

Bản án số: 170/2025/DS-PT

Ngày: 21 – 4 - 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố QSDĐ

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: Ông Đỗ Cao Khánh.

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Hải Hà;

Ông Đặng Minh Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Phương Linh - 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 Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 51/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 02 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố QSDĐ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 413/2024/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 94/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Ngô Hải Â, sinh năm: 1990; cư trú tại: Ấp E, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn:

1. Ông Ngô Văn L, sinh năm: 1963;

2. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm: 1964;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Văn L: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm: 1964;

Cùng cư trú tại: Ấp E, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông L: Luật sư Nguyễn Tổ N là Luật sư ký hợp đồng thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C

Do có kháng cáo của: Ông Ngô Văn L, Bà Nguyễn Thị K - là bị đơn.

Ông Ngô Văn Â1, bà Nguyễn Thị K, Luật sư Nguyễn Tổ N có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/5/2024 và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Ngô Hải Ân trình bày:

- Vào ngày 22/4/2015 giữa ông và vợ chồng ông Ngô Văn L, bà Nguyễn Thị K có ký kết hợp đồng cõ đất với nhau. Theo đó, vợ chồng ông L cõ cho ông 08 công đất tầm lớn, toạ lạc tại ấp E, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; với giá 2,5 lượng vàng 24K; thời hạn cõ 03 năm (Từ ngày 22/4/2015 đến ngày 22/4/2018); đôi bên có lập giấy tay về việc cõ đất. Ông đã giao đủ vàng cho vợ chồng ông L, việc giao vàng được chia thành 03 đợt, đợt một giao 05 chỉ vàng 24K, đợt hai giao 01 lượng vàng 24K, đợt ba giao 01 lượng vàng 24K. Vợ chồng ông L đã giao đất cho ông canh tác từ ngày cõ đất. Người lập “Giấy giao kèo cõ đất ngày 07/5/2016” là ông Bùi Văn T, người chứng kiến là bà Bõng Hồng C, người xác nhận là Trưởng ấp 5 ông Bùi An K1, giấy giao kèo được viết tại nhà ông Bùi Thanh Q (Cùng cư trú: Ấp E, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau). Ông xác định chữ L và Ngô Văn L; chữ ký K và Nguyễn Thị K trên “Giấy giao kèo cõ đất ngày 07/5/2016” đều do bà K ký và viết ra. Ngày lập giấy chỉ có bà K, ông L không tham gia.

- Ngày 07/5/2016 (Nhằm ngày 01/4/2016 âm lịch, ngày giao vàng đợt ba) đôi bên làm lại với nhau “Giấy giao kèo cõ đất ngày 07/5/2016” xác định lại các nội dung cõ đất và huỷ bỏ giấy cõ đất lập ngày 22/4/2015.

- Tuy hợp đồng cõ đất đã hết hạn vào ngày 22/4/2018 nhưng vợ chồng ông L chưa có khả năng chuộc lại đất nên ông vẫn canh tác phần đất cõ.

- Tháng 5/2024, vợ chồng ông L lấy đất lại cho người khác thuê nhưng không trả cho ông 2,5 lượng vàng 24K nên ông ngăn cản không cho người thuê đất sử dụng đất.

- Khoảng tháng 8/2024 (Khi Toà án giải quyết tranh chấp) thì ông không còn canh tác phần đất đến nay.

- Nay ông yêu cầu tuyên bố giao kèo cõ đất giữa ông với vợ chồng ông L vô hiệu, vợ chồng ông L phải trả lại cho ông 25 chỉ vàng 24K.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị K trình bày:

- Vào năm 2014 vợ chồng bà có cho ông Ngô Hải Ân thuê phần đất 08 công tầm lớn, toạ lạc tại ấp E, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; với giá 15 chỉ vàng 24K; thời hạn thuê đất là 10 năm (Từ tháng 02/2014 âm lịch đến tháng 02/2024 âm lịch). Bà có viết một giấy cho thuê đất giao cho ông Ân giữ, bà không giữ giấy này. Bà đã nhận đủ vàng và giao đất cho ông Ân canh tác từ năm 2014. Do đã hết thời hạn thuê đất nên vào tháng 02/2024 âm lịch bà lấy lại đất thì ông Ân ngăn cản nên phát sinh tranh chấp.

- Bà xác định vợ chồng bà không cõ đất cho ông Ân như lời trình bày của ông Ân.

- Bà đã được tiếp cận Kết luận giám định của Phòng K2 - Công an tỉnh C và bà đồng ý với kết luận giám định. Do kết luận giám định đã xác định chữ viết, ký Nguyễn Thị K trên “Giấy giao kèo cõ đất ngày 07/5/2016” là chữ viết, ký của bà

nên bà đồng ý trả vàng cho ông A theo phán quyết của Tòa án.

- Do đất có tranh chấp nên từ tháng 8/2024 đến nay bà không canh tác đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 413/2024/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời đã quyết định (tóm tắt):

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (Giấy giao kèo cố đất ngày 07/5/2016) giữa ông Ngô Văn L, bà Nguyễn Thị K và ông Ngô Hải A vô hiệu.

- Buộc ông Ngô Văn L, bà Nguyễn Thị K hoàn trả cho ông Ngô Hải A 25 (Hai mươi lăm) chỉ vàng 24K.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ Thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 09/01/2025 Ông Ngô Văn L và bà Nguyễn Thị K kháng cáo, bà K xác định không biết và không ký tên vào giấy giao kèo cố đất ngày 07/5/2016, bà K xác định Kết luận giám định không chính xác, ông L và bà K yêu cầu sửa bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Hải A.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị K giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu giám định lại.

Luật sư Nguyễn Tô N bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ngô Văn L trình bày: Bà K xác định không ký tên và viết tên trong giấy giao kèo cố đất, yêu cầu Hội đồng xét xử cho giám định lại chữ ký và chữ viết của bà K và ông L.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ theo pháp luật quy định.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 413/2024/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn quy định của pháp luật. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo qui định pháp luật.

Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2] Tại Biên bản hòa giải vào lúc 15 giờ, ngày 04/5/2024 được lập tại trụ sở ấp E, xã K, bà K trình bày: "... trước đây có cổ phần đất của vợ chồng bà tại ấp E cho bà Ngô Thu G nhưng giấy giao kèo để cho Ngô Hải A con bà G đứng tên, phần đất

cổ là 08 công với hơn 14 chỉ vàng 24K, cụ thể thì bà K không nhớ rõ là bao nhiêu. Bà có thừa nhận ký vào giấy giao kèo nhưng cách đây lâu quá nên không biết chính xác là chữ ký của mình hay không nên yêu cầu giám định chữ ký, nếu đúng thì cho bà G cùng con là A chuộc lại, thực hiện đúng giao kèo” (bút lục 02).

[3] Tại Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vào hồi 14 giờ 30 phút, ngày 05/12/2024, do Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời lập. Sau khi Thẩm phán công bố Kết luận giám định số 589/KL-KTHS ngày 26/10/2024 của Phòng K2 - Công an tỉnh C, thì bị đơn là bà Nguyễn Thị K có ý kiến: “Hiện nay chưa có ý kiến. Trường hợp có ý kiến sẽ làm văn bản thể hiện ý kiến và nộp sau” (bút lục 76).

[4] Tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm vào ngày 31/12/2024 (bút lục 92), Chủ tọa hỏi bà K: “Bà có thống nhất với Kết luận giám định của Phòng K2 - Công an tỉnh C về chữ viết, chữ ký của bà không?”. Bà K đáp: “Tôi đã được tiếp cận, tôi thống nhất và không có ý kiến gì khác”;

Cũng tại biên bản phiên tòa nêu trên, đại diện Viện kiểm sát hỏi bà K:

Hỏi: “Bà có thống nhất với Kết luận giám định của Phòng K2 - Công an tỉnh C về chữ viết, chữ ký của bà không?”.

Bà K đáp: “Tôi thống nhất”.

Hỏi: “Bà có thống nhất trả 25 chỉ vàng 24K theo yêu cầu của ông A không?”

Bà K đáp: “Tôi đồng ý trả theo quy định của pháp luật”.

[5] Từ những tình tiết, chứng cứ nêu trên cho thấy: Tại buổi hòa giải cơ sở, bà K đã thừa nhận có cổ đất nhưng không nhớ số vàng là bao nhiêu, bà K thừa nhận có ký vào giấy giao kèo nhưng cách đây lâu quá nên không biết chính xác là chữ ký của mình hay không nên yêu cầu giám định chữ ký. Sau khi tiến hành giám định chữ ký, bà K đã được tiếp cận nhưng không có ý kiến gì. Tại phiên tòa sơ thẩm bà K thống nhất kết quả giám định và đồng ý trả 25 chỉ vàng 24K.

[6] Bà K và ông L yêu cầu giám định lại nhưng không đưa ra được căn cứ gì để cho rằng kết luận giám định không chính xác, có vi phạm pháp luật. Do đó, căn cứ khoản 5 Điều 102 Bộ luật Tố tụng dân sự, yêu cầu giám định lại của bà K không được chấp nhận.

[7] Tại cấp phúc thẩm, bà K và ông L không cung cấp chứng cứ gì mới, do đó kháng cáo của bà K và ông L không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Bản án dân sự sơ thẩm số 413/2024/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau được giữ nguyên, theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa.

[8] Chi phí tố tụng và án phí:

- Ông Ngô Văn L, bà Nguyễn Thị K chịu chi phí tố tụng số tiền 5.870.000 đồng (đã nộp xong).

- Ông Ngô Văn L, bà Nguyễn Thị K là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm (đã được miễn dự nộp).

- Ông Ngô Hải A không phải chịu án phí. Ngày 01/8/2024 ông Ngô Hải A đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 4.688.000 đồng, theo biên lai số 0005416, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, được nhận lại.

[9] 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị K và ông Ngô Văn L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 413/2024/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Hải A.
 - Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (Giấy giao kèo cầm cố đất ngày 07/5/2016) giữa ông Ngô Văn L, bà Nguyễn Thị K và ông Ngô Hải A vô hiệu.
 - Buộc ông Ngô Văn L, bà Nguyễn Thị K hoàn trả cho ông Ngô Hải A 25 (Hai mươi lăm) chỉ vàng 24K.
2. Về chi phí tố tụng và án phí:
 - Ông Ngô Văn L, bà Nguyễn Thị K chịu chi phí tố tụng số tiền 5.870.000 đồng (đã nộp xong).
 - Ông Ngô Văn L, bà Nguyễn Thị K được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.
 - Ông Ngô Hải A không phải chịu án phí. Ngày 01/8/2024 ông Ngô Hải A đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 4.688.000 đồng (Bốn triệu sáu trăm tám mươi tám nghìn đồng), theo biên lai thu số 0005416, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, được nhận lại.

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.

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

4. 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**

Đỗ Cao Khánh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Thị Hải Hà

-

Đặng Minh Trung

Đỗ Cao Khánh

