

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 93/2025/DS-PT

Ngày 25-3-2025.

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

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 Trần Nam Trung;

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng.

Ông Nguyễn Văn Toàn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Huy, 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.

Trong các ngày 19 và 25 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 294/2024/TLPT-DS, ngày 25 tháng 12 năm 2024, về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST, ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 66/2025/QĐ-PT, ngày 06/02/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 51/2025/QĐ-PT, ngày 27/02/2025, giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn D, sinh năm 1963 và bà Lê Thị D1, sinh năm 1961. Cùng địa chỉ: Số nhà D, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (cùng có mặt).

2- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị S (tên gọi khác: X), sinh năm 1940. Địa chỉ: ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn S: Bà Nguyễn Thị Lê T, sinh năm 1992. Địa chỉ: ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, theo văn bản ủy quyền ngày 20/9/2023 (có mặt).

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

3-1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964. Địa chỉ: ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Ông Lưu Văn Đ là Luật sư Văn phòng L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh H. Địa chỉ: Số C N, Phường E, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

3-2. Ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1957. Địa chỉ: ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Ông Nguyễn Văn O ủy quyền cho vợ là người liên quan Nguyễn Thị H.

3-3. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3-4. Ngân hàng Thương mại cổ phần S4 - Chi nhánh huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ Chi nhánh L: Đường Đ, ấp B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông Nguyễn Minh M - Giám đốc Chi nhánh L, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị S là bị đơn và bà Nguyễn Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và theo kết quả xét xử sơ thẩm, thì vụ án có nội dung như sau:

** Nguyên đơn ông Trần Văn D và bà Lê Thị D1 trình bày và yêu cầu Tòa án giải quyết:*

Ngày 03/11/2009, vợ chồng ông Trần Văn D, bà Lê Thị D1 có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S 01 công đất (tầm 03 mét), chiều ngang 06 mét tính từ thềm lộ dưới mé kinh, chiều dài 24 mét, thuộc thửa đất số 266, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với giá chuyển nhượng 40.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng bà S có làm tờ sang nhượng đất giao cho vợ chồng ông D, bà D1. Khi chuyển nhượng bà S trình bày do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà đang thế chấp tại Ngân hàng nên không làm thủ tục chuyển nhượng sang tên được. Ngày 03/11/2009 ông D có giao cho bà S 20.000.000 đồng tiền đặt cọc. Đến ngày 15/3/2011 thì vợ chồng ông D giao cho bà S đủ số tiền còn lại là 20.000.000 đồng và bà S có làm lại “Tờ sang nhượng đất” giao cho vợ chồng ông D, có sự chứng kiến của ông Lê Văn S1, ông Nguyễn Văn B (con trai bà S) và ông Tăng Văn S2 ngụ cùng ấp cùng ký tên. Bà S đã giao đất cho vợ chồng ông D sử dụng, khi đó bà S có hứa là dùng số tiền mà ông D trả để trả nợ Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra rồi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D nhưng chưa thực hiện.

Ngày 23/8/2016, bà S lại làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho con gái là bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964 cùng chồng bà H là ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1957 toàn bộ diện tích thửa đất số 226, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, bà H và ông O được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 089396, cấp ngày

25/8/2016, trong đó có phần diện tích đất mà bà S đã chuyển nhượng cho ông D, bà D1.

Ông D có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành. Vì vậy, ông D và bà D1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, cụ thể như sau:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 089396 đất có diện tích 01 công tầm lớn có chiều ngang 06 tầm tính từ thêm lộ dưới mé kinh, chiều dài 24 tầm, thửa số 226, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng do bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964 và ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1957 đứng tên được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/8/2016. Yêu cầu bà Nguyễn Thị S (tên gọi khác: X).

- Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Văn D, bà Lê Thị D1 phần đất có diện tích ngang 6 tầm (tầm 3m), chiều dài 24 tầm thuộc thửa số 226, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn D và bà Lê Thị D1 thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 089396 đất có diện tích 01 công tầm lớn có chiều ngang 06 tầm tính từ thêm lộ dưới mé kinh, chiều dài 24 tầm, thửa đất số 226, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng do bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964 và ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1957 đứng tên được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/8/2016.

* Bị đơn Nguyễn Thị S và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn S là bà Nguyễn Thị Lệ T trình bày:

Theo đơn khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn D và bà Lê Thị D1 cho rằng vào ngày 03/11/2009 có chuyển nhượng phần đất diện tích là 01 công (tầm 03m), tầm lớn có chiều ngang 06 tầm, chiều dài 24 tầm, thuộc thửa đất số 266, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng do vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn O đứng tên quyền sử dụng đất, thuộc thửa đất số 266, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với giá chuyển nhượng 40.000.000 đồng chia làm hai lần, lần thứ nhất ngày 03/11/2009 và lần thứ hai ngày 15/3/2011 là hoàn toàn không đúng sự thật, với lý do cụ thể như sau:

Vào ngày 03/11/2009, vợ chồng ông D, bà D1 có đến nhà bà S thỏa thuận để nhận cầm cố phần đất 01 công (1.000m²) tầm 03m, trong tổng diện tích 20.278 m², thuộc thửa đất số 231 và thửa 226, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp V, xã A, cho bà S với tổng số tiền cầm cố là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) và không ấn định thời gian khi nào có tiền thì bà S sẽ chuộc lại đất. Nhưng khi làm giấy tờ thì ông D làm tờ sang nhượng đất ghi ngày 03/11/2009 và ông D nói bằng lời nói với bà S là khi nào bà S có tiền thì bà S chuộc lại đất và kêu cháu nội bà S tên Nguyễn Thanh P lên nhà ông D nhận số tiền lần thứ nhất là 20.000.000 đồng, đến ngày 15/3/2011 ông D đưa bà S nhận 20.000.000 đồng và không có làm giấy tờ hay biên bản gì. Ông D, bà D1 khởi kiện cho rằng bà S ký sang nhượng đất ngày 03/11/2009 là ông D, bà D1 lừa dối bà S, qua hai lần ông D làm giấy sang nhượng, không có liên hệ với con bà

S là Nguyễn Thị H để ký sang bán đất hoặc hỏi ý kiến của bà H, hơn nữa vào thời điểm 2004 đất cấp cho hộ gia đình bà S có bốn thành viên, trong đó có bà H. Trong quá trình cầm cố đất, bà S kêu con gái là bà H đo cặm ranh cho ông D, tính từ cây me dưới thêm lộ trở vào trong, chứ không đúng như nội dung đơn khởi kiện của ông D.

Vì vậy, bị đơn bà Nguyễn Thị S làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Yêu cầu Tòa án xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D, bà Lê Thị D1, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2009 và giấy sang nhượng ngày 15/3/2011 giữa bà Nguyễn Thị S với ông Trần Văn D, bà Lê Thị D1 là vô hiệu. Bà Nguyễn Thị S sẽ giao trả đủ số tiền 40.000.000 đồng như thỏa thuận ban đầu cho ông D, bà D1.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn O trình bày:*

Theo nội dung đơn khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn D, bà Lê Thị D1 cho rằng vào ngày 03/11/2009, ông D, bà D1 có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích là 01 công (1.000m²), tầm 03m, có chiều ngang 06 tầm từ thêm lộ, dưới mé kinh, chiều dài 24 tầm, thuộc thửa đất số 266, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, với giá chuyển nhượng 40.000.000 đồng, với mẹ bà H là bà Nguyễn Thị S là hoàn toàn không đúng sự thật, với lý do cụ thể như sau:

- Thứ nhất: Vào năm 2009 vợ chồng ông D, bà D1 có đến nhà bà S thỏa thuận để nhận cầm cố phần đất 01 công (1.000m²) tầm 03m, trong tổng diện tích 17.581,7m², thuộc thửa đất số 231 và thửa 226, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với số tiền cầm cố là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) và việc thỏa thuận cầm cố giữa hai bên có làm giấy cầm cố và không ấn định thời gian, khi nào có tiền thì bà S sẽ chuộc lại đất. Ngoài ra bà H không biết giữa bà S và ông D, bà D1 có làm giấy sang nhượng 02 lần và tại thời điểm ông D, bà D1 làm giấy sang nhượng của bà S thì bà S đã trên 72 tuổi, có hạn chế năng lực hành vi dân sự. Người làm chứng tên Nguyễn Văn B là em bà H nhưng là người khuyết tật, không đủ điều kiện để làm chứng. Khi làm giấy chuyển nhượng, bà H cũng là thành viên hộ gia đình nhưng bà H không ký tên vào giấy chuyển nhượng đất. Như vậy việc ông D, bà D1 tự làm giấy sang nhượng cho bà S và ông B ký tên là chưa đảm bảo tính hợp pháp là trái quy định pháp luật.

- Thứ hai: Ông D, bà D1 cho rằng bà S có ký giấy sang nhượng đất vào ngày 03/11/2009 và ngày 15/3/2011 là không đúng vì bà S (tên gọi khác: X) chỉ ký giấy ngày 15/3/2011 nhận 20.000.000 đồng, còn giấy sang nhượng ông D tự viết vào ngày 03/11/2009 bà S không có ký tên, do ông D tự viết và kêu cháu Nguyễn Thanh P lên nhà ông D nhận 20.000.000 đồng. Qua hai lần ông D làm giấy sang nhượng với bà S đều không có liên hệ với bà H để ký sang bán đất hoặc hỏi ý kiến của bà H, hơn nữa vào thời điểm năm 2004 đất cấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị S có bốn

thành viên trong đó có bà H và phần đất bà H đo cầm cố cho ông D theo lời bà S, hiện nay vẫn còn vị trí trụ ranh rõ ràng là từ dưới cây me thêm lộ trở vào.

Năm 2004, bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp cho hộ gia đình có 02 thửa, thửa 231, tờ bản đồ số 5, diện tích 7.169,8m² và thửa 226, tờ bản đồ số 5, diện tích 10.111,9m² là do công sức của vợ chồng bà H, ông O cùng mẹ là bà S tạo lập mua được từ năm 1996, khi Nhà nước thu hồi nông trường, trước đây 02 thửa đất trên chung một khuôn sau khi đào cắt kinh sườn thì phần đất của vợ chồng bà H, ông O có diện tích 10.111,9m², thuộc thửa đất số 226, còn của bà S là thửa 231, diện tích 7.169,8m².

Ông D, bà D1 khởi kiện yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 089396 với diện tích 01 công tằm lớn có chiều ngang 06 tằm tính từ thêm lộ dưới mé kinh, chiều dài 24 tằm, thuộc thửa đất số 226, tờ bản đồ số 05 tọa lạc ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng do vợ chồng Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn O đứng tên quyền sử dụng đất là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà H, ông O.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn O làm đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung giải quyết cụ thể là:

- Bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn O yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D, bà Lê Thị D1, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2009 và ngày 15/3/2011 giữa bà Nguyễn Thị S với ông Trần Văn D, bà Lê Thị D1 là vô hiệu.

- Bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn O yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 01 công (1.000m²) tằm 03m, có chiều ngang 06 tằm từ thêm lộ, dưới mé kinh, chiều dài 24 tằm, thuộc thửa đất số 266, tờ bản đồ số 05, nằm trong tổng diện tích 10.111,9m², tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn O được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 089396 là hợp pháp đúng trình tự thủ tục và đúng đối tượng.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B trình bày:*

Ông B có chứng kiến việc bà S chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D và ông B có ký tên vào Tờ sang nhượng đất ngày 03/11/2009 như lời trình bày của nguyên đơn. Ông B không có ký tên vào tờ sang nhượng đất lập ngày 15/3/2011. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông B không có ý kiến.

** Ngân hàng Thương mại cổ phần S4 trình bày:*

Ngân hàng có nhận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất số CS0618 thửa đất số 226, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, bà Nguyễn Thị H đã thực hiện đầy đủ thủ tục liên quan đến việc công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định, bà H thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng, khi vi phạm hợp đồng sẽ xử lý theo quy định của pháp luật.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST, ngày 25/9/2024 đã quyết định như sau:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 129, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, Điều 166 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D và bà Lê Thị D1 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị S (tên gọi khác: X) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/11/2009 và ngày 15/3/2011 là một phần diện tích đất thửa số 226, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.320,9m², tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D, bà Lê Thị D1 và bà Nguyễn Thị S (tên gọi khác: Xót) lập ngày 03/11/2009 và ngày 15/3/2011 có hiệu lực.

Ông Trần Văn D và bà Lê Thị D1 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất, điều chỉnh, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, phần diện tích đất đo đạc thực tế 1.320,9 m² thuộc một phần thửa đất số 226, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa đất số 365 do bà Tăng Thị D2 quản lý, sử dụng có số đo: 73,79 m.

- Hướng Tây giáp thửa đất số 226 do bà Nguyễn Thị H quản lý, sử dụng có số đo: 73,5 m.

- Hướng Nam giáp thửa số 226 do bà Nguyễn Thị H, quản lý, sử dụng có số đo 18,21 m.

- Hướng Bắc giáp đường bê tông có số đo: 17,88 m.

Tổng diện tích: 1.320,9m² (trong đó diện tích đất trong phạm vi lộ giới 87,9m²), loại đất trồng cây hàng năm khác.

(Kèm theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 11/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng).

Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn O có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 226, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn O không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan

hành chính nhà nước có thẩm quyền, C, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, tỉnh Sóc Trăng căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự theo quy định tại điểm k khoản 1 Điều 133 và khoản 6 Điều 137 Luật Đất đai năm 2024.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn bà Nguyễn Thị S (tên gọi khác: X) về việc bà S (tên gọi khác: Xót) yêu cầu Tòa án xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D, bà Lê Thị D1, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2009 và giấy sang nhượng ngày 15/3/2011 giữa bà Nguyễn Thị S (tên gọi khác: X) với ông Trần Văn D, bà Lê Thị D1 là vô hiệu. Bà Nguyễn Thị S (tên gọi khác: X) sẽ giao trả đủ số tiền 40.000.000 đồng như thỏa thuận ban đầu cho ông D, bà D1.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn O về việc: Bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn O yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D, bà Lê Thị D1, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2009 và ngày 15/3/2011 giữa bà Nguyễn Thị S (tên gọi khác: X) với ông Trần Văn D, bà Lê Thị D1 là vô hiệu và yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất tranh chấp giữa vợ chồng ông D, và Dù với bà S (tên gọi khác: X) theo đo đạc thực tế phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.320,9 m², thuộc một phần diện tích thửa đất số 226, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng là thuộc sở hữu hợp pháp của bà H và ông O.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

* Ngày 10/10/2024, bà Nguyễn Thị S kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D, bà Lê Thị D1, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2009 và giấy sang nhượng ngày 15/3/2011 giữa bà Nguyễn Thị S (Xót) với ông Trần Văn D, bà Lê Thị D1 là vô hiệu. Bà Nguyễn Thị S sẽ hoàn trả lại số tiền 40.000.000 đồng như thỏa thuận ban đầu.

- Buộc vợ chồng ông Trần Văn D và bà Lê Thị D1 giao trả lại diện tích 01 công tằm 3m, có chiều ngang 6 tằm từ thềm lộ, dưới mé kinh, chiều dài 24 tằm, thuộc thửa đất số 266, tờ bản đồ số 05, nằm trong tổng diện tích 10.111,9m², tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn O.

* Ngày 10/10/2024, bà Nguyễn Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D, bà Lê Thị D1, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2009 và giấy sang nhượng ngày 15/3/2011 giữa bà Nguyễn Thị S (Xót) với ông Trần Văn D, bà Lê Thị D1 là vô hiệu.

- Buộc vợ chồng ông Trần Văn D và bà Lê Thị D1 giao trả lại diện tích 01 công tằm 3m, có chiều ngang 6 tằm từ thêm lộ, dưới mé kinh, chiều dài 24 tằm, thuộc thửa đất số 266, tờ bản đồ số 05, nằm trong tổng diện tích 10.111,9m², tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, mà ông D, bà D1 cho rằng nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S (Xót).

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo và yêu cầu độc lập của bà H, vì các căn cứ sau đây:

- Năm 2009 và năm 2011 khi ký các giấy tờ liên quan đến phần đất đang tranh chấp, thì bà S đã hơn 70 tuổi nhưng không có giấy khám sức khỏe của cơ quan y tế có thẩm quyền, để xác định bà S có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, là chưa đúng quy định của pháp luật về chủ thể của giao dịch dân sự.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà S năm 2004 là cấp cho hộ gia đình bà S nhưng khi ký các giấy tờ liên quan đến phần đất đang tranh chấp chỉ có bà S và con trai là ông Nguyễn Văn B ký tên là chưa đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông B là người khuyết tật từ nhỏ nên không đủ điều kiện để làm chứng.

- “Tờ sang nhượng đất ngày 03/11/2009” và “Tờ sang nhượng đất ngày 15/3/2011” đều do ông Lê Văn S1 viết nhưng ông S1 là anh em cột chèo với nguyên đơn D nên khi viết ghi không đúng ý của bà S là cầm cố đất. Sau khi viết xong không giao cho bà S giữ bản nào nên bà S và ông B không biết giấy đó ghi nội dung gì.

- Các thỏa thuận chuyển nhượng đất mà các bên ký kết, đều vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật dân sự và Luật đất đai. Vì vậy, cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay nêu trên là không đúng quy định của Bộ luật dân sự và Luật đất đai.

- Năm 2016 bà S bà lập thủ tục sang tên đổi với thửa đất số 226 cho bà H và ông O, bà H và ông O đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ thửa đất số 226 trong đó có cả diện tích đất đang tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H và ông O phải làm thủ tục sang tên đổi với diện tích đất đang tranh chấp thuộc một phần của thửa đất số 226 mà bà H và ông O đã được cấp giấy, là không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H và ông O.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn S và người liên quan H không rút lại đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Ý kiến của Kiểm sát viên, phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự 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 và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

+ *Về thủ tục tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự có mặt đã tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với các đương sự đã được Tòa án triệu tập để tham dự phiên tòa phúc thẩm nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do là chưa chấp hành nghiêm theo sự triệu tập của Tòa án.

+ *Về nội dung kháng cáo*: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn S và người liên quan Hết, vì bị đơn S và người liên quan H không chứng minh được kháng cáo của mình là có căn cứ pháp luật, trong khi nguyên đơn D và D1 không đồng ý theo kháng cáo của bị đơn S và người liên quan Hết. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của bị đơn S và người liên quan H là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn S và người liên quan H là hợp lệ, được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận và tiến hành giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham dự phiên tòa, nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, và không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, quyết định xét xử vắng mặt ông B.

[2] Về nội dung kháng cáo:

+ Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn S yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2009 và giấy sang nhượng ngày 15/3/2011 giữa bà Nguyễn Thị S (Xót) với ông Trần Văn D, bà Lê Thị D1 là vô hiệu. Bà Nguyễn Thị S sẽ hoàn trả lại số tiền 40.000.000 đồng như thỏa thuận ban đầu.

- Buộc vợ chồng ông Trần Văn D và bà Lê Thị D1 giao trả lại diện tích 01 công tằm 3m, có chiều ngang 6 tằm từ thềm lộ, dưới mé kinh, chiều dài 24 tằm, thuộc thửa đất số 266, tờ bản đồ số 05, nằm trong tổng diện tích 10.111,9m², tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn O.

+ Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2009 và giấy sang nhượng ngày 15/3/2011 giữa bà Nguyễn Thị S (Xót) với ông Trần Văn D, bà Lê Thị D1 là vô hiệu.

- Buộc vợ chồng ông Trần Văn D và bà Lê Thị D1 giao trả lại diện tích 01 công tằm 3m, có chiều ngang 6 tằm từ thêm lộ, dưới mé kinh, chiều dài 24 tằm, thuộc thửa đất số 266, tờ bản đồ số 05, nằm trong tổng diện tích 10.111,9m², tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, mà ông D và bà D1 cho rằng nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S (Xót).

+ Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn D và D1 không đồng ý theo nội dung kháng cáo của bị đơn S và người liên quan Hết, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] *Xét kháng cáo của bị đơn S và người liên quan Hết, cũng như đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2009 và giấy sang nhượng ngày 15/3/2011 là vô hiệu, thì thấy rằng:*

- Bị đơn S và người liên quan H trình bày: Phần đất đang tranh chấp, bị đơn S chỉ cầm cố cho nguyên đơn D và D1 với số tiền là 40.000.000 đồng, nhưng nguyên đơn S và người liên quan H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh có việc cầm cố đất đang tranh chấp như bị đơn S và người liên quan H trình bày.

- Nguyên đơn D và D1 trình bày: Phần đất đang tranh chấp, các nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn S với số tiền là 40.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng có làm giấy mua bán được thể hiện tại “Tờ sang nhượng đất ngày 03/11/2009” và “Tờ sang nhượng đất ngày 15/3/2011”.

Nội dung “Tờ sang nhượng đất ngày 03/11/2009” như sau:

TỜ SANG NHƯỢNG ĐẤT

Tôi: Nguyễn Thị S, sinh năm 1940, hiện ngụ ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Hôm nay tôi có nhượng lại một công đất cho cháu Trần Văn D, sinh năm 1962, hiện cư ngụ tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, công đất chuyển nhượng tọa lạc tại ấp V, xã A.

- Phía Đông Bắc giáp bà P1.

- Phía Tây nam giáp bà H.

- Phía Tây Bắc giáp lộ.

- Phía Đông Nam, giáp bà H.

Chiều ngang bằng sáu tằm, chiều dài bằng hai mươi bốn tằm “tằm bằng ba mét”.

“Đo dưới thêm lộ” dưới mé kinh cho theo. Giá cả thỏa thuận là 40.000.000đ “bốn chục triệu đồng” đưa trước 20.000.000đ “hai chục triệu đồng” số tiền còn lại một năm sau trả đủ, tức mùa vụ mùa năm tới.

Hôm nay tôi làm giấy này để làm bằng, nếu bên nào sai hoặc ai ngăn cản thì bên đó hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Nội dung “Tờ sang nhượng đất ngày 15/3/2011” như sau:

TỜ SANG NHƯỢNG ĐẤT

Tôi: Nguyễn Thị S, sinh năm 1940, hiện ngụ ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Hôm nay tôi có nhận số tiền còn lại của cháu Trần Văn D, sinh năm 1962, hiện cư ngụ tại ấp A, xã A, “cùng huyện” với số tiền còn lại là 20.000.000đ “hai chục triệu đồng”. Vào ngày 03-11-2009 tôi đã nhận 20.000.000đ “hai mươi triệu đồng” trước và sau đã đủ 40.000.000đ “bốn mươi triệu đồng” đều có sự chứng kiến của con trai tôi là Nguyễn Văn B.

Vậy một công đất tầm lớn tôi đã sang nhượng, nay vợ chồng cháu D toàn quyền sử dụng, công đất chuyển nhượng tọa lạc tại ấp V, xã A. Tứ cận của công đất như sau:

- Phía Đông Bắc giáp với bà P1.*
- Phía Tây nam giáp bà H (con gái tôi).*
- Phía Tây Bắc giáp lộ (Kênh nông trường vùng 7).*
- Phía Đông Nam, giáp bà H.*

Với quy cách đo một công đất như sau:

- Chiều ngang bằng 06 tầm (sáu tầm).*
- Chiều dài bằng 24 tầm (hai mươi bốn tầm) “một tầm bằng ba mét”.*

Điểm đo bắt đầu dưới thêm lộ đo ra đất ruộng. Còn từ dưới thêm lộ ra mé kinh cho theo. Hôm nay tôi và con trai tôi ký giấy này để cháu D làm bằng. Nếu ai ngăn cản tôi và con trai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm, vì tôi đã nhận đủ số tiền mà hai bên đã thỏa thuận./.

Nội dung thỏa thuận tại 02 tờ sang nhượng nêu trên là chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải cầm cố đất như bà S và bà H trình bày.

- Ông Nguyễn Văn B là con bị đơn S trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 29/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung có nội dung: Ông B thừa nhận có ký tên vào “Tờ sang nhượng đất ngày 03/11/2009” chứng kiến việc mẹ ông là bà Nguyễn Thị S sang nhượng cho ông D phần đất chiều ngang 6 tầm và chiều dài 24 tầm, tầm 3m (bút lục số 104 và 105).

- Ông Tăng Văn S2 trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 29/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung có nội dung: Ông S2 có ký tên làm chứng vào “Tờ sang nhượng đất ngày 15/3/2011” (bút lục số 106 và 107).

Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng đã tiến hành xác minh giá đất cầm cố và giá chuyển nhượng đất ở địa phương tại thời điểm năm 2009 đến năm 2011, cụ thể như sau:

- Ông Tăng P1 cung cấp thông tin tại Biên bản xác minh ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng, có nội dung như sau: *Vào thời điểm năm 2009 - 2011, giá chuyển nhượng 01 công tằm 3m khoảng 30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng. Giá cầm cố 01 công tằm 03m khoảng 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng (bút lục số 316).*

- Ông Thạch M1 cung cấp thông tin tại Biên bản xác minh ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng, có nội dung như sau: *Vào thời điểm năm 2009 - 2011, giá chuyển nhượng 01 công tằm 3m khoảng 30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng tùy theo đất gần lộ, kinh thì có giá hơn. Giá cầm cố 01 công tằm 03m khoảng 5.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng tùy theo thời gian cố và thỏa thuận của các bên (bút lục số 317).*

- Ông Ngô Văn S3 cung cấp thông tin tại Biên bản xác minh ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng, có nội dung như sau: *Vào thời điểm năm 2009 - 2011, giá chuyển nhượng 01 công tằm 3m khoảng 30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng tùy theo vị trí đất gần lộ, kinh thì có giá hơn đất xa lộ, kinh. Giá cầm cố 01 công tằm 03m khoảng 5.000.000 đồng đến 15.000.000 đồng tùy theo vị trí đất và năm cầm cố là bao lâu (bút lục số 318).*

Như vậy, có căn cứ để xác định: Phần đất đang tranh chấp là chuyển nhượng không phải là cầm cố.

“Tờ sang nhượng đất ngày 03/11/2009” và “Tờ sang nhượng đất ngày 15/3/2011” đều vi phạm về hình thức theo quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thực tế các bên đã nhận đủ tiền và giao nhận đất xong từ năm 2009 đến nay.

Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về: “Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức” cụ thể như sau:

“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. 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 bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực 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 bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

Tòa án cấp sơ thẩm, áp dụng quy định của Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015, để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ sang

nhượng đất ngày 03/11/2009” và “Tờ sang nhượng đất ngày 15/3/2011” là có căn cứ pháp luật, như đã được viện dẫn nêu trên.

Bị đơn S và người liên quan H không chứng minh được: “Tờ sang nhượng đất ngày 03/11/2009” và “Tờ sang nhượng đất ngày 15/3/2011” bị đơn Sốt bị lừa dối, cũng như không chứng minh được phần đất đang tranh chấp là cầm cố. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn S và người liên quan H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S và vợ chồng ông D bà D1 theo “Tờ sang nhượng đất ngày 03/11/2009” và “Tờ sang nhượng đất ngày 15/3/2011” là vô hiệu, không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[4] *Xét kháng cáo của bị đơn S và người liên quan H về việc buộc nguyên đơn D và D1 trả lại diện tích đất đang tranh chấp, thì thấy rằng:*

Như đã phân tích tại mục [3] của bản án này, do bị đơn S và người liên quan H không chứng minh được, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên theo “Tờ sang nhượng đất ngày 03/11/2009” và “Tờ sang nhượng đất ngày 15/3/2011” là vô hiệu. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn S và người liên quan Hết, về việc buộc nguyên đơn D và D1 phải trả lại diện tích đất đang tranh chấp, cũng không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

Bị đơn S và người liên quan H không chứng minh được kháng cáo của bị đơn S và người liên quan H là có căn cứ pháp luật, trong khi nguyên đơn D và D1 không đồng ý theo nội dung kháng cáo của bị đơn S và người liên quan Hết. Vì vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn S và người liên quan Hết.

Đề nghị của Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về việc: Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn S và người liên quan Hết, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với các chứng cứ đã được viện dẫn nêu trên, nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[5] *Án phí dân sự phúc thẩm:* Bị đơn S và người liên quan H được miễn án phí phúc thẩm do thuộc đối tượng người cao tuổi theo quy định tại điểm đ, khoản 01 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án.

Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị S (Xót) và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H.

I- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST, ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng.

II- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Nguyễn Thị S (Xót) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H được miễn do thuộc đối tượng người cao tuổi.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung)./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Cù Lao Dung;
- Chi cục THADS huyện Cù Lao Dung;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

Trần Nam Trung