

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 46/2020/DS-PT
Ngày: 11-5-2020
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 TRÀ VINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Dừa.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Hoàng Vân.

Ông Huỳnh Đắc Dương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Tính - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Hồng Lánh - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2019/DS-ST ngày 02 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 112/2020/QĐPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Thạch Thị Sa M, sinh năm 1959; địa chỉ: Ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

2. Ông Kim Đ, sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Kim Đ: Bà Thạch Thị Sa M, sinh năm 1959; địa chỉ: Ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh (theo văn bản ủy quyền ngày 09/7/2018, có mặt).

- Bị đơn: Bà Thạch Thị Sa R, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp T, xã S, huyện C,

tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thạch Thị Sa R: Bà Trần Thị Đ, Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung Tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Thạch Cường G, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

2. Chị Thạch Thị L, sinh năm 2003; địa chỉ: Ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (xin xét xử vắng mặt)

3. Chị Thạch Thị H, sinh năm 2006; địa chỉ: Ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (xin xét xử vắng mặt)

4. Ông Thạch C, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

5. Bà Kim Thị Bé H, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

6. Bà Thạch Thị Đ, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (xin xét xử vắng mặt)

7. Ông Thạch Sa M, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (xin xét xử vắng mặt)

8. Ông Thạch Sa Đ, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (xin xét xử vắng mặt)

9. Ngân hàng thương mại cổ phần S, chi nhánh Trà Vinh; địa chỉ: Số 555 N, khóm 3, phường 6, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Châu Thế T, chức vụ: Chuyên viên quản lý nợ - Ngân hàng thương mại cổ phần S, chi nhánh Trà Vinh. (có mặt)

- Người phiên dịch: Ông Thạch C, công tác tại Ủy ban mặt trận tổ quốc Việt Nam phường 8, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

- Người kháng cáo: Bà Thạch Thị Sa M và ông Kim Đ là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/4/2018, nguyên đơn ông Kim Đ và bà Thạch Thị Sa M trình bày: Trước đây bà Thạch Thị Sa M và ông Kim Đ có cầm cố cho ông Thạch M diện tích đất 4.970m² (thực đo 5.211m²), thuộc thửa số 121, tọa lạc ấp T, xã S, huyện C với giá 175 gia lúa, thời gian 05 năm sẽ chuộc lại và có thỏa thuận cứ sau 01 năm được chuộc 01 công đất (tương đương 35 gia lúa). Vào năm 1997, ông Kim Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông Thạch M

mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Thạch Thị Sa M với lý do đi đóng thuế cho nhà nước, sau đó ông Mặt thông báo với bà Thạch Thị Sa M là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị mất. Đến năm 2003, vợ chồng bà Thạch Thị Sa M, ông Kim Đ có nhu cầu chuộc lại đất thì ông Thạch M yêu cầu bà Thạch Thị Sa M chuộc lại với giá 19.880.000 đồng ($4.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 4.970\text{m}^2$), bà Thạch Thị Sa M không đồng ý nên phát sinh tranh chấp cho đến nay. Sau này bà Thạch Thị Sa M mới biết phần đất tranh chấp hiện do bà Thạch Thị Sa R (con ông Thạch M) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà Thạch Thị Sa M, ông Kim Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Thạch Thị Sa R phải giao trả diện tích đất 4.970m^2 (thực đo 5.211m^2), thuộc thửa số 121, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp T, xã S, huyện C. Bà Thạch Thị Sa M, ông Kim Đ đồng ý trả lại cho bà Thạch Thị Sa R 175 gia lúa tương đương với số tiền 17.500.000 đồng.

Bị đơn bà Thạch Thị Sa R có ý kiến trình bày: Năm 1992, cha bà là ông Thạch M có nhận chuyển nhượng của ông Kim Đ diện tích 4.970m^2 (thực đo 5.211m^2), việc chuyển nhượng đất có làm giấy tay đề “Tờ sang nhượng thành quả ruộng đất ngày 21/4/1992”; sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Thạch M kê khai, đăng ký và đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà vào ngày 16/8/2010 do bà nhận thừa kế của cha. Vào năm 2003, ông Kim Đ có xin chuộc lại đất 01 lần với giá 175 gia lúa nhưng ông Thạch M không đồng ý. Nay bà Thạch Thị Sa M với ông Kim Đ yêu cầu chuộc lại đất thì bà không đồng ý vì đất này là cha bà nhận chuyển nhượng chứ không phải nhận cảm cố. Năm 2017, bà và ông Thạch Cường G có thể chấp thửa đất 121 để vay số tiền 200.000.000 đồng tại Ngân hàng thương mại cổ phần S, chi nhánh Trà Vinh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thạch C, Thạch Cường G thống nhất với lời trình bày của bà Thạch Thị Sa R.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kim Thị Bé H thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của nguyên đơn bà Thạch Thị Sa M và ông Kim Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần S, chi nhánh Trà Vinh trình bày: Bà Thạch Thị Sa R và ông Thạch Cường G có vay số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 12/9/2020. Trong quá trình vay bà Thạch Thị Sa R và ông Thạch Cường G thực hiện tốt giao dịch trả lãi nên Ngân hàng không yêu cầu khởi kiện bà Thạch Thị Sa R và ông Thạch Cường G trả số nợ vay nêu trên.

Tại bản án sơ thẩm số 43/2019/DS-ST ngày 02 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 104, Điều 109 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 158 và Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Thạch Thị Sa M và Kim Đ.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Kim Đ và bà Thạch Thị Sa M yêu cầu bị đơn bà Thạch Thị Sa R trả lại quyền sử dụng đất đã cầm cố thửa 121, tờ bản đồ số 8, diện tích 4.970m² (thực đo 5.211m²), tọa lạc ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Bà Thạch Thị Sa R được tiếp tục sử dụng quyền sử dụng đất thửa 121, tờ bản đồ số 8, diện tích 4.970m² (thực đo 5.211m²), tọa lạc ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, lệ phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 16 tháng 10 năm 2019, bà Thạch Thị Sa M và ông Kim Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Thạch Thị Sa R thuộc thửa số 121, diện tích 4.970m² (thực đo 5.211m²), tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh và buộc bà Thạch Thị Sa R giao trả đất cho ông Kim Đ và bà Thạch Thị Sa M.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn không thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn ông Kim Đ và bà Thạch Thị Sa M không có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Thạch Thị Sa R nên cấp sơ thẩm giải quyết quan hệ pháp luật tranh chấp Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là đúng, nay nguyên đơn kháng cáo yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Thạch Thị Sa R là nằm ngoài phạm vi khởi kiện ban đầu nên cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét. Ông Kim Đ đã thừa nhận phần đất tranh chấp mẹ ông đã cho ông (BL 112) nhưng ông kháng cáo cho rằng tài sản này còn của mẹ ông là không có căn cứ; nguyên đơn cho rằng năm 1992 có cầm cố cho ông Thạch M thửa đất số 121 nhưng không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh cho việc cầm cố đất của mình; nguyên đơn cho rằng khi cầm cố đất cho ông Thạch M có làm giấy tờ cầm cố nhưng giao cho ông Thạch M giữ là không có căn cứ chấp nhận, bởi tài sản của mình giao cho người khác sử dụng thì nguyên đơn phải giữ giấy tờ để chứng minh là cầm cố đất chứ không có chuyển nhượng. Quá trình giải quyết cấp sơ thẩm xác minh chính quyền địa phương, tham khảo thời điểm năm 1992 giá đất tại địa phương có giá từ 30 đến 35 giá lúa/công tùy vị trí đất, nên việc nguyên đơn đã nhận của ông Thạch M 175 giá lúa là phù hợp với giá chuyển nhượng. Tại Công văn số 2434/UBND-NN ngày 31/7/2019 của Ủy ban nhân dân

huyện C trả lời việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thạch Thị Sa R đối với thửa số 121 là đúng theo quy định của pháp luật về đất đai; theo Công văn số 1561/UBND-NN ngày 23/4/2020 của Ủy ban nhân dân huyện C cung cấp thông tin thửa đất số 121 chưa được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu) cho ông Kim Đ nên nguyên đơn cho rằng thửa đất 121 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Kim Đ là không có căn cứ; từ đó cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Từ những cơ sở trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C; bác kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Xét đơn kháng cáo của ông Kim Đ và bà Thạch Thị Sa M còn trong thời hạn luật định. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung vụ án:

[2] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp thửa 121 là của bà Sơn Thị N (mẹ của ông Thạch M và ông Kim Đ) kê khai năm 1983, thửa số 8, tổng diện tích 22.650m²; sau đó bà Sơn Thị N phân chia đất cho 03 người con gồm ông Thạch M, ông Kim P và ông Kim Đ mỗi người 10 công; phần đất tranh chấp thực đo 5.211m², thuộc thửa số 121 là của bà Sơn Thị N cho ông Kim Đ; ngày 21/4/1992, ông Kim Đ và vợ là bà Thạch Thị Sa M có lập tờ sang nhượng thành quả ruộng đất toàn bộ phần đất tranh chấp cho ông Kim M (Thạch M) bằng 175 gia lúa (BL 68). Sau khi nhận chuyển nhượng đất gia đình ông Thạch M quản lý, canh tác từ đó cho đến nay, sau khi ông Thạch M chết con ông Thạch M là bà Thạch Thị Sa R làm thủ tục nhận thừa kế và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 16/8/2010.

[3] Ông Kim Đ và bà Thạch Thị Sa M cho rằng không có chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông Thạch M mà cầm cố cho ông Thạch M với giá 175 gia lúa, thời hạn chuộc là 05 năm, khi cầm cố đất thì có nhờ ông Nguyễn Văn T viết dùm tờ cầm cố đất và Tờ cầm cố đất này ông Thạch M giữ nhưng nguyên đơn không đưa ra tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho việc cầm cố; theo lời khai của ông Nguyễn Văn T khẳng định từ trước đến nay không có viết dùm gia đình bà Thạch Thị Sa M bất cứ giấy tờ nào (BL 108a). Bị đơn không thừa nhận có sự việc cầm cố đất và cung cấp tờ sang nhượng thành quả ruộng đất để chứng minh cho việc có nhận chuyển nhượng đất vào năm 1992, ông Kim Đ và bà Thạch Thị

Sa M không thừa nhận chữ ký trong tờ sang nhượng ngày 21/4/1992 nhưng không cung cấp được chữ ký để tiến hành trưng cầu giám định. Qua các lời khai của những người làm chứng sống tại địa phương xác nhận thời điểm năm 1992 giá mua bán đất là 35 gia/01 công; lời khai của bà Trần Thị L người nhận cầm cố đất của ông Kim Đ từ năm 1989 đến năm 1992 cho rằng trước đây bà Thạch Thị Sa M và ông Kim Đ có cầm đất cho bà 05 công, từ năm 1989 đến năm 1992 với giá 75 gia lúa, năm 1992 bà Thạch Thị Sa M kêu sang đất cho bà 01 công bằng 35 gia lúa (BL 153) nên số lúa mà nguyên đơn nhận của ông Thạch M là phù hợp với giá chuyển nhượng ghi trong Tờ sang nhượng.

Nguyên đơn nại ra rằng vào năm 1997 phần đất tranh chấp thửa 121 đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Kim Đ, sau đó ông Thạch M mượn đi đóng thuế cho Nhà nước và báo là đã làm mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh cho việc ông Kim Đ đã được cấp giấy thửa đất 121 và có sự việc ông Thạch M mượn giấy chứng nhận theo lời trình bày của nguyên đơn; mặt khác, theo Văn bản số 1561/UBND-NN ngày 23/4/2020 của Ủy ban nhân dân huyện C khẳng định thửa đất số 121 chưa được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu) cho ông Kim Đ; do đó, lời nại ra này của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Từ các nhận định và phân tích nêu trên, xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận; ý kiến của vị Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí: Ông Kim Đ và bà Thạch Thị Sa M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Kim Đ và bà Thạch Thị Sa M.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 43/2019/DS-ST ngày 02 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Kim Đ và bà Thạch Thị Sa M với bị đơn bà Thạch Thị Sa R, đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Kim Đ và bà Thạch Thị Sa M yêu cầu bị đơn bà Thạch Thị Sa R trả lại quyền sử dụng đất đã cầm cố thửa số 121, tờ bản đồ số 8, diện tích 4.970m² (thực đo 5.211m²), tọa lạc ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Bà Thạch Thị Sa R được tiếp tục sử dụng thửa đất số 121, tờ bản đồ số 8, diện tích 4.970m² (thực đo 5.211m²), tọa lạc ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

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

Về án phí phúc thẩm: Buộc ông Kim Đ và bà Thạch Thị Sa M phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0006625 ngày 16/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh; ông Kim Đ và bà Thạch Thị Sa M đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện C;
- VKSND huyện C;
- CC THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Văn Dừa