

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 77A/2026/DS-PT
Ngày: 27 – 01 – 2026
*V/v: Tranh chấp hợp đồng cầm cố, hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Thủy.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng

Bà Nguyễn Thị Trang Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọt - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Nguyễn Xuân Lộc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 13 tháng 01 năm 2026 và ngày 27 tháng 01 năm 2026, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 383/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST, ngày 22 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm 891/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 745/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2025; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Sơn Thị H, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Ấp G, xã T, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn Ú – Văn phòng L, thuộc Đoàn luật sư thành phố C.

Địa chỉ: Số A, ấp C, xã P, thành phố Cần Thơ. Có mặt

2. Bị đơn: Bà Trần Thị D, sinh năm 1947

Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Triệu Du N, sinh năm 1986
(Theo văn bản ủy quyền ngày 11/7/2024)

Địa chỉ: Ấp E, xã L, thành phố Cần Thơ. Có mặt

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

3.1/ Ông Thạch D1, sinh năm 1983 (Vắng mặt).

3.2/ Bà Trần Thị Xà P, sinh năm 1984 (Vắng mặt).

3.3/ Thạch T, sinh năm 2008 (Vắng mặt).

3.4/ Ông Thạch N1, sinh năm 1989 (Vắng mặt).

3.5/ Bà Thạch Thị Y, sinh năm 1997 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của Thạch D1, Trần Thị Xà P, Thạch T, T1 Nhiều:

Bà Thạch Thị Y, sinh năm 1997 (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/8/2024 và ngày 12/7/2024). Địa chỉ: Ấp Giồng Chùa, xã Trần Đề, thành phố Cần Thơ

6/Ông Thạch Viện, sinh năm 1985 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

7/Bà Thạch Thị D2, sinh năm 1988 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, phường V, thành phố Cần Thơ.

8/Bà Thạch Thị T2, sinh năm 1992 (Vắng mặt).

9/Thạch Minh N2, sinh năm 2012 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của Thạch V, Thạch Thị D2, Thạch Thị T2: Ông

Triệu Du N, sinh năm 1986 (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/7/2024 và ngày 12/7/2024). Địa chỉ: Ấp E, xã L, thành phố Cần Thơ (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn Trần Thị D; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Thạch Viện.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/5/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết án cũng như tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày:

Nguyên vào năm 2006 chồng bà H (ông Thạch T3 - đã chết) có nhận chuyển nhượng phần đất 1.950m², tọa lạc ấp Đ, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp G, xã T, thành phố Cần Thơ) của vợ chồng ông Thạch T4 (đã chết), bà Trần Thị D với giá 25 chỉ vàng 24k. Việc chuyển nhượng có lập tờ chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 26/02/2006, sau khi nhận chuyển nhượng ông T3 đã giao đủ 25 chỉ vàng 24k cho vợ chồng ông Thạch T4, bà Trần Thị D và nhận đất canh tác ổn định đến nay không ai tranh chấp. Sau khi ông Thạch T3 chết thì bà H có đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T có

thông báo thừa đất số 671 (1 phần 105), tờ bản đồ số 03 (49) đất tọa lạc ấp Đ, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng đã được cấp cho ông Thạch T4 và kêu bà H liên hệ bà D nhưng bà D không đồng ý giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách thửa. Diện tích đất nhận chuyển nhượng là 1.950m² nhưng khi đo đạc thực tế thì diện tích 1.355.1m², thửa đất số 671 (1 phần 105), tờ bản đồ số 03 (49).

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 26/02/2006 phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 1.355.1m², thửa đất số 671 (1 phần 105), tờ bản đồ số 03 (49) đất tọa lạc ấp Đ, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp G, xã T, thành phố Cần Thơ) giữa ông Thạch T3 với ông Thạch T4 (đã chết) và bà Trần Thị D.

Tại đơn phản tố ngày 18/7/2025, các lời khai trong quá trình giải quyết án cũng như tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày:

Gia đình bà Trần Thị D có thửa đất số 671, tờ bản đồ số 03, diện tích 4.300m², tọa lạc tại ấp G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp G, xã T, thành phố Cần Thơ), đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/07/2000 cho hộ ông Thạch T4.

Vào khoảng năm 2006, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vợ chồng bà D cầm cố phần đất diện tích khoảng 1,5 công, thuộc một phần của thửa số 671 nói trên cho vợ chồng ông Thạch T3, bà Sơn Thị H, giá cầm cố là 18.200.000 đồng (*Mười tám triệu hai trăm nghìn đồng*) và hai bên có giao ước là phía ông T3, bà H cứ canh tác đất đến khi nào gia đình bà D có điều kiện sẽ chuộc lại. Do giữa ông Thạch T4 với ông Thạch T3 là chỗ anh em cô cậu ruột với nhau nên việc cầm cố đất này không có làm giấy tờ..

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu được công nhận phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/02/2006 thì bà D không đồng ý, vì đây là cầm cố quyền sử dụng đất chứ không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà yêu cầu phản tố buộc bà Sơn Thị H phải trả lại phần đất đã cầm cố có diện tích khoảng 1,5 công, thuộc một phần của thửa số 671, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp G, xã T, thành phố Cần Thơ). Bà D đồng ý trả lại cho bà H số tiền cố đất là 18.200.000 đồng (*Mười tám triệu hai trăm nghìn đồng*).

Tại Bản án sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 22/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 09 – Cần Thơ, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/02/2006 giữa ông Thạch T3 với vợ chồng ông Thạch T4, bà Trần Thị D là hợp pháp.

3. Vợ chồng ông Thạch T3, bà Sơn Thị H được quyền sử dụng hợp pháp một phần thửa số 671 (1 phần 105), tờ bản đồ số 03 (49), loại đất lúa, tọa lạc ấp G, xã T, thành phố Cần Thơ như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 187 có số đo 31,15m;
- Hướng Tây giáp thửa số 91 có số đo 31,85m;
- Hướng Nam giáp thửa 105 có số đo 41,55m;
- Hướng Bắc giáp thửa 89 + 90 có số đo 24,24m + 20,16m.

Tổng diện tích 1.355,1m².

(Kèm theo sơ đồ đo vẽ ngày 01/02/2024).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Sơn Thị H có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định chung của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm; quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/9/2025 và ngày 05/9/2025, bị đơn Trần Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Thạch Viện có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

- Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 13/01/2026:

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà D và ông Thạch V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do có nhiều thiếu sót mà không thể khắc phục được cụ thể như sau: Trong phần đánh giá chứng cứ: Kết luận giám định xác định chữ ký và dấy lấn tay là không đúng; bị đơn không nhận 25 chỉ vàng như nguyên đơn trình bày, lời khai của bà H có nhiều mâu thuẫn, những người làm chứng tại cấp sơ thẩm đều vắng mặt tại phiên tòa nên không thể đối chất được; Người làm chứng là ông P1 khai bà H chuyển nhượng những tờ chuyển nhượng lại là chồng bà H là người nhận chuyển nhượng, như vậy xác định ai là người nhận chuyển nhượng phần đất này?; Chi phí giám định bị đơn là người nộp, sau này nguyên đơn yêu cầu giám định nhưng không đóng tiền tạm ứng mà lấy tiền tạm ứng giám định do bị đơn nộp để giám định là không đúng; Phần đất cấp cho hộ ông T4, thời điểm cấp giấy thì hộ ông T4 có 4 người là vợ chồng ông T4 và 2 người con nên việc vợ chồng ông T4 ký hợp đồng chuyển nhượng là không đúng quy định pháp luật; Ngoài ra bản án sơ thẩm trong phần quyết định không có quyết định về yêu cầu phản tố của bị đơn nên không đảm bảo.

- Sau khi ngừng phiên tòa cho các bên thỏa thuận, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 27/01/2026 các bên đã tự nguyện thỏa thuận thống nhất theo bản án sơ thẩm về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/02/2006 giữa ông Thạch T3 và ông Thạch T5, bà Trần Thị D; Về chi phí giám định bị đơn đã nộp 4.650.500^d, nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn một nửa số tiền trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Tại phiên tòa các đương sự thống nhất thỏa thuận công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/02/2006 giữa ông Thạch T3 và ông Thạch T5, bà Trần Thị D như bản án sơ thẩm đã tuyên; Đối với chi phí giám định tại cấp sơ thẩm bị đơn đã nộp 4.650.500^d nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn thống nhất chia đôi mỗi bên chịu một nửa số tiền trên, nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; Ngoài ra, trong vụ án này có 2 số bản án trong cùng 1 vụ án; cũng như thiếu sót trong việc giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn trong phần quyết định của bản án sơ thẩm, kiến nghị Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết là đúng theo các quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Do vậy, căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Phần đất các đương sự đang tranh chấp được các bên thống nhất tại một phần thửa số 671 (1 phần 105), tờ bản đồ số 03 (49), loại đất lúa, tọa lạc ấp G, xã T, thành phố Cần Thơ như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 187 có số đo 31,15m;
- Hướng Tây giáp thửa số 91 có số đo 31,85m;
- Hướng Nam giáp thửa 105 có số đo 41,55m;
- Hướng Bắc giáp thửa 89 + 90 có số đo 24,24m + 20,16m.

Tổng diện tích 1.355,1m².

Đất hiện do bà Sơn Thị H canh tác lúa từ năm 2006 đến nay, tuy nhiên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Thạch T4 đứng tên ngày 07/07/2000.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thống nhất thỏa thuận công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/02/2006 giữa ông Thạch T3 và ông Thạch T4, bà Trần Thị D như bản án sơ thẩm đã tuyên. Xét thấy sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật nên được Hội đồng xét xử công nhận.

[2.2] Chi phí giám định: Bị đơn đã nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm 4.650.500đ (bút lục: 137). Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm không xử lý phần tiền trên là chưa triệt để vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất thỏa thuận mỗi bên chịu một nửa số tiền trên. Xét thấy việc tự nguyện thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử công nhận.

[3] Tại phần nhận định của bản án sơ thẩm có nhận định về yêu cầu phản tố của bị đơn, tuy nhiên trong phần quyết định của bản án thì không ghi nhận, đây là thiếu sót của Tòa án sơ thẩm, đề nghị rút kinh nghiệm.

[4] Ngoài ra, trong vụ án này, có 2 số bản án trong cùng 1 vụ án, cụ thể tại bản án gốc 3 chữ ký thì bản án số 37/2025 (bút lục: 174); Tại bản án phát hành thì bản án số 32/2025 (bút lục: 170). Do bản án được phát hành gửi đến các đương sự và thông báo kháng cáo đều ghi nhận là kháng cáo bản án số 32/2025. Vì vậy Tòa án phúc thẩm ghi nhận là xét kháng cáo đối với bản án số 32/2025. Đây là sai sót trong việc đánh số bản án không ảnh hưởng đến nội dung vụ án, tuy nhiên đề nghị cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[5] Từ những phân tích trên, xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Thạch Viện.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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 một phần đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị D và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Thạch V.

Sửa bản án sơ thẩm số 32/2025/DS-PT ngày 22/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm như sau:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/2/2006 giữa ông Thạch T3 với ông Thạch V, Trần Thị D là hợp pháp.

Công nhận cho người thừa kế theo quy định pháp luật của ông Thạch T3 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.355,1m², tại một phần thửa 671 (01 phần thửa 105) loại đất lúa, tọa lạc tại ấp G, xã T, thành phố Cần Thơ, có số đo cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 187 có số đo 31,15m;
- Hướng Tây giáp thửa số 91 có số đo 31,85m;
- Hướng Nam giáp thửa 105 có số đo 41,55m;
- Hướng Bắc giáp thửa 89 + 90 có số đo 24,24m + 20,16m.

(Kèm theo sơ đồ bản vẽ ngày 01/02/2024)

Người thừa kế theo quy định pháp luật của ông Thạch T3 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Chi phí tố tụng:

Chí phí thẩm định: Bị đơn Trần Thị D phải chịu 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*). Bà D có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền trên tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 – Cần Thơ.

Chi phí giám định: Bị đơn Trần Thị D đã nộp 4.650.500đ (*Bốn triệu, sáu trăm năm mươi nghìn đồng*). Nguyên đơn tự nguyện nộp 2.325.250đ (*Hai triệu, ba trăm*

hai mươi lăm nghìn, hai trăm năm mươi đồng) để trả lại cho bị đơn tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 – Cần Thơ.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí nên được miễn nộp theo quy định pháp luật.

Án phí phúc thẩm: Ông Thạch V được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp theo biên lai số 0003090 ngày 15/9/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Trường hợp bản án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 28 tháng 01 năm 2026.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 9 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 9 – Cần Thơ;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

đã ký

Đào Thị Thủy

