TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **172**/2025/DS-ST
Ngày: 24/6/2025
V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu và công nhận 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 Lê Thanh Vũ;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Toàn;

Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Mỹ Nhiên - Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Trương Minh Diền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18/6/2025 và 24/6/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm, công khai vụ án thụ lý số 226/2024/TLST-DS ngày 11/11/2024, về việc "tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 311/2024/QĐST-DS ngày 04/12/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị T; Sinh ngày: 30/4/1975; Địa chỉ cư trú: Ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Bà Lâm Thị Hằng N; Sinh ngày: 26/3/1988; Địa chỉ liên hệ: Ấp C, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền, theo Văn bản ủy quyền ngày 26/12/2024. (có mặt)

2. Ông Kim Điền P; Sinh ngày: 15/7/1993; Sinh ngày: 26/3/1988; Địa chỉ liên hệ: Ấp C, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền, theo Văn bản ủy quyền ngày 26/12/2024. (vắng mặt)

- *Bị đơn:* Ông Trương Tấn T1; Sinh ngày: 08/8/1964; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn*: Ông Phạm Minh T2 - luật sư của Văn phòng luật sư Phạm Minh T2 thuộc Đoàn luật sư tỉnh S; Địa chỉ Văn phòng: Số C, Hẻm I, ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

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

1. Ông Huỳnh Văn T3; Sinh năm: 1974; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

2. Bà Huỳnh Thị D; Sinh năm: 1976; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3. Ông Huỳnh Văn C; Sinh năm: 1985; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

4. Ông Huỳnh Văn N1; Sinh ngày: 01/01/1986; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

5. Bà Lê Thị H; Sinh năm: 1975; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

6. Ông Huỳnh Văn Đ; Sinh năm: 1997; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

7. Ông Huỳnh Văn N2; Sinh năm: 2006; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

8. Bà Nguyễn Thị B; Sinh năm: 1966; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

9. Ông Phan Văn T4; Tên gọi khác: Phan Văn T5; Sinh năm: 1965; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

10. Bà Lê Thị C1; Tên gọi khác: Lê Thị C2; Sinh năm: 1963; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Thị T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Huỳnh Thị T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày như sau:

Vào năm 1996, bà Nguyễn Thị D1 là mẹ của nguyên đơn bà T có cố cho ông Trương Tấn Thành P1 đất là 05 công tầm cấy thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với giá là 2,5 cây vàng loại vàng 24k, thời hạn cố là khi nào bà D1 có khả năng sẽ chuộc lại đất, việc cố đất do hai bên thỏa thuận bằng lời nói, không có làm giấy tờ. Sau khi nhận cố đất, ông T1 đã nhận đất canh tác, thỏa thuận nếu mà D1 không có vàng chuộc

thì ông T1 vẫn tiếp tục được canh tác, sử dụng khi nào bà D1 có vàng sẽ chuộc lại. Đến năm 2017, bà D1 mất thì các anh chị em của bà T có liên hệ ông T1 để xin chuộc lại phần đất này thì được ông T1 đồng ý nhưng buộc anh chị em bà T phải chuộc đất với giá là 50.000.000 đồng/công. Do bà T và anh chị em không có khả năng chuộc lại, hai bên không thỏa thuận được nên kéo dài đến nay và phát sinh tranh chấp.

Nay bà T yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập năm 1996 giữa bà Nguyễn Thị D1 và ông Trương Tấn T1 đối với phần đất diện tích 05 công tầm cấy (có diện tích đo đạc thực tế là 6.463m^2) thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp 20, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu và buộc ông Trương Tấn T1 giao trả phần đất nêu trên cho bà T cùng những người thừa kế của bà D1 gồm ông Huỳnh Văn T3, bà Huỳnh Thị D, ông Huỳnh Văn C, ông Huỳnh Văn N1, bà Lê Thị H và bà T đồng ý chuộc lại với giá 2,5 cây vàng 24k.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Tấn T1, về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà D1 ngày 25/12/1996 đối với phần đất tranh chấp là không có cơ sở nên đề nghị Tào án không chấp nhận vì bà D1 không biết chữ, khi làm việc bà D1 chỉ lăn tay hoặc gạch thập. Điều này được chứng minh tại lời khai của những người tham gia hùn vốn ở địa phương như bà D2, bà D3, bà K, đơn xin cấp đất ngày 23/10/1992 và biên bản làm việc với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S tại phiếu nhận và trả lời kết quả.

* Theo Đơn phản tố và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trương Tấn T1 trình bày như sau:

Vào ngày 25/12/1996, ông T1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị D1 (đã chết vào năm 2017) là mẹ ruột của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T với diện tích là 05 công tầm cấy (đo đạc thực tế có diện tích là 6.463m^2), loại đất LUC thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp B, xã V (nay là ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng) do bà Nguyễn Thị D1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng mỗi công là 05 chỉ vàng 24k, 05 công là 25 chỉ vàng 24k. Việc chuyển nhượng có làm giấy viết tay tiêu đề Đơn xin chuyển nhượng đất có những người chứng kiến, ký tên xác nhận gồm ông Nguyễn Văn Đ1 (là cha bà D1), ông Huỳnh Văn T6 (là con bà D1), ông Nguyễn Văn N3, bà Đinh Thị T7, bà Trương Thị Thu H1 và Trưởng Ban nhân dân ấp 20 là ông Phạm Công L chứng thực ngày 29/12/1996. Sau khi viết giấy chuyển nhượng đất, ông T1 đã trả đủ 25 chỉ vàng 24k cho bà D1 và ông T1 cũng được bà D1 giao 05 công đất. Do phần đất 05 công chuyển nhượng của bà D1 liền kề với phần đất của ông T1, nên sau khi nhận chuyển nhượng ông T1 đã ban bờ và quản lý sử dụng liên tục đến nay. Tại thời điểm chuyển nhượng đất, bà D1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà D1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền ở Ngân hàng chia nhau sử dụng một thời gian. Sau khi trả tiền vay Ngân hàng, ông T1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D1 và một

thời gian sau thì bà D1 nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất, nhờ cán bộ địa chính xã xuống đo đạc lại thửa đất số 195 (trong đó có 05 đất bà D1 đã chuyển nhượng cho ông T1) để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T1 không đồng ý nên bà D1 không làm được, một thời gian sau thì bà D1 chết nên ông T1 không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất được. Ngoài phần đất chuyển nhượng, đến ngày 20/02/1997, bà D1 có cố cho ông T1 04 công đất ruộng, mỗi công 03 chỉ vàng 24k và thời hạn cố 03 năm. Đến ngày 20/02/1999, bà D1 đã chuộc lại đất cố và ông T1 đã giao trả lại 04 công đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông T1 không đồng ý và yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà D1 xác lập ngày 25/12/1996 đối với phần đất 05 công tầm cấy (có diện tích đo đạc thực tế là 6.463m^2) thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp 20, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và công nhận diện tích đất 6.463m^2 thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp 20, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T1.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị D trình bày:

Bà D là con của ông Huỳnh Văn Đ2 (chết vào năm 1986) và bà Nguyễn Thị D1 (chết vào năm 2017). Khi còn sống, bà D1 vay vàng của ông Trương Tấn T1 nhưng do lãi cao đóng không được và không có khả năng trả nên bà D1 thế đất cho ông T1 làm chứ không chuyển nhượng. Ngoài việc thế đất thì bà D1 còn cố phần đất 04 công cho ông T1, sau đó bà D đã chuộc lại phần đất này và hiện đang canh tác. Đối với đất tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 515142 ngày 21/3/1994 cho bà Nguyễn Thị D1, hiện bà D đang giữ bản chính. Bà D đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T và không yêu cầu chia thừa kế tài sản của bà D1 để lại trong vụ án này. Đối với yêu cầu phản tố của ông T1 thì bà D không đồng ý. Do lúc nợ vàng thì bà D1 không biết chữ, những người làm chứng trong giấy chuyển nhượng có quan hệ bà con với ông T1; ông ngoại Nguyễn Văn Đ1, anh Huỳnh Văn T6 và bà Đinh Thị T7 đã mất, ông Nguyễn Văn N3 là ai thì bà D không biết; riêng bà H1 là chị ông T1. Vì vậy, theo bà D giấy tay chuyển nhượng đất là vô hiệu nên không yêu cầu giám định chữ ký và nội dung khác trên giấy tay chuyển nhượng đất, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T1.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn N1 trình bày:

Ông N1 là con của ông Huỳnh Văn Đ2 (chết khoảng năm 1986) và bà Nguyễn Thị D1 (chết vào năm 2017), ông N1 còn nhỏ không biết giữa bà D1 và ông T1 thỏa thuận như thế nào việc giao nhận đất cho ông T1. Tuy nhiên, ông N1 nghe anh chị nói là cầm cố nên bà T đã khởi kiện yêu cầu chuộc đất thì ông N4 đồng ý và không yêu cầu chia thừa kế tài sản của bà D1 để lại trong vụ án này. Đối với yêu cầu phản tố của ông T1, theo ông N1 giấy tay chuyển nhượng đất mà ông T1 cung cấp là vô hiệu, do bà D1 không biết chữ nên đề nghị Tòa án

không chấp nhận yêu cầu của ông T1, đồng thời không yêu cầu giám định chữ ký và nội dung khác trên giấy tay chuyển nhượng đất.

* Theo văn bản tường trình, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T3, ông Huỳnh Văn C trình bày như sau:

Ông T3, ông C không đồng ý yêu cầu phản tố của ông Trương Tấn T1. Lý do: Thứ nhất, bà Nguyễn Thị Diệu C3 đất cho ông Trương Tấn T1 05 công tầm cấy, thửa đất số 195, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với giá 2,5 cây vàng loại vàng 24k; Thứ hai, tài liệu ông T1 nộp là Đơn xin chuyển nhượng đất của bà D1, đề ngày 25/12/96 và Đơn cố đất của bà D1, đề ngày 20/02/97 có chữ ký, chữ viết ghi họ tên của bà Nguyễn Thị D1 không phải chữ ký và chữ viết của bà D1 do bà D1 không biết chữ. Vì vậy, ông T3, ông C đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập năm 1996 giữa bà Nguyễn Thị D1 và ông Trương Tấn T1 đối với phần đất 05 công, thửa đất số 195, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp 20, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu và buộc ông Trương Tấn T1 giao trả phần đất nêu trên cho người thừa kế của mẹ là ông Huỳnh Văn T3, bà Huỳnh Thị T, bà Huỳnh Thị D, ông Huỳnh Văn C, ông Huỳnh Văn N1 và bà Lê Thị H. Ông T3, ông C đồng ý chuộc lại với giá 2,5 cây vàng 24k.

* Tại văn bản tường trình, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H trình bày như sau:

Vào năm 1996 âm lịch, mẹ chồng bà H là bà Nguyễn Thị D1 có cố đất cho ông Trương Tấn T1 là 05 công tầm cấy tại thửa 195, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với số vàng cố đất là 2,5 cây vàng 24k, thời hạn cố đất là khi nào bà D1 có khả năng chuộc thì sẽ chuộc lại. Việc cố đất thì hai bên chỉ có thỏa thuận bằng lời nói, không có lập giấy tờ, sau khi cố thì ông T1 cũng nhận đất canh tác. Đến năm 2017, bà D1 thì anh chị em chồng bà H liên hệ ông T1 để xin chuộc lại phần đất này và được ông T1 đồng ý nhưng yêu cầu chuộc với giá mỗi công là 50.000.000 đồng, do không có khả năng chuộc nên sự việc không thỏa thuận được kéo dài cho đến nay và phát sinh tranh chấp. Đối với tài liệu ông T1 nộp là Đơn xin chuyển nhượng đất của bà D1, đề ngày 25/12/96 và Đơn cố đất của bà D1, đề ngày 20/02/97 có chữ ký, chữ viết ghi họ tên của bà Nguyễn Thị D1 không phải chữ ký và chữ viết của bà D1 do bà D1 không biết chữ thì làm sao có thể ký và viết họ tên như vậy. Trước đây khi làm Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 23/10/1992 thì bà D1 chỉ gạch thập không có chữ ký, chữ viết họ tên. Đồng thời khi còn sống, bà D1 tham gia chơi hụi của bà Bùi Thị D2, bà Võ Thị K và bà Nguyễn Thị D3 thì trên các giấy tờ cũng thể hiện bằng dấu lăn tay, gạch thập. Tài liệu mà ông T1 cung cấp cho Tòa án là hợp đồng chuyển nhượng giả tạo, chữ viết và chữ ký của bà D1 tại các tài liệu nêu trên là do người khác ký. Bà H không đồng ý yêu cầu của ông T1 về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà Nguyễn Thị D1 được xác lập ngày 25/12/96. Bà H đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng cầm cố được xác lập vào năm 1996 giữa bà D1 và ông Trương Tấn T1 với diện tích là 05 công tầm cấy tại thửa đất số 195, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại

ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu và buộc ông Trương Tấn T1 trả cho bà H những người thừa kế của bà D1 phần đất trên, bà H đồng ý chuộc lại với giá 2,5 cây vàng 24k.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày như sau: Bà B không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thống nhất yêu cầu phản tố của chồng bà B là ông Trương Tấn T1.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Đ, ông Huỳnh Văn N2 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và không có văn bản trình bày ý kiến vụ án.

* Tại văn bản tường trình, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T4 trình bày như sau:

Ông T4 có đổi đất với ông T1, phần đất của ông T4 giao cho ông T1 giáp kênh để sử dụng làm đường nước. Phần đất thửa số 195 của bà D1, theo ông T4 biết trước đây bà D1 có vay và nợ tiền gia đình ông T1 nhưng lâu quá không có tiền trả nên bà D1 bán đất cho ông T1 trừ nợ. Ông T1 biết thì việc sang bán đất có làm giấy viết tay và Ban nhân dân ấp 20 chứng thực, số tiền vàng cụ thể ông T4 không biết, khi bà D1 còn sống có xin chuộc lại đất nhưng hai bên không thỏa thuận được giá, về sau bà D là con của bà D1 cũng xin chuộc lại, ông T1 yêu cầu chuộc với giá 50.000.000 đồng/công nên hai bên tiếp tục không thỏa thuận được. Liên quan đến phần đất đổi trong vụ án này ông T4 không có yêu cầu gì và sẽ thỏa thuận với ông T1 sau.

* Tại văn bản tường trình, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C1 trình bày như sau: Bà C1 và chồng là ông Phan Văn T4 (T5) có đổi cho ông T1 khoảng 01 công đất làm đường nước, phần đất giao lại cho vợ chồng bà C1 là của ông T1 mua của bà D1, hiện nay giữa bà T là con của bà D1 và ông T1 đang tranh chấp đất với nhau, trong đó có phần đất đổi giao cho vợ chồng bà C1. Tuy nhiên, bà C1, ông T4 không có tranh chấp phần đất đổi trong vụ án này, có gì vợ chồng bà C1 thỏa thuận với ông T1 sau.

* Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1, khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 (khoản 2 Điều 3 của Luật Đất đai năm 1993); khoản 1, khoản 5 Điều 26 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.

- Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T về tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập năm 1996, giữa bà Nguyễn Thị D1 và ông Trương Tấn T1 đối với phần đất 05 công, thửa đất số 195, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp 20, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Tấn T1, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Tấn T1 và bà Nguyễn Thị D1 xác lập ngày 25/12/1996 đối với phần đất 6.463m^2, thửa đất số 195, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp 20, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (đất đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 515142 ngày 21/3/1994 cho bà Nguyễn Thị D1 đứng tên) và công nhận ông Trương Tấn T1 được quyền sử dụng phần diện tích đất 6.463m^2, thửa đất số 195, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp 20, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, đất có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất ông Phan Văn T4 sử dụng có số đo 52,11m; Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa số 195 có số đo 49,58m; Hướng Nam giáp thửa đất số 231 và 230 có số đo 101,01m + 17,40m + 8,10m; Hướng Bắc giáp thửa đất số 196, có số đo 103,52m + 25,50m. (kèm theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 23/8/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Sóc Trăng)

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

* Ngày 09/10/2024, nguyên đơn bà Huỳnh Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập năm 1996 giữa bà Nguyễn Thị D1 và ông Trương Tấn T1 đối với phần đất diện tích 05 công tầm cấy (có diện tích đo đạc thực tế là 6.463m^2) thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp 20, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu và buộc ông Trương Tấn T1 giao trả phần đất nêu trên cho bà T cùng những người thừa kế của bà D1 gồm ông Huỳnh Văn T3, bà Huỳnh Thị D, ông Huỳnh Văn C, ông Huỳnh Văn N1, bà Lê Thị H và bà T đồng ý chuộc lại với giá 2,5 cây vàng 24k.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Phía nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vì nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất năm 1996 giữa bà Nguyễn Thị D1 với bị đơn ông Trương Tấn T1 là giao dịch vô hiệu nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh là phần đất đang tranh chấp do bà D1 cầm cố cho ông T1 vào năm 1996. Đối với bị đơn đã xuất trình và giao nộp Tòa án tài liệu, chứng cứ là Đơn xin chuyển nhượng đất ngày

25/12/96 với nội dung bà D1 chuyển nhượng vĩnh viễn cho ông T1 số đất là 05 công tầm cây, giá 01 công 05 chỉ vàng, 05 công là 2,5 cây vàng 24k. Sau khi nhận đất, ông T1 đã ban bờ nhập vào đất của ông T1 liền một mẫu, sau đó ông T1 hoán đổi một phần diện tích với ông Phan Văn T4 và sử dụng ổn định, các con bà D1 đều biết nhưng không có ai ngăn cản. Bên cạnh đó, ông L là Trưởng Ban nhân dân ấp 20 xác nhận là Đơn xin chuyển nhượng đất là do bà Đ3 và ông T1 mang đến nhờ ông L xác nhận. Ngày 20/2/1997, bà D1 có cố cho ông T1 04 công tầm cấy đất ruộng tại thửa số 195 của bà D1, với giá 01 công bằng 03 chỉ vàng 24k, 04 công là 12 chỉ vàng 24k và phần đất cố này được bà D1 chuộc lại. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1 và ông T1 xác lập ngày 25/12/1996 mặc dù chưa được công chứng, chứng thực theo quy định nhưng tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất 195 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp, không bị kê biên và bà D1 đã giao đất chuyển nhượng cho ông T1, ông T1 đã giao trả cho bà D1 đủ 25 chỉ vàng 24k nên hợp đồng chuyển nhượng đủ điều kiện công nhận theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng như sau:

+ Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa không có lý do khi đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai là chưa thực hiện đúng nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Trong vụ án này, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là vô hiệu và bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa phù hợp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là "tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, 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 luận, ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Kim Điền P; người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T3, bà Huỳnh Thị D, ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị H, ông Huỳnh Văn Đ, ông Huỳnh Văn N2, bà Phan Văn T4, bà Lê Thị C1 vắng mặt lần thứ hai không có lý do khi đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo và phạm vi xét xử phúc thẩm: Xét Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T lập và nộp trực tiếp tại Tòa án cấp sơ thẩm vào ngày 09/10/2024 là hợp lệ, đúng quy định của pháp luật về người kháng cáo, thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo theo quy định của các điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét yêu cầu kháng cáo nguyên đơn theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Xét trong vụ án này, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là vô hiệu và bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là "tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn thống nhất số liệu đo đạc và hiện trạng phần đất có tranh chấp theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị (bút lục số 89-90) và Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 23/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Sóc Trăng (bút lục số 88). Theo đó, phần đất tranh chấp trong vụ án có diện tích là 6.463m^2, loại đất 2L, thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất tranh chấp do bà Nguyễn Thị D1 đứng tên quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 515142 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 21/3/1994. Bà D1 giao cho ông T1, bà B quản lý, canh tác đất tranh chấp từ năm 1996 đến nay và hiện nay ông T4 có quản lý, sử dụng một phần thuộc phần đất tranh chấp trong vụ án có diện tích là 1.513,9m^2 do ông T1 đổi đất với ông T4.

[5] Phía nguyên đơn xác định vào năm 1996, bà D1 cầm cố phần đất tranh chấp trong vụ án cho ông T1 với giá là 25 chỉ vàng 24k, ông T1 đã giao đủ vàng cầm cố đất, thời hạn cố là khi nào bà D1 có khả năng sẽ chuộc lại đất, việc cố đất do hai bên thỏa thuận bằng lời nói, không có làm giấy tờ, ông T1 đã nhận đất canh tác, thỏa thuận nếu mà D1 không có vàng chuộc thì ông T1 vẫn tiếp tục được canh tác, sử dụng khi nào bà D1 có vàng sẽ chuộc lại đất, năm 2017 các con bà D1 xin chuộc lại đất nhưng hai bên không thống nhất được giá chuộc nên xảy ra tranh chấp đến nay. Tuy nhiên, phía nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bà D1 cầm cố phần đất tranh chấp trong vụ án

cho ông T1 vào năm 1996. Ngược lại, phía bị đơn ông T1 không thừa nhận việc có cầm cố phần đất tranh chấp trong vụ án từ bà D1 vào năm 1996 như phía nguyên đơn trình bày; đồng thời, bị đơn xác định đã nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp trong vụ án từ bà D1 vào ngày 25/12/1996 với giá là 25 chỉ vàng 24k, việc chuyển nhượng có làm giấy tay ghi tiêu đề là Đơn xin chuyển nhượng đất do bà D1 và ông T1 ký tên và có sự chứng kiến, xác nhận của ông Nguyễn Văn Đ1 (là cha của bà D1), ông Huỳnh Văn T6 (là con của bà D1), ông Nguyễn Văn N3, bà Đinh Thị T7, bà Trương Thị Thu H1 và Trưởng Ban nhân dân ấp 20 là ông Phạm Công L xác nhận vào ngày 29/12/1996. Phía nguyên đơn không thừa nhận chữ ký của bà D1 trong Đơn xin chuyển nhượng đất ngày 25/12/96 (bút lục số 37-39) mà bị đơn cung cấp cho Tòa án vì bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là con của bà D1 đều xác định bà D1 không biết chữ nhưng do lúc còn sống khi làm giấy tờ thì bà D1 chỉ gạch thập hoặc điểm chỉ vào các giấy tờ nên không có mẫu để giám định chữ ký của bà D1.

[6] Xét tại Biên bản xác minh ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị (bút lục số 198) ông Phạm Công L xác định: Ông Lý làm Trưởng Ban nhân dân ấp 20, xã V từ khoảng năm 1990 đến năm 2000 và từ trước đến nay sống tại địa phương, biết rõ các hộ bà Nguyễn Thị D1, Trương Tấn T1, ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn N3, bà Đinh Thị T7, bà Trương Thị Thu H1, ông Huỳnh Văn T6. Trong đó, ông Đ1 là cha bà D1; ông T6 là con bà D1, sống chung nhà bà D1, cả 03 người này đã chết. Ông N3 và bà Thà L1 hàng xóm của bà D1 và ông T1, hiện nay ông N3, bà T7 đã chết. Bà H1 là chị ruột ông T1, ông K1 là con bà T7. Ông L có biết bà D1 chuyển nhượng đất ruộng cho ông T1, thời điểm đó ông L có chứng thực vào giấy tay chuyển nhượng, việc chứng thực trên cơ sở hiểu biết và cả ông T1, bà D1 có mặt đề nghị ông L xác nhận vào việc chuyển nhượng đất của họ. Khi ông L chứng thực vào tờ giấy Đơn xin chuyển nhượng đất ngày 25/12/96 đã có đầy đủ chữ ký của người khác nên ông L chứng thực vào cuối tờ giấy theo yêu cầu của bà D1 và ông T1.

[7] Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở xác định: Việc nguyên đơn cho rằng vào năm 1996, bà D1 cầm cố phần đất tranh chấp trong vụ án cho ông T1 với giá là 25 chỉ vàng 24k là không có căn cứ. Đồng thời, có đủ căn cứ xác định giao dịch giữa bà D1 và ông T1 đối với phần đất tranh chấp trong vụ án vào ngày 25/12/1996 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bởi vì, mặc dù các bên không cung cấp được và Tòa án không thu thập được mẫu chữ ký để giám định chữ ký của bà D1 trong Đơn xin chuyển nhượng đất ngày 25/12/96 nhưng ông L là Trưởng Ban nhân dân ấp 20 xác định chính bà D1 và ông T1 cùng đến gặp ông L để nhờ ông L chứng thực việc chuyển nhượng đất của hai bên. Đồng thời, ông T1 đã được bà D1 bàn giao phần đất giao dịch và quản lý, sử dụng từ năm 1996 đến nay, ông T1 đã ban bờ, liền canh liền cư với phần đất của ông T1 và ông T1 đã đổi một phần diện tích trong phần đất tranh chấp cho ông T4 nhưng bà D1 và các con ở giáp ranh với ông T1 không có ý kiến phản đối hay ngăn cản. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T, về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm

cố quyền sử dụng đất xác lập năm 1996 giữa bà Nguyễn Thị D1 và ông Trương Tấn T1 đối với phần đất diện tích 05 công tầm cấy (có diện tích đo đạc thực tế là 6.463m^2) thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp 20, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu và buộc ông Trương Tấn T1 giao trả phần đất nêu trên cho bà T cùng những người thừa kế của bà D1 gồm ông Huỳnh Văn T3, bà Huỳnh Thị D, ông Huỳnh Văn C, ông Huỳnh Văn N1, bà Lê Thị H và bà T đồng ý chuộc lại với giá 2,5 cây vàng 24k, là có căn cứ.

[8] Xét mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/12/1996 giữa bà Nguyễn Thị D1 và ông Trương Tấn T1 đối với phần đất tranh chấp trong vụ án có lập thành văn bản nhưng chưa làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai là chưa tuân thủ về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng thì bà D1 là bên chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T1 là bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán và nhận đất chuyển nhượng, quản lý, sử dụng đất ổn định từ năm 1996 đến nay. Do vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1 và ông T1 không bị coi là vô hiệu là phù hợp với quy định của pháp luật tại điểm b khoản 1 Điều 688 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Từ đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông T1, về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Tấn T1 và bà Nguyễn Thị D1 xác lập ngày 25/12/1996 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 6.463m^2 thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp 20, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và công nhận ông Trương Tấn T1 được quyền sử dụng phần diện tích đất 6.463m^2 thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp 20, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ.

[9] Từ những nhận định trên, căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên nguyên đơn bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

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; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

* Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng

* Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Huỳnh Thị T chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004064 ngày 10/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng (01 bản);
- TAND huyện T (02 bản);
- Chi cục THADS huyện T (01 bản);
- Các đương sự (12 bản);
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP (02 bản).

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

Lê Thanh Vũ