

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số 05/2025/DS-PT
Ngày 13-01-2025
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 BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phùng Văn Định

Các Thẩm phán:

Ông Lê Phan Công Trí

Ông Trương Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Trần Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 194/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 171/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1/. Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn L, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2/. Bị đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1969 và bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1966. Cùng địa chỉ: Ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

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

3.1/. Bà Trần Thị Q, sinh năm 1971.

3.2/. Ông Đoàn Văn T, sinh năm 1959.

3.3/. Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1959.

3.4/. Anh Đoàn Văn T, sinh năm 1989.

3.5/. Ông Trần Văn X.

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

3.6/. Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

Địa chỉ: Ấp Hành Chính, thị trấn Phước Long, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

3.7/. Ngân hàng N.

Địa chỉ: Số A, phố L, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tuấn V – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh huyện, tỉnh Bạc Liêu.

Địa chỉ: Ấp H, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

4/. Người kháng cáo: ông Đoàn Văn L là bị đơn.

(Ông L có mặt tại phiên tòa, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đoàn Văn L trình bày:

Trước đây vào năm 2003, nhưng ông không nhớ chính xác cụ thể ngày tháng, ông có giao dịch cầm cố phần đất có diện tích 04 công tầm cây tọa lạc tại ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu cho vợ chồng ông H và bà C với giá 01 công bằng 50 gạ lúa khô, thời hạn cố là 03 năm thì ông sẽ chuộc lại phần đất trên. Nếu ông không chuộc thì vợ chồng ông H và bà C tiếp tục canh tác trên phần đất này cho đến khi nào ông có tiền thì chuộc lại. Nhưng đến khi ông chuộc lại phần đất này thì ông H và bà C nói đã sang phần đất này của ông rồi nên không cho ông chuộc lại. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cầm cố đất bằng miệng (bằng lời nói) vào năm 2003 giữa ông với vợ chồng ông H và bà C. Buộc ông H và bà C trả lại cho ông phần đất nêu trên thì ông đồng ý trả 200 gạ lúa khô cho vợ chồng ông H và bà C.

Theo bị đơn ông Trần Văn H trình bày:

Phần đất này ông có được là do trước đây ông nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn L phần đất có diện tích 02 công 01 góc 3 tầm cây, nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn X phần đất có diện tích 1,5 công tầm cây và nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn T phần đất có diện tích 02 công tầm cây. Hiện nay vợ chồng ông là người trực tiếp canh tác, quản lý và sử dụng trên phần đất này. Việc

ông nhận chuyển nhượng đất của ông L, ông T và ông X thì đều có làm giấy tờ sang bán đất với nhau nên nay ông không đồng ý theo yêu cầu của ông L.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn T trình bày:

Trước đây vào ngày 13/02/2006, ông có chuyển nhượng phần đất có diện tích 02 công tằm cây cho ông Trần Văn H với giá là 22.000.000 đồng. Phần đất này hiện nay do vợ chồng ông còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng N nên ông chưa tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra cho ông H được. Nay ông L yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông thì ông không đồng ý.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn T trình bày:

Khoảng năm 1998, ông có đổi 1,5 công đất với ông Ngô Văn Thạch. Sau khi đổi đất thì ông có quản lý, sử dụng khoảng 01 đến 02 năm thì chuyển nhượng lại cho ông Trần Văn H, với giá bao nhiêu và có làm giấy tờ hay không thì ông không nhớ. Sau khi ông chuyển nhượng cho ông H thì ông H đã canh tác, sử dụng phần đất này cho đến nay

Đại diện của Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu - là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Các thửa đất cấp cho ông Đoàn Văn T dựa trên cơ sở cấp theo bản đồ chính quy; trình tự, thủ tục và đối tượng cấp giấy chứng nhận được thực hiện đúng theo quy định pháp luật về đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận. Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật.

Theo ông Nguyễn Tuấn Vũ - Đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 18/10/2022, ông T và Ngân hàng có xác lập Hợp đồng tín dụng số: 7204-LAV-202202326 để vay số tiền 150.000.000 đồng, thời hạn vay là 36 tháng, để đảm bảo cho khoản vay này, ông T thế chấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 043349 có diện tích 3.152,9m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 043350 có diện tích 2.102,4m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 043351 có diện tích 2.479,7m² để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn tại Ngân hàng, đến nay hợp đồng vay vốn này còn trong thời hạn cam kết. Do đó, Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đoàn Văn T thanh toán hợp đồng tín dụng trong vụ án này.

Các đương sự còn lại trong vụ không có ý kiến.

Từ nội dung nêu trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn L về việc yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất bằng miệng (bằng lời nói) vào năm 2003 giữa ông L với ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị C đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 5.358,9m² do hộ ông Đoàn Văn T và bà Huỳnh Thị Nga đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất tọa lạc ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu có vị trí và số đo cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất của ông Lê Văn T, ông H và ông Đoàn Văn N đang quản lý, sử dụng có cạnh dài 245,14m.

- Hướng Tây giáp phần đất của ông Phan Văn T và ông Trần Văn C đang quản lý, sử dụng có cạnh dài 245,09m.

- Hướng Nam giáp phần đất của ông Đoàn Văn L đang kiện ông Đoàn Văn T có cạnh dài 21,98m.

- Hướng Bắc giáp phần đất của ông Lê Văn M đang quản lý, sử dụng có cạnh dài 21,27m.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đoàn Văn L yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Đoàn Văn T và bà Huỳnh Thị N đối với các phần đất tranh chấp nêu trên.

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 17/9/2024, nguyên đơn ông Đoàn Văn L kháng cáo, yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, giải quyết theo H chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đoàn Văn L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của nguyên

đơn ông Đoàn Văn L; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm; Sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của ông Đoàn Văn L trong hạn luật định nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa, các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nguyên đơn có mặt; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt và không có lý do nên căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông L về việc yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vào năm 2003 giữa ông L với ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị C đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 5.358,9m² tọa lạc ấp Phước 3A, xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu:

Ông L cho rằng vào năm 2003, ông L có cố cho vợ chồng ông H và bà C 04 công đất tầm cây (qua đo đạc thực tế là 5.358,9m²) với giá mỗi công bằng 50 gia lúa khô, thời hạn cố là 03 năm và khi cố phần đất này thì giữa ông với vợ chồng ông H, bà C cũng không có làm giấy tờ mà chỉ nói miệng với nhau.

Ông H không thừa nhận việc cố đất này mà xác định đất tranh chấp do ông nhận chuyển nhượng từ ông L, ông T và ông X. Cụ thể: ngày 25/01/2002 chuyển nhượng của ông L 02 công 01 góc ba tầm cây với giá 18 chỉ vàng 24K; ngày 30/02/2005 chuyển nhượng của ông X 1,5 công tầm cây với giá 15 chỉ vàng 24K; ngày 13/02/2006 chuyển nhượng của ông T 02 công tầm cây với giá 22.000.000 đồng. Để chứng minh cho lời trình bày của mình, ông H có cung cấp các giấy tay thể hiện việc chuyển nhượng đất giữa ông H với ông L, ông X và ông T.

Ông T và ông X đều thừa nhận có việc hai ông chuyển nhượng đất cho ông H như phía ông H trình bày. Đối với ông L, không thừa nhận chữ ký trong tờ giấy chuyển nhượng mà ông H cung cấp là của mình nhưng ông L lại không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký.

Xét thấy, từ các tờ chuyển nhượng đất và việc thừa nhận của ông T, ông X, có cơ sở xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của ông H nhận chuyển nhượng từ ông L, ông T và ông X. Ông L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất với ông H và bà C nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc cổ đất nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L là có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông L về việc yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Đoàn Văn T và bà Huỳnh Thị N đối với các phần đất có diện tích 3.170,7m² thuộc thửa số 879 tờ bản đồ số 06, phần đất có diện tích 1.949,0m² thuộc thửa số 1638 tờ bản đồ số 06 và phần đất có diện tích 239,2m² thuộc một phần thửa số 981 và thuộc một phần thửa số 1638 tờ bản đồ số 06. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Theo Công văn số 3064/UBND ngày 30/11/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu xác định việc cấp giấy cho ông T và bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên dựa trên cơ sở cấp đổi theo bản đồ chính quy, về trình tự, thủ tục và đối tượng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện đúng theo quy định pháp luật về đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận.

Mặt khác, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T vào năm 2004 có nội dung: Phương thức thanh toán và lý do để thu hồi là do đăng ký lộn, nay trả lại. Ngoài ra, trong hồ sơ còn có đơn xin trả lại đất sản xuất nông nghiệp của ông L cho ông T. Từ đó cho thấy, ông L đã thừa nhận các phần đất trên là của ông T. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp đổi cho ông T, bà Nga thì ông L cũng không có khiếu nại gì về việc cấp giấy nêu trên. Do đó đối với việc ông L yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông T và bà Nga là không có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp.

[2.3] Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản liên quan đến diện tích đất tranh chấp. Do các đương sự không có yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét là đúng quy định pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Văn L; chấp nhận toàn bộ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đoàn Văn L phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đoàn Văn L; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 92, 143, 147, 157, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116, 309 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 166, 167 của Luật đất đai;

Căn cứ vào 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn L về việc yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất bằng miệng (bằng lời nói) vào năm 2003 giữa ông L với ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị C đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 5.358,9m² do hộ ông Đoàn Văn T và bà Huỳnh Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất tọa lạc ấp Phước 3A, xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu có vị trí và số đo cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất của ông Lê Văn T, ông H và ông Đoàn Văn N đang quản lý, sử dụng có cạnh dài 245,14m.

- Hướng Tây giáp phần đất của ông Phan Văn T và ông Trần Văn C đang quản lý, sử dụng có cạnh dài 245,09m.

- Hướng Nam giáp phần đất của ông Đoàn Văn L đang kiện ông Đoàn Văn T có cạnh dài 21,98m.

- Hướng Bắc giáp phần đất của ông Lê Văn M đang quản lý, sử dụng có cạnh dài 21,27m.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn L về việc yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Đoàn Văn T và bà Huỳnh Thị Nga đối với các phần đất tranh chấp nêu trên.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Đoàn Văn L phải chịu số tiền 1.650.000 đồng, ông L đã nộp đủ số tiền trên.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Đoàn Văn L phải chịu 300.000 đồng. Ông L đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004575 ngày 06/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu nên được chuyển thu án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Đoàn Văn L phải chịu 300.000 đồng, ông L đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007019 ngày 17/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu nên được chuyển thu án phí.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án theo Điều 6, quyền và nghĩa vụ theo các Điều 7, 7a, 7b, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo Điều 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM;
- Viện KSND tỉnh Bạc Liêu;
- Đương sự;
- Chi cục THADS huyện Phước Long;
- VKSND huyện Phước Long;
- TAND huyện Phước Long;
- Lưu: HSPA; THCTP.

Phùng Văn Định