

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN T  
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 290/2022/DS-ST

Ngày: 11 – 11 – 2022

“V/v tranh chấp đòi tài sản  
là quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hứa Minh Hải

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Việt Thắng

2. Ông Huỳnh Văn Năm

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trương Minh Chiến, là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Võ Hồng Luyến – Kiểm sát viên (có mặt).

Trong ngày 10 và 11 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 292/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2020, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 195/2021/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2021, về việc “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Huỳnh Thành S, sinh năm: 1944 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp TT, xã PD, huyện T, tỉnh Cà Mau.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Võ Thanh Tùng, là Luật sư của Văn phòng luật sư Thanh Tùng thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

**- Bị đơn:** Chị Nguyễn Ngọc B, sinh năm: 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp TT, xã PD, huyện T, tỉnh Cà Mau.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Phạm Huy Đính, là Luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn Văn Mãi thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Ông Huỳnh Quốc V (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp TT, xã PD, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Anh Huỳnh Minh Nh, sinh năm: 2002 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp TT, xã PD, huyện T, tỉnh Cà Mau.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Trong đơn khởi kiện, quá trình hòa giải và tại phiên tòa, ông Huỳnh Thành S trình bày:

Năm 2007, ông là người trực tiếp đứng ra nhận cổ phần đất của ông Huỳnh Quốc V để cho vợ chồng anh Huỳnh Chí Đ và chị Nguyễn Ngọc B canh tác nhằm cải thiện cuộc sống gia đình, ông trực tiếp giao vàng cho ông V số lượng 30 chỉ vàng 24K. Tuy nhiên, sau khi nhận đất canh tác thì năm sau anh Đ con ông chết, con dâu ông là chị B tiếp tục canh tác đất này đến nay nhưng không trả lại số vàng cổ đất cho ông. Vì vậy, ông yêu cầu chị B phải có trách nhiệm trả lại cho ông 30 chỉ vàng 24K. Khi nào ông V chuộc lại đất thì trả vàng cho chị B. Đối với 21 chỉ vàng 24K mà chị B trả cho ông là vàng trước đây do anh Đ mượn để cổ đất của ông Huỳnh Tứ Ph nên chị B trả lại.

Tại phiên tòa, ông S thay đổi yêu cầu khởi kiện là đòi chị B trả lại cho ông 06 công đất mà ông đã cổ của ông V.

\* Quá trình hòa giải vụ án và tại phiên tòa, chị Nguyễn Ngọc B trình bày:

Khoảng năm 2006, vợ chồng chị có nhận cổ phần đất của ông Huỳnh Tứ Ph 06 công bằng 30 chỉ vàng 24K, đến nay ông Ph vẫn chưa chuộc lại. Năm 2007, ông V kêu cổ đất nhưng vợ chồng chị không đủ vàng, chỉ còn 09 chỉ vàng 24K, lúc đó cha chồng chị là ông Huỳnh Thành S đứng ra cổ dùm vợ chồng chị, chị giao liền cho ông S 09 chỉ vàng 24K, năm 2008 chị giao cho bà H (mẹ chồng chị) 21 chỉ vàng 24K. Chị xác định đã giao đủ cho vợ chồng ông S 30 chỉ vàng 24K nên tiếp tục canh tác đất đến nay. Do đó, chị không đồng ý trả lại phần đất cổ cho ông S. Nếu ông S lấy lại đất thì phải trả cho chị 30 chỉ vàng 24K.

\* Ông Huỳnh Quốc V trình bày: Năm 2007, ông có cổ cho ông S 06 công đất bằng 03 lượng vàng 24K, ông trực tiếp nhận vàng của ông S, thời hạn 03 năm chuộc lại, nếu không có vàng chuộc thì ông S được làm tiếp, trước khi chuộc phải thông báo cho ông S biết trước 06 tháng. Việc ông S kiện chị B không liên quan gì đến ông nên ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

\* Anh Huỳnh Minh Nh trình bày: Anh là con của anh Đ và chị B, trước đây anh có biết việc cha mẹ anh cổ đất của ông V nhưng nhờ ông S là ông nội anh đứng tên dùm, cha mẹ anh là người giao vàng cho ông S để giao cho ông V. Nay có phát sinh tranh chấp thì mọi quyết định thuộc quyền của mẹ anh, anh xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Do thời điểm cổ đất của ông Ph, anh Đ không đủ vàng nên ông S cho mượn 21 chỉ, sau đó

anh Đ chết, chị B đứng ra trả số vàng cho ông S coi như đã xong. Đối với phần đất ông S đứng ra cổ của ông V là thực tế có diễn ra, ông S trực tiếp giao vàng cho ông V nhưng không nhận đất mà cho chị B mượn canh tác. Do đó đề nghị buộc chị B phải trả phần đất lại cho ông S, khi nào ông V chuộc lại thì trả vàng cho ông S.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Ông Ph cổ đất cho chị B và anh Đ hoàn toàn không liên quan đến ông S nên việc ông S cho rằng anh Đ mượn 21 chỉ vàng 24K để cổ đất của ông Ph là không có căn cứ. Việc chị B trả 21 chỉ vàng 24K cho ông S là vàng cổ đất của ông V, trước đó chị B đã đưa ông S 09 chỉ vàng 24K là đủ 30 chỉ nên ông S mới giao đất cho chị B và anh Đ canh tác. Nay ông S đòi đất lại thì phải trả cho chị B 30 chỉ vàng 24K.

\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự là tương đối đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định do còn để quá thời hạn xét xử. Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát thấy rằng việc cầm cố quyền sử dụng đất là có diễn ra trên thực tế, được các bên thừa nhận. Tuy nhiên, số vàng là của ông S giao cho ông V nhưng đòi chị B trả là không có căn cứ. Tại phiên tòa, ông S thay đổi yêu cầu khởi kiện đòi chị B trả 06 công đất của ông V là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Đối tượng các bên tranh chấp ban đầu là yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả vàng được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là đòi bị đơn trả 06 công đất đã cầm cố của ông V nên loại việc các bên tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với việc đề nghị vắng mặt của ông V, anh Nh, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt ông V, anh Nh theo luật định.

[2] Về nội dung: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Huỳnh Thành S và chị Nguyễn Ngọc B đều thừa nhận thống nhất với nhau việc ông S có nhận cầm cố của ông Huỳnh Quốc V một phần đất nông nghiệp diện tích 06 công tầm 3m toạ lạc tại ấp TT, xã PĐ, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 30 chỉ vàng 24K. Thực tế, ông S đã giao đủ vàng cho ông V nhưng không nhận đất canh tác mà cho anh Đ và chị B trực tiếp canh tác. Nay ông S yêu cầu chị B trả lại phần đất 06 công mà ông đã cổ của ông V. Vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất”.

[3] Xét yêu cầu của ông S về việc đòi chị B trả 06 công đất đã cổ của ông V, thấy rằng: Mặc dù, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông S với ông Việt được thực hiện trên tinh thần thoả thuận và tự nguyện. Tuy nhiên,

việc thoả thuận cầm cố quyền sử dụng đất nêu trên giữa các bên là vi phạm điều cấm của pháp luật dân sự và pháp luật về đất đai. Bởi lẽ, đất đai là loại bất động sản, việc thực hiện quyền và nghĩa vụ về đất đai phải bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan cũng như việc đăng ký với cơ quan có thẩm quyền. Mặt khác, đất đai không phải là đối tượng của hợp đồng cầm cố tài sản. Do vậy, việc cầm cố quyền sử dụng đất này là vô hiệu kể từ thời điểm giao kết hợp đồng nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập, vì vậy các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Thực tế ông V đã nhận của ông S 30 chỉ vàng 24K nên ông V phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông S số vàng này, ông S có trách nhiệm giao trả đất lại cho ông V. Tuy nhiên, giữa ông S và ông V không phát sinh tranh chấp và cũng không yêu cầu gì đối với nhau nên không đặt ra xem xét trong vụ án này là phù hợp.

[4] Như nhận định trên, giao dịch cầm cố đất giữa ông V với ông S vô hiệu kể từ thời điểm giao kết hợp đồng nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Do đó, giao dịch cho mượn đất giữa ông S với chị B cũng không có giá trị pháp lý. Mặt khác, phần đất 06 công mà chị B đang canh tác thuộc quyền sử dụng của ông V, cho nên ông S kiện đòi chị B trả cho ông phần đất này là không có cơ sở chấp nhận. Hơn nữa, trong đơn khởi kiện của ông S yêu cầu chị B trả lại cho ông 30 chỉ vàng 24K. Tại phiên tòa, ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, buộc chị B trả cho ông 06 công đất ông đã có của ông V. Như vậy, yêu cầu này của ông S là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

[5] Đối với yêu cầu của chị B về việc buộc ông S trả cho chị 30 chỉ vàng 24K, thấy rằng: Trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án, chị B không có yêu cầu phản tố đòi ông S trả số vàng này nên không đặt ra xem xét trong vụ án này là phù hợp.

[6] Khi nào có phát sinh tranh chấp về khoản vàng giữa chị B và ông S cũng như phát sinh tranh chấp về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông V với ông S, chị B thì sẽ xem xét giải quyết trong vụ án khác.

[7] Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, xét thấy việc đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

[8] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông S là người cao tuổi nên được miễn chịu án phí, ông đã được xét miễn nộp tạm ứng án phí nên không phải hoàn lại.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 12, Điều 167, Điều 100, Điều 202, Điều 203 của Luật đất đai;
- Căn cứ các Điều 122, 123, 164, 166, 168, 169 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Thành S kiện đòi chị Nguyễn Ngọc B trả lại cho ông 06 công đất cổ của ông Huỳnh Quốc V, phần đất tọa lạc tại ấp TT, xã PĐ, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch được xét miễn cho ông S. Ông S được xét miễn nộp tạm ứng án phí nên không đặt ra việc hoàn trả. Chị B không phải chịu án phí.

*Trường hợp bản án 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 thoả 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, 7a, 7b 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.*

Ông S, chị B có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Ông V, anh Nh có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOạ PHIÊN TOạ**

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu: Hồ sơ, Văn phòng.

**Hứa Minh Hải**