

Bản án số: 445/2024/DS-PT

Ngày 20-11-2024

V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH QUỐC 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 Châu Minh Hoàng

Các Thẩm phán: Ông Dương Hùng Quang

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Chơn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 355/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024, về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 241/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 294/2024/QĐ-PT ngày 23/10/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Diệp Thanh V, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Diệp Thái H, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp Đ, xã K, huyện T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Theo văn bản uỷ quyền ngày 23 tháng 5 năm 2023 (có mặt).

- Bị đơn: Ông Bùi Văn T, sinh năm 1948. Địa chỉ: Ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Phạm Xuân K, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số A L, khu đô thị T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Theo văn bản uỷ quyền ngày 24 tháng 8 năm 2023 (có mặt).

- Người kháng cáo: Ông Bùi Văn T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Diệp Thái H trình bày:

Bà Diệp Thanh V là chủ quyền sử dụng thửa đất số 0369 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H427321 cấp ngày 26 tháng 3 năm 1997 cho bà V. Năm 1997 bà V có cầm cố (cố) cho ông T toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận với số vàng là 30 chỉ vàng 24K. Ông T đã nhận chuyển giao đất năm 1997. Vàng cố được giao làm lần đầu là 20 chỉ vàng 24K tại thời điểm giao kết và lần hai vào ngày 25 tháng 7 năm 1998. Việc giao vàng lần 02 có xác nhận của địa phương là ông Trần Nghĩa H1 về việc cố đất. Việc xác nhận là do bà V và ông T cùng mang đến cho ông H1 xác nhận vào cùng một thời điểm tại nhà ông H1 (là trưởng ban nhân dân ấp tại thời điểm xác nhận). Bà V xác định việc cố đất có làm giấy tay được viết dưới dạng “*Tờ chuyển nhượng đất*” có trong hồ sơ mà nguyên đơn và bị đơn cung cấp do chính ông Trịnh Nhựt B viết làm hai bản giống nhau mỗi bên giữ một bản (riêng bản do bị đơn giữ có chữ ký của người chứng kiến là ông T1, ông B). Việc cố đất là thực tế nhưng khi làm giấy cố đất thể hiện nội dung chuyển nhượng là do nhầm lẫn trong dùng câu từ của người viết cũng như do ông T có nhờ ông B viết dưới dạng giấy chuyển nhượng vì bà V không biết chữ nên không biết rõ nội dung giấy thoả thuận này giữa hai bên. Nay bà V có điều kiện nên yêu cầu được nhận lại phần đất, tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu, buộc ông T trả lại đất cố và bà V trả lại 30 chỉ vàng nêu trên cho ông T. Tờ chuyển nhượng đất của bị đơn cung cấp có chỉnh sửa nội dung từ cố sang chỉnh thành sang nhượng là do bị đơn tự thực hiện. Bị đơn không hề liên hệ với bà V để thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất từ khi nhận đất đến nay.

Theo đơn phản tố ngày 24 tháng 8 năm 2023 của bị đơn ông Bùi Văn T và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Phạm Xuân K thống nhất trình bày:

Ông T xác định thông tin phần đất đúng như nguyên đơn trình bày về diện tích, cấp giấy. Tuy nhiên phần đất này do riêng ông T nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà V năm 1997 và chính ông là người trực tiếp canh tác và thu lợi từ thời điểm chuyển nhượng đến nay, giá chuyển nhượng là 30 chỉ vàng 24K cũng là vàng của ông. Quá trình chuyển nhượng, canh tác cũng như tài sản dùng chuyển nhượng đều là của ông và ông thực hiện không liên quan đến các thành viên khác trong gia đình ông. Việc chuyển nhượng có lập thành “*Tờ chuyển nhượng đất*” do ông cung cấp có trong hồ sơ vụ án. Từ thời điểm chuyển nhượng đến nay ông và gia đình không xây nhà hoặc công trình xây dựng nào khác trên đất, chỉ đến canh tác. Ông T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Quá trình sử dụng đất ông T liên hệ với bà V làm thủ tục chuyển tên để cấp giấy chứng nhận cho ông T nhưng không liên hệ được với bà V.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 241/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập bằng “*Tờ chuyển nhượng đất*” ngày 15 tháng 4 năm 1997 âm lịch giữa bà Diệp Thanh V và

ông Bùi Văn T đối với quyền sử dụng thửa đất số 0369 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau vô hiệu.

Buộc ông Bùi Văn T giao lại cho bà Diệp Thanh V thửa đất số 0369 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau với diện tích thực tế là 13.900,8m², có tứ cận:

Phía bắc giáp đất ông Trịnh Nhựt B.

Phía nam giáp phần đất chưa xác định được ranh giới với bà Diệp Thị Cao

Phía tây giáp đường đi.

Phía đông giáp phần đất chưa xác định được ranh giới với ông Kim Văn L.

Kích thước, hiện trạng đất tương ứng với số thửa 1 tại các vị trí M1-M2-M5-M6-M12-M10-M11 trên sơ đồ bản vẽ ngày 27 tháng 12 năm 2023 kèm theo.

Buộc ông Bùi Văn T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 427321 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 26 tháng 03 năm 1997 cho bà Diệp Thanh V.

Buộc bà Diệp Thanh V trả lại cho ông Bùi Văn T 30 (ba mươi) chỉ vàng 24K.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 28 tháng 8 năm 2024 bị đơn là ông Bùi Văn T kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 241/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Diệp Thanh V, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ chuyển nhượng đất” ghi ngày 15 tháng 4 năm 1997 âm lịch giữa bà Diệp Thanh V với ông Bùi Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phạm Xuân K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Diệp Thái H không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 241/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa là đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn T, Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 241/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn là ông Bùi Văn T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Bà Diệp Thanh V cho rằng “*Tờ chuyển nhượng đất*” lập ngày 15 tháng 4 năm 1997 âm lịch bản chất là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng thửa đất số 0369 tờ bản đồ số 05, diện tích theo đo đạc thực tế là 13.900,8m², theo đó bà V cầm cố cho ông T quyền sử dụng thửa đất này với giá 30 chỉ vàng 24K. Ông T lại cho rằng *Tờ chuyển nhượng đất* trên là đúng với thực tế là bà Vũ bán cho ông quyền sử dụng thửa đất này với giá 30 chỉ vàng 24K.

Hội đồng phúc thẩm xét xử thấy rằng: Tại thời điểm lập *Tờ chuyển nhượng đất* giữa các bên có những người chứng kiến là ông Trịnh Nhựt T1, ông Trịnh Nhựt B. Ông B trình bày: Ông là người sử dụng phần đất tiếp giáp với thửa đất tranh chấp. Trước khi cầm cố quyền sử dụng phần đất này cho ông T thì bà V đã cố cho ông. Trong quá trình ông canh tác, bà V có đến gặp ông và yêu cầu được thoả thuận lại giá cố theo hướng nâng số vàng cố lên để bà V lấy tiền điều trị bệnh. Tuy nhiên, thời điểm đó ông không có điều kiện nên ông đồng ý giao trả lại đất cho bà V để bà Vũ C lại cho ông T với giá cao hơn theo yêu cầu của bà V. Sau khi cố xong, do bà V không có khả năng chuộc lại đất nên ông T canh tác cho đến nay. Thời điểm ông T cố đất của bà V, giá cố cao hơn so với giá cố thông thường của địa phương vào thời điểm đó do bà V có nhu cầu cố với giá cao hơn và được ông T đồng ý. Ông B xác định hai tờ giấy chuyển nhượng mà mỗi bên giữ một bản trong hồ sơ vụ án đều do ông là người trực tiếp viết. Việc ghi thành nội dung chuyển nhượng là do ông T yêu cầu ông viết, trong khi bản chất giao dịch giữa các bên đương sự là cố đất mà không phải là chuyển nhượng như ông T trình bày.

Ông Trịnh Nhựt T1 cũng trình bày tại thời điểm hai bên lập giấy thì bản chất là ông T nhận cầm cố đất của bà V, không phải mua bán chuyển nhượng. Mặc khác tại “*Tờ chuyển nhượng đất*”, đến ngày 25 tháng 7 năm 1998, ông Trần Nghĩa H1 là Trưởng ban N1 thời điểm bấy giờ có làm chứng cho việc giao nhận 10 chỉ vàng còn lại do trước đó chỉ mới giao 20 chỉ. Ông H1 ghi vào “*Tờ chuyển nhượng đất*” là bà Vũ nhận tiếp của ông T số vàng cố đất. Tại giấy xác nhận ngày 28 tháng 5 năm 2023 cũng như Biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 28 tháng 11 năm 2023 có sự chứng kiến các bên do Tòa án thực hiện, ông H1 đã xác nhận nội dung cố đất giữa các bên là đúng sự thật. Như vậy, tất cả những người chứng kiến có mặt và biết về việc lập giấy chuyển nhượng đều khẳng định giao dịch giữa bà V và ông T là giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất.

[2] Xem xét *Tờ chuyển nhượng đất* mà ông T cung cấp cho Tòa án có nội dung đã bị tẩy xoá ở phần xác nhận của ông Trần Nghĩa H1; Đối với tờ chuyển nhượng của phía nguyên đơn cung cấp thì hoàn toàn không có nội dung nào bị tẩy xoá. Lý do có việc tẩy xoá từ chữ “*cố*” sang chữ “*sang*” theo ông T trình bày là do chính ông H1 thực hiện tại thời điểm ông H1 viết xác nhận. Khi đó, ông phát hiện việc ông H1 xác nhận nội dung cố đất là không đúng nên ông có yêu cầu ông H1 chỉnh sửa lại thành sang nhượng.

Trình bày của ông T là mâu thuẫn với trình bày ông H1 xác định chỉ xác nhận nội dung là cố đất đối với cả hai tờ chuyển nhượng do hai bên mang đến, việc

tẩy xoá và ghi thành từ “sang” trong giấy chuyển nhượng của ông T không phải là do ông H1 thực hiện. Xét lý do của ông T về việc thay đổi nội dung từ cầm cố thành sang nhượng trong giấy chuyển nhượng mà ông cung cấp là không có cơ sở, bởi lẽ ông cho rằng tại thời điểm xác nhận có mặt các bên. Nếu có sự nhầm lẫn trong xác nhận nêu trên thì ông T phải ý kiến để yêu cầu ông H1 chỉnh sửa cả trong tờ chuyển nhượng mà bà V đang giữ để có sự thống nhất nội dung để đảm bảo quyền lợi của ông. Trong khi tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm ông T và người đại diện theo ủy quyền cho ông là ông K đều thừa nhận ông T hoàn toàn không có mâu thuẫn gì đối với ông H1. Mặc khác nếu ông T xác định là chữ “sang” là do ông H1 viết thì bên ông T có quyền yêu cầu giám định để xác định sự thật nhưng quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, yêu cầu kháng cáo và phiên tòa phúc thẩm phía ông T cũng không đặt ra yêu cầu giám định chữ viết.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xác định giao dịch vào năm 1997 giữa bà Diệp Thanh V và ông Bùi Văn T đã thực hiện là cầm cố quyền sử dụng thửa đất số 0369 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Bà V đã giao đất cho ông T canh tác và ông T đã giao đủ cho bà V 30 chỉ vàng 24K như nội dung cầm cố. Pháp luật về đất đai không quy định người sử dụng đất có quyền cầm cố quyền sử dụng đất nên giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà V và ông T là không phù hợp pháp luật. Từ những phân tích nêu trên, căn cứ Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 Điều 11, Điều 15, Điều 106 của Luật đất đai năm 2003 sơ thẩm quyết định tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập bằng “Tờ chuyển nhượng đất” ngày 15 tháng 4 năm 1997 âm lịch giữa bà Diệp Thanh V và ông Bùi Văn T đối với quyền sử dụng thửa đất số 0369 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[4] Do giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa các bên bị tuyên bố là vô hiệu nên hậu quả của Hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 BLDS thì các bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận. Bà V đã nhận 30 chỉ vàng 24K của ông T nên buộc bà V trả lại cho ông T số vàng đã nhận. Ông T đang quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất cố của bà V nên ông T có trách nhiệm giao trả lại cho bà V phần đất cố theo đo đạc thực tế và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà V.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Vũ N đối với yêu cầu phản tố của ông T về việc đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 241/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là phù hợp nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[7] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Văn T, bà Diệp Thanh V không phải chịu do thuộc trường hợp được miễn án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Văn T không phải chịu do là người cao tuổi đã được xét miễn nộp tạm ứng án phí và án phí theo quy định.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 241/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Diệp Thanh V. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Văn T

1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập bằng “*Tờ chuyển nhượng đất*” ngày 15 tháng 4 năm 1997 âm lịch giữa bà Diệp Thanh V và ông Bùi Văn T đối với quyền sử dụng thửa đất số 0369 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau vô hiệu.

2. Buộc ông Bùi Văn T giao lại cho bà Diệp Thanh V thửa đất số 0369 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau với diện tích thực tế là 13.900,8m², có tứ cận:

Phía bắc giáp đất ông Trịnh Nhựt B.

Phía nam giáp phần đất chưa xác định được ranh giới với bà Diệp Thị Cao

Phía tây giáp đường đi.

Phía đông giáp phần đất chưa xác định được ranh giới với ông Kim Văn L.

Kích thước, hiện trạng đất tương ứng với số thửa 1 tại các vị trí M1-M2-M5-M6-M12-M10-M11 trên sơ đồ bản vẽ ngày 27 tháng 12 năm 2023 kèm theo.

3. Buộc ông Bùi Văn T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 427321 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 26 tháng 03 năm 1997 cho bà Diệp Thanh V.

4. Buộc bà Diệp Thanh V trả lại cho ông Bùi Văn T 30 (ba mươi) chỉ vàng 24K.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Bùi Văn T phải chịu 24.498.000 (hai mươi bốn triệu bốn trăm chín mươi tám nghìn) đồng. Ông T phải trả lại cho bà Diệp Thanh V số tiền trên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền nêu trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Văn T, bà Diệp Thanh V không phải chịu do thuộc trường hợp được miễn án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Văn T không phải chịu do là người cao tuổi đã được xét miễn nộp tạm ứng án phí và án phí theo quy định.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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 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 Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- 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)

Châu Minh Hoàng