

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: **130/2025/DS-PT**
Ngày: 06/5/2025
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất và 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 Hồ Văn Phụng;

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 Tô Hoàng Ôn-Kiểm sát viên.

Ngày 06/5/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 41/2025/TLPT-DS ngày 16/01/2025 về việc “tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 114/2025/QĐ-PT ngày 17/3/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lưu Văn B; Sinh ngày: 01/01/1952; Địa chỉ cư trú: Ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Thái Thị Đ; Sinh ngày: 01/01/1955; Địa chỉ cư trú: Ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền, theo Văn bản ủy quyền lập ngày 11/7/2023. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Bùi Văn M; Sinh ngày: 01/01/1954; Địa chỉ cư trú: Ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Bà Lê Thị T; Sinh ngày: 01/01/1956; Địa chỉ cư trú: Ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

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

1. Ông Phạm Quốc T1; Sinh năm: 1980; Địa chỉ cư trú: Ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

2. Bà Lê Thị Bích S; Sinh năm: 1983; Địa chỉ cư trú: Ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3. Bà Thái Thị Đ; Sinh ngày: 01/01/1955; Địa chỉ cư trú: Ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Lưu Văn B là nguyên đơn, bà Thái Thị Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; ông Bùi Văn M và bà Lê Thị T 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 ông Lưu Văn B và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Thái Thị Đ trình bày như sau:

Nguyên vợ chồng bà Đ, ông B có một thửa đất, trước đây có cổ đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn V, sau đó ông V cho chuộc đất lại nên vợ chồng bà Đ, ông B chuyển nhượng cho vợ chồng ông Bùi Văn M, bà Lê Thị T phần đất 04 công tầm cây, hai bên có làm giấy tay sang đất vào năm 1986 mỗi công đất bằng 01 chỉ vàng 24k, sau đó vài năm thì vợ chồng ông V cho vợ chồng bà Đ chuộc lại đất, rồi vợ chồng bà Đ mới bán lại cho vợ chồng ông M, bà T phần đất bốn công tầm cây với giá 01 công đất bằng 01 chỉ vàng 24k). Vợ chồng bà Đ còn lại một công tầm cây đất ruộng, một năm sau thì vợ chồng bà Đ tiếp tục cổ đất cho vợ chồng ông M, bà T phần đất 01 công tầm cây còn lại. Tại Biên bản hòa giải lập ngày 27/8/2024, bà Đ trình bày thống nhất chuyển nhượng 04 công tầm cây theo giấy tay vợ chồng ông M cung cấp là năm 1994 và cổ 01 công đất cho vợ chồng ông M năm 1995 nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, bà Đ trình bày do lâu quá bà không nhớ chính xác thời gian. Việc cổ đất không có làm giấy tờ, cổ 01 công tầm cây đất ruộng với giá 01 chỉ vàng 24k, vợ chồng ông M giao vàng cho vợ chồng bà Đ, khi cổ thì không có nói thời hạn chuộc, có giao cho vợ chồng ông M làm đất đến khi nào vợ chồng bà Đ có khả năng chuộc thì chuộc nhưng gần đây vợ chồng bà Đ xin hỏi vợ chồng ông M chuộc lại đất thì vợ chồng ông M không cho.

Năm 2022, con của bà Đ thấy bờ ruộng hơi cong nên có sửa bờ ruộng lại và thống nhất với ông M cắm trụ đá, khi cắm trụ đá có cán bộ cơ sở ấp V chứng kiến gồm ông V1, ông Út L và ông T2. Trước giờ thì các bên không có tranh chấp gì về ranh đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 27/9/2024, phía nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất giữa ông B và vợ chồng ông M đối với phần đất 01 công tầm cây theo diện tích đo đạc thực tế bà Đ đã chỉ, đất cổ đến mé sông, buộc vợ chồng ông M trả đất lại cho vợ chồng bà Đ và vợ chồng bà Đ trả cho vợ chồng ông M 01 chỉ vàng 24k, giá trị mỗi chỉ vàng là 7.500.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/9/2024, bà Đ thống nhất diện tích sang 01 công cho vợ chồng ông M ngang 12 tầm, dài 12 tầm, thống nhất diện tích 04 công các bên không tranh chấp là 5.197,8m², diện tích tranh chấp giữa vợ chồng ông B và vợ chồng ông M là 1.309,2m² thuộc thửa đất số 250, tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn. Giá đất thống nhất theo giá thị trường hiện nay là 50.000đồng/01 m².

* Theo Đơn phản tố và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Bùi Văn M, bà Lê Thị T và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Văn Ú trình bày như sau:

Năm 1990, vợ chồng ông M về sinh sống tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Năm 1994, vợ chồng ông M nhận chuyển nhượng phần đất 04 công tầm cây của vợ chồng ông Lưu Văn B, hai bên có làm giấy sang đất viết tay, 01 công tầm cây sang có chiều ngang 12 tầm, dài 12 tầm (tầm 03m), chuyển nhượng 01 công giá 02 chỉ vàng 24k. Một năm sau, vợ chồng ông M chuyển nhượng của vợ chồng ông B thêm phần đất diện tích 01 công đất hiện nay đang tranh chấp với vợ chồng ông B, đất đến giáp mé sông, chuyển nhượng giá 03 chỉ vàng 24k, khi chuyển nhượng có làm giấy tay nhưng sau đó bị lạc mất. Khi chuyển nhượng đất thì hiện trạng đất là đất ruộng, vợ chồng ông M đã canh tác đến nay. Năm 2019, vợ chồng ông M có đổ đất bồi đắp thêm nhưng không biết là bao nhiêu. Quá trình sử dụng đất thì bên vợ chồng ông B làm ruộng hay dãi bờ nên hiện trạng đất hiện nay đã thiếu so với 01 công đất năm 1995 đã mua của vợ chồng ông B. Theo bà Đ trình bày hai bên thống nhất cắm trụ đá làm ranh phần giáp giữa đất vợ chồng ông và vợ chồng ông B là không có, bên vợ chồng ông B tự cắm trụ đá làm ranh, ông M không có thống nhất, nhưng sau khi thấy trụ đá thì ông M có ý kiến nhờ địa chính xã V xuống đo đạc nhưng địa chính nói bằng khoáng cấp không đúng hiện trạng rồi không đo đạc được, bỏ về, rồi cũng để vậy, trước đây các bên không có tranh chấp về ranh đất.

Vợ chồng ông M không có cô 01 công đất như vợ chồng ông B trình bày. Tại phiên tòa ngày 27/9/2024, vợ chồng ông M rút một phần yêu cầu phản tố bổ sung, cụ thể yêu cầu phản tố như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn B yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố đất vào năm 1986 giữa ông B với vợ chồng ông Bùi Văn M và bà Lê Thị T phần đất có diện tích 01 công tầm cây tại thửa số 250, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng ông B trả lại 01 chỉ vàng 24k cho ông M, bà T còn ông M, bà T phải trả lại đất cho ông B.

2. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông B, bà Đ với vợ chồng ông M, bà T vào năm 1995 diện tích 01 công tầm cây (theo diện tích đo đạc thực tế 1.262,9m²) tại thửa số 250, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do ông B đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu thì ông M và bà T yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định pháp luật, trả giá trị 01 công đất trên theo giá trị thị trường tại thời điểm Tòa án xét xử. Tại phiên tòa yêu cầu vợ chồng ông B trả lại 03 chỉ vàng 24k, giá trị mỗi chỉ vàng là 7.500.000 đồng và buộc vợ chồng ông B bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Tại phiên tòa ngày 30/9/2024, người đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất diện tích chuyển nhượng 04 công cho vợ chồng ông M có diện tích là 5.197,8m² (01 công có chiều ngang 12 tầm, dài 12 tầm, 01 tầm = 03m). Thống nhất diện tích tranh chấp giữa vợ chồng ông B và vợ chồng ông M là 1.309,2m² thuộc thửa đất số 250, tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Thống nhất giá đất theo giá thị trường là 50.000 đồng/01m².

* Theo Đơn xin vắng mặt tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Quốc T3, bà Lê Thị Bích S xác định không có yêu cầu gì trong vụ việc cổ đất giữa ông T3, bà S với vợ chồng ông M.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị Đ trình bày thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn.

* Vụ án được Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

- Căn cứ vào: Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 91, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1, khoản 2 Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 131, 146, 691, 693 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 14 và khoản 6 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 và lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Văn B, về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Phần đất không được chấp nhận có diện tích 1.309,2m² thuộc một phần thửa đất số 250, đất tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do ông Lưu Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số đo và tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 201 có số đo 30,66m (16,51m + 3,02m + 3,15m + 7,98m); Hướng Tây giáp thửa đất số 248, có số đo 40,56m (7,79m + 32,77m); Hướng Nam giáp đất bờ kênh, có số đo 34,51m (24,05m + 10,46m); Hướng Bắc giáp thửa đất số 250 (phần đất vợ chồng ông M đang sử dụng) có số đo 37,7m (20,40m + 15,30m).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Bùi Văn M, bà Lê Thị T và ông Lưu Văn B năm 1995. Phần đất không chấp nhận được nêu tại mục số 1.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, về việc xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu giữa vợ chồng ông Bùi Văn M, bà Lê Thị T và ông Lưu Văn B năm 1995.

3.1. Buộc vợ chồng ông Lưu Văn B và bà Thái Thị Đ có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Bùi Văn M và bà Lê Thị T số vàng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 chỉ vàng 24k, quy ra giá trị là 22.500.000 đồng.

3.2. Buộc vợ chồng ông Lưu Văn B và bà Thái Thị Đ có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Bùi Văn M và bà Lê Thị T do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu số tiền 21.480.000 đồng.

3.3. Về lãi chậm thi hành án: Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi người được thi hành án yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người bị yêu cầu thi hành án còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Buộc vợ chồng ông Bùi Văn M và bà Lê Thị T trả lại cho vợ chồng ông Lưu Văn B và bà Thái Thị Đ P đất có diện tích 1.309,2m² thuộc một phần thửa đất số 250, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do ông Lưu Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số đo và tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 201 có số đo 30,66m (16,51m + 3,02m + 3,15m + 7,98m); Hướng Tây giáp thửa đất số 248, có số đo 40,56m (7,79m + 32,77m); Hướng Nam giáp đất bờ kênh, có số đo 34,51m (24,05m + 10,46m); Hướng Bắc giáp thửa đất số 250 (phần đất vợ chồng ông M đang sử dụng) có số đo 37,7m (20,40m + 15,30m). (kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất (bổ sung) của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã N)

5. Buộc vợ chồng ông Phạm Quốc T1 và bà Lê Thị Bích S giao trả cho vợ chồng ông Bùi Văn M và bà Lê Thị T phần đất có diện tích 251,8m² thuộc một phần thửa đất số 250, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do ông Lưu Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vợ chồng ông Bùi Văn M và bà Lê Thị T giao trả đất lại cho vợ chồng ông Lưu Văn B và bà Thái Thị Đ tại mục số 4. Phần đất giao trả có số đo và tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 201 có số đo 16,51m; Hướng Tây giáp thửa đất số 250, có số đo 19,86m; Hướng Nam giáp thửa đất số 250, có số đo 12,92m; Hướng Bắc giáp thửa đất số 250 có số đo 15,30m. (kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất (bổ sung) của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã N)

6. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Bùi Văn M và bà Lê Thị T về việc buộc vợ chồng ông Lưu Văn B và bà Thái Thị Đ giao

thêm phần đất có diện tích 689,1m² thuộc một phần thửa đất số 250, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 15/10/2024, nguyên đơn ông Lưu Văn B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ngày 15/10/2024, bị đơn ông Bùi Văn M, bà Lê Thị T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Ngày 18/4/2025, bị đơn ông M, bà T bổ sung nội dung kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết đối với chi phí san lấp đắp nền là 18.000.000 đồng và chi phí làm cống dẫn nước là 10.000.000 đồng, tổng cộng hai khoản là 28.000.000 đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Lưu Văn B không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị Đ giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Bị đơn ông Bùi Văn M, bà Lê Thị T không rút đơn phản tố và giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- 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; nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị Đ 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 ông Phạm Quốc T1, bà Lê Thị Bích S chưa thực hiện đúng nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự khi vắng mặt tại phiên tòa không có lý do khi đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2.

+ Về việc giải quyết vụ án: Xét kháng cáo của nguyên đơn ông B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ là không có cơ sở chấp nhận, vì trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã cầm cố cho vợ chồng ông M, bà T phần đất 01 công tầm cây (diện tích đo đạc thực tế là 1.309,2m²) thuộc thửa đất số 250, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N. Đối với kháng cáo của bị đơn ông M, bà T là không có cơ sở để chấp nhận, bởi vì mặc dù ông M, bà T đã quản lý, canh tác phần đất chuyển nhượng của ông B từ năm 1995 nhưng hai bên không có làm hợp đồng bằng văn bản có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên không đủ điều kiện để công nhận hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, 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, nguyên đơn ông Lưu Văn B vắng mặt nhưng có mặt người đại diện hợp pháp là bà Thái Thị Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quốc T1, bà Lê Thị Bích S 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 thống nhất 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 ông B, bà Đ, ông M, bà T lập và nộp trực tiếp tại Tòa án cấp sơ thẩm vào ngày 15/10/2024 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. Ngày 18/4/2025, ông M và bà T bổ sung nội dung kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết đối với chi phí san lấp đắp nền là 18.000.000 đồng và chi phí làm công dẫn nước là 10.000.000 đồng, tổng cộng hai khoản là 28.000.000 đồng là tại thời điểm đã hết thời hạn kháng cáo, vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu và không có trong nội dung Đơn phản tố của bị đơn. Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét nội dung kháng cáo bổ sung của bị đơn và chỉ xem xét nội dung kháng cáo theo Đơn kháng cáo ngày 15/10/2024 của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn, bị đơn và bà Đ đều thống nhất xác định phần đất tranh chấp giữa các bên đương sự có diện tích đo đạc thực tế là 1.309,2m² thuộc thửa đất số 250, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, đất hiện do ông Lưu Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất hiện do vợ chồng ông M, bà T quản lý, canh tác từ năm 1995 đến nay. Đồng thời, bà Đ xác định giao dịch cầm cố phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn ông B với bị đơn chỉ thực hiện bằng lời nói, không có lập thành văn bản. Ngược lại, bị đơn xác định khi nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp từ nguyên đơn vào năm 1995 với giá là 03 chỉ vàng 24k có lập thành văn bản nhưng đã thất lạc. Như vậy, cả hai bên đương sự đều không có tài liệu, chứng cứ chứng minh giao dịch của hai bên là cầm cố hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Tuy nhiên, xét thực tế quản lý, sử dụng, canh tác phần đất có tranh chấp, thì cả hai bên đương sự đều xác định phía bị đơn quản lý, canh tác từ năm 1995 đến nay và trong quá trình quản lý, canh tác, phía bị đơn có cải tạo đất, ban bờ liền ranh với phần đất 04 công đã nhận chuyển nhượng của nguyên đơn vào năm 1994, đặt ống cống lấy nước, bồi đắp nền đất, phía nguyên đơn biết việc này nhưng không có ngăn cản. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm có cơ sở xác định giao dịch giữa nguyên đơn ông B với bị đơn đối với quyền sử dụng phần đất có tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không phải là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất như phía nguyên đơn trình bày. Đối với giá chuyển nhượng phần đất tranh chấp, theo bị đơn trình bày là 03 chỉ vàng 24k là phù hợp với thực tế vì năm 1994 hai bên chuyển nhượng cho nhau phần đất phía trong, không giáp đường nước, ít thuận lợi cho canh tác hơn đã có giá chuyển nhượng là 02 chỉ vàng 24k.

[5] Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[6] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1995 đối với phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn không được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nên mặc dù hai bên đã giao nhận đất và vàng chuyển nhượng xong cũng không đủ điều kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn; đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc bị đơn giao trả lại đất cho ông B, bà Đ và buộc ông B, bà Đ giao trả cho bị đơn số vàng chuyển nhượng đất là 03 chỉ vàng 24k được quy thành tiền tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 22.500.000 đồng, đồng thời buộc ông B, bà Đ bồi thường thiệt hại cho bị đơn với số tiền 21.480.000 đồng là có cơ sở, phù hợp với quy định tại các điều 131, 146, 691, 693 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, không chấp nhận kháng cáo của ông B, bà Đ và không chấp nhận kháng cáo của ông M, bà T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ 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 kháng cáo của ông B, bà Đ, ông M, bà T không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông B, bà Đ, ông M, bà T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí dân sự phúc thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông B, bà Đ, ông M, bà T.

[9] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không có kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308, 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.

* Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Văn B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị Đ. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn M, bà Lê Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

* Về án phí dân sự phúc thẩm: Các bên đương sự được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự (06);
- VKSND tỉnh Sóc Trăng (01);
- TAND thị xã N (02);
- Chi cục THADS thị xã N (01);
- Lưu hồ sơ vụ án, Tổ HCTP (02).

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

Lê Thanh Vũ

