T đã giao toàn bộ diện tích đất 4.075,5m² cho bên ông P sử dụng từ năm 1997, mặc dù trong giấy tay ngày 21/03/1997 ghi diện tích chuyển nhượng là 3.220m², việc tăng diện tích đất được xác định là tăng tại thửa 574 với diện tích tăng bằng 855,5m² nhưng trên thực tế bị đơn đã quản lý toàn bộ thửa đất 574 nên diện tích dư hay thiếu không làm thay đổi giao dịch chuyển nhượng giữa ông T với ông P. Do đó, việc đại diện Viện kiểm sát đề nghị tính thêm giá trị phần diện tích đất chênh lệch là không có căn cứ. Từ đó, xét ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải hoàn giá trị đất chênh lệch cho nguyên đơn là không có căn cứ;

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Xét kháng cáo của ông Thạch T không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận, nhưng ông T là người cao tuổi, thuộc diện được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định, cho nên xét miễn án phí cho ông T theo quy định của pháp luật;

Kháng cáo của chị Thạch Thị Thanh N không được Hội đồng xét xử phúc

thẩm chấp nhận, chị N không thuộc trường hợp được miễn án phí nên buộc chị Thạch Thị Thanh N phải chịu án phí phúc thẩm bằng 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được căn trừ vào biên lai thu tiền tạm ứng phúc thẩm số 0003106 ngày 04/04/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay là Phòng thi hành án Khu vực X – Vĩnh Long). Chị N không phải nộp tiếp.

[5] Xét ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu hủy án để giao về cho cấp sơ thẩm xét xử theo thủ tục chung là không có căn cứ, vì xét thấy cấp sơ thẩm không vi phạm về thủ tục tố tụng và đã thu thập chứng cứ đầy đủ;

[6] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích cho phía bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Thạch T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Thạch Thị Thanh N;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 24/03/2025 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực X – Vĩnh Long).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thạch T về việc yêu cầu buộc ông Thạch Kim P phải cho gia đình ông T chuộc lại 05 thửa đất bao gồm 01 phần thửa 570, các thửa 571, 572, 573, 574, cùng tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp T, xã L, tỉnh Vĩnh Long).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Thạch Kim P; công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thạch T với ông Thạch Kim P lập ngày 21/3/1997.

Buộc ông Thạch T và các con gồm chị Thạch Thị Thanh N, chị Thạch Thị H, anh Thạch Vone Qui R, anh Thạch Vone O Đ, chị Thạch Thị So T, anh Thạch Rô Đ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Ông Thạch Kim P được tiếp tục sử dụng diện tích đất 4.075,5m², thuộc các thửa 570, 571, 572, 573, 574 (theo tài liệu đo đạc năm 1995), cùng tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh, cụ thể như sau:

- Thửa 570, tờ bản đồ số 1, có diện tích 775,9m² (ký hiệu B), có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 569, có chiều dài 36,0m và đoạn giáp thửa 566, có chiều dài 6,0m; Phía Tây giáp thửa 571, có chiều dài 41,48m; Phía Nam giáp thửa 570, có

chiều dài 20,0m; Phía Bắc giáp thửa 566, có chiều dài 6,97m và đoạn giáp thửa 572, có chiều dài 12,36m.

- Thửa 571, tờ bản đồ số 1, có diện tích 874m² (ký hiệu A), có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 570, có chiều dài 41,48m; Phía Tây giáp thửa 575, có chiều dài 41,50m; Phía Nam giáp thửa 570, có chiều dài 19,68m; Phía Bắc giáp thửa 572, có chiều dài 16,68m và đoạn giáp thửa 574, có chiều dài 4,38m.

- Thửa 572, tờ bản đồ số 1, có diện tích 525,9m² (ký hiệu C), có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 566, có chiều dài 17,77m; Phía Tây giáp thửa 574, có chiều dài 18,53m; Phía Nam giáp thửa 570, có chiều dài 12,36m và đoạn giáp thửa 571, có chiều dài 16,68m; Phía Bắc giáp thửa 573, có chiều dài 29,04m.

- Thửa 573, tờ bản đồ số 1, có diện tích 693,7m² (ký hiệu D), có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 566, có chiều dài 25,11m; Phía Tây giáp thửa 574, có chiều dài 22,79m và đoạn giáp thửa 574, có chiều dài 1,73m; Phía Nam giáp thửa 572, có chiều dài 29,04m; Phía Bắc giáp thửa 574, có chiều dài 26,60m.

- Thửa 574, tờ bản đồ số 1, có diện tích 1.206m² (ký hiệu E, F), có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 566, có chiều dài 30,21m; Phía Tây giáp thửa 575, có chiều dài 70,42m; Phía Nam giáp thửa 571, có chiều dài 4,38m và đoạn giáp thửa 573, có chiều dài 1,73m và 26,60m; Phía Bắc giáp đường huyện 12 nhựa, có chiều dài 34,94m.

(Kèm theo Công văn số 2488/CNHTTrC và sơ đồ khu đất tranh chấp ngày 05/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Trà Vinh).

Ông Thạch Kim P có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Thạch Kim P hiến một phần diện tích cho Ủy ban nhân dân xã N vị trí (F) diện tích 154,2m² thuộc một phần thửa 574, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 566, có chiều dài 24,47m; Phía Tây giáp thửa 574, có chiều dài 23,54m; Phía Nam giáp thửa 574, có chiều dài 5,40m; Phía Bắc giáp đường huyện 12 nhựa, có chiều dài 7,64m. Sau khi ông Thạch Kim P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục sang tên lại cho Ủy ban nhân dân xã N.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Thạch Kim P tự nguyện hỗ trợ thêm cho ông Thạch T đối với diện tích tăng là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, 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 tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố đối với diện tích 26,4m² thuộc các thửa 570, 571, 572, 573, 574, cùng tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh, do bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Sơn Sa L. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Thạch T (người đại diện theo ủy quyền là chị Thạch Thị Thanh N) và các con gồm chị Thạch Thị Thanh N, chị Thạch Thị H, anh Thạch Vone Qui R, anh Thạch Vone O Đ, chị Thạch Thị Sô T, chị Thạch Rô Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Sơn Sa L đối với diện tích 1404,1m² (ký hiệu G), tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 569, có chiều dài 34,81m; Phía Tây giáp thửa 575, 576, có chiều dài 37,93m; Phía Nam giáp kênh, có chiều dài 39,0m; Phía Bắc giáp thửa 570, có chiều dài 20,0m và đoạn giáp thửa 571, có chiều dài 19,68m. Ông Sơn Sa L có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Công văn số 2488/CNHTTrC và sơ đồ khu đất tranh chấp ngày 05/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Trà Vinh)

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, giám định và lệ phí cung cấp thông tin: Buộc ông Thạch T phải chịu số tiền 8.782.128 đồng, đã nộp xong. Ông Thạch T được nhận lại số tiền tạm ứng còn thừa bằng 1.217.872 đồng, nhận tại Tòa án nhân dân Khu vực X – Vĩnh Long.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Thạch T. Hoàn trả cho ông Thạch T số tiền tạm ứng án phí bằng 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Trà Vinh theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0018337 ngày 02/10/2023.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông T, do ông Thạch T đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét miễn nộp tạm ứng án phí nên cấp phúc thẩm không xem xét hoàn;

Buộc chị Thạch Thị Thanh N phải chịu án phí phúc thẩm bằng 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được căn trừ vào biên lai thu tiền tạm ứng phúc thẩm số 0003106 ngày 04/04/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực X – Vĩnh Long).

8. 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.

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

Trong 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; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30

Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh long;
- TAND Khu vực X – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực X – Vĩnh Long;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Ngô Thị Kim Châu