

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SÓC TRĂNG**

Bản án số: 31/2023/DS-PT

Ngày 13-02-2023

V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố  
quyền sử dụng đất, hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,  
yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài  
sản bị xâm phạm

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

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Vĩnh Khương

*Các Thẩm phán:*

Bà Trương Tố Hương

Ông Nguyễn Văn Dũ

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Thúy An - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:**  
Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 13-02-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 174/2022/TLPT-DS ngày 27-10-2022 về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 88/2022/DS-ST ngày 20-9-2022 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 252/2022/QĐ-PT ngày 29-11-2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Sơn Lâm H, sinh năm 1970. Địa chỉ: Số nhà HMM, khóm BT, phường VP, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Bà Lý Mũi H1, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số nhà HMM, khóm BT, phường VP, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Lý Mũi H1:* Ông Sơn Lâm H Địa chỉ: Số nhà HMM, khóm BT, phường VP, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng (văn bản ủy lập ngày 17/6/2021 - có mặt).

**- Bị đơn:**

1. Ông Đinh Hoàng V, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số nhà MBM khóm BD, phường VP, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Bà Quách Thị H2, sinh năm 1970. Địa chỉ: Số nhà MBM khóm BD, phường VP, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Văn N, là luật sư của Công ty Luật TNHH P thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ. Địa chỉ: số HS, đường TKD, phường XK, quận NK, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trịnh H3, sinh năm 1971. Địa chỉ: Khóm BT, phường VP, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- *Người phiên dịch tiếng Khmer:* Bà Sơn Thị Hồng Vân, cán bộ hưu trí (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Đinh Hoàng V và bà Quách Thị H2, là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được tóm tắt như sau:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 28/12/2020 (được sửa đổi, bổ sung ngày 09/6/2021, ngày 22-6-2022) và trình bày của ông Sơn Lâm H và bà Lý Mũi H1 trong quá trình giải quyết vụ án:*

Năm 2013, vợ chồng ông Sơn Lâm H và bà Lý Mũi H1 có vay của vợ chồng ông Đinh Hoàng V và bà Quách Thị H2 nhiều lần tổng cộng 320.000.000 đồng, lãi suất 10%/tháng, việc vay chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Đến tháng 7/2014, tiền lãi phát sinh là 280.000.000 đồng; tổng cộng tiền vốn gốc và lãi là 600.000.000 đồng. Do không có khả năng trả nợ, nên ông V, bà H2 buộc vợ chồng ông H, bà H1 cầm cố vườn nhãn có diện tích 4.469,1m<sup>2</sup> nằm trong các thửa 799, 343, 316, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại khóm BT, phường VP, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng để ông V, bà H2 thu hoạch nhãn hàng năm và không tiếp tục tính lãi. Đồng thời, ông V soạn thảo “Giấy mua bán ngày 03-7-2014” với nội dung vợ chồng ông H, bà H1 bán vườn nhãn này cho ông V để trừ nợ. Do bị ép buộc, nên ông H đã ký tên, còn chữ ký của bà H1 là do ông V tự ký. Đến ngày 14-02-2019, ông H, bà H1 có xin chuộc lại toàn bộ diện tích đất vườn nhãn đã cầm cố nêu trên với số tiền 600.000.000 đồng, nhưng ông V, bà H2 không đồng ý. Ông V, bà H2 yêu cầu ông H, bà H1 trả số tiền 1.000.000.000 đồng thì mới đồng ý cho chuộc lại đất, nên phát sinh tranh chấp.

Ngày 22-6-2022, ông Sơn Lâm H và bà Lý Mũi H1 khởi kiện bổ sung yêu cầu ông Đinh Hoàng V và bà Quách Thị H2 bồi thường thiệt hại do cưa đốn 14 cây nhãn với số tiền là 28.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 26-7-2022, ông H và bà H1 đã rút lại yêu cầu khởi kiện bổ sung này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Sơn Lâm H và bà Lý Mũi H1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (Giấy mua bán lập ngày 03-7-2014) đối với các thửa đất nêu trên giữa vợ chồng Hùng, bà H1 với vợ chồng ông Đinh Hoàng V, bà Quách Thị H2 là vô hiệu. Đồng thời, buộc ông V, bà H2 trả lại vườn nhãn có diện tích 4.469,1m<sup>2</sup> thuộc các thửa 799, 343, 316, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại khóm BT, phường VP, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng theo kết quả xem xét, thẩm định chỗ ngày 13-5-2021 của Tòa án. Ông H, bà H1 đồng ý trả cho ông V, bà H2 số tiền còn nợ là 600.000.000 đồng và giá trị tài sản mà ông V, bà H2 đầu tư trên đất theo Kết luận định giá.

2. Buộc ông Đinh Hoàng V và bà Quách Thị H2 giao trả lại trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Sơn Lâm H, bà Lý Mũi H1 đứng tên mà hiện nay ông V, bà H2 đang chiếm giữ.

- *Tại Bản tường trình ngày 10-5-2021 cũng như phiên tòa, bị đơn ông Đinh Hoàng V trình bày:*

Ông Đinh Hoàng V cho rằng vợ chồng ông Sơn Lâm H và bà Lý Mũi H1 không khả năng trả tiền vay của vợ chồng ông V và bà H2. Do đó, vợ chồng ông H và bà H1 thỏa thuận bán toàn bộ diện tích đất vườn nhãn nằm các thửa 799, 343, 316, tờ bản đồ 09 tọa lạc tại khóm BT, phường VP, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng đúng như kết quả xem xét, thẩm định chỗ ngày 13-5-2021 (có diện tích thực tế là 4.469,1m<sup>2</sup>) của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu với số tiền là 600.000.000 đồng (Trong đó bao gồm có tiền vay còn nợ và tiền trả thêm). Tại thời điểm mua bán hai bên có làm Giấy mua bán lập ngày 03-7-2014 hai bên ký. Do tại thời điểm mua bán các thửa đất nêu trên chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hai bên mới làm giấy mua bán không thông qua chính quyền địa phương. Ông V thừa nhận hiện nay vợ chồng ông V, bà H2 đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà H1 đối với các thửa đất tranh chấp nêu trên. Đồng thời, ông Đinh Hoàng V thống nhất với Kết luận định giá và Kết luận giám định chữ ký của bà Lý Mũi H1. Ông V cho rằng các thửa đất vườn nhãn nêu trên là do mua bán chứ không phải cầm cố nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H1.

- *Theo trình bày của bà Quách Thị H2: Thống nhất với ý kiến trình bày của chồng là ông Đinh Hoàng V.*

- *Theo trình bày của ông Trịnh H3 tại biên bản xác minh ngày 20-12-2021:*

Thửa đất số 316, tờ bản đồ số 09 (nay là thửa số 20, tờ bản đồ số 67) tại khóm BT, phường VP, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của cha ông Trịnh H3 là ông Trịnh C (đã chết). Lúc còn sống, ông Trịnh C đã bán thửa đất này cho gia đình ông Sơn Lâm H cách nay đã hơn 20 năm nên không còn liên quan gì đến gia đình ông Trịnh H3. Ông H3 cho rằng gia đình ông không có ai tên Trần Thị Xém như trong bản đồ quản lý đất đai đã ghi.

Đồng thời, tại biên bản xác minh ngày 31-8-2022 tại địa phương cũng xác định ở tại địa phương không ai tên Trần Thị Xém đứng tên đối với thửa đất số 316 nêu trên.

- Tại Bản án số 88/2022/DS-ST ngày 20-9-2022, Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định (tóm tắt):

“1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy mua bán ngày 03-7-2014) đối với các thửa đất: Thửa số 343 (diện tích 2.263,6m<sup>2</sup>) và thửa số 799 (diện tích 885,9m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 09 (nay là thửa số 21, tờ bản đồ số 67); thửa số 316 (diện tích 1.319,6m<sup>2</sup>), tờ bản đồ 09 (nay là thửa số 20, tờ bản đồ số 67) đều tọa lạc tại khóm BT, phường VP, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng giữa các nguyên đơn ông Sơn Lâm H, bà Lý Mũi H1 với bị đơn ông Đinh Hoàng V là vô hiệu.

1.1. Buộc ông Đinh Hoàng V và bà Quách Thị H2 có nghĩa vụ trả lại toàn bộ diện tích đất gắn liền các cây nhãn, vật kiến trúc khác gắn liền với quyền sử dụng đất tại các thửa đất 343, 799 tờ bản đồ số 09 (nay là thửa số 21, tờ bản đồ số 67) và thửa số 316, tờ bản đồ 09 (nay là thửa số 20, tờ bản đồ số 67) đều tọa lạc tại khóm BT, phường VP, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng cho ông Sơn Lâm H và bà Lý Mũi H1. Phần đất có vị trí kích thước như sau:

\* Thửa số 799, tờ bản đồ 09 có diện tích là 885,9m<sup>2</sup>:

Hướng Đông giáp thửa số 317 có số đo 21,46 mét; (Đo từ trụ đá hướng Bắc kéo xuống trụ đá hướng nam).

Hướng Tây giáp đường đất có số đo 2,70 mét (Đo từ trụ đá hướng bắc theo mép đường đất đến giáp thửa 343 ở hướng nam);

Hướng Nam giáp thửa 343, có số đo 40,34 mét (Đo từ mép đường ranh giữa thửa 799 và thửa số 343 theo hướng tây sang trụ đá ở hướng đông);

Hướng Bắc giáp thửa số 287 có số đo 37,81 mét ( đo từ trụ đá ở mép đường đất hướng tây sang trụ đá ở hướng đông).

\* Thửa số 343, tờ bản đồ 09 có diện tích là 2.263,6m<sup>2</sup>:

Hướng Đông giáp thửa số 316 có số đo 45,90 mét; (Đo từ giáp thửa số 317 ở hướng bắc đến giáp thửa số 591 ở hướng nam).

Hướng Tây giáp đường đất có số đo 15,57 mét + 28,41 mét (Đo từ giáp thửa số 799 ở hướng bắc theo mép đường đất đến giáp trụ đá thửa 344 ở hướng nam);

Hướng Nam giáp thửa 344, có số đo 47,94 mét (Đo từ trụ đá ở hướng tây đến giáp thửa số 316 ở hướng đông).

Hướng Bắc giáp thửa số 799 có số đo 40,34 mét (đo từ trụ đá ở mép đường đất hướng tây giáp ranh với thửa 799 sang trụ đá hướng đông); giáp thửa 317 có số đo 11,20 mét (Đo từ trụ đá hướng tây đến giáp ranh thửa 316 ở hướng đông).

\* Thửa số 316, tờ bản đồ 09 có diện tích 1.319,6m<sup>2</sup>:

Hướng Đông giáp thửa số 315 có số đo 44,93 mét; (Đo từ trụ đá hướng bắc xuống bụi tre ở hướng nam).

Hướng Tây giáp thửa 343 có số đo 45,90 mét (Đo từ giáp thửa số 317 ở hướng bắc đến giáp thửa 591 ở hướng nam);

Hướng Nam giáp thửa 591, có số đo 23,85 mét (Đo từ giáp ranh thửa 344 ở hướng nam đến trụ cột tường rào ở hướng đông); giáp thửa 593 có số đo 6,23 mét (đo từ trụ cột hàng rào ở hướng tây sang gốc bụi tre ở hướng đông).

Hướng Bắc giáp thửa số 317 có số đo 28,07 mét (đo từ giáp ranh thửa 343 ở hướng tây sang trụ đá ở hướng đông);

(có sơ đồ kèm theo)

1.2. Buộc ông Đinh Hoàng V và bà Quách Thị H2 có nghĩa vụ giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 368484 do Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu ký cấp ngày 05-3-2015 cho vợ chồng ông Sơn Lâm H và bà Lý Mũi H1 mà hiện nay ông V, bà H2 đã chiếm giữ.

1.3. Buộc vợ chồng ông Sơn Lâm H và bà Lý Mũi H1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Đinh Hoàng V và bà Quách Thị H2 số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

1.4. Giao cho ông Sơn Lâm H và bà Lý Mũi H1 được quyền quản lý sử dụng các công trình kiến trúc gồm: Nhà kho, cây nước ngầm, hàng rào lưới B40, hệ thống tưới phun, cây trồng tồn tại trên các thửa đất nêu trên.

Buộc vợ chồng ông Sơn Lâm H và bà Lý Mũi H1 phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả bằng giá trị cho ông Đinh Hoàng V và bà Quách Thị H2 với số tiền là 128.151.826 đồng (Một trăm hai mươi tám triệu một trăm năm mươi một nghìn tám trăm hai mươi sáu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Đinh Hoàng V và bà Quách Thị H2 có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông Sơn Lâm H và bà Lý Mũi H1 còn phải trả lãi cho ông Đinh Hoàng V và bà Quách Thị H2 theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, đối với số tiền chậm thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền là 28.000.000 đồng do ông Sơn Lâm H và bà Lý Mũi H1 rút yêu cầu vào ngày 26-7-2022.

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

- Ngày 05-10-2022, ông Đinh Hoàng V và bà Quách Thị H2 cùng kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án trên theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Sơn Lâm H và bà Lý Mũi H1; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03-7-2014 giữa ông H, bà H1 với ông V, bà H2 tại thửa 799, 343 và thửa 316 diện tích 4.469,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại khóm BT,

phường VP, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông V, bà H2.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn cho rằng: Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng các bị đơn cho chuộc các thửa đất số 799, 343, 316, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại khóm BT, phường VP, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng với số tiền 600.000.000 đồng nên cấp sơ thẩm đã xác định không đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và giải quyết vụ án vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn. Từ đó, đề nghị hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, kháng nghị; việc tuân thủ, chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để hủy bản án dân sự sơ thẩm số 88/2022/DS-ST ngày 20-9-2022 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của ông Đinh Hoàng V và bà Quách Thị H2 phù hợp quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Ông Trịnh H3 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án.

[3] Về nội dung, vợ chồng ông Sơn Lâm H, bà Lý Mũi H1 và vợ chồng ông Đinh Hoàng V, bà Quách Thị H2 đều thống nhất xác định vào năm 2014, ông H, bà H1 có nợ ông V, bà H2 số tiền gốc, lãi tổng cộng là 600.000.000 đồng. Nhưng ông H, bà H1 cho rằng do không có khả năng thanh toán nên ông H đã lập Giấy mua bán ngày 03-7-2014 để cầm cố các thửa đất số 779, 343 và 316, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại khóm BT, phường VP, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng cho ông V, bà H2; còn theo ông V, bà H2 thì Giấy mua bán này có nội dung ông H, bà H1 chuyển nhượng đất cho ông V, bà H2.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng Giấy mua bán trên thể hiện ông H, bà H1 chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông V với giá 600.000.000 đồng và phần đất này ông H, bà H1 đang làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất; ông H, bà H1 đã nhận đủ tiền và cam kết khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ sang tên cho ông V; đồng thời, hai bên còn thỏa thuận bên bán được quyền mua lại trong thời hạn ba năm. Theo ý kiến trình bày tại Biên bản ngày 16-01-2023 và phiên tòa phúc thẩm, ông Sơn Lâm H và bà Lý Mũi H1 đều thừa nhận khi ông V giao thêm tiền cho ông H và lập Giấy mua bán ngày 03-7-2014 thì bà H1 cũng có mặt và khi ông V xây dựng nhà kho để đồ, làm hàng rào, hệ thống tưới tiêu trên phần đất tranh chấp thì ông H, bà H1 đều biết nhưng không có ý kiến phản đối. Ngoài Giấy mua bán ngày 03-7-2014 thì ông H, bà H1 không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh đã cầm cố ba thửa đất số 779, 343 và 316 cho ông V, bà H2 hoặc khi lập Giấy mua bán này, ông H, bà H1 đã bị lừa dối hay ép buộc nên án sơ thẩm xác định Giấy mua bán này là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án.

[5] Về nguồn gốc, theo Giấy ủy quyền ngày 31-12-1991 (được Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Phước và Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Hậu Giang cũ xác nhận) thể hiện ông Sơn Lâm H được cha ruột là ông Sơn Mith cho các phần đất ruộng và đất rẫy. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H thừa nhận đã được cha mẹ tặng cho phần đất tranh chấp nêu trên theo văn bản ủy quyền này. Trong ba thửa đất trên, đến ngày 05-3-2015, vợ chồng ông Sơn Lâm H và bà Lý Mũi H1 mới được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng công nhận có quyền sử dụng chung đối với hai thửa số 343 và số 799, tờ bản đồ số 9 (hợp thành thửa mới số 21, tờ bản đồ số 67) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 368484; còn thửa số 316, tờ bản đồ 09 (nay là thửa số 20, tờ bản đồ số 67) chưa được cấp giấy chứng nhận. Án sơ thẩm căn cứ vào chữ ký trong Giấy mua bán ngày 03-7-2014 không phải của bà Lý Mũi H1 theo Kết luận giám định số 21/PC09-GĐTL ngày 21-01-2022 của Phòng kỹ thuật hình sự thuộc Công an tỉnh Sóc Trăng, từ đó cho rằng giao dịch này vô hiệu trong khi chưa làm rõ phần đất chuyển nhượng theo Giấy mua bán này có phải là tài sản chung của ông H, bà H1 hay không là chưa đủ căn cứ.

[6] Về tố tụng, theo đơn khởi kiện ngày 28-12-2020 và ý kiến của ông Sơn Lâm H, bà Lý Mũi H1 thì các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Đinh Hoàng V, bà Quách Thị H2 cho ông H, bà H1 chuộc lại vườn nhãn có diện tích 4.469,1m<sup>2</sup> thuộc các thửa 799, 343, 316, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại khóm BT, phường VP, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng với số tiền 600.000.000 đồng. Nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, ông H, bà H1 lại thay đổi, bổ sung thành yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (Giấy mua bán lập ngày 03-7-2014) giữa ông H, bà H1 và ông V là vô hiệu và buộc ông V, bà H2 giao trả lại vườn nhãn có diện tích 4.469,1m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất số 799, 343, 316, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại khóm BT, phường VP, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng; ông H, bà H1 đồng ý trả lại cho ông V, bà H2 số tiền còn nợ là 600.000.000 đồng và giá trị tài sản mà ông V, bà H2 đầu tư trên đất. Án sơ thẩm chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện này của ông H, bà H1 là

vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 210, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không yêu cầu, bị đơn không phản tố nội dung nào liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy mua bán ngày 03-7-2014 nhưng án sơ thẩm lại giải quyết đối với giao dịch này là vi phạm quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngoài ra, sau khi phát hành bản án, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định số 06/QĐ-SCQĐĐC ngày 05-10-2022 để sửa chữa, bổ sung một số nội dung liên quan đến án phí và chi phí tố tụng khác, nhưng các nội dung đã sửa chữa, bổ sung này không phù hợp với bản án gốc và biên bản nghị án có trong hồ sơ vụ án. Các thiếu sót này đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp của các bên đương sự nên cần hủy án sơ thẩm và giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

[8] Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy việc nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của phía bị đơn và giữ nguyên án sơ thẩm là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

[9] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn và Kiểm sát viên đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[10] Do án sơ thẩm bị hủy để giải quyết lại nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét nội dung kháng cáo của các bị đơn. Yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

[11] Về án phí và chi phí khác:

[11.1] Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

[11.2] Các bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 88/2022/DS-ST ngày 20-9-2022 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí và chi phí khác:

Tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng khác được xem xét xử lý khi vụ án được giải quyết lại.

Ông Đinh Hoàng V và bà Quách Thị H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại cho ông Đinh Hoàng V và bà Quách Thị H2 mỗi người 300.000 tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0004420 ngày 12-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

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

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- TAND thị xã Vĩnh Châu;
- VKSND T. Sóc Trăng;
- Chi cục THADS thị xã Vĩnh Châu;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Phòng KTNV&THA.

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

**Nguyễn Vĩnh Khương**