TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 442/2025/DS-PT
Ngày 25 tháng 9 năm 2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố quyền sử dụng đất;yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tường Vi – Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Hà Văn Hiến – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22, 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 530/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2025 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2024/DS-ST ngày 27/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 689/2025/QĐPT-DS ngày 03 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Thái Hồng Â, sinh năm 1974. Địa chỉ: A P, fairy M, NSW B, Australia. Chỗ ở hiện nay: Ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã L, thành phố Cần Thơ), vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Thái Hồng N, sinh năm 1977. Địa chỉ: I P.T6 Cao Bá N1, phường N, quận A Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh). Địa chỉ liên hệ: Số D H, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh). (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/01/2025), có mặt.

2. *Bị đơn:*

2.1. Trần Thị N2, sinh năm 1954. Địa chỉ: A ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã L, thành phố Cần Thơ), vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà N2: Ông Phạm Minh T, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số A B, Khu phố A, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). (Theo Văn bản ủy quyền ngày 13/8/2025), có mặt.

2.2. Châu Thị C, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số F ấp N, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường K, thành phố Cần Thơ), có mặt.

2.3. Bà Châu Thị Í, sinh năm 1975. Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã L, thành phố Cần Thơ), vắng mặt.

2.4. Bà Châu Thị T1, sinh năm 1977. Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã L, thành phố Cần Thơ), vắng mặt.

2.5. Bà Châu Thị M, sinh năm 1979. Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã L, thành phố Cần Thơ), vắng mặt.

2.6. Ông Châu Văn L, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số A, đường L, Khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ), vắng mặt.

2.7. Bà Châu Thị K, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số A, ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã L, thành phố Cần Thơ), vắng mặt.

2.8. Ông Châu Lền S, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số A, ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã L, thành phố Cần Thơ), vắng mặt

2.9. Bà Châu Thị Hồng Đ, sinh năm 1990. Địa chỉ: Số A, đường L, Khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ), vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ngân hàng N4. Địa chỉ: Số B L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

3.2. Ông Thái Văn H1, sinh năm 1951. Địa chỉ: A, ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã L, thành phố Cần Thơ), vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông Thái Văn H1: Ông Thái Hồng N, sinh năm 1977. Địa chỉ: I P.T6 Cao Bá N1, phường N, quận A Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh). Địa chỉ liên hệ: Số D H, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh). (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/01/2025), có mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Trần Thị N2 – Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Hồng Â và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguyên trước đây vào năm 2002, ông Châu Văn P - bà Trần Thị N2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Thái Hồng Â 02 thửa đất 241, 242, tờ bản đồ số 07, diện tích đất là: 20.720m^2, giá chuyển nhượng đất là 67,5 chỉ vàng 24k, hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ký vào ngày 19/12/2002 (03 bản chính) được Ủy ban nhân dân xã L (viết tắt UBND xã L) chứng thực vào ngày 25/11/2003 có ghi rõ: "về hiện trạng thửa đất: ông Châu Văn P chủ sử dụng thửa đất số 241, 242, tờ bản đồ số 7, loại đất lúa, diện tích 20.710m^2, đất sử dụng ổn định, không tranh chấp và đủ điều kiện chuyển nhượng", kèm theo hợp đồng chuyển nhượng, ông Â có làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ký cùng ngày 19/12/2002 cũng được UBND xã L chứng thực vào ngày 25/11/2003, Ủy ban nhân dân xã L có ghi rõ ý kiến của mình là "thống nhất cho đăng ký" như đơn của ông Â.

Sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng UBND xã L đã tiến hành thẩm tra, xác minh về nguồn gốc thửa đất vào ngày 18/11/2003 "Đất do Nhà nước cấp khoán cho hộ ông Châu Văn P vào năm 1990 đến năm 2002 di chuyển nghề buôn bán nên hộ ông Châu Văn P chuyển nhượng cho ông Thái Hồng Â diện tích: 20.710m^2", Biên bản xác minh còn có chữ ký tứ cận của các chủ đất liền kề, kèm theo bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Thái Hồng Â còn có Bản đồ đo vẽ hiện trạng theo tỷ lệ 1/5000 ghi ngày 18/11/2003.

Ngay sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Â đã giao đủ vàng như thỏa thuận, đồng thời nhận luôn đất lúc đó và canh tác liên tục, ổn định đến nay, không có ai khiếu nại hay tranh chấp gì. Do thời gian chuyển nhượng đã hơn 20 năm qua, gia đình ông nhiều lần yêu cầu gia đình hộ ông Châu Văn P bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa đất để cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông nhưng bà N2 và các con ông P không hợp tác thực hiện. Vì vậy, ông Â đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, ông mới biết ông P đã chết vào năm 2021, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà N2 cũng mang thế chấp để vay số tiền là: 160.000.000 đồng (một trăm sáu chục triệu đồng) tại Ngân hàng N4 - Chi nhánh huyện T theo Hợp đồng tín dụng số: 1156/HĐTD và Hợp đồng thế chấp số: 1155/HĐTC ngày 16/6/2010 đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/7/2010. Những sai phạm rất cơ bản làm sáng tỏ, đó là Hợp đồng tín dụng ghi sai cả tên chủ thể trên hợp đồng vay và trên các tài liệu vay tiền đều ghi tên là Trần Thu N3 không phải tên Trần Thị N2.

Về việc thế chấp tài sản nêu trên, ông Â hoàn toàn không hay biết gì, ông chỉ biết sau khi Tòa án nhân dân huyện Trần Đề đưa Ngân hàng N4 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Sau khi tìm hiểu, ông nhận thấy Ngân hàng đã có lỗi vi phạm về quy trình thủ tục thế chấp tài sản bằng quyền sử dụng đất, khi nhận thế chấp tài sản có bảo đảm cho khoản vay tiền bằng quyền sử dụng đất nhưng lại không tiến hành bước thẩm định, xác minh hiện trạng đất, cũng như không xác minh người trực tiếp canh tác sử dụng đất là sai về trình tự thủ tục. Hơn ai hết đó là ông Châu Văn P - bà Trần Thị N2 vẫn cố tình che giấu để được nhận thế chấp vay tiền ngân hàng là không ngay tình, giả tạo, vi phạm pháp luật, xâm phạm quyền lợi hợp pháp của ông.

Do có nhiều tình tiết mới phát sinh liên quan đến hiệu lực của hợp đồng thế chấp và có nhiều vi phạm pháp luật rất cần được Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xem xét toàn diện, thấu đáo, khách quan để tuyên bố giao dịch thế chấp vô hiệu. Từ các lý do nêu trên, ông đã quyết định rút đơn khởi kiện, rút toàn bộ hồ sơ, tài liệu tại Tòa án nhân dân huyện Trần Đề để nộp lại đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng yêu cầu xem xét, giải quyết theo đúng thẩm quyền.

Nay ông Thái Hồng Â yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2002 do UBND xã L chứng thực ngày 25/11/2003 giữa ông Thái Hồng Â với ông Châu Văn P và bà Trần Thị N2 đối với thửa 241, 242 tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp tài sản số: 1155/HĐ TC ngày 16/6/2010 ký kết giữa Ngân hàng N4 - Chi nhánh huyện T với bà Trần Thị N2 là vô hiệu; Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Thái Hồng Â theo diện tích đo đạc thực tế 18.666,6m^2 đối với thửa 241, 242 theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 26/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, ông Thái Hồng Â được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thái Hồng Â theo diện tích đo đạc thực tế là 18.666,6m^2 đối với thửa 241, 242 tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Theo đơn phản tố và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị N2 trình bày:

Đối với phần đất đang tranh chấp tại thửa 241 và 242 là do vợ chồng bà có cố cho ông Thái Văn H1, giá cố bao nhiêu thì bà không nhớ vì do gia đình bà thiếu tiền nợ thức ăn, gạo, phân bón, khi cố không có làm giấy tờ, từ năm 1998 đến nay gia đình bà không có sử dụng 02 thửa đất này mà gia đình ông H1 trực tiếp sử dụng từ đó đến nay, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2002 có xác nhận của UBND xã L là đúng chữ ký của bà và chồng bà là ông Châu Văn P. Bà Trần Thị N2 yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hủy hợp đồng cầm cố ngày 25/8/21998 giữa ông Thái Văn H1 với vợ chồng bà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N4 có ý kiến:

Vào ngày 16/6/2010, Ngân hàng N4 có ký hợp đồng tín dụng số 1156/HĐTD cho bà Trần Thị N2 vay số tiền 160.000.000 đông, trong quá trình vay bà N2 có thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất tại các thửa 241, 242, 34 và 379, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi vay cho đến nay bà Trần Thị N2 không trả nợ gốc và không trả tiền lãi cho Ngân hàng. Khi cho vay Ngân hàng không có tiến hành thẩm định tài sản thế chấp nêu trên. Nay Ngân hàng N4 yêu cầu giải quyết: Buộc bà Trần Thị N2 phải trả nợ cho Ngân hàng N4 toàn bộ số tiền bao gồm nợ gốc và nợ lãi của các hợp đồng tín dụng số 36/HĐTD ngày 28/02/2004 và hợp đồng tín dụng số 1156/HĐTD ngày 16/6/2010 tạm tính đến ngày 27/12/2024 như sau: Số tiền nợ gốc: 160.500.000 đồng, số tiền nợ lãi: 213.318.219 đồng. Tổng cộng số tiền nợ gốc và nợ lãi: 373.818.219 đồng; Không

chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Thái Hồng Â. Đề nghị công nhận hợp đồng thế chấp tài sản số 1155/HĐTC ngày 16/6/2010 đã ký kết giữa Ngân hàng N4 và bà Trần Thu N3 được UBND xã L chứng thực và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T ngày 12/7/2010 có hiệu lực; Buộc bà Trần Thị N2 thanh toán toàn bộ các khoản lãi trong hạn, lãi quá hạn theo lãi suất thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng nêu trên và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng N4; Trường hợp bà Trần Thị N2 không có khả năng trả nợ hoặc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ khi bản án có hiệu lực pháp luật cho Ngân hàng N4 thì yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng tuyên được xử lý tài sản thế chấp (đất và tài sản gắn liền trên đất) để Ngân hàng N4 thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2024/DS-ST ngày 27/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điêu 165; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 243, khoản 2 Điều 244; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a mục 2.3 phần 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; điểm đ khoản 1 Điều 12 và điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miền giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Hồng Â:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2002 do UBND xã L chứng thực ngày 25/11/2003 giữa ông Thái Hồng Â với ông Châu Văn P và bà Trần Thị N2 đối với thửa 241, thửa 242 tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Thái Hồng Â theo diện tích đo đạc thực tế đối với thửa 241 diện tích 12.688,9m^2, thửa 242 diện tích 5.350m^2, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Phần đất có số đo tứ cận như sau:

Thửa đất 241: Hướng Đông giáp thửa 242, có số đo 200,62m + 18,81m; Hướng Tây giáp thửa 240, có số đo 43,64m + 21,08m + 33,94m +6,44m + 28,77m + 61,36m; Hướng Nam giáp kênh thủy lợi, có số đo 25,72m + 15,96m + 25,41m; Hướng Bắc giáp thửa 239, có số đo 62m (có sơ đồ kèm theo).

Thửa đất 242: Hướng Đông giáp thửa 244, có số đo 39,9m + 183,06m; Hướng Tây giáp thửa 239, 241, có số đo 18,81m + 200,62m; Hướng Nam giáp kênh thủy lợi, có số đo 22,87m; Hướng Bắc giáp thửa 291, có số đo 24,64m (có sơ đồ kèm theo).

- Nguyên đơn ông Thái Hồng Â được quyền liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thái Hồng Â theo quy định pháp luật.

- Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp tài sản số: 1155/HĐTC ngày 16/6/2010 ký kết giữa Ngân hàng N4 - Chi nhánh huyện T với bà Trần Thị N2 đối với nội dung thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa 241 và thửa 242, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị N2 về việc hủy hợp đồng cầm cố ngày 25/8/1998 giữa ông Thái Văn H1 với vợ chồng ông Châu Văn P và bà Trần Thị N2.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu câu độc lập của Ngân hàng N4 và P1 triên nông thôn Việt Nam đối với yêu cầu: Buộc bà Trần Thị N2 phải trả nợ cho Ngân hàng N4 toàn bộ số tiền bao gồm nợ gốc và nợ lãi của các hợp đồng tín dụng số 36/HĐTD ngày 28/02/2004 và hợp đồng tín dụng số:1156/HĐTD ngày 16/6/2010 tạm tính đến ngày 27/12/2024 là số tiền nợ gốc 160.500.000 đồng, số tiền nợ lãi 213.318.219 đồng. Tổng cộng số tiền nợ gốc và nợ lãi: 373.818.219 đồng. Buộc bà Trần Thị N2 thanh toán toàn bộ các khoản lãi trong hạn, lãi quá hạn theo lãi suất thỏa thuận của hợp đồng tín dụng nêu trên và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng N4. Trường hợp bà Trần Thị N2 không có khả năng trả nợ hoặc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ khi bản án có hiệu lực pháp luật cho Ngân hàng N4 thì yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng tuyên được xử lý tài sản thế chấp (đất và tài sản gắn liền trên đất) để Ngân hàng N4 thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/01/2025, bị đơn bà Trần Thị N2 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hủy hợp đồng cầm cố ngày 20/5/21998 giữa ông Thái Văn H1 với vợ chồng bà N2, bà N2 đồng ý trả cho ông H1 40 chỉ vàng 24k. Buộc ông H1 và ông Â phải trả lại cho bà N2 diện tích đất theo đo dạc thực tế là 18.666,6m^2 tại các thửa đất số 241 và thửa 242, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Phạm Minh T là người đại điện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị N2 thay đổi yêu cầu kháng cáo: Bà Nguyệt yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với các lý do trong hồ sơ không có thể hiện việc giao nhận 65 chỉ vàng 24k; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2002 nhưng sau 12 tháng mới được Ủy ban nhân dân xã C1 là không đúng quy định của pháp luật; tại biên bản nghị án ngày 27/12/2024 Hội đồng xét xử không nghị án vụ án tranh chấp giữa ông Â với bà N2 mà lại nghị án vụ án khác là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Ngoài ra, đơn khởi kiện của nguyên đơn gửi từ Úc về nhưng không có hợp pháp hóa lãnh sự nên không phù hợp với quy định của pháp luật.

- Ông Thái Hồng Nghĩa L1 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Thái Hồng Â trình bày: Các ý kiến của người đại diện của bị đơn trình bày là không đúng sự thật; về số lượng vàng thì trong hợp đồng đã có ghi rõ thanh toán một lần và gia đình tôi đã thanh toán xong một lần; trong hồ sơ vụ án lời khai của bà N2 ban đầu khai không có cầm cố đất, sau đó thay đổi lời khai cho rằng đã cầm cố và sau đó thừa nhận có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; về đơn khởi kiện của ông Â có xác nhận của Lãnh sự quán Việt Nam tại Úc. Do đó, đề nghị bác kháng cáo của bà N2, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Pháp Luật tố tụng dân sự; đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị N2 làm trong hạn luật định, hợp lệ đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã sai sót trong việc lập biên bản nghị án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình nhưng khi Tòa án sơ thẩm giải quyết chưa xem xét đến quyền lợi của các thành viên trong hộ gia đình là chưa đúng quy định. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà N2, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị N2 làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[3] Người đại điện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị N2 giữ nguyên kháng cáo và yêu cầu hủy bản án sơ thẩm với các lý do: Trong hồ sơ không có thể hiện việc giao nhận 65 chỉ vàng 24k; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2002 nhưng sau 12 tháng mới được Ủy ban nhân dân xã C1 là không đúng quy định của pháp luật; tại biên bản nghị án ngày 27/12/2024 Hội đồng xét xử không nghị án vụ án tranh chấp giữa ông Â với bà N2 mà lại nghị án vụ án khác là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Ngoài ra, đơn khởi kiện của nguyên đơn gửi

từ Úc về nhưng không có hợp pháp hóa lãnh sự là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Còn người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Thái Hồng Â thì cho rằng ý kiến của người đại diện của bị đơn trình bày là không đúng sự thật vì số lượng vàng trong hợp đồng đã có ghi rõ thanh toán một lần và gia đình ông Â đã thanh toán xong một lần; trong hồ sơ vụ án lời khai của bà N2 ban đầu khai không có cầm cố đất, sau đó thay đổi lời khai cho rằng đã cầm cố và sau đó thừa nhận có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; về đơn khởi kiện của ông Â có xác nhận của Lãnh sự quán Việt Nam tại Úc. Do đó, đề nghị bác kháng cáo của bà N2, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy:

Khi xét xử sơ thẩm, Hội đồng xét xử sơ thẩm tiến hành nghị án tại biên bản nghị án ngày 27/12/2024 về việc giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 186/2023/TLST-DS ngày 28/12/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thế chấp, cầm cố quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn ông Thái Hồng Â với bị đơn: Trần Thị N2, Châu Thị C, Châu Thị Í, Châu Thị T1, Châu Thị M, Châu Văn L, Châu Thị K, Châu Lền S, Châu Thị Hồng Đ và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tuy nhiên, trong biên bản nghị án ngày 27/12/2024 tại phần thảo luận và biểu quyết các vấn đề của vụ án, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã nghị án biểu quyết, quyết định các nội dung khác không liên quan đến việc giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn ông Thái Hồng Â với bị đơn Trần Thị N2 với nội dung nghị án như sau: *"3/3 nhất trí tuyên xử: 1/ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ú về việc buộc bà Trần Ngọc V chấm dứt hành vi cản trở giao dịch giữa ông Ú và ông Nguyễn Tuấn A...; 2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Ngọc V về việc hủy giấy chứng nhận…;3/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tuấn A…;4/ Tuyên bố…"*.

Như vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm không nghị án biểu quyết, quyết định các vấn đề của vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thế chấp, cầm cố quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn ông Thái Hồng Â với bị đơn bà Trần Thị N2, Châu Thị C, Châu Thị Í, Châu Thị T1, Châu Thị M, Châu Văn L, Châu Thị K, Châu Lền S, Châu Thị Hồng Đ và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng theo quy định tại các Điều 264 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ngoài ra, tại phần nội dung của Bản án sơ thẩm chưa thể hiện ý kiến trình bày và lời đề nghị của các bị đơn Châu Thị C, Châu Thị Í, Châu Thị T1, Châu Thị M, Châu Văn L, Châu Thị K, Châu Lền S, Châu Thị Hồng Đ; ý kiến trình bày và đề nghị của người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan ông Thái Văn H1 là chưa đầy đủ theo Hướng dẫn tại Mẫu số 52 Ban hành kèm theo Nghị quyết số: 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 01 năm 2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành một số biểu mẫu trong tố tụng dân sự.

Do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng trong việc lập biên bản nghị án theo quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Nên huỷ Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Do huỷ bản án sơ thẩm, nên Toà án cấp phúc thẩm chưa xem xét các nội dung khác theo yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị N2.

[5] Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị huỷ Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án sơ thẩm giải quyết lại vụ án là có căn cứ.

[6] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do bà Trần Thị N2 là người cao tuổi nên bà N2 không nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 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.

[7] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Toà án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 2 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị N2.

2. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2024/DS-ST ngày 27/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ). Chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)