

Bản án số: 200/2020/DS-PT

Ngày 26 tháng 06 năm 2020

V/v “Tranh chấp Hợp đồng cầm cố  
QSDĐ, Hợp đồng chuyển nhượng  
QSDĐ và yêu cầu hủy Giấy chứng  
nhận QSDĐ”.

**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 Nguyễn Hữu Ba

*Các Thẩm phán:* Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Ông Lê Hoàng Tấn

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Quang Hiến - 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:*** Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, mở phiên tòa xét xử công khai phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 226/2018/TLPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2018 về việc “Tranh chấp Hợp đồng cầm cố QSDĐ, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 762/2020/QĐPT - DS ngày 12 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Thạch Thị H, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Số 128 ấp L, xã Đ 2, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

***\* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*** Ông Triệu Du N, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: Số 08/5 Đ, ấp x, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng;

***- Bị đơn:***

1- Bà Lý Thị B, sinh năm 1954 (vắng mặt).

2- Ông Kim S, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 71 ấp L, xã Đ 2, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

\* *Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn:* Ông Lâm Sa M, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: ấp L, xã Đ 2, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

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

1/. Ông Thạch P, sinh năm 1942 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 128 ấp L, xã Đ 2, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2/. Ông Thạch M1, sinh năm 1970 (vắng mặt).

3/. Ông Thạch D, sinh năm 1972 (vắng mặt).

4/. Bà Thạch Thị Ngh, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp L, xã Đ 2, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

5/. Bà Thạch Thị S1, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 128 ấp L, xã Đ 2, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

(Bà Ngh, bà S, ông P, ông M1 và ông D ủy quyền cho ông Triệu Du N đại diện)

6/. Bà Thạch Thị H, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 128 ấp L, xã Đ 2, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

7/. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ: Khu Hành chính, ấp Đ, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Văn D – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

8/. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp 4, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Huỳnh Tấn T – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Phú, tỉnh Sóc (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

1/ Nguyên đơn: Bà Thạch Thị H.

2/ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Thạch P.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* *Tại đơn khởi kiện ngày 24/9/2016 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/3/2017, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn Thạch Thị H trình bày:* Nguyên năm 1990, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên mẹ của bà H (bà Trần Thị H, tên khác Thị S và Trần Thị Xa R - chết ngày 07/12/2005) đã cầm cố đất nông nghiệp cho vợ chồng bà Lý Thị B và ông Kim S (là sui gia của

bà Trần Thị H) diện tích là 03 công tầm 3m (tương đương 3.888m<sup>2</sup>), thửa đất số 592 với giá là 100 gia lúa; Năm 1997, bà Trần Thị H tiếp tục cầm cố cho vợ chồng bà Lý Thị B và ông Kim S diện tích là 07 công tầm 3m (tương đương 9.072m<sup>2</sup>), thuộc thửa số 546 với giá là 35 chỉ vàng 24k (05 chỉ/công x 07 công), cùng tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp L, xã Đ 2, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, trong việc cầm cố không có lập giấy tờ và giao kết là vợ chồng Lý Thị B và ông Kim S cứ lấy đất để canh tác, khi nào gia đình của bà Trần Thị H có tiền thì chuộc lại đất.

Nhưng khi gia đình bà Trần Thị H có tiền và đến xin chuộc lại đất thì phía bà Lý Thị B và ông Kim S không đồng ý cho chuộc đất như hai bên đã giao kèo, mà cho rằng bà Trần Thị H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho vợ chồng bà Lý Thị B và ông Kim S. Việc bà Lý Thị B và ông Kim S cho rằng bà H chuyển nhượng đất là không đúng, vì thực tế lúc sinh thời bà Trần Thị H chỉ nói là cầm cố, khi nào có tiền thì chuộc, chứ không có chuyển nhượng. Sự việc tranh chấp đã được chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành.

- Yêu cầu:

1/ Buộc bà Lý Thị B và ông Kim S cho bà Thạch Thị H và gia đình được chuộc lại diện tích là 03 công tầm 3m (tương đương 3.888m<sup>2</sup>), thửa đất số 592 với giá là 100 gia lúa và diện tích là 07 công tầm 3m (tương đương 9.072m<sup>2</sup>), thửa đất số 546 với giá là 35 chỉ vàng 24k, cùng tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp L, xã Đ 2, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2/ Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 913076 (số vào sổ 00126.QSĐĐ/1996) ngày 24/4/1996 của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Long Phú (nay là Trần Đề) cấp cho bà Lý Thị B đối với diện tích đất 4.000m<sup>2</sup>, thửa đất số 592, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp L, xã Đ 2, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

*\* Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 04/11/2016, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn Lý Thị B và ông Kim S trình bày:* Nguyên năm 1990 bà Trần Thị H và ông Thạch P chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà diện tích đất ruộng 04 công với giá là 100 gia lúa, ngày 25/4/1990 ông, bà đã trả đủ lúa cho bà Trần Thị H và có làm biên nhận nhận lúa, đến ngày 16/05/1995 đến UBND xã Đại Ân 2 tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng và chuyển quyền sử dụng đất, đến ngày 24/4/1996 được UBND huyện Long Phú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 913076 cho bà Lý Thị B, với diện tích đất 4.000m<sup>2</sup>, thửa đất số 592, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp L, xã Đ 2, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Năm 1997 bà Trần Thị H tiếp tục chuyển nhượng thêm cho ông, bà diện tích đất ruộng 10.000m<sup>2</sup>, nằm trong thửa số 546 với giá 35 chỉ vàng 24k, ngày 20/12/1997 đến UBND xã Đại Ân 2 tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng, được UBND xã chấp nhận và nhận hồ sơ chuyển nhượng, bà Trần Thị H có hứa là sẽ đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến địa chính xã để sang tên cho ông, bà đối với diện tích 10.000m<sup>2</sup> nêu trên nên ông, bà đã giao đủ 35 chỉ vàng 24k cho bà Trần Thị H, vì lúc đó đã ra xã làm thủ tục chuyển nhượng sang tên xong nên việc chuyển nhượng đất không có làm giấy tay và giao nhận vàng đều không có làm giấy tờ. Sau khi nhận vàng xong thì bà Trần Thị H cứ hẹn lần hẹn lượt không đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra xã, vợ chồng ông, bà có hỏi thì bà Trần Thị

H nói là giấy đã bị thất lạc, khi nào tìm gặp sẽ đem ra xã, cứ hẹn như vậy kéo dài đến khi các con bà Trần Thị H khôn lớn thì có ý đồ lật lọng đòi lại đất đã chuyển nhượng cho ông, bà. Theo bà Thạch Thị H khởi kiện cho rằng vào năm 1990 và năm 1997 bà Trần Thị H chỉ cầm cố đất cho vợ chồng ông, bà chứ không có chuyển nhượng là không đúng, không trung thực, và có ý đồ chiếm đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà. Nay bà Lý Thị B và ông Kim S yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Bác đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi chuộc lại diện tích đất 03 công tằm 3m (tương đương 3.888m<sup>2</sup>), thuộc thửa số 592, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp L, xã Đ 2, huyện T, tỉnh Sóc Trăng vì bà Lý Thị B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 913076 do UBND huyện Long Phú cấp ngày 24/4/1996 với diện tích là 4.000m<sup>2</sup>.

2/ Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/1997 giữa bà Trần Thị H với ông Kim S có chứng nhận của chính quyền địa phương là UBND xã Đại Ân 2, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng với diện tích đất là 10.000m<sup>2</sup> thuộc thửa số 546, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp L, xã Đ 2, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp cho vợ chồng bà B, ông S.

*\* Tại văn bản số 60/CV-PTNMT ngày 13/6/2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Thực hiện theo Công Văn số 353/UBND-VP ngày 12/6/2017 của Chủ tịch UBND huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng):* Qua kiểm tra, đối chiếu hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện có ý kiến như sau: Hiện tại, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện không có hồ sơ lưu trữ liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 913076 do UBND huyện Long Phú (nay là Trần Đề) cấp cho bà Lý Thị B vào ngày 24/4/1996, tại thửa số 592, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp L, xã Đ 2, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; Lý do: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Long Phú từ năm 2005 trở về trước đã bàn giao về Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng để lưu trữ. Khi chia tách huyện Long Phú để thành lập huyện Trần Đề thì chỉ hồ sơ cấp giấy từ năm 2006 mới được chuyển về huyện Trần Đề lưu trữ. Do đó, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng liên hệ trực tiếp Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sóc Trăng để được cung cấp hồ sơ theo yêu cầu.

*\* Tại văn bản số 206/UBND-VP ngày 08/6/2017 của UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng:* Từ khi thành lập huyện T, tỉnh Sóc Trăng tháng 04 năm 2010, xã Đại Ân 2, xã Lịch Hội Thượng, xã Trung Bình và xã Liêu Tú thuộc huyện Long Phú (trước đây) đã được điều chỉnh địa giới hành chính thuộc huyện Trần Đề (hiện nay) nên tất cả các hồ sơ đất đai liên quan đến địa giới hành chính các xã nói trên đã được cơ quan chuyên môn huyện Long Phú bàn giao cho cơ quan chuyên môn huyện Trần Đề. Do đó, UBND huyện Long Phú đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng liên hệ với UBND huyện Trần Đề để được cung cấp tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án.

*Tại Bản án dân sự số 23/2018/DS-ST ngày 03/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, đã quyết định:*

Căn cứ khoản 3 và 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 235 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính năm 2015 và khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng khoản 1 và khoản 5 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 và khoản 1 Điều 48 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Thạch Thị H về việc yêu cầu bị đơn Kim S và Lý Thị B cho chuộc lại đất cầm cố diện tích 4.000m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 592 và diện tích 9.219m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 546, cùng tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp L, xã Đ 2, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 913076 (số vào sổ 00126.QSĐĐ/1996) ngày 24/4/1996 của UBND huyện Long Phú (nay là Trần Đề) cấp cho bà Lý Thị B.

2/- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Kim S và Lý Thị B. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/1997 giữa bà Trần Thị H với ông Kim S đối với diện tích 9.219m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 546, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp L, xã Đ 2, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Vị trí và tứ cận như sau:

- Hướng đông: Giáp thửa 592, có số đo 128,65m.
  - Hướng tây: Giáp diện tích đất còn lại thửa 546 (đang do bà H sử dụng), có số đo 122,54m.
  - Hướng nam: Giáp thửa 571 và thửa 572, có số đo 72,69m.
  - Hướng bắc: Giáp thửa 498, có số đo 74,88m (29,12m + 28,81m + 16,95m).
- (có sơ đồ hiện trạng đất kèm theo).

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 23 tháng 4 năm 2018, nguyên đơn là bà Thạch Thị H; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Thạch P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

#### Tại phiên tòa phúc thẩm:

Tại đơn kháng cáo và trước phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn bà Thạch Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thạch P đề nghị buộc bà Lý Thị B và ông Kim S cho ông bà và gia đình được chuộc lại đất đã cầm cố và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Long Phú cấp cho bà B.

Bị đơn bà Lý Thị B đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đề nghị

Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H và ông P và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Thạch Thị H và ông Thạch P làm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét.

[2]. Về nội dung:

Nguyên đơn bà Thạch Thị H yêu cầu bị đơn bà Lý Thị B và ông Kim S cho bà và gia đình chuộc lại đất cầm cố diện tích là 3 công tầm 3 mét, thuộc thửa số 592 với giá là 100 gia lúa và diện tích là 7 công tầm 3m thuộc thửa 546 với giá 35 chỉ vàng 24k cùng tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp L, xã Đ 2, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Long Phú (nay là Trần Đề) đã cấp cho bà Lý Thị B đối với diện tích 4000m<sup>2</sup> thuộc thửa 592, tờ bản đồ số 06. Tòa án cấp sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn Thạch Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thạch P, Hội đồng xét xử xét thấy.

[3.1]. Theo nguyên đơn thì hai thửa đất tranh chấp (số 546 và 592), vào năm 1990 mẹ của nguyên đơn là bà Trần Thị H cầm cố đất cho bị đơn diện tích 4000m<sup>2</sup> thuộc thửa 592 với giá 100 gia lúa và đến năm 1997 bà Trần Thị H tiếp tục cầm cố cho bị đơn diện tích 9.219m<sup>2</sup> thuộc thửa 546 với giá 35 chỉ vàng 24k hai bên không lập giấy tờ chỉ giao kết bằng miệng khi nào gia đình bà Trần Thị H có tiền thì chuộc lại đất với giá nói trên chứ không có việc chuyển nhượng.

[3.2]. Phía bị đơn cho rằng năm 1990 mẹ của nguyên đơn là bà Trần Thị H chuyển nhượng cho bị đơn diện tích 4000m<sup>2</sup>, thuộc thửa 592, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp L, xã Đ 2, huyện T với giá 100 gia lúa và có lập biên nhận ngày 25/4/1990 thể hiện đất chuyển nhượng và nhận lúa, đến ngày 16/5/1995 vợ chồng bị đơn và bà Trần Thị H đến UBND xã Đại Ân 2 tiến hành lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được UBND xã và UBND huyện chấp thuận; đến ngày 24/4/1996 được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1997 bà H tiếp tục chuyển nhượng cho bị đơn diện tích 9.219m<sup>2</sup> thuộc thửa 546 tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp L, xã Đ 2, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với giá 35 chỉ vàng 24k; vợ chồng bị đơn và bà Trần Thị H đến xã Đại Ân 2 tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng như: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/1997; Tờ tường trình nguồn gốc đất ngày 20/12/1997; Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/1997 và đều được UBND xã Đại Ân 2 chứng thực ngày 25/12/1997. Bà Trần Thị H hứa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn nhưng sau đó bà Trần Thị H không giao nên đến nay chưa lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà B.

[3.3]. Nguyên đơn bà Thạch Thị H cho rằng mẹ của bà chỉ cầm cố đất cho bị

đơn, không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ để chứng minh diện tích 4000m<sup>2</sup> thuộc thửa 592 và diện tích đất 9.219m<sup>2</sup> thuộc thửa 546 cùng tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp L, xã Đ 2, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là đất cầm cố cho bị đơn.

[3.4]. Ngược lại, phía bị đơn cung cấp đầy đủ chứng cứ chứng minh cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H và vợ chồng bị đơn như: Tờ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/1995, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E913076 ngày 24/4/1996, Tờ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/1997; Tờ tường trình nguồn gốc đất ngày 20/12/1997 và đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/1997 đều do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và đều được công chứng, chứng thực hợp pháp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Thạch Thị H là có căn cứ đúng pháp luật.

[3.5]. Xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Lý Thị B và ông Kim S đã lập thủ tục đúng theo quy định của pháp luật và đã thực hiện bên nhận chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã giao vàng và nhận đất sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay; bên chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã nhận lúa, vàng đầy đủ của bên nhận chuyển nhượng nên Tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật.

[4]. Tại đơn kháng cáo và trước phiên tòa phúc thẩm hôm nay các đương sự kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ gì mới nên không có cơ sở để xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5]. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[6]. Án phí dân sự phúc thẩm các đương sự phải nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Thạch Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thạch P và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào khoản 3 và 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 37; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 235 và Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015 và khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Thạch Thị H về việc yêu cầu bị đơn Kim S và Lý Thị B cho chuộc lại đất cầm cố diện tích 4000m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 592 và diện tích 9.219m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 546 cùng tờ bản đồ số

06, tọa lạc ấp L, xã Đ 2, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E913076 (số vào sổ 00126.QSDĐ/1996) ngày 24/4/1996 của UBND huyện L (nay là T) cấp cho bà Lý Thị B.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Kim S và Lý Thị B. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/1997 giữa bà Trần Thị H với ông Kim S đối với diện tích 9.219m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 546, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp L, xã Đ 2, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Vị trí và tứ cận như sau:

- Hướng đông: Giáp thửa 592 có số đo 128,65m.
- Hướng tây: Giáp diện tích đất còn lại thửa 546 (đang do bà H sử dụng có số đo 122,54m.
- Hướng nam: Giáp thửa 571 và thửa 572 có số đo 72,69m.
- Hướng bắc: Giáp thửa 498 có số đo 74,88 (29,12 m+28,81m+16,95m) có sơ đồ hiện trạng đất kèm theo.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm bà Thạch Thị H và ông Thạch P mỗi người phải nộp 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp tại các biên lai thu số 0003003 ngày 23/4/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu: VP (3), HS (2), 23b (PQH).

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

**Nguyễn Hữu Ba**



