

Bản án số: 217/2024/DS-PT  
Ngày: 28/8/2024  
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 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 Hồ Văn Phụng;

Ông Nguyễn Thành Hữu.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Mỹ Yên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 28/8/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 110/2024/TLPT-DS ngày 18/6/2024 về việc “Tranh chấp Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 07/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 162/2024/QĐ-PT ngày 04/7/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Hồ Thị K**; Sinh ngày: 01/01/1965; Địa chỉ cư trú: **Ấp M, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng**. (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Bà **Tô Thị S**; Tên gọi khác: **Tô Thị Ú**; Sinh ngày: 01/01/1959; Địa chỉ cư trú: **Ấp S, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng**. (có mặt)

2. Ông **Mã Hòa D**; Sinh ngày: 01/01/1961; Địa chỉ cư trú: **Ấp S, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

*Người đại diện hợp pháp của ông Mã Hòa D:* Bà **Tô Thị S**; Tên gọi khác: **Tô Thị Ú**; Sinh ngày: 01/01/1959; Địa chỉ cư trú: **Ấp S, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng**; là người đại diện theo ủy quyền, theo Giấy ủy quyền lập ngày 08/4/2024. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà **Tô Thị S** là bị 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 trình bày như sau:

Vào ngày 09/11/2015, bà **K** có nhận cổ đất của vợ chồng ông **D** và bà **S** đối với phần đất ruộng có diện tích khoảng 4,5 công đất tầm lớn (diện tích 7.035m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 296, bản đồ số 03, tọa lạc tại **ấp S, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng** với giá 06 cây 02 vàng 24k (62 chỉ vàng 24k), thời hạn cổ đất từ tháng 11/2015 đến tháng 02/2017, khi hết hạn thì chuộc lại một lần. Hai bên có làm Giấy cổ đất có bà **K** và vợ chồng bà **S**, ông **D** cùng ký tên, mỗi bên giữ 01 bản. Vợ chồng bà **S**, ông **D** đã nhận đủ vàng cổ đất và giao đất cho bà **K** sử dụng, canh tác. Đến hết thời hạn cổ đất theo hợp đồng, vợ chồng bà **S**, ông **D** không chuộc lại đất nên bà **K** tiếp tục canh tác sử dụng đất. Ngày 29/12/2022, hai bên tiếp tục thỏa thuận hợp đồng cổ đất, có sự thay đổi về diện tích đất là 05 công đất tầm 03 mét, với thời hạn 02 năm, kể từ ngày 29/12/2022 đến 29/12/2024. Trong thời hạn cổ đất này thì bà **K** có quyền thuê xe cuốc đất lên liếp trồng cây, thỏa thuận khi nào bà **S** và ông **D** giao đủ vàng chuộc đất và trả đủ số tiền thuê xe cuốc đất lên liếp trồng cây cho bà **K** thì bà **K1** giao trả lại đất cho vợ chồng bà **S** và ông **D**. Hai bên có làm giấy tay thỏa thuận về việc này. Nhưng đến khoảng 09 giờ sáng ngày 30/12/2022), vợ chồng bà **S**, ông **D** mời bà **K** qua nhà nói chuyện về việc cầm cổ đất và yêu cầu bà **K** mang theo hợp đồng cổ đất (giấy cổ đất ngày 09/11/2015). Tuy nhiên, khi bà **K** mang theo hợp đồng cổ đất (bản gốc giấy cổ đất ngày 09/11/2015) qua nhà bà **S**, ông **D** nói chuyện thì con gái bà **S**, ông **D** (bà **K** không biết tên) giật giấy cổ đất ngày 09/11/2015 và tự ý xé bỏ bản gốc của bà **K**, còn nói với bà **K** là không có việc cổ đất này và không chịu trả tiền thuê xe cuốc đất. Đồng thời, vợ chồng bà **S** và ông **D** tự ý lấy lại phần đất cổ này không cho bà **K** tiếp tục sử dụng, cũng không trả số vàng cổ đất cho bà **K**. Theo kết quả trích lục hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất thì thửa đất mà bà **K** cầm cổ của bà **S**, ông **D** là thửa đất số 297, diện tích 6.428m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại **ấp S, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng** hiện do bà **Tô Thị M** (em ruột bà **S**) đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà **K** yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng hòa giải không thành. Bà **K** yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Tuyên bố Hợp đồng cầm cổ đất theo giấy cổ đất ngày 09/11/2015 giữa bà **Hồ Thị K** và vợ chồng bà **Tô Thị S**, ông **Mã Hòa D** đối với phần đất có diện tích 6.428m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 296, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại **ấp S, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng** là vô hiệu. Đồng thời, buộc vợ chồng bà **Tô Thị S**, ông **Mã Hòa D** có nghĩa vụ trả cho bà **K** vàng cổ đất là 06 cây 02 chỉ vàng 24k (62 chỉ vàng 24k).

\* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày như sau:

Bà **S** thừa nhận vợ chồng bà **S**, ông **D1** có cổ đất cho bà **K** theo Giấy cổ đất ngày 9/11/2015 là đúng và vợ chồng bà **S**, ông **D1** đã nhận 62 chỉ vàng 24k từ bà **K** và đã giao đất cho bà **K** sử dụng, canh tác. Đối với tờ Hợp đồng cổ đất ngày 29/12/2022 mà bà **K** cung cấp cho Tòa án, bà **S** thừa nhận bà **S** và ông **D1** có ký tên vào tờ hợp đồng này, tuy nhiên nội dung trong tờ hợp đồng không giống nội

dung thỏa thuận miệng với nhau, cụ thể là khi thỏa thuận miệng với bà **K** thì vợ chồng bà **S**, ông **D1** cũng đồng ý cho bà **K** từ đất lúa lên đất vườn, nhưng mọi chi phí lên đất vườn là tiền mượn xe cuốc đất thì phía bà **K** tự chịu, bà **S** chỉ ký và ghi được tên họ của bà chứ không rành chữ nên khi ký tên vợ chồng bà cứ nghĩ đúng như thỏa thuận miệng rồi và ký tên, nhưng sau đó bà **S** đưa cho con xem lại thì thấy không đúng, từ đó bà **S** lấy lại bản chính của Hợp đồng có đất này để xé bỏ. Nguồn gốc phần đất cô là của bà **Tô Thị M** (em gái bà **S**) trước đây cư trú ở **ấp S, xã Đ**, sau về chuyển về Vĩnh Long ở từ khoảng năm 2012, 2013 cho đến nay nhưng bà **S** không rõ địa chỉ cụ thể, bà **M** chỉ thỉnh thoảng về thăm anh em và đám giỗ cha mẹ. Phần đất này bà **M** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1994. Phần đất này có tổng diện tích 6.428m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 297, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại **ấp S, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng**. Hiện nay, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà **M** đang giữ nên bà **S** không cung cấp được bản chính cho Tòa án, chứ không thể chấp tại ngân hàng nào. Việc bà **S** có đất cho bà **K** thì bà **M** có biết. Phần đất cầm cố nêu trên bà **M** đã chuyển nhượng cho bà **S** theo Tờ chuyển nhượng đất giữa bà **S** và bà **M** nhưng đến nay bà **S** chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa vợ chồng bà **S**, ông **D1** với bà **K** theo Giấy có đất ngày 9/11/2015 là vô hiệu, vì vợ chồng bà **S**, ông **D1** không có vàng để chuộc lại đất.

\* Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Tô Thị M** đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác nhưng bà **M** không nộp cho Tòa án văn bản ghi nhận ý kiến về vụ án và bà **M** vắng mặt tại các phiên họp, phiên tòa nên Tòa án không thu thập được ý kiến của bà **M** về vụ án.

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

\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 07/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng quyết định:

- Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 192, Điều 161, Điều 165, khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 167 và Điều 203 Luật đất đai 2013; các điều 122, 123, 131 và 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27, 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, lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Hồ Thị K**. Tuyên bố Hợp đồng cầm cố đất theo Giấy có đất ngày 09/11/2015 giữa bà **Hồ Thị K** và vợ chồng bà **Tô Thị S**, ông **Mã Hòa D** đối với phần đất tại thửa 297, tờ bản đồ 03 (diện tích 6.428m<sup>2</sup>), tọa lạc tại **ấp S, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng**, theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 05/3/1994 cho bà Tô Thị M đứng tên là vô hiệu.

2. Buộc bị đơn là bà Tô Thị S và ông Mã Hòa D cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Hồ Thị K 62 chỉ vàng 24k có đất, được quy ra thành tiền tại thời điểm xét xử là 435.550.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

3. Buộc bà Hồ Thị K trả toàn bộ phần đất tại thửa 297, tờ bản đồ 03, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp S, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng cho vợ chồng bà S, ông D quản lý, sử dụng theo Giấy có đất ngày 09/11/2015. Phần đất hiện có các trụ phân ranh rõ ràng, có tứ cận thực tế theo xác minh của Tòa án sau: Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn S1 (đã chết), hiện do ông Trần Văn C, bà Trần Thị Ngọc H (con ông Trần Văn Đ) và ông Trần Văn B sử dụng; Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn V (đã chết), hiện do ông Trần Văn T và bà Hồ Thị Thúy A sử dụng; Hướng Nam giáp đất của ông Tô Văn C1 (đã chết), hiện do ông Tô Văn T1 sử dụng; Hướng Bắc giáp đất bà Tô Thị T2 sử dụng. (đã cắm trụ ranh giữa các bên, có sơ đồ kèm theo)

Hiện trạng trên đất không có nhà hay công trình kiến trúc khác, đất bỏ trống chưa trồng lúa.

4. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay Tờ chuyển nhượng đất giữa bà Tô Thị S và bà Tô Thị M (không ghi ngày tháng năm), do các đương sự không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết. Trường hợp sau này phát sinh tranh chấp thì sẽ giải quyết trong vụ án khác.

- Ngoài ra bản án sơ thẩm còn giải quyết về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, án phí và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

\* Ngày 22/5/2024, bị đơn bà Tô Thị S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn, bị đơn có hiệu lực.

\* Ngày 04/6/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 17/QĐ-VKS-DS, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 07/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn bà Tô Thị S giữ nguyên nội dung kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

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

- 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.

+ Về việc giải quyết vụ án: Xét kháng cáo của bị đơn bà Tô Thị S là không có căn cứ chấp nhận vì hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà S, ông D với bà K vi phạm điều cấm của pháp luật. Về kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, Hội đồng xét xử sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu ½ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là không phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và buộc nguyên đơn cùng chịu ½ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với khoản tiền bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn là không phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Tô Thị S, căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm đối với án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ như đã phân tích trên.

### 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, bị đơn ông Mã Hòa D vắng mặt nhưng người đại diện hợp pháp của ông D có mặt tại phiên tòa. 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, kháng nghị và phạm vi xét xử phúc thẩm: Xét các Đơn kháng cáo của bị đơn bà Tô Thị S lập và nộp trực tiếp tại Tòa án cấp sơ thẩm vào ngày 22/5/2024 là hợp lệ, đúng quy định 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. Đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 17/QĐ-VKS-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng được ban hành và gửi đến Tòa án cấp sơ thẩm cùng ngày 04/6/2024 là hợp lệ, đúng quy định về thẩm quyền kháng nghị, thời hạn kháng nghị theo quy định tại các điều 278 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, theo lời trình bày của các đương sự và tài liệu, chứng cứ thu thập tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh S (bút lục số 81-83), sự thật khách quan của vụ án được xác định như sau: Vào ngày 09/11/2015, vợ chồng bà S, ông D cầm cố cho bà K quyền sử dụng thửa đất số 297, diện tích 6.428m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp S, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng với giá là 62 chỉ vàng 24k, thời hạn cầm cố quyền sử dụng đất từ tháng 11/2015 đến tháng 02/2017, khi hết hạn thì vợ chồng bà S, ông D giao trả cho bà K 62 chỉ vàng 24k để nhận lại đất. Hai bên có làm Giấy có đất có bà K và vợ chồng bà S, ông D cùng ký tên, mỗi bên giữ 01 bản. Vợ chồng bà S, ông D đã nhận đủ vàng cố đất và giao đất cho bà K sử dụng, canh tác. Đến hết thời hạn cầm cố quyền sử dụng đất theo hợp đồng, vợ chồng bà S, ông D không chuộc lại đất nên bà K tiếp tục canh tác, sử dụng đất. Ngày 29/12/2022, hai bên tiếp tục thỏa thuận hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, với thời hạn 02 năm, kể từ ngày 29/12/2022 đến 29/12/2024 tuy nhiên do không thống nhất về chi phí lên liếp trồng cây nên xảy ra tranh chấp. Theo kết quả trích lục hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất thì thửa đất mà bà Kiều cô của bà S, ông D hiện do bà Tô Thị M (em ruột bà S) đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Về yêu cầu của nguyên đơn, về việc tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Giấy có đất ngày 09/11/2015 là vô hiệu và kháng cáo của bị đơn bà S, về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 09/11/2015 có hiệu lực: Xét tại thời điểm vợ chồng bà S, ông D và bà K thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng thửa đất số 297 thì thửa đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Tô Thị M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 05/3/1994 nên bà S, ông D không có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng thửa đất số 297. Đồng thời, theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 không cho phép người có quyền sử dụng đất thực hiện việc cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, việc Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 09/11/2015 giữa vợ chồng bà S, ông D và bà K là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật là phù hợp với quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau: “1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả”. Như vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, buộc vợ chồng bà S, ông D trả lại cho bà K số vàng đã nhận khi cầm cố quyền sử dụng đất là 62 chỉ vàng 24k thành tiền là 435.550.000 đồng (theo giá vàng thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm) và buộc bà K trả lại thửa đất số 297 cho vợ chồng bà S, ông D quản lý là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của bị đơn bà S là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[6] Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng:

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, 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, thì nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện do yêu cầu khởi kiện được Tòa án chấp nhận. Đối với bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ tài sản phải trả lại cho nguyên đơn. Tuy nhiên, do bị đơn bà **S** và ông **D** là người cao tuổi và có yêu cầu xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất quyết định miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà **S** và ông **D**.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí tố tụng khác: Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, do yêu cầu khởi kiện được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Bị đơn bà **S**, ông **Dễ c** chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí tố tụng khác là 2.550.000 đồng và có nghĩa vụ thanh toán lại cho người tạm ứng là bà **K**.

[9] Từ những nhận định trên, căn cứ vào khoản 2 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 kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà **Tô Thị S**, sửa bản án sơ thẩm đối với phần giải quyết về án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí tố tụng khác.

[10] Về án phí dân sự: Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, 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 Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên phần bản án sơ thẩm bị kháng cáo nên bị đơn bà **Tô Thị S** chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Tuy nhiên, bà **S** là người cao tuổi và yêu cầu xin miễn án phí dân sự phúc thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà **S**.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, 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.

\* Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

\* Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Tô Thị S (tên gọi khác: Tô Thị Ú).

\* Sửa phần quyết định về việc giải quyết về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí tố tụng khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 07/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng và Quyết định của Bản án sơ thẩm được tuyên lại như sau:

- Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 192, Điều 161, Điều 165, khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 167 và Điều 203 Luật đất đai 2013; các điều 122, 123, 131, 407 và khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 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, lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị K. Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Giấy cố đất ngày 09/11/2015 giữa bà Hồ Thị K và vợ chồng bà Tô Thị S, ông Mã Hòa D đối với phần đất tại thửa đất số 297, tờ bản đồ 03 (diện tích 6.428m<sup>2</sup>), tọa lạc tại ấp S, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 05/3/1994 (do bà Tô Thị M đứng tên) là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Buộc bị đơn bà Tô Thị S và ông Mã Hòa D có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Hồ Thị K 62 chỉ vàng 24k, được quy đổi thành tiền tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 435.550.000 đồng (bốn trăm ba mươi lăm triệu, năm trăm năm mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

3. Buộc bà Hồ Thị K trả toàn bộ phần đất tại thửa đất số 297, tờ bản đồ 03, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp S, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng cho vợ chồng bà S, ông D quản lý, sử dụng theo Giấy cố đất ngày 09/11/2015. Phần đất hiện có các trụ phân ranh rõ ràng, có tư cận thực tế theo xác minh của Tòa án sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn SI (đã chết), hiện do ông Trần Văn C, bà Trần Thị Ngọc H (con ông Trần Văn Đ) và ông Trần Văn B sử dụng.



- Hướng Tây giáp đất ông **Trần Văn V** (đã chết), hiện do ông **Trần Văn T** và bà **Hồ Thị Thúy A** sử dụng.

- Hướng Nam giáp đất của ông **Tô Văn CI** (đã chết), hiện do ông **Tô Văn TI** sử dụng.

- Hướng Bắc giáp đất bà **Tô Thị T2** sử dụng.

(đã cắm trụ ranh giữa các bên, có sơ đồ kèm theo)

Hiện trạng trên đất không có nhà hay công trình kiến trúc khác, đất bỏ trống chưa trồng lúa.

#### 5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà **Hồ Thị K** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà **K** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.215.000 đồng (tám triệu, hai trăm mười lăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007154 ngày 15/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn bà **Tô Thị S**, ông **Mã Hòa D** được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí tố tụng khác: Bị đơn **Tô Thị S**, ông **Mã Hòa D** có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền là 2.550.000 đồng (hai triệu, năm trăm năm mươi ngàn đồng) và có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà **Hồ Thị K** số tiền 2.550.000 đồng (hai triệu, năm trăm năm mươi ngàn đồng).

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

\* Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bị đơn bà **Tô Thị S** được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

#### Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP;

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

**Lê Thanh Vũ**