

Bản án số: 120/2021/DS-PT

Ngày 22 - 6 - 2021

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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Thanh Hùng

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Tú Anh là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 55/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 191/2020/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 73/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1948 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H: Ông Ngô Hoàng T2, sinh năm 1983 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện P, tỉnh C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trịnh Thanh L3 – Văn phòng luật sư Trịnh Thanh L3, Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Văn L1, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện P, tỉnh C.

2. Bà Trần Mỹ L2 (Trần Thị L2, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Mỹ L2: Ông Phạm Văn L1, sinh năm 1960 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện P, tỉnh C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trần Hoàng P – Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1. Ông Phạm Tuấn V1, sinh năm 1996 (vắng mặt).

2. Ông Phạm Tuấn V2, sinh năm 1992 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện P, tỉnh C.

3. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Phú Tân.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh T - chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân huyện Phú T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn C – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phú Tân (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn L1, bà Trần Mỹ L2 - Là bị đơn; ông Phạm Tuấn V1, ông Phạm Tuấn V2 - Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Nguyên đơn trình bày: Bà Trần Thị H có một phần đất diện tích 12,5 công (tầm 03m) tọa lạc ấp Cái Nước, xã Phú Tân, huyện Cái Nước (nay là huyện Phú Tân), tỉnh Cà Mau. Năm 2001, bà H chuyển nhượng cho bà Linh và ông L1 phần đất vườn theo đo đạc thực tế là 5.784m².

Ngoài ra, bà H còn có phần đất làm ruộng 08 công (tầm 03m) thửa 281, tại bản đồ địa chính năm 2006 chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất này trước đây bà H cho gia đình ông X mượn canh tác, nhưng ông X qua mặt bà H đi đăng ký kê khai và được cấp quyền sử dụng đất vào năm 1994, khi ông X chết thì gia đình ông X đồng ý trả đất lại cho bà H, bà H tiếp tục quản lý. Đến ngày 19/8/1997, bà H cố cho ông L1 và bà Linh, việc cố có làm giấy tay, nhưng trong giấy cố ghi 05 công, đất tọa lạc tại ấp Cái Nước, xã Phú Tân, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau với giá là 10 chỉ vàng 24k, thời gian cố là 04 năm. Sử dụng đến năm 2001 thì bà Linh và ông L1 không yêu cầu thanh lý giao dịch cầm cố, mà đặt vấn đề nhận chuyển nhượng và thỏa thuận giá 01 công là 05 chỉ vàng 24k x với 08 công = 40 chỉ vàng 24k. Tuy nhiên, bà Linh và ông L1 yêu cầu sau khi làm xong quyền sử dụng 4,5 công đất vườn mà bà H chuyển nhượng năm 2001 như đã nêu ở trên để bà Linh và ông L1 thế chấp Ngân hàng vay tiền trả 40 chỉ vàng 24k cho bà H. Do hai bên thỏa thuận miệng là sẽ chuyển nhượng, nên chưa thanh lý giao dịch cầm cố.

Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 19/8/1997 giữa bà H với bà Linh, ông L1. Bà Linh, ông L1, ông V2 và ông V1 trả

lại phần đất theo đo đạc thực tế là 11.769,3m² cho bà H; Bà H trả lại cho bà Linh và ông L1 10 chỉ vàng 24k.

Theo Bị đơn trình bày: Bà H trình bày là có cổ cho ông và bà L2 08 công là không có, ông chỉ cổ phần đất của bà Trần Thị H với diện tích là 05 công với giá 05 chỉ vàng 24k, thời hạn cổ là 04 năm, nhưng ông và bà L2 đã trả lại phần đất này cho bà H năm 2001.

Đối với diện tích đất đang tranh chấp về nguồn gốc là của ông Trần Văn Đ là cha của bà H và là ông nội vợ của ông. Trong thời gian trang trải ruộng đất, ông Trần Văn Đ hiến phần đất 08 công này cho Nhà nước. Đến khi Nhà nước trả lại ông Trần Văn Đ không canh tác giao cho ông Trần Văn X con trai thứ hai của ông Đương là cha bà L2; ông X quản lý canh tác. Năm 1993, ông X đăng ký kê khai đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trần Văn X vào năm 1994. Đến năm 2001, gia đình gồm có bà Chua (vợ ông X) và các con ông X họp lại, thống nhất giao phần đất cho bà Linh, bà Linh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2001. Vì vậy ông và bà Linh không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

Người đại diện cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Phú Tân trình bày: Tại bản án số 11/2018/DS-ST ngày 23/3/2018 thì bà Linh và ông L1 còn nợ tiền Ngân hàng, cụ thể: Nợ gốc: 180.000.000 đồng; tiền lãi 2.316.000 đồng. Đến nay đã trả được 01 khoản tiền và làm lại hồ sơ vay vốn, cụ thể tại hợp đồng tín dụng số: 7508LA202004165 ngày 24/9/2020 phía bà Linh và ông L1 vay số tiền 150.000.000 đồng, tính đến ngày 16/11/2020, bà Linh và ông L1 còn nợ 114.000.000 đồng tiền vốn và 1.655.342 đồng tiền lãi. Nay không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 191/2020/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H. Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Trần Mỹ Linh (Trần Thị L2 được xác lập ngày 19/8/1997.

Buộc ông Phạm Văn L1, bà Trần Mỹ L2 (Trần Thị L2, ông Phạm Tuấn V2 và ông Phạm Tuấn V1 phải giao trả cho bà Trần Thị H phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 11.769,3m² thuộc thửa 281, tờ bản đồ số 08 thành lập năm 2006, đất tọa lạc tại ấp Cái Nước, xã Phú Tân, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Vị trí, hiện trạng đất: Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn Bốn dài 35m; Hướng Tây giáp đất bà Trần Kim Nhị dài 75m; Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn Bốn dài 274,5m và Hướng Bắc giáp đất ông Trần Văn Nghị và bà Trần Thị H dài 274,5m.

Buộc bà Trần Thị H trả lại cho ông Phạm Văn L1 và bà Trần Mỹ L2 (Trần Thị L2 10 chỉ vàng 24K.

Ngày 04/01/2021, bị đơn ông Phạm Văn L1, bà Trần Mỹ L2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Tuấn V1, ông Phạm Tuấn V2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng

không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị H. Tại phiên tòa phúc thẩm ông L1, bà Linh, ông V1, ông V2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm: Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn L1, bà Trần Mỹ L2, ông Phạm Tuấn V1, ông Phạm Tuấn V2, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 191/2020/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn L1, bà Trần Mỹ L2, ông Phạm Tuấn V1, ông Phạm Tuấn V2 yêu cầu sửa án theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, thấy rằng:

Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố và nhận lại đất, trả lại vàng cầm cố là 10 chỉ vàng 24k, bị đơn không thừa nhận diện tích đất tranh chấp là diện tích đất cầm cố mà cho rằng cầm cố diện tích đất khác đã hoàn trả cho nhau xong vào năm 2001; diện tích đất tranh chấp bị đơn đang quản lý hiện nay là được nhận từ cha mẹ cho là ông Trần Văn X. Xét về nguồn gốc đất được thể hiện tại hồ sơ là của ông Trần Văn X đã kê khai và làm thủ tục đăng ký từ năm 1993 được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp quyền sử dụng vào ngày 01 tháng 6 năm 1995 (BL 45) và đến thời điểm chuyển tên cho bà Trần Thị L2 (năm 2001) không thể hiện có việc tranh chấp và hồ sơ giải quyết tranh chấp khiếu nại về việc cấp giấy; mặc dù bà H là nguyên đơn cho rằng ông X đăng ký và được cấp giấy là không đúng nên sau khi ông X chết thì gia đình ông X đồng ý trả đất lại cho bà H, bà tiếp tục quản lý, việc này chỉ thể hiện qua sự trình bày của bà H và những nhân chứng trình bày lại mà không có bất cứ một thủ tục pháp lý nào; trong khi đó bị đơn hoàn toàn không thừa nhận, giấy chứng nhận của ông X bên gia đình ông X vẫn còn giữ. Đồng thời, tại Công văn số 1312/STNMT-VP ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau có nội dung xác nhận là trong thời gian cấp giấy cho ông X đến khi chuyển tên cho bà Linh đến nay cơ quan chức năng không nhận được bất kỳ đơn khiếu nại nào, hiện hồ sơ cấp giấy cho ông X đang lưu tại Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường. Như vậy, ông X được cấp giấy chứng nhận và giấy hiện đang còn hiệu lực thì dù năm 2006 bà H có đăng ký đi chăng thì việc đăng ký cũng không phù hợp theo luật định. Như vậy, về mặt pháp lý ông X là người được cơ quan có thẩm quyền giao quyền sử dụng đất; đây là nội dung rất quan trọng để xem xét đánh giá giải quyết tranh chấp nhưng cấp sơ thẩm hoàn toàn không đề cập là có thiếu sót.

[2] Đối với chứng cứ nguyên đơn đặt ra là năm 1997 bà H và bà Linh, ông L1 có thiết lập hợp đồng cầm cố đất, có làm văn bản (BL 108). Xem xét văn bản đôi bên thiết lập không thể hiện rõ việc cầm cố mảnh đất nào, tiếp giáp ai và diện tích là 05 công (tương đương 6.480 m²) trong khi diện tích tranh chấp được xác định là 11.769,3m². Với những chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ và lời trình bày của nguyên đơn chưa đủ cơ sở kết luận diện tích đất tranh chấp là diện tích đất mà đôi bên đã thống nhất cầm cố vào năm 1997 như cấp sơ thẩm đã đánh giá.

Đồng thời, xét lời trình bày của nguyên đơn là có mâu thuẫn vì nguyên đơn cho rằng vào năm 2001 giữa nguyên và bị đơn có thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vườn 4,5 công và 08 công đất ruộng hiện đang tranh chấp, giá mỗi công là 05 chỉ bằng 62,5 chỉ trừ 10 chỉ cổ đất trả thêm 55 chỉ và khi đôi bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất vườn chỉ nhận thêm 12,5 chỉ, từ đó trong đơn khởi kiện ban đầu nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả thêm 40 chỉ, như vậy nghĩa là đã trừ 10 chỉ cầm cố rồi, nay thay đổi yêu cầu đòi nhận lại đất và lại chấp nhận trả 10 chỉ cầm cố tiếp tục là có mâu thuẫn.

[3] Từ những nhận định trên cho thấy yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng cầm cố và đòi lại đất là chưa có đủ căn cứ chấp nhận, cần sửa án theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm cũng như giai đoạn xét xử sơ thẩm có thể hiện về thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho bà Linh là chưa đảm bảo về mặt thủ tục (chữ ký của ông X trong hồ sơ là do người khác ký hộ khi ông X đã chết). Đây là việc chuyển quyền chưa đảm theo luật định, song đây là thủ tục hành chính cơ quan hành chính có trách nhiệm xem xét giải quyết khi có đơn yêu cầu.

[5] Từ những nhận định trên cho thấy yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn L1, bà Trần Mỹ L2, ông Phạm Tuấn V1, ông Phạm Tuấn V2 là có cơ sở nên được chấp nhận, do chấp nhận nên án phí phúc thẩm các đương sự không phải chịu.

[6] Đối với khoản vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Phú Tân, hiện Ngân hàng rút lại yêu cầu đối với ông Phạm Văn L1, bà Trần Mỹ L2, việc rút yêu cầu là tự nguyện và phù hợp pháp luật cấp sơ thẩm đã đình chỉ, không có kháng cáo nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[7] Đối với việc cấp sơ thẩm đưa Ủy ban nhân huyện Phú Tân vào tham gia tố tụng trong vụ việc này là không cần thiết vì sơ thẩm xác định tranh chấp chỉ là yêu cầu: “Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”. Do đó nếu có sự thay đổi sau khi bản án có hiệu lực thì cơ quan có thẩm quyền sẽ điều chỉnh theo qui định của Luật đất đai hiện hành; Tòa án không cần xem xét quyết định cá biệt trong vụ án này (theo hướng dẫn tại Công văn số: 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tối cao).

[8] Về án phí, do vụ án thụ lý sơ thẩm vào năm 2018, nên áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn L1, bà Trần Mỹ L2, ông Phạm Tuấn V1, ông Phạm Tuấn V2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm 191/2020/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H về hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Trần Mỹ L2 (Trần Thị L2) được xác lập ngày 19/8/1997 và yêu cầu ông Phạm Văn L1, bà Trần Mỹ Linh (Trần Thị L2), ông Phạm Tuấn V2 và ông Phạm Tuấn V1 phải giao trả cho bà phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 11.769,3m² thuộc thửa 281, tờ bản đồ số 08 thành lập năm 2006, đất tọa lạc tại ấp Cái Nước, xã Phú Tân, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Vị trí, hiện trạng đất: Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn Bốn dài 35m; Hướng Tây giáp đất bà Trần Kim Nhị dài 75m; Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn Bốn dài 274,5m và Hướng Bắc giáp đất ông Trần Văn Nghị và bà Trần Thị H dài 274,5m.

2. Về chi phí đo đạc: Bà Trần Thị H phải chịu số tiền đã ứng nộp là 3.731.151 đồng (*Ba triệu bảy trăm ba mươi một nghìn một trăm năm mươi một đồng*).

3. Về chi phí định giá: Bà Trần Thị H phải chịu số tiền đã nộp 1.556.000 đồng (*Một triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn đồng*).

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Phú Tân về việc buộc ông Phạm Văn L1 và bà Trần Mỹ L2 (Trần Thị L2) trả số tiền vay 182.316.000 đồng.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm bà Trần thị Hương phải nộp 200.000 đồng, bà H đã nộp tiền tạm ứng án phí số tiền 1.650.000 đồng theo biên lai thu tiền số 002363 ngày 26/6/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, được nhận lại 1.450.000 đồng.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Phú Tân đã nộp tiền tạm ứng án phí số tiền 4.525.945 đồng theo biên lai thu tiền số 0006765, ngày 19/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, được nhận lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn L1, bà Trần Mỹ L2 (Trần Thị L2), ông Phạm Tuấn V2 và ông Phạm Tuấn V1 không phải chịu phải chịu. Ngày 04/01/2021, ông Phạm Văn L1 đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0012342 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân được nhận lại.

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

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 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, 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.

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 Phú Tân;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

(Đã ký)

Hà Thanh Hùng