

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 228/2025/DS-PT

Ngày 30-7-2025

V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố
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 Đặng Văn Hùng

- 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 Võ Thị Ngọc Hân - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 07 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 103/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2025/DS-ST, ngày 18 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là Tòa án nhân dân khu vực X - tỉnh Vĩnh Long) bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 205/2025/QĐ-PT, ngày 14 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Thạch Thị L, sinh năm 1951, có mặt;

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp B, xã C, tỉnh Vĩnh Long).

- Bị đơn: Bà Thạch Thị Kim H, sinh năm 1955, có mặt;

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp B, xã C, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thạch Thị Kim H: Ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1992, địa chỉ: Ấp S, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp S, xã T, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

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

1. Ông Thạch Văn T1, sinh năm 1972, vắng mặt;
2. Ông Thạch P, sinh năm 1978, vắng mặt;
3. Bà Thạch Thị Thi H1, sinh năm 1990, vắng mặt;
4. Bà Thạch Thị Thi V, sinh năm 1994, vắng mặt;
5. Chị Thạch Thị Ngọc P1, sinh năm 2003, vắng mặt;
6. Ông Thạch X, sinh năm 1988, vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thạch Văn T1, ông Thạch P, bà Thạch Thị Thi H1, bà Thạch Thị Thi V, chị Thạch Thị Ngọc P1: Bà Thạch Thị L, sinh năm 1951; Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp B, xã C, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

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

7. Ông Sơn S, sinh năm 1950, vắng mặt;
8. Bà Sơn Thị Sê H2, sinh năm 1986, có mặt;
9. Ông Thạch T2, sinh năm 1985, vắng mặt;
10. Bà Sơn Thị Sây H3, sinh năm 1991, vắng mặt;
11. Bà Sơn Thị Si T3, sinh năm 1977, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp B, xã C, tỉnh Vĩnh Long)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Sơn S, bà Sơn Thị Si T3, ông Thạch T2, bà Sơn Thị Sây H3: Bà Sơn Thị Sê H2, sinh năm 1986; Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp B, xã C, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

- Người kháng cáo: Bà Thạch Thị L là nguyên đơn.

- Người phiên dịch: Ông Thạch H4 – Công tác tại Bảo tàng tỉnh Vĩnh Long, phiên dịch cho các đương sự từ tiếng Việt sang tiếng Khmer và ngược lại.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12 tháng 10 năm 2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Thạch Thị L là nguyên đơn trình bày và có yêu cầu như sau:

Bà Thạch Thị L có thửa đất 533, diện tích 628,1m² tờ bản đồ số 34, tọa lạc ấp Bà M, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh được Sở T, tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thạch Thị L vào ngày 27/01/2022. Phần đất này nguồn gốc là của cha bà tên cụ Thạch M1 (chết năm 2013) để lại cho bà L sử dụng và đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh cấp giấy lần đầu vào ngày 21/12/1992

tại thửa 714, diện tích 590m² tờ bản đồ số 001, tọa lạc ấp Bà M, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh; đến ngày 27/01/2022 được Sở T tỉnh Trà Vinh cấp đổi lại là thửa 533, diện tích 628,1m² tờ bản đồ số 34, tọa lạc ấp Bà M, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Bà L thừa nhận vào năm 2007, bà L có tách chuyển nhượng cho bà Thạch Thị Kim H phần đất diện tích bằng 115m² (nay là phần đất có ký hiệu A diện tích thực đo là 67,7m²) nằm trong diện tích 628,1m², thuộc thửa 533, tờ bản đồ số 34 (theo kết quả của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C), bà L đồng ý cho Tòa án công nhận cho bà Thạch Thị Kim H được quyền sử dụng phần đất có ký hiệu A diện tích 67,7m² nằm trong diện tích 628,1m², thuộc 01 phần thửa 533, tờ bản đồ số 34 nêu trên;

Đối với phần đất tranh chấp diện tích bằng 230m² nằm trong diện tích 628,1m², thuộc thửa 533, tờ bản đồ số 34, tọa lạc ấp Bà M, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh thì vào năm 2008 do hoàn cảnh gia đình bà L khó khăn thiếu tiền bà Thạch Thị Kim H bằng 700.000 đồng tương đương với 01 chỉ vàng 24K nên bà L có cầm cố cho bà Thạch Thị Kim H phần đất diện tích 230m², có làm giấy tay cầm cố do bà Thạch Thị Kim H cất giữ, thỏa thuận đến năm 2013 sẽ chuộc lại đất, việc thỏa thuận cầm cố phần đất diện tích 230m² chỉ có bà L và bà Thạch Thị Kim H biết, ngoài ra không có ai biết sự việc này. Đến năm 2013, bà L đến gặp bà Thạch Thị Kim H xin chuộc lại phần đất diện tích 230m² thì bà Thạch Thị Kim H không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Theo đơn khởi kiện, bà Thạch Thị L yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà với bà Thạch Thị Kim H và buộc bà Thạch Thị Kim H phải có trách nhiệm di dời tài sản trả lại cho bà L phần đất tranh chấp diện tích 230m² thuộc thửa 533 diện tích 628,1m², tờ bản đồ số 34, tọa lạc ấp Bà M, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Nhưng sau khi có kết quả khảo sát diện tích thực tế thể hiện là các phần đất có ký hiệu B diện tích 35,8m², C diện tích 88,1m² bằng tổng cộng là 123,9m² thuộc thửa 533, tờ bản đồ số 34 nên bà L thay đổi 01 phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

Yêu cầu Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà với bà Thạch Thị Kim H; Buộc bà Thạch Thị Kim H di dời nhà và các tài sản có trên đất này để trả lại đất cho bà L phần đất có diện tích 123,9m² (ký hiệu B diện tích 35,8m², C diện tích 88,1m²) thuộc 01 phần thửa 533, tờ bản đồ số 34. Bà L không hỗ trợ chi phí di dời nhưng sẽ trả lại cho bà Thạch Thị Kim H 01 chỉ vàng 24k, vàng cầm cố đất.

Đối với việc bà Thạch Thị Kim H có đơn yêu cầu phản tố cho rằng bà L có chuyển nhượng cho bà Thạch Thị Kim H phần đất diện tích 230m² (thực đo bằng 191,6m²) nằm trong tổng diện tích 590m² (bao gồm các phần ký hiệu A diện tích 67,7m² + ký hiệu B diện tích 35,8m² + C diện tích 88,1m²), thuộc thửa 714, tờ bản đồ số 0001, tọa lạc ấp Bà M, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay nằm trong diện tích 628,1m², thuộc thửa 533, tờ bản đồ số 34, tọa lạc ấp Bà M, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh) là không đúng vì bà chuyển nhượng phần ký hiệu A, còn lại phần ký hiệu B

và C thì không có chuyển nhượng mà chỉ cầm cố cho bà Thạch Thị Kim H; bà L thừa nhận có lẫn tay vào đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/1997, ngày 08/3/1999 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/03/1999 nhưng bà L lẫn tay là để chuyển nhượng phần đất 115m² (phần đất có ký hiệu A diện tích 67,7m² thuộc thửa 533), không lẫn tay chuyển nhượng phần khác nên bà L không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bà Thạch Thị Kim H.

Theo đơn phản tố đề ngày 08/05/2024 (BL75), lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Thạch Thị Kim H và người đại diện cho bà H là ông Nguyễn Quang T trình bày và có yêu cầu như sau:

Bà Thạch Thị Kim H thừa nhận diện tích 628,1m², thửa đất 533, tờ bản đồ số 34, tọa lạc ấp Bà M, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (trước là diện tích 590m², thửa đất 714, tờ bản đồ số 0001, tọa lạc ấp Bà M, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh) có nguồn gốc là của bà Thạch Thị L. Bà Thạch Thị Kim H có nhận chuyển nhượng của bà Thạch Thị L phần đất diện tích bằng 230m² nằm trong diện tích 590m², thuộc thửa 714, tờ bản đồ số 0001, tọa lạc ấp Bà M, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là diện tích 230m² nằm trong diện tích 628,1m², thửa số 533, tờ bản đồ số 34, tọa lạc ấp Bà M, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh). Việc chuyển nhượng này cụ thể như sau: Vào ngày 29/10/1997, bà Thạch Thị L chuyển nhượng cho bà diện tích 160m² nằm trong diện tích 590m², thuộc thửa 714 với giá bằng 2,5 chỉ vàng 24K, bà đã giao nhận vàng - nhận đất xong và có lập đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp Bà M (nhưng để con là Sơn Thị Si T3 đứng tên nhận chuyển nhượng); đến ngày 08/3/1999 bà Thạch Thị L tiếp tục chuyển nhượng phần đất có diện tích bằng 70m² nằm trong diện tích 590m², thuộc thửa 714 với giá 02 chỉ vàng 24K đã giao vàng - nhận đất xong và có lập đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất chung với phần diện tích 160m² với diện tích 02 lần nhận chuyển nhượng tổng cộng bằng 230m² có xác nhận của Cán bộ địa chính xã và của Ủy ban nhân dân xã H; đến ngày 09/3/1999, bà Thạch Thị Kim H với bà Thạch Thị L có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng cho bà Thạch Thị Kim H nhưng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 714 của bà Thạch Thị L cấp nhầm qua phần đất của bà Thạch Thị S1 Qua T4 nên không làm thủ tục sang tên cho bà Thạch Thị Kim H được, mà phải đợi bà Thạch Thị L đi điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi bà Thạch Thị L điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong năm 2022 thì bà Thạch Thị L không đồng ý làm thủ tục sang tên cho bà Thạch Thị Kim H nữa nên mới phát sinh tranh chấp; phần đất tranh chấp từ khi bà nhận chuyển nhượng bà đã nhận đất sử dụng ổn định và cất quán bán tạp hóa từ đó cho đến nay; bà Thạch Thị L cho rằng phần đất 230m² này bà Thạch Thị L cầm cố cho bà Thạch Thị Kim H với giá 01 chỉ vàng 24K, có làm giấy thỏa thuận cầm cố đến năm 2013 cho chuộc lại và giấy này do bà Thạch Thị Kim H giữ là không có và bà

Thạch Thị L yêu cầu bà Thạch Thị Kim H trả lại đất là không đúng.

Nay theo yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị L thì bà Thạch Thị Kim H không đồng ý vì giữa bà Thạch Thị Kim H với bà Thạch Thị L không có giao kết hợp đồng cầm cố phần đất nào và bà Thạch Thị Kim H cũng không có giữ giấy thỏa thuận cầm cố nào; chỉ có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 230m² nằm trong diện tích 590m², thuộc thửa 714, tờ bản đồ số 0001, tọa lạc ấp Bà M, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay nằm trong diện tích 628,1m², thửa 533, tờ bản đồ số 34, tọa lạc ấp Bà M, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh - nay là ấp B, xã C, tỉnh Vĩnh Long), theo kết quả đặc thực tế của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C là các phần đất có ký hiệu: A diện tích 67,7m², B diện tích 35,8m², C diện tích 88,1m², tổng diện tích bằng 191,6m². Bà H yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/1999 giữa bà Thạch Thị Kim H với bà Thạch Thị L đối với phần đất diện tích 230m² (đo đặc thực tế diện tích 191,6m² nằm trong diện tích 628,1m² thuộc thửa 533, tờ bản đồ số 34), yêu cầu công nhận cho bà Thạch Thị Kim H được quyền sử dụng phần đất diện tích 191,6m² (A diện tích 67,7m², B diện tích 35,8m², C diện tích 88,1m²) trong tổng diện tích 628,1m², thuộc thửa 533, tờ bản đồ số 34, tọa lạc ấp Bà M, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Đối với phần đất ký hiệu D diện tích 68,8m², thuộc thửa 533, tờ bản đồ số 34 thì bà Thạch Thị Kim H không có tranh chấp; phần đất ký hiệu E thuộc thửa 533, tờ bản đồ số 34 của bà Thạch Thị L đang sử dụng thì bà Thạch Thị Kim H cũng không có tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch Văn T1, ông Thạch P, bà Thạch Thị Thi H1 và bà Thạch Thị Thi V, chị Thạch Thị Ngọc P1 do bà Thạch Thị L làm đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà Thạch Thị L; không có tranh chấp hay yêu cầu gì khác trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sơn S, ông Thạch T2, bà Sơn Thị Sây H3 và bà Sơn Thị Si T3, do bà Sơn Thị Sê H2 là đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà Thạch Thị Kim H; không có tranh chấp hay yêu cầu gì khác trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2025/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là Tòa án nhân dân khu vực X - tỉnh Vĩnh Long) đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, 147, 227, 228, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 118, 691 và 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Căn cứ Điều 117, khoản 2 Điều 129, các Điều 221, 500, 501, 502, và khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169 của Luật đất đai năm 2013; Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12 và điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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:*

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị L về việc yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thị L và bà Thạch Thị Kim H và buộc bà Thạch Thị Kim H phải di dời nhà và các tài sản có trên đất này để trả lại đất cho bà L phần đất có ký hiệu B diện tích 35,8m², ký hiệu C diện tích 88,1m² tổng cộng là 123,9m², thuộc thửa 533, tờ bản đồ số 34.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thạch Thị Kim H.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/1999 được giao kết giữa bà Thạch Thị L và bà Thạch Thị Kim H đối với quyền sử dụng đất diện tích thực đo là 191,6m² tương ứng với các phần ký hiệu A diện tích 67,7m², ký hiệu B diện tích 35,8m² và ký hiệu C diện tích 88,1m² (thuộc một phần thửa đất 533, tờ bản đồ số 34, diện tích 628,1m², theo tư liệu năm 2006), đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Công nhận cho bà Thạch Thị Kim H được quyền sử dụng diện tích đất thực đo 191,6m² nằm trong diện tích 628,1m², loại đất CLN, thuộc một phần thửa đất số 533, tờ bản đồ số 34 (tư liệu năm 2006), đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh gồm các phần ký hiệu (A), (B), (C) (*Bản án sơ thẩm có tuyên từ cận từng phần đất*).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký 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 dân sự, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29 tháng 04 năm 2025, bà Thạch Thị L kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác 01 phần yêu cầu phản tố của bà Thạch Thị Kim H, buộc bà Thạch Thị Kim H phải di dời tất cả các tài sản có trên đất để trả lại phần đất cho bà L phần đất ký hiệu B + C diện tích 123,9m² nằm trong diện tích 628,1m², loại đất CLN, thuộc một phần thửa đất số 533, tờ bản đồ số 34 (tư liệu năm 2006), đất tọa lạc: ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp B, xã C, tỉnh Vĩnh Long).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm không có bổ sung cho cấp phúc thẩm chứng cứ nào khác so với ở cấp sơ thẩm có trong hồ sơ vụ án, các đương sự có mặt không cung cấp thêm chứng cứ mới và không có thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trình bày bổ sung của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Thạch Thị L thừa nhận và đồng ý có chuyển nhượng cho bà Thạch Thị Kim H diện tích bằng 115m² (nay tương ứng phần A diện tích 67,7m²); các phần B + C với diện tích tổng cộng bằng 123,9m², thuộc thửa 533 là cầm cố nên yêu cầu bà H cho bà chuộc lại với giá 01 chỉ vàng 24k, tính tại thời điểm cầm bằng 700.000 đồng, bà không đồng ý quy đổi 01 chỉ vàng 24k theo giá thị trường hiện nay;

Đại diện cho bị đơn, yêu cầu được giữ nguyên bản án sơ thẩm, công nhận cho bà H được sử dụng diện tích bằng 191,6m² (gồm các phần ký hiệu A, B, C) nằm trong diện tích 628,1m², loại đất CLN, thuộc một phần thửa đất số 533, tờ bản đồ số 34 (tư liệu năm 2006), đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

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 đại diện hợp pháp của đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung vụ án và kháng cáo của nguyên đơn:* Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ - phúc thẩm, bà Thạch Thị L thừa nhận có chuyển nhượng cho bà H diện tích 115m² (hiện tương ứng với phần A có diện tích 67,7m²), các phần còn lại B+C với diện tích bằng 123,9m² thuộc thửa 533 là cầm cố nên yêu cầu chuộc lại với giá 01 chỉ vàng 24k, tính tại thời điểm cầm bằng 700.000 đồng, bà không đồng ý quy đổi 01 chỉ vàng 24k theo giá thị trường hiện nay; xét thấy, yêu cầu kháng cáo của bà L là không có cơ sở, bởi vì căn cứ vào đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 29/10/1997, ngày 08/03/1999 và ngày 09/03/1999 thể hiện bà L có chuyển nhượng cho bà H diện tích đất bằng 230m², trong đó có sự đồng ý của cụ Thạch M1 (cha bà L) và bà Thạch Thị T5 (em bà L), có xác nhận của chính quyền địa phương, giữa bà L với bà H đã giao nhận vàng và giao nhận đất để sử dụng. Bà H cho rằng việc cầm cố thỏa thuận đến năm 2013 sẽ chuộc lại đất và bà có đem vàng đến chuộc nhưng bà cũng không có chứng cứ gì chứng minh, sự việc tranh chấp xảy ra bắt đầu từ cuối năm 2022 khi bà Thạch Thị L được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình bà H đã cải tạo đất, cất nhà và trồng cây lâu năm trên đất từ khi nhận đất cho đến nay, cho nên xác định có sự việc bà L đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H với diện tích bằng 230m² (thực đo là 191,6m²) nằm trong diện tích 628,1m² thuộc thửa 533, tờ bản đồ số 34.

Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 18/04/2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực X - Vĩnh Long).

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 Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Thạch Thị L làm trong hạn luật định và hợp lệ nên chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Các đương sự là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã làm thủ tục ủy quyền cho người đại diện tham gia tố tụng nên căn cứ vào Điều 85, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung vụ án và đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Thạch Thị L, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo tài liệu đo đạc năm 1992 thì thửa đất số 714, tờ bản đồ số 0001, diện tích 590m², loại đất LNK, do Thạch Thị L đứng tên trên sổ mục kê đất và được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 06416 QSDĐ, cấp ngày 21/12/1992. Tương ứng với thửa đất này (tài liệu đo đạc năm 2006) thì đến ngày 21/01/2022 hộ bà Thạch Thị L được cấp đổi thành thửa 533, tờ bản đồ số 34 diện tích 628,1m², loại đất CLN, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp B, xã C, tỉnh Vĩnh Long);

Bà Thạch Thị L thừa nhận và đồng ý công nhận cho bà Thạch Thị Kim H được quyền sử dụng phần đất có ký hiệu A diện tích 67,7m² nằm trong diện tích 628,1m² thuộc 01 phần thửa 533 tờ bản đồ số 34, do bà L có chuyển nhượng cho bà H;

Phần diện tích tranh chấp còn lại là 123,9m² (các phần đất có ký hiệu B diện tích 35,8m², C diện tích 88,1m²), thuộc 01 phần thửa 533, tờ bản đồ số 34. Bà L cho rằng diện tích này bà cầm cố cho bà H, còn bà H thì cho rằng đã nhận chuyển nhượng từ năm 1997 - 1999, thể hiện trong đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/1997, ngày 08/3/1999 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/1999 (thể hiện các BL 78 - 86).

Hội đồng xét xử xét thấy, việc bà L cho rằng có cầm cố cho bà Thạch Thị Kim H phần đất diện tích 230m², thỏa thuận đến năm 2013 sẽ chuộc lại là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, trong quá trình giải quyết vụ án, bà L không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà với bà Thạch Thị Kim H. Cộng lại, các chứng cứ do bà H cung cấp (thể hiện các BL 78 - 86) phù hợp với quá trình bà H sử dụng đất, kết quả xác minh đối với ông Kim V1 (thời điểm năm 1999 là trưởng ban nhân dân ấp Bà M, xã H) và ông Huỳnh Thanh V2 (thời điểm năm 1999 là cán bộ địa chính xã H) thì ông V1 và ông V2 đều khai, bà L có chuyển nhượng đất cho bà H phần diện tích đất 230m², thuộc thửa đất 714, phần diện tích chuyển nhượng là phần hai bên đang tranh chấp hiện nay, sau khi chuyển nhượng bà L giao cho bà H sử dụng, bà H ở và cất tiệm tạp hóa từ đó cho đến nay, việc chuyển nhượng này là hoàn toàn tự nguyện với nhau, các bên có đến Ủy ban

nhân dân xã H làm thủ tục tách thửa và ký tên, lăn tay vào hợp đồng sau đó hợp đồng này được Ủy ban nhân dân xã H xác nhận, đóng dấu. Như vậy, có đủ cơ sở xác định bà Thạch Thị L có chuyển nhượng cho bà Thạch Thị Kim H phần đất diện tích 230m² (đo đạc thực tế diện tích 191,6m², bao gồm phần đất ký hiệu A diện tích 67,7m², ký hiệu B diện tích 35,8m², ký hiệu C diện tích 88,1m²) nằm trong tổng diện tích 628,1m², thuộc 01 phần thửa đất số 533, tờ bản đồ số 34 là có thật.

Với diện tích bằng 191,6m², loại đất CLN thì căn cứ vào Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 15/20/2024 của UBND tỉnh Trà Vinh ban hành quy định điều kiện và diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh và Quyết định số 18/2025/QĐ-UBND ngày 27/02/2025 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 15/20/2024 của UBND tỉnh Trà Vinh, thì xác định diện tích đất các đương sự tranh chấp là dưới hạn mức tối thiểu để tách thửa, từ đó Tòa án cấp sơ thẩm có C gửi UBND huyện C và nhận được Văn bản số 1050/UBND-NC ngày 27/03/2025 của UBND huyện C trả lời cho Tòa án là “ theo điểm a khoản 2 Điều 1 của Quyết định 29/2004/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh Trà Vinh, không áp dụng cho các trường hợp sau: *Tách thửa do Nhà nước thu hồi đất một phần thửa đất; giảm diện tích do sạt lở tự nhiên; tách thửa do tranh chấp ranh giới, tranh chấp một phần thửa đất theo quyết định, bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án các cấp;.....*”.

Từ đó, xét thấy có đủ điều kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/1999 giữa bà Thạch Thị Kim H với bà Thạch Thị L đối với phần đất diện tích 230m² (đo đạc thực tế diện tích 191,6m²); công nhận cho bà Thạch Thị Kim H được quyền sử dụng phần đất diện tích 191,6m² (phần A diện tích 67,7m², phần B diện tích 35,8m², phần C diện tích 88,1m²) trong tổng diện tích 628,1m², thuộc thửa 533, tờ bản đồ số 34, tọa lạc ấp Bà M, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp B, xã C, tỉnh Vĩnh Long) theo quy định tại các Điều 117, 129, 500, 502 và khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, kháng cáo của bà Thạch Thị L là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thạch Thị L giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, quy định pháp luật và phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bà Thạch Thị L không được chấp nhận nên bà Thạch Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, do bà Thạch Thị L là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí và án phí được cấp sơ thẩm xem xét chấp nhận cho miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên cấp phúc thẩm không xem xét hoàn trả.

[6] 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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 bị đơn bà Thạch Thị L;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2025/DS-ST ngày 18 tháng 04 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là Tòa án nhân dân khu vực X- Vĩnh Long).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị L về việc yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thị L với bà Thạch Thị Kim H và yêu cầu buộc bà Thạch Thị Kim H di dời nhà và các tài sản có trên đất tranh chấp để trả lại đất cho bà L phần đất có diện tích là 123,9m² (ký hiệu B diện tích 35,8m² và C diện tích 88,1m²) thuộc 01 phần thửa 533, tờ bản đồ số 34, đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp B, xã C, tỉnh Vĩnh Long).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thạch Thị Kim H.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/1999 được giao kết giữa bà Thạch Thị L với bà Thạch Thị Kim H đối với quyền sử dụng đất diện tích thực đo là 191,6m² (tương ứng với các phần ký hiệu A diện tích 67,7m², ký hiệu B diện tích 35,8m² và ký hiệu C diện tích 88,1m²) nằm trong tổng diện tích 628,1m², loại đất CLN, thuộc một phần thửa đất 533, tờ bản đồ số 34 (tư liệu năm 2006), đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp B, xã C, tỉnh Vĩnh Long).

Công nhận cho bà Thạch Thị Kim H được quyền sử dụng diện tích đất thực đo 191,6m² (tương ứng với các phần ký hiệu A diện tích 67,7m², ký hiệu B diện tích 35,8m² và ký hiệu C diện tích 88,1m²) nằm trong tổng diện tích 628,1m², loại đất CLN, thuộc một phần thửa đất 533, tờ bản đồ số 34 (tư liệu năm 2006), đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp B, xã C, tỉnh Vĩnh Long), các phần ký hiệu (A), (B), (C) thể hiện tứ cận như sau:

- *Phần A diện tích 67,7m² có vị trí tứ cận:*

+ Hướng Tây Bắc giáp đường H. Nhựa có số đo 6,81m;

+ Hướng Đông Bắc giáp đường H. Nhựa có số đo lần lượt là 7,07m và 0,35m;

+ Hướng Tây Nam giáp thửa 534 có số đo 11,53m;

- + Hướng Đông Nam giáp phần B có số đo 10,69m.
- Phần B diện tích 35,8m² có vị trí tứ cận:
- + Hướng Tây Bắc giáp phần A có số đo 10,69m;
- + Hướng Đông Bắc giáp đường H. Nhựa có số đo 0,30m và phần C có số đo 7,53m;
- + Hướng Tây Nam giáp thửa 534 có số đo 10,25m;
- + Hướng Đông Nam giáp phần D có số đo 13,95m.
- Phần C diện tích 88,1m² có vị trí tứ cận:
- + Hướng Tây Bắc giáp phần B có số đo 10,16m;
- + Hướng Đông Bắc giáp đường H. Nhựa có số đo 9,49m;
- + Hướng Tây Nam giáp phần B có số đo 7,53m;
- + Hướng Đông Nam giáp phần B có số đo 10,70m.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo Công văn 140/CV-CNHCK ngày 28/09/2023 của Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện C – nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Khu vực 11 – Vĩnh Long)

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. *Về chi phí tố tụng*: Buộc nguyên đơn bà Thạch Thị L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.479.274 đồng (*Năm triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn hai trăm bảy mươi bốn đồng*), bà Thạch Thị L đã nộp đủ chi phí trên.

4. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Buộc nguyên đơn bà Thạch Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng bà L là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí và được Tòa án chấp nhận nên không phải chịu án phí.

5. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Thạch Thị L. Do bà Thạch Thị L là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí và án phí được cấp sơ thẩm xem xét chấp nhận cho miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên cấp phúc thẩm không xem xét hoàn trả.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 Điều 9

Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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