

**TÒA ÁN NHÂN D  
HUYỆN CP  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 38/2019/DS-ST  
Ngày : 19 – 3 – 2019  
“V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố  
quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử  
dụng đất”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN D HUYỆN CP, TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Yên Anh

*Các Hội thẩm nhân D:*

1. Ông Nguyễn Văn Giữ
2. Ông Nguyễn Th Tiền

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thái Trân – Thư ký Tòa án nhân D huyện CP.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân D huyện CP tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Công Ninh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân D huyện CP xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 147/2015/TLST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2015 về “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2018/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số: 33/2018/QĐST – DS ngày 18 tháng 4 năm 2018; Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 12/2018/QĐST-DS ngày 06/6/2018; các Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

1.1. Ông ĐTD, sinh năm 1945 (Có mặt)

1.2. Bà TTC, sinh năm 1957.

Cùng địa chỉ: Tổ 32, ấp Vĩnh Quới, xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền cho bà C:* Ông ĐTD, sinh năm 1945, theo văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 01 năm 2018.

*2. Bị đơn:*

2.1. Ông LHV, sinh năm 1964. Địa chỉ: Tổ 32, ấp Vĩnh Quới, xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang (Có mặt)

2.2. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Trần Thị Xuân T (Trần Xuân T, Trần Thu T), chết ngày 18 tháng 9 năm 2015 gồm:

- Bà LTL, sinh năm 1983 (Vắng mặt)
- Bà LTNH, sinh năm 1990 (Vắng mặt).
- Bà LTDH, sinh năm 1997 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ 32, ấp Vĩnh Quới, xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang.

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

3.1. Bà LTHH, sinh năm 1989

3.2. Ông TCT, sinh năm 1989

Cùng địa chỉ: Số 503/1, khóm Tây Huê 3, pHg Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền cho ông Th, bà H':* Bà NKP, sinh năm 1957, địa chỉ cư trú: Tổ 08, ấp Vĩnh Quới, xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang theo văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 10 năm 2016; (có mặt)

3. 3. Bà NKP, sinh năm 1957. Địa chỉ cư trú: Tổ 08, ấp Vĩnh Quới, xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang. (Có mặt)

4. Ông LVD, sinh năm 1935. Địa chỉ cư trú: Tổ 32, ấp Vĩnh Quới, xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang. (Vắng mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện đề ngày 27 tháng 5 năm 2015, các nguyên đơn trình bày như sau:**

- Năm 2007, ông V và bà T có 7,5 công tằm cắt đất ruộng cho ông D, bà C với số tiền 2.000.000 đồng và 101 chỉ vàng 24K, thời hạn có là 02 năm, từ ngày 20/9/2007 đến ngày 10/9/2009 thì ông V, bà T sẽ chuộc lại đất. Nhưng đến nay vẫn chưa chuộc lại đất. Ông D, bà C yêu cầu ông V, bà T phải trả lại số tiền đã cầm cố đất là 2.000.000 đồng và 101 chỉ vàng 24K. Ông D, bà C trả lại diện tích đất cho ông V, bà T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T chết nên các nguyên đơn yêu cầu ông V cùng người thừa kế của bà T trả số vàng cầm cố và tiền cầm cố nêu trên.

**Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 25 tháng 9 năm 2016, đơn yêu cầu bổ sung của bà LTHH, ông TCT yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:**

- Bà H', ông Th trình bày: Năm 2015, thông qua việc bán đấu giá của Chi cục Thi hành án D sự huyện CP, vợ chồng bà H', ông Th trúng đấu giá và đã mua được diện tích đất 9.765m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, bà H', ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH06900 do Ủy ban nhân D huyện CP cấp ngày 24/9/2015, do bà H', ông Th đứng tên.

Kể từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H', ông Th có yêu cầu vợ chồng ông D, bà C giao lại đất nhưng ông D, bà C không giao đất mà đã chiếm dụng để canh tác sinh lời, đến nay (25/9/2016) đã được 03 vụ lúa. Nay bà H', ông Th yêu cầu ông D, bà C phải trả lại diện tích đất đã mua là 9.765m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang và phải bồi tHg thiệt hại 03 vụ lúa với số tiền: 12.000.000đ/vụ x 3 vụ = 36.000.000 đồng. Đồng thời yêu cầu ông D, bà C tiếp tục bồi tHg thiệt hại cho đến khi đưa vụ án ra xét xử do chiếm dụng đất của ông Th, bà H'.

- Bị đơn ông LHV trình bày lý lẽ, lập luận: Ông V thừa nhận có cô 7,5 công tằm cát đất ruộng cho ông D, bà C với số tiền có là 2.000.000đ và 101 chỉ vàng 24kara trong thời gian từ 20/9/2007 đến ngày 10/9/2009 sẽ chuộc lại đất. Hết thời hạn cô nhưng vợ chồng ông V không có khả năng chuộc lại đất nên ông D, bà C tiếp tục canh tác đất cho đến nay. Ông V không đồng ý việc Thi hành án D sự huyện CP tự ý bán đấu giá quyền sử dụng đất của ông V để thi hành khoản nợ của ông V đối với bà NKP. Khi nào quyền sử dụng đất thuộc về bà NKP thì ông V sẽ lo tiền, lo vàng trả lại cho ông D, bà C; cụ thể ông V sẽ trả lại 101 chỉ vàng 24k và 2.000.000đ lại cho ông D, bà C. Ông V cho rằng vợ chồng ông V cầm cố đất cho ông D, bà C thì có trách nhiệm sẽ trả tiền và vàng cố đất cho ông D, bà C. Ông V không bán đất cho ông Th, bà H', cũng không bán đất cho bà P; còn Thi hành án huyện CP tự bán đất của ông V thì Thi hành án huyện CP cứ vô lấy đất của ông V giao đất lại cho ông Th, bà H'. Ông V không đồng ý bồi tHg thiệt hại mỗi mùa vụ là 12.000.000đ cho ông Th, bà H'. Lý do vì đất này chưa chính thức thuộc quyền sử dụng đất của ông Th, bà H'.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NKP (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Th, bà H') trình bày: Bà P là người được thi hành án theo bản án của Tòa án nhân D huyện CP xét xử buộc ông V, bà T trả khoản nợ vay cho bà P. Do ông V, bà T có diện tích đất là 7,5 công tằm cát tọa lạc tại ấp Vĩnh Quới, xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang nên Thi hành án tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất của ông V để thi hành nghĩa vụ trả nợ của ông V, bà T đối với bà P. Khi bán đấu giá thì Th, H' mua diện tích đất này theo thủ tục bán đấu giá của Thi hành án huyện CP, đã hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho Th, H' theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06900, Thi hành án đã tiến hành thủ tục giao đất, lập biên bản giao đất trên thực địa nhưng ông D, bà C vẫn chiếm dụng đất cho đến nay, không giao đất cho Th, H'. Do vậy, Th và H' yêu cầu ông D, bà C phải trả lại diện tích đất 9.765m<sup>2</sup> do ông Th, bà H' mua theo thủ tục thi hành án và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06900 đúng theo quy định pháp luật; đồng thời yêu cầu ông D, bà C phải bồi tHg thiệt hại một mùa vụ là 12.000.000đ x 03 vụ kể từ ngày Th, H' được đứng tên quyền sử dụng đất và phải tiếp tục bồi tHg thiệt hại cho đến khi chính thức trả quyền sử dụng đất lại cho Th, H'. Riêng đối với quyền lợi của bà P đã giải quyết xong nên bà không yêu cầu gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông LVD: Vắng mặt trong thời hạn chuẩn bị xét xử, không có văn bản trình bày ý kiến và vắng mặt tại phiên tòa.

- Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn Trần Thị Xuân T (Trần Xuân T, Trần Thu T) gồm: LTL, LTNH, LTDH: Vắng mặt trong thời hạn chuẩn bị xét xử, không có văn bản trình bày ý kiến và vắng mặt tại phiên tòa.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn ông D, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà C trình bày: Chúng tôi vẫn giữ yêu cầu khởi kiện là yêu cầu ông V và bà T phải trả lại tiền cố đất cho tôi là 101 chỉ vàng 24k và 2.000.000đ thì chúng tôi sẽ trả lại 7,5 công tằm cát, đất tọa lạc tại ấp Vĩnh Quới, xã VTT, huyện CP, tỉnh An

Giang cho ông LHV; còn ai muốn lấy đất thì phải trả tiền cho tôi. Thời hạn cố đất đã hết theo hợp đồng cố đất nhưng ông V không chuộc đất thì chúng tôi vẫn đang canh tác, quản lý đất này. Nay do bà T chết nên ông V cùng người thừa kế của bà T phải trả lại vàng và tiền cố đất cho ông D, bà C. Hiện nay, quyền sử dụng đất ông D, bà C nhận cố của ông V nhưng ông TCT, bà LTHH yêu cầu chúng tôi trả lại đất là chúng tôi không đồng ý. Vì chúng tôi cố đất của ông V chứ không cố đất của ông Th, bà H', bà P. Chúng tôi không đồng ý bồi tHg thiệt hại theo yêu cầu của ông Th, bà H'.

- Bị đơn ông LHV: Vợ chồng tôi đã cố đất cho ông D, bà C thì chúng tôi có trách nhiệm sẽ trả tiền và vàng cố đất cho ông D, bà C. Tôi sẽ khiếu nại Thi hành án huyện CP tự bán đất của tôi thì Thi hành án huyện CP cứ vô lấy đất của tôi giao đất lại cho ông Th, bà H'. Tôi không đồng ý bồi tHg thiệt hại mỗi mùa vụ là 12.000.000đ cho ông Th, bà H', bà P. Lý do là vì đất này chưa chính thức thuộc quyền sử dụng đất của ông Th, bà H', bà P

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Th, H' do bà NKP trình bày: Th, H' vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, cụ thể yêu cầu ông D, bà C phải trả lại diện tích đất 9.765m<sup>2</sup> đất do ông Th, bà H' mua theo thủ tục thi hành án và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06900 đúng theo quy định pháp luật; đồng thời yêu cầu ông D, bà C phải bồi tHg thiệt hại một mùa vụ là 12.000.000đ x 03 vụ kể từ ngày Th, H' được đứng tên quyền sử dụng đất và phải tiếp tục bồi tHg thiệt hại cho đến khi chính thức trả quyền sử dụng đất diện tích 9.765m<sup>2</sup> lại cho Th, H'.

- Các đương sự thống nhất với bản vẽ hiện trạng diện tích đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh huyện CP lập ngày 27 tháng 9 năm 2017; thống nhất biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày và biên bản định giá tài sản ngày 13 tháng 7 năm 2017; biên bản định giá lại ngày 06 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân D huyện CP, tỉnh An Giang.

Về giá trị đất: Tại phiên tòa ngày 06 tháng 6 năm 2018, Tòa án mở phiên tòa, các đương sự D, V cho rằng giá đất thấp và có yêu cầu định giá lại. Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa tiến hành định giá lại vào ngày 06 tháng 12 năm 2018, Hội đồng định giá kết luận giá đất theo giá khảo sát thực tế là 95.000.000đ/1.296m<sup>2</sup>. Do vậy, giá đất 73.303đ/m<sup>2</sup>, cụ thể như sau: 9.765m<sup>2</sup> x 73.303 đồng/m<sup>2</sup> = 715.803.795 đồng. Tại phiên tòa ngày 19 tháng 3 năm 2019, các đương sự thống nhất giá do Hội đồng định giá kết luận ngày 06/12/2018.

- Về chi phí tố tụng thực hiện đo đạc; xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản do bà NKP đã nộp tạm ứng. Các đương sự thống nhất giải quyết chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

*\* Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân D huyện CP phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

- Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng D sự.

- Đối với người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định tại Điều 70; Điều 71 của Bộ luật tố tụng D sự;

- Về xác định quan hệ pháp luật, tư cách người tham gia tố tụng đúng quy định pháp luật tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án:

+ Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Giữa ông D, bà C với vợ chồng ông V thống nhất có xác lập hợp đồng cố quyền sử dụng đất với diện tích 9.765m<sup>2</sup>, có lập bằng văn bản, thời hạn cố đất 02 năm, giá cố đất là 2.000.000đ và 101 chỉ vàng 24kara. Theo quy định của Luật đất đai, trong các quyền của người sử dụng đất không có quy định về quyền cầm cố nên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập giữa ông D, bà C với ông V, bà T là vô hiệu, do vậy các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, theo đó ông V và hàng thừa kế của bà T phải trả lại cho ông D, bà C tiền cố đất là 2.000.000đ, vàng cố đất là 101 chỉ vàng 24kara. Lẽ ra, ông D, bà C phải trả lại diện tích đất cầm cố cho ông V và hàng thừa kế của ông bà T. Tuy nhiên diện tích đất cầm cố hiện nay là do ông Th, bà H' mua hợp pháp thông qua thủ tục bán đấu giá của Thi hành án D sự huyện CP nên ông Th, bà H' là người có quyền sử dụng đất hợp pháp. Đồng thời, Th, H' có yêu cầu độc lập yêu cầu người đang canh tác đất là ông D, bà C phải trả lại diện tích đất 9.765m<sup>2</sup> tọa lạc ấp Vĩnh Quới, xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang và yêu cầu bồi tHg thiệt hại do ông D, bà C chiếm đất canh tác gây thiệt hại cho Th, H'. Đối với yêu cầu độc lập của Th, H', nhận thấy Th, H' trúng đấu giá mua tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 9.765m<sup>2</sup> theo thủ tục Thi hành án là hoàn toàn đúng quy định pháp luật, qua xem xét các trình tự thủ tục bán đấu giá tài sản tiến hành đúng theo quy định của Luật thi hành án nên Th, H' là người có quyền sử dụng đất hợp pháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06900. Do vậy, yêu cầu độc lập của Th, H' là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của Th, H' về việc yêu cầu ông D, bà C trả lại quyền sử dụng đất diện tích 9.765m<sup>2</sup> tọa lạc ấp Vĩnh Quới, xã VTT, huyện CP.

Đối với yêu cầu đòi bồi tHg thiệt hại của Th, H' như sau: Th, H' là người có quyền sử dụng đất hợp pháp kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06900 do Ủy ban nhân D huyện CP cấp cho Th, H' vào ngày 24 tháng 9 năm 2015. Thực tế, ông D, bà C biết diện tích đất đã bán theo thủ tục thi hành án nhưng vẫn giữ đất canh tác, không giao đất cho người có quyền sử dụng đất hợp pháp kể từ ngày Th, H' đứng tên quyền sử dụng đất là gây thiệt hại cho Th, H' là có thật. Do vậy, yêu cầu bồi tHg thiệt hại do không canh tác đất theo mùa vụ của Th, H' là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu đòi bồi tHg thiệt hại của Th, H'. Tại thời điểm Th, H' có đơn yêu cầu độc lập đòi bồi tHg thiệt hại là 03 mùa vụ/9.765m<sup>2</sup> x 12.000.000đ/mùa là phù hợp với giá thực tế cho thuê đất tại địa pH hàng năm. Tính đến ngày đưa vụ án ra xét xử ông

D, bà C vẫn chiếm giữ đất canh tác do vậy làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Th, H' là thực tế, yêu cầu tính bồi tHg thiệt hại đến ngày đưa vụ án ra xét xử là phù hợp và có cơ sở chấp nhận.

Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

- Về thẩm quyền giải quyết:

+ Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn trả lại 101 chỉ vàng 24kara và 2.000.000đ xuất phát từ hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, các bị đơn đều có nơi cư trú tại ấp Vĩnh Quới, xã VTT, huyện CP; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Th, bà H' yêu cầu ông D, bà C trả lại diện tích quyền sử dụng đất 9.765m<sup>2</sup> nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân D huyện CP theo quy định tại Khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng D sự.

- Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và pháp luật áp dụng giải quyết vụ án: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa, các nguyên đơn xác định khởi kiện yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả lại 101 chỉ vàng 24kara và 2.000.000đ xuất phát từ hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu các nguyên đơn trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 9.765m<sup>2</sup>. Do vậy, căn cứ yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp về D sự, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng D sự năm 2015. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật D sự 2015 để áp dụng Bộ luật D sự năm 2015 giải quyết vụ án.

- Về thủ tục ủy quyền:

+ Nguyên đơn bà TTC ủy quyền cho ông ĐTD theo văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 01 năm 2018; ông TCT, bà LTHH ủy quyền cho bà NKP theo văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 10 năm 2016 là phù hợp quy định pháp luật tại Điều 86 của Bộ luật tố tụng D sự năm 2015 nên được chấp nhận.

- Về người tham gia tố tụng:

+ Quá trình tham gia tố tụng, bà Trần Thị Xuân T là bị đơn chết nên phát sinh người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người chết để lại theo quy định tại Khoản 1 Điều 74 của Bộ luật tố tụng D sự năm 2015. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bà Trần Thị Xuân T, gồm có LTL, LTNH, LTDH là con đẻ của bà T. Theo biên bản xác minh, thông tin cung cấp của ông V và bà L, bà Hg, bà H vẫn còn hộ khẩu tHg trú tại ấp Vĩnh Quới, xã VTT, huyện CP. Theo trình bày và xác minh tại địa pH thì LTNH định cư tại nước ngoài, ông V có liên hệ với Ngọc Hg

nhưng không cung cấp địa chỉ chị Hg đang sinh sống ở nước ngoài cho Tòa án biết nên không thể tiến hành tổng đạt văn bản cũng như thu thập ý kiến của chị Hg và trường hợp này được xem là cố tình giấu địa chỉ.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông D: Trong hợp đồng cầm cố có thể hiện ông D nhận 02 chỉ vàng 24kara, quá trình chuẩn bị xét xử, Tòa án đưa ông D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến. Tuy nhiên, ông V thừa nhận là vợ chồng ông V là người nhận tổng số vàng có đất của D và C là 101 chỉ vàng 24kara và 2.000.000đ (trong đó có cả 02 chỉ vàng của ông D). Đồng thời, ông D, bà C chỉ yêu cầu ông V và hàng thừa kế của bà T cùng có trách nhiệm trả lại số vàng và tiền cầm cố. Do vậy, nếu đương sự D và V có tranh chấp về 02 chỉ vàng 24kara thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật tố tụng D sự.

+ Việc các nguyên đơn D, C; bị đơn V cho rằng Thi hành án D sự huyện CP kê biên bán đấu giá đối với quyền sử dụng đất diện tích 9.765m<sup>2</sup> của ông LHV cho ông Th, bà H' là không đúng làm ảnh hưởng quyền lợi của các ông bà thì các ông bà có quyền khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định pháp luật.

+ Tòa án không đưa Thi hành án D sự huyện CP vào tham gia tố tụng, vì việc thực hiện kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định Luật thi hành án; ông D, bà C biết việc kê biên bán đấu giá diện tích đất 9.765m<sup>2</sup> nhưng không thực hiện quyền khởi kiện tranh chấp trong thời hạn 30 ngày theo quy định của Luật Thi hành án, ông D có ký tên vào biên văn bản của Thi hành án huyện CP về việc tiến hành kê biên quyền sử dụng đất của ông V nhưng không khiếu nại việc Thi hành án D sự thi hành kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất của ông LHV. Ông D, C, V đều cho rằng việc thi hành án không đúng nhưng không khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền cấp trên giải quyết. Việc Tòa án thụ lý giải quyết vụ án không liên quan đến quyền, nghĩa vụ của cơ quan thi hành án, các đương sự có quyền khiếu nại đến cơ quan thi hành án cấp trên nếu cho rằng thi hành sai hoặc gây thiệt hại cho các đương sự thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật tố tụng D sự.

+ Việc ông V cho rằng không bán đất cho ông Th, bà H' nhưng ông Th, bà H' được Ủy ban nhân D huyện CP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng nhưng ông V không khiếu nại việc cấp giấy đến cơ quan có thẩm quyền, quá trình giải quyết vụ án ông V không có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không xem xét.

+ Tòa án mở phiên tòa và tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ tại cơ quan Thi hành hành án D sự huyện CP, định giá lại đối với tài sản tranh chấp, thu thập thông tin LTNH định cư tại nước ngoài tại Phòng quản lý xuất nhập cảnh – Công an tỉnh An Giang theo quy định và tiến hành mở lại phiên tòa xét xử vụ án vào ngày 19/3/2019.

## **[2] Về nội dung vụ án:**

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Giữa Ông D, bà C và ông V có thỏa thuận về việc cố đất theo Giấy cầm đất, giá cố đất là 2.000.000đ và 101 chỉ vàng 24kara, thời hạn cố từ ngày 20/9/2007 đến ngày 10/9/2009, đã giao nhận đất và giao nhận tiền, vàng. Các đương sự D, C và V đều thừa nhận thống nhất như nội dung trình bày.

Xét thấy, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự như sau: Căn cứ khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai 2013, người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Nguyên đơn và bị đơn xác lập hợp đồng cố quyền sử dụng đất diện tích 9.765m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Vĩnh Quới, xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang là giao dịch D sự trái quy định pháp luật đất đai nên bị coi là giao dịch vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật D sự năm 2015.

Do hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự là vô hiệu. Căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật D sự năm 2015, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo đó, ông V, bà T phải có trách nhiệm trả lại cho ông D, bà C là 101 chỉ vàng 24kara và 2.000.000đ. Tuy nhiên, do bà T chết nên ông V cùng với người thừa kế của bà T bao gồm Hg, L, H cùng có trách nhiệm trả lại cho ông D, bà C là 101 chỉ vàng 24kara và 2.000.000đ trong phạm vi di sản thừa kế mà Hg, L, H được hưởng. Lẽ ra, ông D, bà C phải trả lại diện tích đất 9.765m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Vĩnh Quới, xã VTT, huyện CP cho ông V và người thừa kế của bà T nhưng thực tế diện tích đất cầm cố đã bị kê biên để thi hành án cho bản án D sự sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân D huyện CP để thi hành nghĩa vụ trả nợ của ông V, bà T cho bà NKP đúng theo quy định của pháp luật. Do vậy, ông D, bà C phải trả lại diện tích đất cho người có quyền sử dụng đất hợp pháp. Hiện nay, ông D, bà C đang canh tác đất thì phải có nghĩa vụ trả lại diện tích đất cho người được công nhận và đứng tên quyền sử dụng đất hợp pháp. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 313; khoản 1 Điều 351; khoản 3 Điều 353 của Bộ luật D sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn D, C.

Đối với yêu cầu độc lập của Th, H', cụ thể yêu cầu ông D, bà C trả lại diện tích đất 9.765m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Vĩnh Quới, xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang, theo giấy CNQSDĐ số CH06900 do mua hợp pháp thông qua thủ tục bán đấu giá của Thi hành án D sự huyện CP. Bà P đại diện theo ủy quyền của Th, H' trình bày:

Bà P là người được thi hành án của bản án của Tòa án nhân D huyện CP; còn ông V, bà T là người phải thi hành án. Do ông V, bà T có quyền sử dụng đất 9.765m<sup>2</sup> nên Thi hành án D sự huyện CP đã tiến hành thủ tục kê biên và bán đấu giá của ông V, bà T để thi hành nghĩa vụ trả nợ cho bà P theo bản án có hiệu lực pháp luật. Khi bán đấu giá thì Th và H' là người trúng đấu giá, mua theo thủ tục thi hành án đối với quyền sử dụng đất 9.765m<sup>2</sup> có nguồn gốc của ông V, bà T. Đối chiếu tài liệu thu thập về quyền sử dụng đất do ông D, bà C đang canh tác, cơ quan Thi hành án huyện CP đã thông báo, lập biên bản giao đất trên thực địa (được thể hiện trong tòa hồ sơ thi hành án do cơ quan Thi hành án D sự huyện CP cung cấp) nhưng ông D, bà C vẫn không trả đất mà giữ làm cho đến nay.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguồn gốc diện tích đất 9.765m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Vĩnh Quới, xã VTT, huyện CP là của ông V và bà T đứng tên hợp pháp nên Thi hành án D sự huyện CP tổ chức bán đấu giá và ông TCT, bà LTHH là người mua



được tài sản bán đấu giá đúng trình tự, thủ tục bán đấu giá, được Ủy ban nhân D huyện CP công nhận quyền sử dụng đất theo giấy CNQSDĐ số CH06900 ngày 24 tháng 9 năm 2015. Về trình tự thủ tục mua bán tài sản là quyền sử dụng đất của ông V và bà T do cơ quan Thi hành án thực hiện là đúng quy định Luật thi hành án về bán đấu giá tài sản nên người mua được tài sản theo thủ tục bán đấu giá là ông Th, bà H' và đã được Ủy ban nhân D huyện CP công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp, phù hợp theo quy định pháp luật đất đai. Lẽ ra, ông D, bà C phải giao diện tích đất 9.765m<sup>2</sup> cho ông Th, bà H' nhưng thực tế không giao và giữ đất canh tác và cho rằng đất của ông V, khi nào ông V trả vàng và tiền cổ đất thì trả đất lại cho ông V là không có cơ sở. Việc giữ đất canh tác kể từ khi Thi hành án D sự ban hành quyết định cưỡng chế và lập biên bản cưỡng chế giao đất ngày 13/8/2015 nhưng đến nay ông D, bà C không trả lại đất cho Th, H' là vi phạm tại điều khoản 1 Điều 12 của Luật đất đai, hành vi được xem là chiếm đất, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của Th, H'. Do vậy yêu cầu của Th, H' yêu cầu người đang trực tiếp canh tác đất là ông D, bà C phải trả diện tích đất 9.765m<sup>2</sup> là có cơ sở chấp nhận, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của Th, H' về yêu cầu trả lại đất.

Đòi với yêu cầu bồi tHg thiệt hại của Th, H': Hội đồng xét xử nhận thấy Th, H' là người có quyền sử dụng đất hợp pháp kể từ ngày 24/9/2015, lẽ ra phải được nhận đất để canh tác nhưng ông D, bà C giữ đất tiếp tục canh tác. Tại biên bản làm việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân D xã VTT, ông ĐTD trình bày do đang gieo sạ lúa và hứa sẽ sau khi thu hoạch lúa vụ năm 2015 sẽ trả lại diện tích đất cho chủ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng thực tế hết mùa vụ năm 2015 và cho đến nay ông D, bà C không trả lại diện tích đất cho Th, H' nên Th, H' không thể canh tác, sản xuất đã gây thiệt hại cho Th, H' là có thật. Vì người có quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng không được canh tác, sản xuất trên đất của họ, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của Th, H' trên thực tế. Do vậy, ông Th, bà H' yêu cầu ông D, bà C phải bồi tHg thiệt hại từ ngày đứng tên quyền sử dụng đất 24/9/2015 cho đến thời điểm đưa vụ án ra xét xử, mỗi mùa vụ phải bồi tHg 12.000.000đ/9.765m<sup>2</sup>/vụ, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu bồi tHg thiệt hại là có cơ sở chấp nhận, cụ thể như sau:

Tòa án tiến hành xác minh giá cho thuê đất hàng năm tại địa pH bình quân là 2.300.000đ/vụ/công (1.296m<sup>2</sup>). Do vậy tính từ ngày 24/9/2015 cho đến ngày đưa vụ án ra xét xử là 19/3/2019 là 07 mùa vụ. Về giá cho thuê đất khảo sát tại địa pH cao hơn so với yêu cầu của Th, H' nên Th, H' yêu cầu bồi tHg 12.000.000đ/9.765m<sup>2</sup>/vụ là có lợi cho ông D, bà C. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 584, Điều 585, Điều 589 của Bộ luật D sự năm 2015, nên chấp nhận theo giá bồi tHg của Th, H' được tính cụ thể như sau: 12.000.000đ/9.765m<sup>2</sup>/vụ x 07 vụ (24/9/2015 đến 13/9/2019) = 84.000.000đ.

Việc ông D, bà C cho rằng cổ đất của ông V thì trả đất cho ông V, không đồng ý trả đất cho Th, H', không đồng ý bồi tHg thiệt hại là không có cơ sở chấp nhận vì ông V không phải là người có quyền sử dụng đất hợp pháp, vì Ủy ban nhân D huyện CP căn cứ vào Luật thi hành án đã ban hành Quyết định hủy bỏ

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03229 cấp cho ông LHV và bà Trần Xuân T và cấp lại cho người mua hợp pháp là ông TCT, bà LTHH. Trong vụ án, ông V cho rằng cấp đất cho Th, H' là sai nhưng không khiếu nại, không khởi kiện nên Hội đồng xét xử không xem xét.

### **[3] Về án phí D sự sơ thẩm:**

- Yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn D, C được chấp nhận nên bị đơn ông V cùng người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người chết để lại gồm H, Hg, L cùng phải chịu án phí D sự sơ thẩm cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định pháp luật.

- Yêu cầu độc lập của Th, H' được chấp nhận nên ông D, bà C phải chịu án phí D sự sơ thẩm cho yêu cầu độc lập được chấp nhận. Tuy nhiên, ông D, bà C là người cao tuổi, mặc dù không có đơn xin miễn nộp án phí nhưng thực tế căn cứ giấy tờ tùy thân xác định ông D, bà C là người cao tuổi, không biết thủ tục làm đơn xin miễn nộp, thực tế không còn khả năng lao động nên Hội đồng xét xử có xem xét thuộc trường hợp được miễn nộp án phí theo quy định.

### **[4] Về chi phí tố tụng:**

- Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá đất: Đo đạc theo hợp đồng đo đạc là 1.846.900đ, định giá lần 1 là 600.000đ, xem xét thẩm định tại chỗ là 400.000đ, định giá lần 2 là 800.000đ. Tổng là 3.646.900đ do bà NKP nộp tạm ứng. Yêu cầu độc lập của Th, H' được chấp nhận nên ông D, bà C phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng D sự. Bà P nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên ông D, bà C phải trả lại tiền chi phí tố tụng là 3.646.900đ cho bà NKP.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39; Khoản 2 Điều 86; Khoản 1 và Khoản 4 Điều 91; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 157; Điều 271; Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng D sự.

- Điều 116, Điều 119, Điều 123, Điều 131, Điều 166, khoản 2 Điều 175; khoản 3 Điều 313; khoản 1 Điều 351; khoản 3 Điều 353, Điều 584, Điều 585, Điều 589, Điểm c Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật D sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 12, Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông ĐTD, bà TTC về việc yêu cầu ông LHV và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Trần Thị Xuân T trả vàng và tiền cổ đất.

- Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông ĐTD, bà TTC với ông LHV, bà Trần Thị Xuân T vô hiệu.

- Buộc ông LHV cùng người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T (hàng thừa kế thứ nhất của bà T) gồm Lê Thị Hg, LTL, LTDH cùng có trách nhiệm trả lại cho ông ĐTD và bà TTC C là 101 chỉ vàng 24kara và 2.000.000đ trong phạm vi di sản thừa kế mà H, Hg, L được hưởng của bà T.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật D sự năm 2015

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của Th, H' về yêu cầu trả lại đất và yêu cầu bồi tHg thiệt hại.

- Buộc ông ĐTD và bà TTC cùng có nghĩa vụ giao trả lại diện tích đất 9.765m<sup>2</sup> đất do ông Th, bà H' theo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06900, thửa đất số 411, tờ bản đồ số 102 do Ủy ban nhân D huyện CP cấp cho ông Th và bà H' đứng tên. (Kèm bản vẽ hiện trạng do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng thực hiện ngày 27 tháng 9 năm 2016)

- Buộc ông D, bà C phải bồi tHg thiệt hại cho Th, H' với tổng số tiền là 84.000.000đ (tương ứng 07 mùa vụ tính từ 24/9/2015 đến 19/3/2019).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật D sự năm 2015

- Về chi phí tố tụng:

Ông ĐTD, bà TTC phải chịu chi phí tố tụng gồm chi phí đo đạc diện tích đất tranh chấp; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá diện tích đất tranh chấp với tổng số tiền là 3.646.900đ. Buộc ông ĐTD, bà TTC phải hoàn trả cho bà NKP tổng số tiền chi phí tố tụng là 3.646.900đ.

- Về án phí sơ thẩm:

Bị đơn LHV cùng người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T gồm Lê Thị Hg, LTL, LTDH cùng phải chịu án phí D sự sơ thẩm: 17.775.000đ.

Nguyên đơn ông D, bà C thuộc người cao tuổi nên miễn nộp án phí D sự sơ thẩm. Ông D, bà C được nhận lại 200.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số TU/2014/0009718 ngày 31 tháng 7 năm 2015 của Chi cục Thi hành án D sự huyện CP.

Ông Th, bà H' được nhận lại 900.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số TU/2015/009222 ngày 25 tháng 9 năm 2016 của chi cục thi hành án D sự huyện CP.

- Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án D sự thì người được thi hành án D sự, người phải thi hành án D sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án D sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án D sự.

**Nơi nhận:**

- TAND.AG;
- VKSND.HCP;
- THA HCP;
- Đương sự (Đề thi hành);
- Lưu hồ sơ, VP.

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

**Nguyễn Thị Yến Anh**

