

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN U MINH THƯỢNG
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 19/2023/DS-ST

Ngày: 24 - 04 - 2023

V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN U MINH THƯỢNG, TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Khanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm

2. Ông Trần Văn Tám

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Út Sang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh Thượng tham gia phiên tòa:
Ông Trần Ngọc Nhiều – Kiểm sát viên.

Trong ngày 24/04/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2022/TLST-DS, ngày 17 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2023/QĐST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1944 (chết ngày 17/5/2022).

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn Đ:

1. Bà Lê Thị D, sinh năm 1946 (vợ ông Võ Văn Đ)

2. Ông Võ Văn V, sinh năm 1974 (con ông Võ Văn Đ)

3. Ông Võ Văn T, sinh năm 1980 (con ông Võ Văn Đ)

4. Ông Võ Văn Ph, sinh năm 1982 (con ông Võ Văn Đ)

5. Ông Võ Thành V, sinh năm 1977 (con ông Võ Văn Đ)

Cùng địa chỉ ấp B, xã H, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

6. Ông Võ Văn T1, sinh năm 1963 (con ông Võ Văn Đ); Địa chỉ: Ấp H, xã A, huyện Q, tỉnh Kiên Giang.

7. Bà Võ Thị M, sinh năm 1978 (con ông Võ Văn Đ); Địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn Đ là: Ông Võ Thành V, sinh năm 1977; Là người đại diện theo ủy quyền của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn Đ (có mặt).

Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Tố Loan, sinh năm 1945; Địa chỉ: Ấp Cây Bàng, xã Vĩnh Hòa, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Võ Thành V, sinh năm 1977; Địa chỉ ấp Hòa Bình, xã Vĩnh Hòa, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/01/2022 của nguyên đơn ông Võ Văn Đ và các lời khai của ông Võ Thành V là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn Đ, đồng thời cũng là người đại diện hợp pháp của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn Đ trình bày:

Ngày 10/5/2005 bà Huỳnh Tố L có làm giấy cổ cho ông Võ Văn Đ 10 công đất tầm 03 mét, tọa lạc tại ấp Cây Bàng, xã Vĩnh Hòa, huyện Vĩnh Thuận (nay thuộc huyện U Minh Thượng), tỉnh Kiên Giang với giá là 50 chỉ vàng 24k, thời hạn cổ là 04 năm (từ năm 2005 đến năm 2009), nếu hết thời hạn cổ đất mà bà L không chuộc thì ông Đ được quyền tiếp tục canh tác. Sau khi cổ đất ông Đ giao lại phần đất này cho con ruột là ông Võ Thành V canh tác. Đến tháng 03/2021 ông V thuê máy cuốc đắp lại bờ mẩu ngăn không cho nước mặn tràn vào thì bà L đứng ra ngăn cản không cho ông V mức bờ và canh tác đất, yêu cầu ông V phải giữ nguyên hiện trạng đất. Sau đó ông V có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành, bà L yêu cầu ông V phải ban bờ nhỏ lại như ban đầu mới cho ông V tiếp tục canh tác đất, nhưng cũng không đồng ý chuộc lại đất.

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn là ông Võ Thành V yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất ngày 10/5/2005 giữa ông Võ Văn Đ với bà Huỳnh Tố L là hợp đồng vô hiệu, buộc bà Huỳnh Tố L phải trả lại là 50 chỉ vàng 24k, ông Võ Thành V (người trực tiếp canh tác đất) sẽ trả lại cho bà Huỳnh Tố L 10 công đất cổ.

Bị đơn Bà Huỳnh Thị Tố Loan trình bày:

Bà L thừa nhận ngày 10/5/2005 có làm giấy cổ cho ông Võ Văn Đ 10 công đất tầm 03 mét với giá 50 chỉ vàng 24k, thời hạn cổ đất là 04 năm (từ năm 2005 đến năm 2009). Sau khi cổ đất thì ông Đ giao phần đất này lại cho con ruột là ông Võ Thành V canh tác, đến năm 2021 ông V tự ý kê máy vào cuốc đất làm đường

nước mà không hỏi ý kiến của bà L, vì vậy bà L không cho ông V cuộc đất. Nay bà L đồng ý hủy hợp đồng cổ đất và trả lại 50 chỉ vàng 24k cho phía nguyên đơn, nhưng xin được trả trong thời gian 02 năm vì hiện nay giá vàng lên cao bà L không có khả năng trả 01 lần.

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ:

Nguyên đơn cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 07/01/2022; Giấy ủy quyền ngày 31/01/2023; Giấy ủy quyền ngày 30/12/2021; Hợp đồng cổ đất ngày 10/5/2005 (phô tô)

Bị đơn cung cấp: Không có.

Tài liệu do Tòa án thu thập: Hồ sơ tách giấy quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Tố L cho con ruột là bà Phan Thanh Hằng (do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cung cấp).

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của của bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn Đ với bà Huỳnh Tố L là vô hiệu. Buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Về việc đưa người vào tham gia tố tụng: Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, ngày 17/5/2022 nguyên đơn ông Võ Văn Đ chết, Tòa án đã đưa vợ và các con ông Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn Đ. Ngày 31/01/2023 những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn Đ đã làm giấy ủy quyền lại cho ông Võ Thành V tham gia tố tụng. Vì vậy, trong vụ án này ông Võ Thành V tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời cũng là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn Đ.

Về phía bị đơn bà Huỳnh Tố L: Trong giấy cổ đất ngày 10/05/2005 giữa ông Võ Văn Đ với bà Huỳnh Tố L, ngoài bà Huỳnh Tố L thì trong giấy cổ đất còn có con bà L là ông Phan Minh Kiệt ký tên. Tuy nhiên, trong đơn khởi kiện ông Đ chỉ yêu cầu 01 mình bà L trả lại số vàng cổ đất, không có yêu cầu gì đối với ông Kiệt. Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của phía nguyên đơn là

ông Võ Thành V cho rằng, bà L là người đứng tên giấy chứng nhận QSD đất và cổ đất cho ông Đ, nhưng thực tế sổ vàng cổ đất là của ông V bỏ ra nhờ ông Đ cố giùm (vì ông Đ quen với bà L), nay ông Đ chết, ông V đã trao đổi với những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Đ thống nhất để cho ông V toàn quyền quyết định trong vụ án này. Vì vậy ông V chỉ yêu cầu một mình bà L chịu trách nhiệm trả vàng cho ông V, ngoài ra không yêu cầu ai khác. Hiện tại chồng bà L là ông Phan Văn Bé cũng đã chết. Bà L cũng cho rằng việc cổ đất là do bà L đứng tên cổ đất nên bà L sẽ tự chịu trách nhiệm không yêu cầu các con của bà L, ông Bé chịu trách nhiệm liên đới.

Nhận thấy, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Vĩnh Thuận cấp cho bà Huỳnh Tố L ngày 20/4/1994 cũng như giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện U Minh Thượng cấp đổi lại cho bà Huỳnh Tố L vào ngày 01/10/2015 đều ghi cấp cho bà Huỳnh Tố L, không phải cấp cho hộ. Phía nguyên đơn và bị đơn đều không có yêu cầu gì đối với các con của bà Huỳnh Tố L và ông Phan Văn Bé, do đó Tòa án xét thấy không cần thiết phải đưa các con bà L, ông Bé vào tham gia tố tụng.

[2]. Về quan hệ pháp luật:

Tranh chấp giữa nguyên đơn ông Võ Văn Đ với bị đơn bà Huỳnh Tố L là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Cụ thể nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 10/5/2005 giữa ông Võ Văn Đ với bà Huỳnh Tố L là vô hiệu, buộc bà L trả lại cho ông Đ 50 chỉ vàng 24k, ông Đ sẽ giao trả lại phần đất cổ cho bà L.

[3]. Về nội dung tranh chấp:

Theo “Hợp đồng cổ đất” ngày 10/5/2005 (bút lục số 05) giữa ông Võ Văn Đ với bà Huỳnh Tố L có nội dung: Bà L cổ cho ông Đ 10 công đất tầm 03 mét với giá 05 cây vàng 24k, thời hạn cổ đất là 04 năm (từ năm 2005 – 2009), nếu đến hạn mà bên cổ không có khả năng chuộc thì bên nhận cầm cố được quyền tiếp tục canh tác đất.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (đồng thời cũng là người đại diện hợp pháp cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn Đ) là ông Võ Thành V và bà Huỳnh Tố L đều thừa nhận việc cầm cố đất theo đúng nội dung trong hợp đồng cổ đất ngày 10/5/2005. Nguyên nhân phát sinh tranh chấp là do trong quá trình canh tác ông V kê máy mức bờ thì bà L ngăn cản, yêu cầu ông V phải giữ nguyên hiện trạng đất. Tại phiên tòa bà L cũng đồng ý hủy hợp đồng cổ đất và đồng ý trả lại cho ông V số vàng cổ đất là 50 chỉ vàng 24k trong

thời gian 02 năm nhưng ông V không đồng ý.

Theo nội dung trong “hợp đồng cổ đất” ngày 10/5/2005 cũng như lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, thì giao dịch giữa ông Đ với bà L là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Theo quy định của Luật đất đai năm 2013 cũng như Luật đất đai năm 2003 thì Nhà nước không ghi nhận, cho phép người sử dụng đất được quyền cầm cố quyền sử dụng đất, vì vậy việc bà L cầm cố quyền sử dụng đất cho ông Đ là trái pháp luật nên giao dịch vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên kể từ khi xác lập. Các bên phải có trách nhiệm hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015. Nghĩa là bà L phải có trách nhiệm trả lại cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn Đ là 50 chỉ vàng 24k và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn Đ (ông Võ Thành V là người trực tiếp canh tác đất) phải có nghĩa vụ trả lại cho bà L phần đất đã nhận cầm cố.

Về trách nhiệm giao trả đất: Theo bà L trình bày, phần đất bà L cố cho ông Đ vào năm 2005 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 15.430 m² do UBND huyện Vĩnh Thuận cấp cho bà L ngày 20/4/1994. Trong đó bà L chỉ cố cho ông Đ 10 công tầm 03 mét, phần đất còn lại bà L cho con ruột là bà Phan Thanh Hằng không nằm trong phần đất cố.

Để xác định vị trí đất bà L cầm cố cho ông Đ, ngày 28/7/2022 Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ phần đất cầm cố. Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ bà L trình bày: Năm 2015 bà L làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con là Phan Thanh Hằng, khi đó cán bộ chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh Thượng có đo đạc lại phần đất của bà L đã cố cho ông Đ để làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Phần đất bà L cố cho ông Đ có diện tích và vị trí các cạnh đúng theo sơ đồ hiện trạng thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L được cấp giấy năm 2015. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 630955 do UBND huyện U Minh Thượng cấp cho bà Huỳnh Tố L ngày 01/10/2015 thì phần đất do bà L đứng tên có diện tích là 10.099,7 m².

Tại phiên tòa, các bên đều thừa nhận phần đất có diện tích 10.099,7 m² chính là phần đất bà L đã cố cho ông Đ. Sau khi nhận cầm cố ông Đ đã giao phần đất này lại cho con ruột là ông Võ Thành V canh tác. Theo ông V trình bày thì do bà L không cho mức đất nên phần đất này đã bị bỏ trống gần 02 năm nay, ông V đồng ý trả lại cho bà L phần đất đã cố theo sơ đồ thửa đất bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2015.

Về trách nhiệm giao trả vàng: Do hợp đồng cầm cố đất vô hiệu nên bà L phải có trách nhiệm trả lại cho ông Đ 50 chỉ vàng 24k cổ đất. Tuy nhiên do ông Đ đã chết nên số vàng trên bà L phải giao trả lại cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Đ. Tại giấy ủy quyền ngày 31/02/2023 (bút lục số 12) những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Đ ủy quyền lại cho ông Võ Thành V tham gia tố tụng (được UBND xã Vĩnh Hòa xác nhận) có nội dung: *“Về số vàng cổ đất 50 chỉ 24k: Đây là số vàng của ông Võ Thành V đưa cho ông Võ Văn Đ cổ đất của bà L vào năm 2005. Vì vậy đề nghị Tòa án buộc bà L phải trả lại số ông Võ Thành V số vàng cổ đất là 50 chỉ vàng 24k”*.

Căn cứ theo nội dung giấy ủy quyền trên thì số vàng cổ đất thực tế là của ông Võ Thành V. Tại phiên tòa, bà L cũng đồng ý trả lại cho ông V 50 chỉ vàng 24k trong thời gian 02 năm nhưng ông V không đồng ý.

Xét việc bà L yêu cầu được trả lại cho ông V 50 chỉ vàng 24k trong thời gian 02 năm, Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ theo quy định tại mục 1, phần III, Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao – Bộ tư pháp – Bộ tài chính hướng dẫn việc xét xử và thi hành án về tài sản quy định: *“Tòa án không tự án định trong bản án, quyết định thời điểm hoặc thời hạn bên có nghĩa vụ thi hành, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”*. Do đó việc bà L xin trả 50 chỉ vàng 24k cho ông V trong thời gian 02 năm là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thống nhất buộc ông Võ Thành V (là người trực tiếp canh tác phần đất cổ) phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Huỳnh Tố L phần đất cổ có diện tích 10.099,7 m² (theo vị trí, sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 630955 do UBND huyện U Minh Thượng cấp cho bà Huỳnh Tố L ngày 01/10/2015).

Buộc bà Huỳnh Tố L phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Võ Thành V 50 chỉ vàng 24k (loại vàng 98%).

Về chi phí trích lục hồ sơ là 250.000 đồng, tại phiên tòa ông V tự nguyện chịu toàn bộ số tiền này và đã nộp xong, nên Hội đồng xét xử không xem xét buộc bà L phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông V số tiền này.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Đây là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, nên bà L phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Tại phiên tòa, bà L trình bày là mẹ liệt sĩ và thuộc đối tượng người cao tuổi nên xin Hội đồng xét xử xem xét miễn tiền án

phí. Xét thấy, bà L là mẹ của Liệt sĩ, lại thuộc đối tượng người cao tuổi nên Hội đồng xét xử thông nhất miễn toàn bộ tiền án phí cho bà L.

Người đại diện hợp pháp của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn (ông Võ Văn Đ) là ông Võ Thành V được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003100 ngày 07/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, khoản 1 và 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án; Khoản 1 Điều 92, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn Đ (người đại diện hợp pháp của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn Đ là ông Võ Thành V) đối với bị đơn bà Huỳnh Tố L về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 10/05/2005 giữa ông Võ Văn Đ với bà Huỳnh Tố L là hợp đồng vô hiệu.

3. Buộc ông Võ Thành V (người trực tiếp canh tác đất) có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Huỳnh Tố L phần đất do ông Đ nhận cầm cố của bà L có diện tích là 10.099,7 m² (theo sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận QSD đất số CA 630955 do UBND huyện U Minh Thượng cấp cho bà Huỳnh Tố L ngày 01/10/2015 (hiện tại phần đất này đang bị bỏ trống).

4. Buộc bà Huỳnh Tố L có nghĩa vụ trả lại cho ông Võ Thành V 50 (năm mươi) chỉ vàng 24k, loại vàng 98%.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà L phải chịu tiền án sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng có yêu cầu xin miễn tiền án phí do bà L thuộc đối tượng người cao tuổi và là mẹ của liệt sĩ được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bà L không phải chịu tiền án phí.

Người đại diện hợp pháp của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn (ông Võ Văn Đ) là ông Võ Thành V được nhận lại tiền tạm ứng án phí do nguyên đơn ông Võ Văn Đ đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003100 ngày 07/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

“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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7 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”.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang;
- Viện kiểm sát ND huyện U Minh Thượng;
- Chi cục Thi hành án DS huyện U Minh Thượng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Tuấn Khanh