

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 556/2025/DS-PT

Ngày 28/5/2025

V/v “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất,
yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu,
bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán:

Ông Vương Minh Tâm

Ông Nguyễn Văn Minh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 28 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/2025/DS-PT ngày 06 tháng 01 năm 2025, về việc: “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2024/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1549/QĐ-PT, ngày 05 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Bùi Quang H, sinh năm 1961 (chết ngày 26/01/2025).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H:

1. Bà Bùi Ngọc Th, sinh năm 1979; cư trú tại: Ấp Đồng Đ, xã Ninh Th, huyện Cầu K, tỉnh Trà Vinh; có mặt.

2. Bà Bùi Ngọc Nh, sinh năm 1984; vắng mặt.

3. Bà Bùi Ngọc m, sinh năm 1987; vắng mặt.

4. Bà Bùi Ngọc X, sinh năm 1991; vắng mặt.

5. Bà Bùi Ngọc H, sinh năm 1993; vắng mặt.

6. Ông Bùi Ngọc Đ, sinh năm 1997; vắng mặt.

7. Bà Bùi Ngọc T, sinh năm 1999; vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1961; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Ấp Trường Th, xã An M, huyện Kế S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng nguyên đơn: Bà Bùi Ngọc Th, sinh năm 1979; cư trú tại: Ấp Đồng Đ, xã Ninh Th, huyện Cầu K, tỉnh Trà Vinh, là người đại diện theo ủy quyền; Hợp đồng ủy quyền ngày 15/4/2025; có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Cao Thị G, sinh năm 1969 (chết ngày 26/4/2024).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà G: Ông Phạm Thế B, sinh năm 1998; cư trú tại: Ấp Trường Th, xã An M, huyện Kế S, tỉnh Sóc Trăng; có đơn xét xử vắng mặt.

2. Ông Phạm Văn D, sinh năm 1987; có đơn vắng mặt.

3. Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1954; vắng mặt.

4. Bà Phạm Thị K; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Ấp Trường Th, xã An M, huyện Kế S, tỉnh Sóc Trăng.

5. Bà Phạm Thị G, sinh năm 1974; cư trú tại: Ấp An Phú A, xã An Thạnh T, huyện Cù Lao D, tỉnh Sóc Trăng; vắng mặt.

6. Bà Phạm Thị O, sinh năm 1982; vắng mặt.

7. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1966; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Tổ 55, Khu phố 4, phường Trảng Đ, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai.

8. Bà Phạm Thị Th, sinh năm 1984; địa chỉ trước khi xuất cảnh: Số 169, ấp Thanh Đ, xã Long Đ, huyện Long P, tỉnh Sóc Trăng; vắng mặt.

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

1. Bà Lữ Thị L, sinh năm 1993; cư trú tại: Ấp Kinh Ng, xã Đại H, huyện Kế S, tỉnh Sóc Trăng; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1961; cư trú tại: Ấp Trường Th, xã An M, huyện Kế S, tỉnh Sóc Trăng; có mặt.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ trụ sở: Số 18, đường Hùng Vương, Phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng; vắng mặt.

4. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ trụ sở: Ấp An Thành, thị trấn Kế Sách, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách: Ông Nguyễn Thanh S, Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách; cư trú tại: Ấp An Th, thị trấn Kế S, huyện Kế S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền; Văn bản ủy quyền ngày 31/5/2024; có đơn xét xử vắng

mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Bùi Quang H là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo Đơn khởi kiện đề ngày 13/12/2022 (BL số 01 - 02), nguyên đơn ông Bùi Quang H trình bày:*

Nguyên vào ngày 11/01/2018, ông được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng thi hành cưỡng chế thửa đất số 429, tờ bản đồ số 07, diện tích 4.214,6m² (đất 2L), tọa lạc tại ấp Trường Th, xã An M, huyện Kế S, tỉnh Sóc Trăng của bà Cao Thị G để giao trả cho ông, vì trước đây bà G thiếu tiền hụi của ông. Đến ngày 08/10/2018, ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) đối với thửa đất nêu trên, khi đến vụ lúa ông cùng gia đình ngâm giống và xạ lúa thì ông Phạm Văn D ra ngăn cản không cho ông xạ lúa và ngang nhiên chiếm đất của ông, ngày qua ngày đến nay đã 04 năm rồi.

Đất của ông đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng bà G ngang nhiên cầm cố cho ông D với giá 02 cây vàng 24k, do đó ông D không đồng ý để cho ông canh tác và nói chỉ khi nào bà G trả tiền đủ cho ông thì ông sẽ trả đất; trước khi nhận cầm cố đất thì ông D đã được chính quyền địa phương (Ban nhân dân ấp) khuyến cáo là đất này của ông có chủ quyền, không cầm cố được, nhưng ông D vẫn nhận cầm cố. Qua 02 lần hòa giải, bà G có làm giấy cam kết trả tiền cho các người được thi hành án tổng số tiền 161.449.000 đồng, trả đợt 1 vào ngày 28/6/2018 số tiền 93.000.000 đồng và trả đợt 2 vào ngày 28/8/2018 số tiền 68.449.000 đồng, nhưng bà G không trả đồng nào.

Nay nguyên đơn ông Bùi Quang H yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc ông Phạm Văn D phải trả lại cho ông phần đất có diện tích 4.214,6m² (đất trồng lúa), thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp Trường Th, xã An M, huyện Kế S, tỉnh Sóc Trăng.

+ Bà Cao Thị G và ông Phạm Văn D phải liên đới bồi thường thiệt hại trong thời gian ông bị chiếm dụng đất tính từ ngày 08/10/2018 đến 08/10/2022 với số tiền 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng).

Ngày 24/5/2023, nguyên đơn ông Bùi Quang H có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa bà Cao Thị G và ông Phạm Văn D là vô hiệu.

+ Buộc bà Cao Thị G trả tiền thuê đất cho ông H từ ngày 28/5/2018 đến ngày 14/12/2022, với số tiền 36.000.000 đồng (12 vụ x 3.000.000 đồng).

+ Buộc ông Phạm Văn D và bà Cao Thị G phải trả lại cho ông phần đất có diện tích 4.214,6m² (đất trồng lúa), thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp Trường Th, xã An M, huyện Kế S, tỉnh Sóc Trăng.

Ngày 24/8/2023, nguyên đơn ông Bùi Quang H có đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Ông H rút lại yêu cầu buộc bà Cao Thị G trả tiền thuê đất cho ông H từ ngày 28/5/2018 đến ngày 14/12/2022, với số tiền 36.000.000 đồng (12 vụ x 3.000.000 đồng).

+ Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng cầm cố giữa vợ chồng ông Phạm Văn T (hiện nay ông T đã chết) và bà Cao Thị G với ông Phạm Văn D (hiện nay ông D đã chết) lập ngày 20/12/2012 là vô hiệu.

+ Buộc bà Cao Thị G, bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị G, bà Phạm Thị O, bà Phạm Thị K, bà Phạm Thị Ng, bà Phạm Thị Th và ông Phạm Văn D trả lại cho ông thừa đất số 161, tờ bản đồ số 22, có diện tích 4.214,6m² (đất trồng lúa), tọa lạc tại ấp Trường Th, xã An M, huyện Kế S, tỉnh Sóc Trăng cho ông H canh tác.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Nay bà G đã chết và chồng của bà G cũng đã chết, nên xin rút lại đối với các yêu cầu khác, chỉ còn lại 02 yêu cầu: (1) Yêu cầu buộc người kế thừa của bà G là ông Phạm Thế B và vợ, con ông D gồm bà Đ, bà G, bà O, bà K, bà Ng, bà Th và ông D trả lại cho ông H thừa đất số 161, tờ bản đồ số 22, theo đo đạc thực tế có diện tích 4.195,2m² (đất chuyên trồng lúa nước), tọa lạc tại ấp Trường Th, xã An M, huyện Kế S, tỉnh Sóc Trăng. (2) Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng cầm cố đất giữa vợ chồng ông T và bà G với ông Phạm Văn D đối với phần đất tranh chấp nêu trên lập ngày 20/12/2012 là vô hiệu. Còn việc ông D lên líp trồng cây là không đúng, nên không đồng ý bồi thường cho ông D khi trả đất lại cho ông H.

- Tại Bản tự khai ngày 16/5/2023 (BL số 73 - 74), bị đơn bà Cao Thị G trình bày:

Vào ngày 20/12/2012, bà có cố cho ông Phạm Văn D, ngụ cùng ấp 03 công tâm cây đất ruộng và 01 đường nước thuộc thửa đất số 429, tờ bản đồ số 07, với giá là 02 cây vàng 24k, trong thời hạn 02 năm kể từ ngày cố đất thì chuộc lại, nếu không thì ông D tiếp tục canh tác. Đến năm 2018, bà bị bẻ hụi vì nhiều hụi viên nhân lúc bà bị bệnh nặng cùng nhau không đóng hụi, nên bà thiếu tiền hụi của ông H là 96.000.000 đồng, nên bà có xin Thi hành án huyện Kế S và ông H cho bà chuyển nhượng thửa đất trên để trả tiền cho ông H, nhưng Thi hành án huyện Kế S và ông H không đồng ý mà nhất quyết cưỡng chế đất của bà, trong khi số tiền bà thiếu ông H chỉ có 96.000.000 đồng, nhưng Thi hành án Kế Sách lại giao toàn bộ thửa đất trên cho ông H và ông H đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ một cách vô lý, vì thửa đất này bà còn đang cố cho Dụng, nay ông H lại yêu cầu bà trả tiền thuê đất 36.000.000 đồng là không đúng.

Căn cứ theo kết quả điều tra của Công an huyện Kế Sách để giải quyết thỏa đáng cho gia đình bà, cho phép bà được chuyển nhượng thửa đất trên để trả nợ cho ông H và trả vàng cố đất cho ông D.

- Tại Bản tự khai ngày 15/5/2023 (BL số 84), bị đơn ông Phạm Văn D trình bày:

Vào ngày 20/12/2012, vợ chồng ông T và bà G có cổ cho ông D (cha ông) 03 công tằm cây đất ruộng và 01 đường nước, với giá 02 cây vàng 24k, trong thời hạn 02 năm kể từ ngày cổ thì chuộc lại, nếu không chuộc lại thì ông D tiếp tục canh tác.

Đến ngày 05/5/2023, ông có nhận được Thông báo của Tòa nhân dân huyện Kế S về việc ông H khởi kiện yêu cầu trả lại thửa đất do cha ông nhận cầm cố và bồi thường số tiền 36.0000.000 đồng là hoàn toàn sai sự thật, việc cha ông nhận cổ đất là hợp pháp, không có Ban nhân dân ấp nào ngăn cản, nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

Tại phiên tòa, bị đơn ông D cho rằng: Khi ông nhận cầm cố đất của bà G thì bà G chưa bẻ hụi, ông quản lý, sử dụng đất từ khi nhận cầm cố cho tới nay; gia đình bà G chưa chuộc lại đất và chưa trả vàng cổ đất cho ông, nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H. Phần đất nêu trên ông đã lên líp, trồng cây, nếu khi nào chuyển nhượng cho người khác thì phải trả chi phí và giá trị cây trồng cho ông.

- *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/8/2021 (BL số 166 - 167), bị đơn bà Phạm Thị Đ trình bày:*

Bà là vợ ông Phạm Văn D và là mẹ ruột của ông Phạm Văn D, cách đây khoảng 07 năm vợ chồng bà G có cổ cho vợ chồng bà 03 công tằm cây đất ruộng, với giá 02 cây vàng 24k, có làm giấy viết tay, khi nào gia đình bà Gái có vàng thì chuộc đất lại; khi cổ đất thì làm ruộng, sau đó lên líp trồng cây cách đây khoảng 02 năm, hiện phần đất cổ do ông D trực tiếp canh tác, khi cổ đất thì không có tranh chấp; sau này có tranh chấp giữa ông H với bà G thì chính quyền địa phương có mời gia đình bà giải quyết, nhưng đến nay chưa giải quyết xong. Bà G có vàng thì chuộc đất lại và trả tiền bà lên líp, tiền cây trồng.

- *Tại các Biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lữ Thị L trình bày:*

Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Phạm Văn D.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2024/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng quyết định:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1, khoản 4 Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2, 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273, điểm a khoản 1 Điều 470 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; căn cứ Điều 99, Điều 100, khoản 5, 7 Điều 166, Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Quang H đã rút đối với yêu cầu: Buộc bà Cao Thị G và ông Phạm Văn D phải liên đới bồi thường thiệt hại trong thời gian ông bị chiếm dụng đất (tiền thuê đất) tính từ ngày 08/10/2018 đến 08/10/2022 với số tiền 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Quang H về việc:

2.1. Yêu cầu buộc người kế thừa của bà Cao Thị G là ông Phạm Thế B và vợ, con của ông Phạm Văn D gồm bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị G, bà Phạm Thị O, bà Phạm Thị K, bà Phạm Thị Ng, bà Phạm Thị T và ông Phạm Văn D trả lại cho ông Bùi Quang H thửa đất số 161, tờ bản đồ số 22, theo đo đạc thực tế có diện tích 4.195,2m² (đất chuyên trồng lúa nước), tọa lạc tại ấp Trường T, xã An M, huyện Kế S, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo tứ cận như sau:

Hướng đông giáp đất ông Huỳnh Văn Tr, ông Lý Trung T, ông Tăng Thành T và ông Nguyễn Minh T, có số đo 13,50m + 30,41m + 30,35m + 10,62m. Hướng tây giáp ông Lâm Nh, có số đo 83,52m. Hướng nam giáp ông Trần Quốc B, ông Ngô Trung Th và bà Nguyễn Thị D, có số đo 3,59m + 42,78m + 3,91m. Hướng bắc ông Nguyễn Văn G và ông Cao Văn H, có số đo 16,47m + 31,64m + 1,23m.

Đính kèm Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 22/5/2023 (BL số 424).

2.2. Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng cầm cố đất giữa vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Cao Thị G với ông Phạm Văn D đối với phần đất tranh chấp nêu trên lập ngày 20/12/2012 là vô hiệu.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 592123, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 08/10/2018 cho ông Bùi Quang H đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 22, diện tích 4.214,6m², tọa lạc tại ấp Trường Th, xã An M, huyện Kế S, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 20/8/2024 ông H kháng cáo toàn bộ bản án yêu cầu chấp nhận kháng cáo, theo đơn khởi kiện của ông H.

Tại phiên tòa bà Thương là người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của ông H, sửa bản án sơ thẩm buộc bị đơn trả lại đất cho ông H, ông H đã thanh toán đủ tiền và đã cấp giấy CNQSDĐ cho ông H; tuyên hợp đồng cầm cố đất bị vô hiệu.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng theo quy định. Về nội dung kháng cáo của ông H, đất ông H được Chi cục thi hành án giao đất để thi hành án; ông H đã được cấp giấy CNQSDĐ đúng pháp luật, nay ông H đòi lại đất là có căn cứ nhưng thửa đất loại đất lúa nay ông

D và ông D đã lên líp đất và trồng cây lâu năm trên đất, chưa được thẩm định và định giá nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm; giao về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết toàn diện, triệt để vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Đơn kháng cáo của ông Bùi Quang H đúng theo quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Theo đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung của ông H, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ dân sự, về việc: “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng cầm cố đất vô hiệu, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng” là đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Thửa đất 429, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa 161, tờ bản đồ số 22), diện tích 4.214,6m² do Chi cục THADS huyện Kế S đã cưỡng chế bàn giao cho ông H ngày 24/5/2018 (BL: 149) để thi hành án mà bà G là người phải thi hành án; ngày 08/10/2018, ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất trên đứng tên ông H. Do đó, ông H được công nhận là người sử dụng thửa đất trên hợp pháp.

[4]. Ông H kiện đòi bà G và vợ, con của ông D là người đang quản lý và sử dụng thửa đất trên là có cơ sở, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015. Tòa án không có thẩm quyền giải quyết kết quả kê biên, thi hành án tài sản của Cơ quan thi hành án dân sự được quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Thường là người đại diện hợp pháp cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H vẫn yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng cầm cố đất” giữa bà G và ông D bị vô hiệu, nhưng lại không đồng ý giải quyết hậu quả; hiện thửa đất ông H kiện đòi không còn là đất lúa, gia đình ông D đã thay đổi lên líp và trồng cây lâu năm trên đất. Dù, Tòa án cấp sơ thẩm có thẩm định, định giá cây trồng nhưng đến nay đã nhiều năm, không còn phù hợp; để vụ án được giải quyết triệt để, toàn diện, bảo đảm quyền lợi của các bên và thuận lợi cho công tác thi hành án dân sự, cần hướng dẫn gia đình ông D có Đơn yêu cầu độc lập giải quyết “Hợp đồng cầm cố đất”, từ đó Tòa án mới có cơ sở giải quyết hậu quả của hợp đồng.

[5]. Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông H; căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án dân sự sơ thẩm và giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm là do khách quan. Ông H không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Bùi Quang H;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2024/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm sẽ xem xét quyết định khi giải quyết lại vụ án.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Quang H không phải chịu.

3. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vương Minh Tâm - Nguyễn Văn Minh

Đặng Văn Ý

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Đương sự;
- Lưu VP, HS, NTTP.

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

Đặng Văn Ý

