TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 37/2018/DS-PT
Ngày: 26-01-2018
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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hải Hà
Các Thẩm phán: Bà Trịnh Xuân Trúc
Ông Huỳnh Văn Yên

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Dũng Liêm là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa : Ông Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 211/2017/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2017/DS-ST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 260/2017/QĐPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2017, Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm số 17/2017/QĐ-PT ngày 25/12/2017, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 08/2017/QĐ-PT ngày 17/01/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1959 (Có mặt).
Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn*:
1. Bà Nguyễn Thị Bích L (Nguyễn Thị L), sinh năm 1973 (Có mặt).
2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971 (Có mặt).
Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L: Luật sư Nguyễn Thành Sang – Công ty Luật TNHH Luật Sống thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh huyện P, tỉnh Cà Mau.
Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh huyện P, tỉnh Cà Mau: Ông Trần Thanh T1, chức vụ: Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật (Vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Ấp C, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Nguyễn Văn K (Có mặt).
Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.
3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1958 (Vắng mặt).
Địa chỉ: Khóm 6, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau.
4. Bà Trần Thị C, sinh năm 1969 (Có mặt).
Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.
- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị Bích L, ông Nguyễn Văn T – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn U trình bày: Vào năm 1998 ông có nhờ ông Nguyễn Văn K (là anh ruột của ông) cầm cố đất có diện tích 03 công tầm lớn có diện tích là 3.888 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích L và ông Nguyễn Văn T với giá 18 chỉ vàng 24K. Sau khi cầm cố thì ông nhận đủ vàng từ ông Nguyễn Văn K, việc cầm cố hai bên không có lập văn bản, cũng không có thỏa thuận thời hạn chuộc lại đất, chỉ nói khi nào có vàng thì chuộc lại. Nguồn gốc đất là của cha, mẹ cho ông, thời điểm cầm cố thì chưa được cấp quyền sử dụng đất. Đến năm 2003 ông được Ủy ban nhân dân huyện C (nay là huyện P) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 18.740m^2, phần đất cầm cố nằm trong tổng diện tích này. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện tại ông đã thế chấp vay vốn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh huyện P. Hiện diện tích đất cầm cố do vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích L và ông Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng từ năm 1998 đến nay. Đối với việc bà L và ông T cho rằng ông đã chuyển nhượng theo tờ giấy sang nhượng có tiêu đề "đơn xin chuyển nhượng ruộng quyền sử dụng đất nông nghiệp" từ chữ "cộng hào…đến chữ đứng tên" do bà L cung cấp thì ông không biết cũng như không có ký tên hay viết tên.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập bằng lời nói vào năm 1998 giữa ông với bà Nguyễn Thị Bích L và ông Nguyễn Văn T; buộc bà Nguyễn Thị Bích L, ông Nguyễn Văn T trả cho ông diện tích đất cầm cố là 3.888m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau. Ông chấp nhận trả cho bà Nguyễn Thị Bích L, ông Nguyễn Văn T 18 chỉ vàng 24K.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Bích L trình bày: Vào ngày 24/9/1998 (âm lịch) ông Nguyễn Văn U có chuyển nhượng cho vợ chồng bà phần đất có diện tích 03 công tầm lớn tương đương là 3.888 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau, với giá 18 chỉ vàng 24K, có làm giấy tay sang nhượng có tiêu đề "đơn xin chuyển nhượng ruộng quyền sử dụng đất nông nghiệp" từ chữ "cộng hào…đến chữ đứng tên" là do ông Nguyễn Văn T viết, được xác lập tại nhà của bà. Khi viết rồi thì bà, ông U, ông K có ký tên trực tiếp, ngoài ra không có người khác chứng kiến. Sau đó một ngày thì bà đem tờ giấy này cho ông Nguyễn Hoàng Sơn (chết) ký xác nhận, chứ không phải cầm cố như ông Nguyễn Văn U trình bày. Trong quá trình giao dịch bà là người giao vàng trực tiếp cho ông Nguyễn Văn U có ông Nguyễn Văn K (cha ruột bà) chứng kiến. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà, ông T quản lý, sử dụng đất từ năm 1998 đến nay. Đến năm 2004 khi biết ông Nguyễn Văn U được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm lên phần đất đã chuyển nhượng

cho bà thì bà có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết vào ngày 30/3/2004 và có lập biên bản. Trên phần đất tranh chấp hiện tại không có nhà, công trình, kiến trúc và cũng không có đầu tư, cải tạo. Nay bà không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn U nên bà cũng không yêu cầu bồi thường.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị Bích L và không có ý kiến bổ sung. Nay ông không chấp nhận theo yêu cầu yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn U.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C trình bày: Ông U cầm cố đất cho bà L và ông T trước khi bà và ông U kết hôn, nay bà yêu cầu bà L và ông T cho ông U chuộc lại đất và ông U trả lại 18 chỉ vàng 24K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K trình bày: Vào ngày 24/9/1998 (âm lịch) ông Nguyễn Văn U có chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích L và ông Nguyễn Văn T phần đất có diện tích 03 công tầm lớn, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau, với giá 18 chỉ vàng 24K, có làm giấy tay sang nhượng lúc đó ông chứng kiến, ông cùng ông U và bà L có ký vào giấy sang nhượng. Ông U nhận vàng trực tiếp từ bà L chứ không phải nhận vàng từ ông như ông U trình bày. Nay đối với việc tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn U và bà Nguyễn Thị Bích L, ông Nguyễn Văn T thì ông không có ý kiến gì và do ông già yếu đi lại khó khăn nên ông yêu cầu vắng mặt suốt quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà là chị ruột của ông Nguyễn Văn U, cô ruột của bà Nguyễn Thị Bích L. Vào năm 1998 thì bà có mượn đất của ông U để cầm cố cho bà L, không phải chuyển nhượng. Sau đó ông U cũng lấy diện tích đất liền kề, hiện tại đang tranh chấp để cầm cố cho bà L, ông T. Nay ông U và bà L tranh chấp thì bà không có ý kiến gì.

Tại Công văn số 27 ngày 07/7/2017 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh huyện P cho rằng ông U thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn tại Ngân hàng nhưng Ngân hàng không khởi kiện trong vụ án này mà để các bên tự thỏa thuận thanh toán nợ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 32/2017/DS-ST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 228, các điều 154, 157, 162, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 122, 128, 136, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Hủy giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập vào năm 1998 giữa ông Nguyễn Văn U với bà Nguyễn Thị Bích L và ông Nguyễn Văn T.

Buộc bà Nguyễn Thị Bích L và ông Nguyễn Văn T hoàn trả cho ông Nguyễn Văn U diện tích đất là 3.888 m^2 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau. Vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp với đất của ông Nguyễn Trung Thàn, có chiều dài là 178.60m.

Hướng Tây giáp với đất của ông Nguyễn Văn K, có chiều dài là 178.60m.

Hướng Nam giáp với đất của bà Nguyễn Thị Bích L và ông Nguyễn Văn T đang quản lý, sử dụng, có chiều dài là 21.61m.

Hướng Bắc giáp với đất của ông Nguyễn Văn U, có chiều dài là 21.90m và giáp với đất của ông Nguyễn Trung Thàn, có chiều dài là 0.10m.

Buộc ông Nguyễn Văn U hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bích L và ông Nguyễn Văn T 18 chỉ vàng 24 kara.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/9/2017 bà Nguyễn Thị Bích L, ông Nguyễn Văn T kháng cáo với nội dung không đồng ý với bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/9/2017 Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân kháng nghị bản án sơ thẩm với nội dung: Có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bích L với ông Nguyễn Văn U, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông U.

Ngày 08/11/2017 Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân có Quyết định số 02/QĐKN-DS rút toàn bộ kháng nghị phúc thẩm đối với bản án số 32/2017/DS-ST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà L, ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân; căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn U cho rằng ông cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 3.888m^2 cho bà L và ông T. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm ông U không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho việc cầm cố.

[2] Đối với việc bà L cho rằng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông U thể hiện bà L cung cấp giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của ông U. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm các đương sự có yêu cầu giám định chữ ký của ông U nhưng cơ quan chức năng không giám định được do không có chữ ký đồng dạng của ông U. Ngoài ra trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn có chữ ký của đại diện chính quyền địa phương là ông Sơn. Tại phiên tòa phúc

thẩm phía bà L có yêu cầu xác minh chữ ký của ông Sơn. Qua kết quả xác minh lời trình bày của vợ ông Sơn và chính quyền địa phương (BL 314, 315) đều khẳng định trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông U và bà L đúng là chữ ký của ông Sơn. Như vậy thể hiện có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông U và bà L. Ngoài ra khi nhận đất và trồng lúa năm 1998 từ ông U, bà L đã sử dụng trên đất cho đến khi ông U khởi kiện vào năm 2016, mặc dù năm 2004 bà L có yêu cầu đến chính quyền địa phương giải quyết tranh chấp, do lúc này bà mới phát hiện đất bà đang sử dụng ông U đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà L trình bày do hoàn cảnh gia đình phải nuôi bệnh liên tiếp chưa tiếp tục theo đuổi vụ kiện, thực tế bà cũng đang quản lý và canh tác đất, ông U cũng không tranh chấp từ khi hòa giải năm 2004 đến nay và ông U cũng không có yêu cầu tiếp tục được chuộc đất nếu ông U có cầm cố. Như vậy việc sử dụng đất nông nghiệp và chuyển sang nuôi tôm của bà L không ai tranh chấp đã ổn định trong thời gian dài.

Ngoài ra quá trình tạm ngừng phiên tòa, Tòa án có tiến hành tham khảo giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thời điểm giữa ông U và bà L giao dịch với nhau, Ủy ban nhân dân xã T không có cơ sở xác định được, do khi chuyển nhượng các hộ dân tự thỏa thuận (BL 314). Đối chiếu với biên bản hội đồng định giá thì giá đất đang tranh chấp là 77.760.000 đồng. Giá vàng 24K vào ngày 06/9/2017 có giá là 3.580.000 đồng/01 chỉ nên tính đến thời điểm hiện nay giá trị của phần đất tranh chấp quy ra giá vàng tương đương 21,7 chỉ vàng 24K. Như vậy thời điểm ông U cho rằng cầm cố năm 1998 với giá là 18 chỉ vàng 24K là không phù hợp. Đối với bà L cho rằng chuyển nhượng, theo như đánh giá phân tích giá vàng thời điểm năm 1998 đến năm 2016 là 18 năm, bà L đầu tư chuyển dịch sang nuôi tôm thì giá trị đất sẽ tăng lên nên đến thời điểm hiện nay giá trị của phần đất này là 21,7 chỉ vàng 24K là phù hợp.

[3] Do xác định có việc sử dụng đất của bà L và ông T thời gian dài, có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có việc ông U không tranh chấp trong thời gian dài. Đây là loại đất mục đích dùng vào sản xuất nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản, ông U không có nhu cầu sử dụng. Theo hướng dẫn tại điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thể hiện "..., *nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng*". Trường hợp này Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Ngày 08/11/2017 Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân có Quyết định số 02/QĐKN-DS rút toàn bộ kháng nghị phúc thẩm đối với bản án số 32/2017/DS-ST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân. Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Như phân tích nêu trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên

bản án sơ thẩm là không có cơ sở nên không chấp nhận. Do đó cần sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích L, ông Nguyễn Văn T, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn U.

[5] Đối với chi phí đo đạc là 3.124.000 đồng và chi phí định giá là 1.244.800 đồng. Tổng chi phí là 4.368.800 đồng, bà L và ông T không phải chịu. Ông U phải chịu, chi phí này ông U đã nộp toàn bộ cho cơ quan đo đạc và hội đồng định giá xong.

[6] Do sửa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông U nên ông U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng theo Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Do kháng cáo được chấp nhận nên bà L, ông T không phải chịu án phí phúc thẩm theo 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích L, ông Nguyễn Văn T.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/9/2017 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân.

Sửa bản án sơ thẩm số 32/2017/DS-ST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

Áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn U về việc: Hủy giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập vào năm 1998 giữa ông Nguyễn Văn U với bà Nguyễn Thị Bích L và ông Nguyễn Văn T; Buộc bà Nguyễn Thị Bích L và ông Nguyễn Văn T hoàn trả cho ông Nguyễn Văn U diện tích đất là 3.888 m^2 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Chi phí đo đạc và định giá số tiền là 4.368.800 đồng, Ông U phải chịu, chi phí này ông U đã nộp xong.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, ông Nguyễn Văn U phải chịu là 200.000 đồng. Ngày 12/5/2016 ông U đã dự nộp 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 09256 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P được chuyển thu.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Bích L, ông Nguyễn Văn T không phải chịu. Ngày 19/9/2017 bà L, ông T đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006771 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P được nhận lại.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận*:**
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Phú Tân;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

(Đã ký)

Hoàng Thị Hải Hà