

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN MINH
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: **28/2019/DS-ST**

Ngày: 13-9-2019

V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền
sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN MINH, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Linh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Hồ Thị Hoa
2. Bà Đoàn Thị Huệ

- Thư ký phiên tòa: Ông Cao Vũ Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đông Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2019 tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 51/2014/TLST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2014 về tranh chấp “hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 80/2019/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 55/2019/QĐST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Huỳnh Văn P** (Chuỗi), sinh năm 1960 (*có mặt*)

1.2. Bà **Lê Thị G**, sinh năm 1964 (*có mặt*)

Địa chỉ: ấp X, xã H, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Trần Quang Á**, cư trú: Số 64 HV, phường VTV, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, Luật sư - Văn phòng Luật sư Quang Á (*có mặt*).

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Lê Văn Đ** (Đon), sinh năm 1950 (đồng thời là người kế thừa

quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Huỳnh Thị Tuyết M) (có mặt)

2.2. Bà **Huỳnh Thị Tuyết M**, sinh năm 1956 (Đã chết)

3. *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Huỳnh Thị Tuyết M:*

3.1. Ông **Lê Duy T1**, sinh năm 1976 (vắng mặt)

3.2. Anh **Lê Duy A**, sinh năm 1981 (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) (có mặt)

3.3. Anh **Lê Hoàng T2**, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: ấp X, xã H, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang

3.4. Chị **Lê Trúc Ph**, sinh năm 1983 (có mặt)

3.5. Chị **Lê Kim L**, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: ấp X, xã H, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

4.1. Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh K, địa chỉ: Khu phố A, thị trấn B, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Phan Quốc H**, trú tại: khu phố A, thị trấn B, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Quyết định ủy quyền số 3046/QĐ-UBND lập ngày 01/8/2019) (vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

4.2. Chị **Nguyễn Thị Kim T3**, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp X, xã H, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện đề ngày 15/11/2013; đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/5/2016; biên bản hòa giải ngày 16/4/2014; các biên bản lấy lời khai ngày 29/8/2014, ngày 26/5/2016 và ngày 05/3/2019; biên bản làm việc ngày 17/10/2016 nguyên đơn ông Huỳnh Văn P, bà Lê Thị G trình bày:

Năm 1988 cha mẹ vợ là ông Lê Văn Đen, bà Nguyễn Thị Tho có cho vợ chồng ông diện tích đất 05 công (tầm 03 mét) tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang. Sau đó được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện An Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy xanh) do bà Lê Thị G đứng tên. Vị trí đất: Hướng Đông giáp đất ông Lê Văn Đ (Đon), hướng Tây giáp đất ông Lê Văn Khỏe, hướng Nam giáp đất ông Lý Lát, hướng Bắc giáp kênh ông Phán.

Năm 1994 vợ chồng ông hỏi vay của vợ chồng ông Đ, bà Tuyết M 10 gia lúa, thỏa thuận lãi suất mỗi năm bằng 10 gia lúa lãi, không thỏa thuận thời hạn trả.

Đến năm 1997 do hoàn cảnh khó khăn nên vợ chồng ông có cố cho vợ chồng ông Đ 2,5 công đất với giá 07 chỉ vàng 24k. Khi đó hai bên cũng xác định

lúa vợ chồng ông vay đến thời điểm này là 40 gia lúa (10 gia lúa gốc, 30 gia lúa lãi) để xác định là lúa cầm cố đất. Như vậy, vàng cố đất lần đầu là 07 chỉ vàng 24k và 40 gia lúa.

Năm 2000 con của vợ chồng ông bị bệnh nên có qua mượn tiền và vàng của vợ chồng ông Đ nhiều lần, đến khi con ra viện thì vợ chồng ông qua nhà vợ chồng ông Đ tính toán số tiền quy ra vàng cộng với số vàng mượn thì vợ chồng ông thiếu vợ chồng ông Đ tổng cộng 12,5 chỉ vàng 24k.

Tại thời điểm thỏa thuận đó, do thấy vợ chồng không có khả năng trả vàng cho vợ chồng ông Đ nên vợ chồng ông cố luôn 2,5 công đất (tầm 03 mét) còn lại cho vợ chồng ông Đ với giá 12,5 chỉ vàng 24k, lúc đó ông Đ ra điều kiện vợ chồng ông phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới nhận cầm cố, khi nào có vàng thì cho chuộc lại không quy định thời gian. Vì chỗ chị em ruột nên các lần thỏa thuận cố đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có làm giấy tờ, cũng không ai làm chứng.

Đến năm 2005 vợ chồng ông có đến gặp vợ chồng ông Đ để xin chuộc lại trước 2,5 công đất thì vợ chồng ông Đ đồng ý, nhưng với điều kiện cho chuộc lại với giá 01 công bằng 10 chỉ vàng 24k x 2,5 công = 25 chỉ vàng 24k, vì đòi hỏi vợ chồng ông Đ vượt quá khả năng của vợ chồng ông nên vợ chồng ông không có vàng để chuộc lại đất. Khi đó bà M có nói khi nào có vàng đủ thì cho chuộc lại toàn bộ 05 công đất đã cầm cố.

Đến năm 2010 vợ chồng ông xin chuộc lại 05 công đất đã cầm cố, khi đó ông Đ, bà M cũng đồng ý, nhưng cũng với giá 01 công bằng 10 chỉ vàng 24k x 05 công = 50 chỉ vàng 24k, vợ chồng ông không đồng ý nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Vợ chồng ông có làm đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng kết quả hòa giải không thành.

Nay yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng Lê Văn Đ (Đon), Huỳnh Thị Tuyết M và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông (bà) Lê Duy A, buộc vợ chồng Lê Văn Đ (Đon), Huỳnh Thị Tuyết M và anh Lê Duy A phải trả cho vợ chồng ông bà 05 công đất (tầm 03 mét), tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang và vợ chồng ông trả cho vợ chồng ông Đ, bà M 19,5 chỉ vàng 24k và 40 gia lúa là vàng và lúa cầm cố đất vào năm 1997 và năm 2000, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

** Tại tờ tường trình ngày 25/3/2014; biên bản hòa giải ngày 16/4/2014; các biên bản lấy lời khai ngày 10/8/2015, ngày 26/5/2016, ngày 05/3/2019; biên bản làm việc ngày 17/10/2016 bị đơn ông Lê Văn Đ trình bày:*

Xác định vào năm 1993, vợ chồng ông P, bà G gặp khó khăn về kinh tế nên có đến gia đình ông thỏa thuận cầm cố 05 công đất (tầm 03 mét), tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang. Vị trí đất như sau: Hướng Đông và hướng Nam giáp Lê Văn Khỏe, hướng Tây và hướng Bắc giáp đất ông với giá 15 chỉ vàng 24k, thời hạn 03 năm vợ chồng P, bà G chuộc lại đất.

Đến hạn năm 1995 vợ chồng ông P, bà G không khả năng chuộc lại đất nên thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông 2,5 công đất (tầm 03 mét) mỗi công là 05 chỉ vàng 24k x 2,5 công = 12,5 chỉ vàng 24k, trong 05 công đất đã cầm cố cho vợ chồng ông. Khi đó hai bên thỏa thuận trừ cần thì vợ chồng ông P, bà G còn thiếu lại vợ chồng ông 2,5 chỉ vàng 24k.

Năm 1997 vợ chồng ông P, bà G đến nhà vợ chồng ông nói mấy đứa con bị bệnh mà không có tiền điều trị. Vợ chồng ông thấy vậy nên cho vợ chồng P, G mượn hai lần (mỗi lần 03 chỉ vàng 24k), tổng cộng 06 chỉ vàng 24k.

Cuối năm 1997 vợ chồng ông P, bà G đến nhà vợ chồng ông thỏa thuận chuyển nhượng luôn 2,5 công đất (tầm 03 mét) đã cầm cố còn lại cho vợ chồng ông với giá 12,5 chỉ vàng 24k (mỗi công 05 chỉ vàng 24k). Khi đó hai bên thỏa thuận trừ cần thì vợ chồng ông có đưa thêm cho vợ chồng ông P, bà G 04 chỉ vàng 24k nữa là đủ 12,5 chỉ vàng 24k.

Ông xác định những lần thỏa thuận cầm cố đất cũng như sang bán thì chỉ có mặt vợ chồng ông và vợ chồng Huỳnh Văn P, Lê Thị G, ngoài ra không có ai chứng kiến và hai bên không lập bất cứ một văn bản nào.

Vợ chồng ông sử dụng ổn định diện tích đất trên từ năm 1993 đến khoảng năm 2002-2003 chính quyền địa phương thông báo việc đổi quyền sử dụng đất nên ông có dẫn ông Ngô Hoàng Dũng (Chi hội nông dân ấp X) đến nhà vợ chồng ông P, bà G thì vợ chồng ông P, bà G có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa xanh cho chính quyền địa phương làm thủ tục sang tên cho Lê Duy A.

Ông chỉ biết có như vậy, còn việc chính quyền địa phương chuyển đổi giấy như thế nào thì ông hoàn toàn không biết. Đối với đơn xin đăng ký biến động đất đai (bút lục 136) có chữ ký của bà Lê Thị G thì không xác định được bà G có ký hay không, do đó ông không yêu cầu giám định gì đối với chữ viết, chữ ký này.

Từ năm 2002-2003 Lê Duy A đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và canh tác ổn định đến 2014 thì vợ chồng ông P, bà G khởi kiện đòi chuộc lại diện tích đất nêu trên.

Nay theo yêu cầu của ông Huỳnh Văn P (Chuôi), bà Lê Thị G thì ông không đồng ý. Nếu vợ chồng P, G có nhu cầu sử dụng thì ông đồng ý cho chuộc lại đất nhưng tính theo giá thị trường (01 công = 12 chỉ vàng 24k).

** Tại tờ tường trình ngày 22/3/2014 bị đơn Huỳnh Thị Tuyết M trình bày:*

Xác định vào năm 1993, vợ chồng ông P, bà G gặp khó khăn về kinh tế nên có đến gia đình bà thỏa thuận cầm cố 05 công đất (tầm 03 mét) với số vàng 15 chỉ vàng 24k.

Đến năm 1995 vợ chồng ông P, bà G không khả năng chuộc lại đất nên thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà 2,5 công đất (tầm 03 mét) mỗi công là 05 chỉ vàng 24k x 2,5 công = 12,5 chỉ vàng 24k.

Vợ chồng ông P, bà G khi trả số vàng cổ đất 15 chỉ thì không đủ vì chuyển nhượng đất chỉ có 12,5 chỉ vàng 24k nên còn thiếu lại 2,5 chỉ vàng 24k.

Năm 1997 vợ chồng ông P, bà G đến nhà vợ chồng bà nói mấy đứa con bị bệnh mà không có tiền điều trị nên vợ chồng bà cho vợ chồng P, G mượn hai lần (mỗi lần 03 chỉ vàng 24k) tổng cộng 06 chỉ vàng 24k. Tổng cộng vợ chồng P, G nợ vợ chồng bà 8,5 chỉ vàng 24k. Vài ngày sau vợ chồng P, G đến nhà vợ chồng bà thỏa thuận chuyển nhượng luôn 2,5 công đất còn lại với giá 12,5 chỉ vàng 24k (mỗi công 05 chỉ vàng 24k), vợ chồng bà có đưa thêm ông P, bà G 04 chỉ vàng 24k nữa là đủ 12,5 chỉ vàng 24k.

Khi hai bên giao vàng, giao đất do chỗ chị em ruột với nhau nên hai bên không làm giấy tờ mà chỉ bằng lời nói.

Đến thời gian sau chính quyền địa phương thông báo việc đổi sổ quyền sử dụng đất thì vợ chồng P, G gặp chính quyền địa phương nhờ chuyển tên sang cho Lê Duy An nên kể từ năm 2004 Duy A được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trực tiếp canh tác được 10 năm thì xảy ra tranh chấp với ông P, bà G.

** Tại tờ tường trình ngày 25/3/2014; biên bản hòa giải ngày 16/4/2014; các biên bản lấy lời khai ngày 10/8/2015, ngày 26/5/2016, ngày 21/3/2019; biên bản làm việc ngày 17/10/2016 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Huỳnh Thị Tuyết M là anh Lê Duy A trình bày:*

Anh được cha mẹ là Lê Văn Đ (Đon), bà Huỳnh Thị Tuyết M tặng cho 05 công đất (tầm 03 mét) tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang từ việc chuyển nhượng của vợ chồng Huỳnh Văn P (Chuổi), Lê Thị G.

Sự khác nhau về số thửa là do cơ quan chuyên môn thực hiện nên anh không biết, nhưng anh xác định vị trí đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2014 là đúng diện tích đang tranh chấp giữa các bên.

Tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là năm 2004 anh chưa có vợ, con. Đến khoảng năm 2015 mới cưới vợ là Nguyễn Thị Kim T3. Từ trước đến nay anh sống chung với ông Lê Văn Đ nên vẫn chung hộ khẩu với ông Đ.

Việc anh được cơ quan chuyên môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông Lê Văn Đ thực hiện các thủ tục, còn anh không thực hiện bất kỳ thủ tục gì.

Anh chỉ được cấp duy nhất một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp với ông P, bà G, ngoài ra không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào khác.

Đối với đơn xin đăng ký biến động đất đai (bút lục 136) có chữ ký của bà Lê Thị G là anh không xác định được bà G có ký hay không, do đó anh không yêu cầu giám định gì đối với chữ viết, chữ ký này

Nay theo yêu cầu của ông Huỳnh Văn P (Chuỗi), bà Lê Thị G thì anh không đồng ý vì phần đất này là của cha mẹ Lê Văn Đ (Đon), Huỳnh Thị Tuyết M cho anh.

*** *Tại phiên tòa:***

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông P, bà G với vợ chồng Lê Văn Đ (Đon), Huỳnh Thị Tuyết M và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp số Đ 845160 cho hộ ông (bà) Lê Duy A, buộc ông Lê Văn Đ (Đon) và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị Tuyết M phải trả cho vợ chồng ông bà diện tích đất theo biên bản xem xét thẩm định của Tòa án có diện tích 6.453,5m², trong đó: Cạnh 1-2: 24m và cạnh 2-3: 270m đều giáp Lê Văn Khỏe, cạnh 3-4: 24m và cạnh 4-1: 270m đều giáp Lê Văn Đ, phần đất tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang. Ông bà tự nguyện giao trả lại ông Đ, bà M 19,5 chỉ vàng 24k và 40 gia lúa là vàng và lúa cầm cố đất.

- Nguyên đơn ông Huỳnh Văn P, bà Lê Thị G có ý kiến bổ sung: Xác định loại vàng trước đây nhận cầm cố đất của ông Đ, bà M là loại vàng 9999 và lúa vay chuyển sang lúa cầm cố là lúa tài nguyên hạt dài.

- Bị đơn ông Lê Văn Đ có ý kiến: Xác định loại vàng trước đây nhận cầm cố đất của ông Đ, bà M là loại vàng 9999, không có lúa vay chuyển sang lúa cầm cố như nguyên đơn trình bày. Đồng thời không đồng ý với ý kiến yêu cầu của nguyên đơn nêu trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Huỳnh Thị Tuyết M là anh Lê Duy A có ý kiến: Không đồng ý với ý kiến yêu cầu của nguyên đơn trình bày trên.

- Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Huỳnh Thị Tuyết M có ý kiến: Không đồng ý với ý kiến yêu cầu của nguyên đơn trình bày trên.

- Ông Phan Quốc H là người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh K vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và có văn bản thể hiện ý kiến như sau: Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông (bà) Lê Duy A cấp theo thủ tục lần đầu, không đo đạc thực tế mà dựa theo kê khai của chủ sử dụng, quy trình cấp giấy là đúng quy định. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án nếu Tòa án hủy hoặc không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông (bà) Lê Duy A thì cũng đồng ý.

- Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng nguyên đơn ông Huỳnh Văn P, bà Lê Thị G, bị đơn ông Lê Văn Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Duy A và Ủy ban nhân dân huyện A trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật

tổ tụng dân sự, tuy nhiên Thẩm phán có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử; đối với người tham gia tố tụng là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Huỳnh Thị Tuyết M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Kim T3 trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là chưa đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, cụ thể như không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tham gia phiên tòa xét xử.

+ Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn P, bà Lê Thị G: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn P, bà Lê Thị G với vợ chồng Lê Văn Đ (Đon), Huỳnh Thị Tuyết M xác lập ngày 17/02/1993 là vô hiệu, buộc ông Lê Văn Đ (Đon) và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Huỳnh Thị Tuyết M phải giao trả cho ông P, bà G phần đất có diện tích 6.453,5m², trong đó: Cạnh 1-2: 24m và cạnh 2-3: 270m đều giáp Lê Văn Khỏe, cạnh 3-4: 24m và cạnh 4-1: 270m đều giáp Lê Văn Đ, phần đất tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang; Ông P, bà G trả cho bị đơn 19,5 chỉ vàng 24k (loại vàng 9999) và 40 gia lúa (loại lúa tài nguyên hạt dài) là giá trị cầm cố quyền sử dụng đất tại thời điểm xác lập hợp đồng; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 845160, thửa đất số 376, tờ bản đồ số 1, diện tích 5.020m², địa chỉ: ấp X, xã H, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang, cấp ngày 13/9/2004, số vào sổ cấp GCN: 000105 QSDĐ/173/QĐ-UB cấp cho hộ Ông (Bà) Lê Duy A. UBND huyện A có trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông P, bà G. Buộc ông Đ cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Huỳnh Thị Tuyết M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và chi phí định giá tài sản, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần thứ nhất ngày 19/5/2014, tuy nhiên do ông Đ thuộc diện người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí nên đề nghị xem xét miễn nộp toàn bộ tiền án phí. Buộc ông P, bà G phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần thứ hai ngày 11/8/2017.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về tư cách tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án thì bị đơn bà Huỳnh Thị Tuyết M bị bệnh chết nên Tòa án đưa những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà M vào tham gia giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử vào ngày 14/8/2019 nhưng tại phiên tòa, vắng mặt những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Huỳnh Thị Tuyết M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim T3 đã được Tòa án triệu tập họp lệ mà vắng lần thứ nhất không lý do, đồng thời người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có đơn đề nghị hoãn phiên tòa nên HĐXX phải hoãn phiên tòa. Quyết định hoãn

phiên tòa để mở phiên tòa xét xử lần thứ hai đã được tổng đạt hợp lệ cho các đương sự, nhưng đến tại phiên tòa hôm nay ông Lê Duy T1, chị Nguyễn Thị Kim T3 vẫn vắng mặt không có lý do, đồng thời các đương sự có mặt và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, không yêu cầu hoãn phiên tòa. Vì vậy, HĐXX vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 241 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và về thẩm quyền: Nguyên đơn ông Huỳnh Văn P, bà Lê Thị G khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông bà với bị đơn ông Lê Văn Đ, bà Huỳnh Thị Tuyết M và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông (bà) Lê Duy A. Tại thời điểm Tòa án tiến hành hòa giải thì bị đơn ông Lê Văn Đ (khi đó đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Huỳnh Thị Tuyết M) xác định ban đầu hai bên thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất nhưng sau đó vài năm đã thỏa thuận lại bằng cách chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất mà hai bên đã cầm cố, đồng thời có ý kiến cũng đồng ý cho nguyên đơn chuộc lại đất nhưng tính theo giá thị trường 01 công bằng 12 chỉ vàng 24k. Sau đó, Tòa án đã có văn bản giải thích, hướng dẫn cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Duy A làm đơn phản tố, nộp tạm ứng án phí (bút lục số 315) và cung cấp chứng cứ chứng minh việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục số 326), nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện. Do đó, quan hệ pháp luật trong trường hợp này chỉ được xác định là *tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện An Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 25, điểm a khoản 1 Điều 33, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2011.

[4] Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự xác định được, giữa nguyên đơn ông Huỳnh Văn P, bà Lê Thị G với bị đơn ông Lê Văn Đ, bà Huỳnh Thị Tuyết M có xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng diện tích đất 05 công tầm 03 mét, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

Qua biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2014 xác định được phần đất đang tranh chấp gồm các cạnh 1, 2, 3, 4 đã được cắm trụ đá có diện tích theo đo đạc thực tế là 6.453,5m², trong đó: cạnh 1-2 giáp Lê Văn Khỏe 24m, cạnh 2-3 giáp Lê Văn Khỏe 270m, cạnh 3-4 giáp Lê Văn Đ 24m, cạnh 4-1 giáp Lê Văn Đ 270m, phần đất tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang, đến ngày 11/8/2017 nguyên đơn có yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ lại lần hai thì phần đất các bên tranh chấp vẫn không thay đổi và hiện không ai quản lý, sử dụng.

Theo nguyên đơn ông P, bà G xác định năm 1997 do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên có cầm cố cho bị đơn ông Đ, bà M 2,5 công đất tầm mét, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang với giá 07 chỉ vàng 24k và số lúa trước đó đã vay của bị đơn đến thời điểm này thống nhất là lúa cầm cố đất là

40 gia lúa, đến năm 2000 tiếp tục cầm cố 2,5 công đất tầm 03 mét liền kề với phần đất nêu trên cho bị đơn ông Đ, bà M với giá 12,5 chỉ vàng 24k. Tổng cộng 02 lần cầm cố đất đã nhận của bị đơn 19,5 chỉ vàng 24k và 40 gia lúa.

Phía bị đơn ông Lê Văn Đ và những người kế thừa, quyền nghĩa vụ tổ tụng của bị đơn bà M xác định, năm 1993 nhận cầm cố của nguyên đơn 05 công đất tầm 03 mét nêu trên với giá 15 chỉ vàng 24k, thời hạn cố 03 năm chuộc lại đất. Đến năm 1995 đã nhận chuyển nhượng của nguyên đơn 2,5 công đất tầm 03 mét trong 05 công đất nêu trên, đến năm 1997 tiếp tục nhận chuyển nhượng 2,5 công đất liền kề còn lại của nguyên đơn, nhưng cả hai lần lại không có giấy tờ chứng minh cũng không ai chứng kiến và cũng không được nguyên đơn ông P, bà G thừa nhận. Hơn nữa, theo nội dung "tờ giao kèo hợp đồng cố đất" (bút lục 177) do bị đơn cung cấp lại thể hiện ngày 17 tháng 02 năm 1993 nhằm ngày 26 tháng giêng năm Quý Dậu nguyên đơn có cầm cố cho bị đơn bốn công đất ruộng, tọa lạc tại kênh Phán Linh thuộc ấp X, xã H với số vàng sáu (0,6 chỉ) vàng 24k....

Tuy nguyên đơn và bị đơn trình bày không thống nhất với nhau về thời gian cũng như số lượng vàng, lúa hai bên thỏa thuận cầm cố đất, nhưng qua các tài liệu, chứng cứ thu thập được thể hiện nguyên đơn có thỏa thuận cầm cố cho bị đơn một diện tích đất tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang và thời gian năm 1993, đối chiếu "tờ giao kèo hợp đồng cố đất" tuy về thời gian ghi năm 1993 có sửa ngay chữ số 3 nhưng phần giải thích bằng chữ năm Quý Dậu thì xác định đúng là năm 1993, về số lượng vàng cầm cố trong tờ giao kèo do bị đơn ông Đ cung cấp chỉ có sáu chỉ vàng 24k, nhưng tại biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa hôm nay ông lại xác định 15 chỉ vàng 24k. Như vậy, bị đơn ông Đ cung cấp tài liệu, chứng cứ mâu thuẫn cho chính ông.

Vì vậy chỉ có căn cứ xem xét ý kiến thừa nhận của nguyên đơn về số lượng vàng cầm cố và quy đổi từ lúa vay thành lúa cầm cố là 19,5 chỉ vàng 24k (loại vàng 9999) và 40 gia lúa (loại lúa tài nguyên hạt dài).

Tại biên bản hòa giải ngày 16/4/2014 bị đơn ông Đ xác định thời điểm năm 2002-2003 chính quyền địa phương có chủ trương thông báo chuyển đổi quyền sử dụng đất nên có dẫn ông Ngô Hoàng Dũng đến nhà nguyên đơn và nguyên đơn đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa xanh cho ông Dũng để làm thủ tục sang tên cho Lê Duy A, việc này cũng không được nguyên đơn thừa nhận và tại biên bản xác minh ngày 19/5/2014 ông Ngô Hoàng Dũng cho biết " năm 2002-2003 đúng là nhà nước có chủ trương ai chưa đăng ký quyền sử dụng đất thì đăng ký họ tên, khi đó ai đăng ký thì trực tiếp đến gặp ông. Tại thời điểm đó chính ông Lê Văn Đ là người đến gặp ông để ghi họ tên của ông Đ 02 diện tích và 01 diện tích của Lê Duy A, ông không đến gặp ông P, bà G". Do đó, lời trình bày của bị đơn ông Đ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Lê Duy A là không có căn cứ.

Qua biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa hôm nay, giữa nguyên đơn ông P, bà G với bị đơn ông Đ, những người kế thừa, quyền nghĩa vụ tổ tụng của bị đơn bà M và anh An đều thống nhất xác định và thừa nhận, tuy số thửa đất theo hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Lê Thị G; Lê Duy A) là khác nhau,

nhưng vị trí đất tranh chấp theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án đúng là phần đất hai bên đang tranh chấp. Tổng diện tích đất tranh chấp tuy có sự khác nhau, nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đã phát hiện diện tích được cấp theo giấy so với thực tế còn thiếu, do đó đã có làm đơn gởi chính quyền địa phương xin điều chỉnh lại nhưng đến nay vẫn chưa được điều chỉnh (bút lục số 297). Như vậy, xác định được phần đất các đương sự đang có tranh chấp là phần đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang ngày 19/5/2014 và ngày 11/8/2017.

Từ những phân tích, đánh giá nêu trên xác định hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa hai bên là một giao dịch dân sự trái pháp luật, bị vô hiệu toàn bộ ngay từ khi xác lập, cụ thể vi phạm khoản 2 Điều 3, Điều 73, Điều 74, Điều 75, Điều 76, Điều 77, Điều 78 Luật đất đai năm 1993, luật không cho phép người sử dụng đất được quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Việc UBND huyện A căn cứ vào việc anh Lê Duy A tự kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không tiến hành thăm tra, xác minh thực địa và thực hiện trình tự thủ tục theo quy định, trong khi phần đất trước đó đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị G nhưng bà G lại không biết chữ thì không có căn cứ bà G ký tên trong đơn xin đăng ký biến động đất đai (bút lục số 136) nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện A là chưa đúng quy định của pháp luật, không thể công nhận. Do đó, cần phải hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa hai bên và xử lý hậu quả theo quy định của pháp luật. Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: “Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận;...”. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Huỳnh Văn P, bà Lê Thị G về việc hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn P, bà Lê Thị G với vợ chồng Lê Văn Đ (Đon), Huỳnh Thị Tuyết M, buộc ông Lê Văn Đ (Đon), những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Huỳnh Thị Tuyết M và anh Lê Duy A phải giao trả cho ông P, bà G phần đất có diện tích 6.453,5m², trong đó: Cạnh 1-2: 24m và cạnh 2-3: 270m đều giáp Lê Văn Khỏe, cạnh 3-4: 24m và cạnh 4-1: 270m đều giáp Lê Văn Đ, phần đất tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang; ông P, bà G có trách nhiệm trả cho bị đơn 19,5 chỉ vàng 24k (loại vàng 9999) và 40 gia lúa (loại lúa tài nguyên hạt dài) là vàng và lúa cầm cố đất vào năm 1997 và năm 2000; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông (bà) Lê Duy A là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 3, Điều 73, Điều 74, Điều 75, Điều 76, Điều 77, Điều 78 Luật đất đai năm 1993, Điều 136, Điều 137, Điều 146 Bộ luật dân sự 1995 và Điều 32a Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2011.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về việc đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở và đề nghị buộc nguyên đơn trả lại bị đơn số vàng, lúa đã nhận cầm cố và hủy giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đã cấp cho hộ ông (bà) Lê Duy A là có căn cứ, phù hợp với nhận định của HĐXX.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản:

- Nguyên đơn có yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ lần thứ hai vào ngày 11/8/2017 nhưng do không có sự thay đổi gì so với lần thẩm định thứ nhất nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần 02 là 2.041.000 đồng.

- Do yêu cầu, khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Đ và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần thứ nhất vào ngày 19/5/2014 là 487.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 1.430.000 đồng, tổng cộng 1.917.000 đồng theo quy định tại Điều 157, Điều 158 và Điều 165, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 6 Điều 42 Pháp lệnh số 02/2012/UBTVQH13 ngày 28/3/2012 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về chi phí giám định, định giá, chi phí cho người làm chứng, người phiên dịch trong tố tụng.

[6] Về án phí sơ thẩm: Theo quy định tại khoản khoản 1 Điều 131 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2011 và khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27-02-2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và 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:

Bị đơn ông Lê Văn Đ (Đơn), những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Huỳnh Thị Tuyết M và anh Lê Duy A phải chịu án phí có giá ngạch là **400.000 đồng** (200.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và 200.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông Lê Văn Đ thuộc diện người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí nên được xem xét miễn nộp toàn bộ số tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 25, điểm a khoản 1 Điều 33, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 131 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2011; Điều 157, Điều 158 và Điều 165, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 6 Điều 42 Pháp lệnh số 02/2012/UBTVQH13 ngày 28/3/2012 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về chi phí giám định, định giá, chi phí cho người làm chứng, người phiên dịch trong tố tụng

Áp dụng khoản 2 Điều 3, Điều 73, Điều 74, Điều 75, Điều 76, Điều 77, Điều 78 Luật đất đai năm 1993; Điều 136, Điều 137, Điều 146 Bộ luật dân sự 1995; Điều 32a Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 đã được sửa đổi, bổ sung năm

2011; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27-02-2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và 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, tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn P, bà Lê Thị G với ông Lê Văn Đ, bà Huỳnh Thị Tuyết M vô hiệu.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 845160, thửa đất số 376, tờ bản đồ số 1, diện tích 5.020m², địa chỉ: ấp X, xã H, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang, do UBND huyện A cấp ngày 13/9/2004, số vào sổ cấp GCN: 000105 QSDĐ/173/QĐ-UB cấp cho hộ Ông (Bà) Lê Duy A.

3. Buộc ông Lê Văn Đ (Đon), những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Huỳnh Thị Tuyết M và anh Lê Duy A phải giao trả cho ông P, bà G phần đất có diện tích 6.453,5m², trong đó: Cạnh 1-2: 24m và cạnh 2-3: 270m đều giáp Lê Văn Khỏe, cạnh 3-4: 24m và cạnh 4-1: 270m đều giáp Lê Văn Đ, phần đất tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

(kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện An Minh và tờ trích đo địa chính số: TĐ 188-2017, ngày 19 tháng 8 năm 2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang).

Kiến nghị cơ quan chuyên môn cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Huỳnh Văn P, bà Lê Thị G cho đúng với hiện trạng thực tế.

4. Buộc ông P, bà G trả cho bị đơn 19,5 chỉ vàng 24k (loại vàng 9999) và 40 gia lúa (loại lúa tẻ nguyên hạt dài) là vàng và lúa cầm cố đất.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản:

- Buộc nguyên đơn ông Huỳnh Văn P, bà Lê Thị G phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần 02 là **2.041.000 đồng** (Đã nộp xong).

- Bị đơn ông Lê Văn Đ và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Huỳnh Thị Tuyết M và anh Lê Duy A phải hoàn trả cho nguyên đơn ông Huỳnh Văn P, bà Lê Thị G tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần thứ nhất vào ngày 19/5/2014 là 487.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 1.430.000 đồng, tổng cộng **1.917.000 đồng**.

6. Về án phí:

- Bị đơn được miễn toàn bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Huỳnh Văn P, bà Lê Thị G **4.412.000 đồng** tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo các biên lai số 08649 ngày 06 tháng 3 năm 2014 và số 0002251 ngày 26 tháng 5 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 13/9/2019); đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền

kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được giao hoặc niêm yết hợp lệ.

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 điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Toà án tỉnh KG;
- VKS huyện, tỉnh;
- Các Đ/s;
- Chi cục THADS huyện;
- Lưu (HSVA, VPTA).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Phạm Thị Mỹ Linh