

Bản án số: 182/2022/DS-ST
Ngày 27 – 9 – 2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Càn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Châu Trung Trực

Ông Nguyễn Văn Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ánh Hồng là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đàm Dơi tham gia phiên tòa: Bà Ngô Trà My – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án N dân huyện Đàm Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2022 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 137/2022/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn V, sinh năm 1972; nơi cư trú: Khóm x, thị trấn C, huyện C1, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1976. Địa chỉ: Khóm x, thị trấn C, huyện C1, tỉnh Cà Mau – văn bản ủy quyền ngày 23/8/2022 (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Tấn K; nơi cư trú: Ấp T2, xã T3, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Bà Phạm Hồng M, sinh năm 1974; nơi cư trú: Ấp T2, xã T3, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

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

1. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1979; nơi cư trú: Ấp T2, xã T3, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Ông Phạm Văn N; nơi cư trú: T2, xã T3, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).
3. Ông Phạm Văn T1. Địa chỉ: Ấp T2, xã T3, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).
4. Anh Phạm Văn V. Địa chỉ: Ấp T2, xã T3, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của ông Phan Văn V và lời trình bày của bà Nguyễn Thị U tại phiên tòa, thể hiện:*

Cụ Phạm Văn L, cụ Trần Thị Ng (cha, mẹ ông V) có phần đất tại ấp T2, xã T3, huyện Đ, tỉnh Cà Mau, năm 1994 cụ Láng được Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi cấp giấy chứng nhận diện tích 8.221m²; cụ L chết năm 2000, cụ Ng chết năm 2010 không để lại di chúc. Ngày 29/5/2012 ông Phạm Văn T (em ông V) cầm cố phần đất cho bà Phạm Hồng M, ông Nguyễn Tấn K thời hạn 04 năm với giá 25.000.000 đồng. Ngày 15/7/2020, gia đình ông V lập văn bản phân chia phần đất của cụ L, cụ Ng cho ông Phạm Văn G, ông V, bà Phạm Thị Nh và ông T mỗi người hưởng diện tích 2.177,26m²; do ông G, ông T, bà Nh không nhận đất nên ông V đã đưa cho ông G 83.300.000 đồng, ông T 83.400.000 đồng và bà Nh 83.300.000 đồng để nhận toàn bộ phần đất sử dụng; ngày 30/7/2020 gia đình lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản của cụ L, cụ Ng và giao cho ông V được hưởng; sau đó, ông V làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận có tổng diện tích là 8.108m². Sau khi được cấp giấy chứng nhận, ông V gặp bà M, ông K để chuộc lại phần đất ông T đã cầm cố nhưng ông K, bà M không đồng ý. Toàn bộ phần đất theo thẩm định thực tế do ông K, bà M đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Từ nguyên nhân trên, ông V yêu cầu tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông T với bà M, ông K vô hiệu, buộc ông T, ông K, bà M trả lại diện tích đất 8.108m².

** Theo đơn khởi kiện và yêu cầu trong quá trình giải quyết vụ án của ông Phạm Văn T, thể hiện:* Ngày 29/5/2012 ông T cầm cố phần đất nuôi trồng thủy sản cho ông K, bà M thời hạn 04 năm với số tiền 25.000.000 đồng; sau khi cầm cố, ông T giao toàn bộ phần đất cho ông K, bà M quản lý (gồm đất nuôi trồng thủy sản, đất vườn và khu vực mộ) và đi nơi khác sinh sống; khi hết thời hạn, do chưa có tiền chuộc nên thỏa thuận để ông K, bà M sử dụng thêm 03 năm, hết thời hạn lần này, nhưng vẫn chưa có tiền chuộc nên ông K, bà M tiếp tục sử dụng, khi có tiền sẽ về chuộc lại phần đất; đến năm 2020, ông về chuộc phần đất để giao lại cho ông V thì ông K, bà M không đồng ý và yêu cầu đến năm 2023 sẽ cho chuộc với số tiền 145.000.000 đồng nên không thỏa thuận được. Do vậy, ông T yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất với ông K, bà M vô hiệu; yêu cầu ông K, bà M trả phần đất để ông giao lại cho ông V và đồng ý trả lại cho ông K, bà M số tiền 25.000.000 đồng.

* Đối với ông Nguyễn Tấn K, bà Phạm Hồng M và ông Phạm Văn N: Mặc dù đã được tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng về yêu cầu khởi kiện của ông V, ông T nhưng các đương sự này không có ý kiến gì và không tham gia hòa giải, xét xử.

* Đối với ông Phạm Văn T1 và anh Phạm Văn V: Đã được đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan nhưng các đương sự này không có ý kiến gì và không tham gia xét xử vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có kiến nghị và đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng các điều 127, 128 và 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai và 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.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn V. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T và ông Nguyễn Tấn K, bà Phạm Hồng M vô hiệu.

Buộc ông T trả cho ông K, bà M số tiền 25.000.000 đồng; buộc ông K, bà M trả lại cho ông T diện tích đất 8.108m² tại ấp T2, xã T3, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông T trả lại cho ông V diện tích đất 8.108m² tại ấp T2, xã T3, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

- Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Ông Phạm Văn V, ông Phạm Văn T khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông T với ông Nguyễn Tấn K, bà Phạm Hồng M vô hiệu, ông V yêu cầu ông T, bà M, ông K trả lại phần đất nên quan hệ pháp luật giải quyết trong vụ án này là “tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền của Tòa án theo khoản 3 và khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ông T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; ông K, bà M, ông Phạm Văn N, ông Phạm Văn T1 và anh Phạm Văn V đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự này là phù hợp và đúng quy định của pháp luật.

[3] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

[3.1] Cụ Phạm Văn L, cụ Trần Thị Ng có phần đất đã được UBND huyện Đầm Dơi cấp giấy chứng nhận số C 085607 ngày 06/02/1995 với diện tích 8.221m^2 thuộc ấp T2, xã T3, huyện Đ, tỉnh Cà Mau; cụ L chết năm 2000, cụ Ng chết năm 2010, khi chết không để lại di chúc.

[3.2] Vào ngày 29/5/2012 ông T cầm cố phần đất nuôi trồng thủy sản diện tích 4,9 công tằm lớn cho ông K, bà M, thời hạn 04 năm với số tiền 25.000.000 đồng, thỏa thuận khi hết thời hạn mà ông T không có tiền chuộc thì anh, em của ông T có quyền xuất tiền ra chuộc đất. Đại diện bên cầm cố đất là ông Phạm Văn T, ông Phạm Văn V và bên nhận đất là bà Phạm Hồng M, ông Nguyễn Tấn K và ông Phạm Văn N; theo ông V và ông T, sau khi cầm cố phần đất nuôi trồng thủy sản thì ông T giao toàn bộ phần đất của cụ Láng, cụ Nghị cho ông K, bà M quản lý, sử dụng và đi nơi khác sinh sống. Qua xem xét nội dung giao dịch thấy rằng, việc cầm cố là do ông T thực hiện với ông K, bà M; ông V, ông N chỉ ký với tư cách là người chứng kiến của bên giao và bên nhận đất. Ông K, bà M và ông N không có ý kiến phản đối về nội dung này nên đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.3] Ngày 15/7/2020, gia đình ông V hợp phân chia phần đất của cụ L, cụ Ng cho ông Phạm Văn G, ông V, bà Phạm Thị Nh và ông T mỗi người diện tích $2.177,26\text{m}^2$. Do ông G, ông T, bà Nh không nhận đất nên ông V đưa cho ông G 83.300.000 đồng, ông T 83.400.000 đồng và bà N 83.300.000 đồng; đến ngày 30/7/2020 hàng thừa kế thứ nhất lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản của cụ L, cụ Ng, gồm: Ông Phạm Văn K, ông Phạm Văn L, ông G, ông V, ông T và bà Nh giao cho ông V hưởng, sau khi làm thủ tục, ngày 19/11/2020 ông V được cấp các giấy chứng nhận số CX 993387, CX 993388 và CX 993389 với tổng diện tích là 8.108m^2 .

[4] Ngày 27/4/2022, Tòa án kết hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp có tổng diện tích là 8.108m^2 (trong đó, đất ở nông thôn 300m^2 , đất trồng cây lâu năm 3.000m^2 , đất nuôi trồng thủy sản 4.808m^2); trên phần đất có 01 khu vực nền mộ của thân tộc (05 ngôi mộ xây) và 01 công xổ của ông V.

[5] Theo ông V và ông T xác định phần đất có giá trị là 80.000 đồng/ m^2 và không yêu cầu định giá, các tài sản khác và cây trồng (cây tạp) trên đất không có yêu cầu gì trong vụ án này; ông K, bà M và ông N đã được thông báo về nội dung này nhưng các đương sự không có ý kiến gì nên giá trị đất được xác định là 80.000 đồng/ m^2 và Tòa án không thành lập Hội đồng định giá để định giá tài sản tranh chấp khi giải quyết vụ án là phù hợp với khoản 1 Điều 2 và khoản 1 Điều 17 của Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 của Tòa án N dân tối cao, Viện kiểm sát N dân tối cao, Bộ Tư pháp và Bộ Tài chính.

[6] Xét yêu cầu của ông V, ông T về tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 29/5/2012 vô hiệu, thấy rằng: Theo Điều 105 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013 không thừa nhận việc cầm cố

đất nên giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông T với ông K, bà M không phát sinh hiệu lực và các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu theo quy định tại các điều 127, 128 và 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; do vậy ông K, bà M có nghĩa vụ giao phần đất cho ông T, ông T trả lại cho ông K, bà M số tiền 25.000.000 đồng là phù hợp.

[7] Phần đất tranh chấp là di sản của cụ L, cụ Ng, khi chết cụ L, cụ Ng không để lại di chúc nên hàng thừa kế thứ nhất của cụ Láng, cụ Nghị đã thỏa thuận phân chia phần di sản, giao cho ông V được hưởng toàn bộ; sau khi thực hiện xong các nghĩa vụ đối với ông G, ông T, bà Nh; ông V làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận nên ông V có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

[8] Quá trình giải quyết vụ án, ông T yêu cầu ông K, bà M trả phần đất cầm cố để ông giao lại cho ông V, xét thấy: Như trên đã phân tích (mục [6] và mục [7]), về nguyên tắc thì ông T có nghĩa vụ trả cho ông K, bà M 25.000.000 đồng; ông K, bà M trả lại phần đất cho ông T, sau đó buộc ông T trả lại phần đất cho ông V. Tuy nhiên, việc ông T đồng ý giao lại phần đất cho ông V là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên cần buộc ông T có trách nhiệm liên đới cùng ông K, bà M trả lại phần đất tranh chấp cho ông V là phù hợp.

[9] Đối với phần nền nhà ông Phạm Văn T1 được cụ Ng, cụ L cho và đã sang nhượng lại cho anh Phạm Văn V (không xác định được vị trí): Mặc dù đã được đưa vào tham gia tố tụng nhưng ông T1, anh V không có ý kiến gì về nội dung này. Tại phiên tòa, với tư cách là người được ông V ủy quyền, bà U xác định sẽ thỏa thuận với ông T1, anh V về phần nền nhà này và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không đặt ra xem xét; khi có phát sinh tranh chấp về nội dung này sẽ được xem xét, giải quyết bằng vụ án khác.

[10] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Tại phiên tòa, bà U đồng ý chịu khoản chi phí mà ông V đã thanh toán và không yêu cầu các đương sự khác hoàn trả lại. Đây là sự tự nguyện và quyền định đoạt của đương sự, không trái pháp luật nên được chấp nhận.

[11] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 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 thì: Ông K, bà M phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng và ông T phải chịu án phí có giá ngạch là: $(25.000.000 \text{ đồng} + 8.108\text{m}^2 \times 80.000 \text{ đồng/m}^2) \times 5\% = 33.682.000 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 273 của Bộ

luật Tố tụng dân sự; các điều 127, 128 và 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 656 của Bộ luật Dân sự; Điều 105 của Luật Đất đai năm 2003, các điều 100, 166, 167, 188 và 203 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn V và ông Phạm Văn T.

Tuyên bố: Giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T với ông Nguyễn Tấn K, bà Phạm Hồng M thiết lập ngày 29/5/2012 vô hiệu.

- Buộc ông T liên đới cùng ông K, bà M trả lại cho ông V diện tích đất 8.108m² (gồm, đất ở nông thôn 300m², đất trồng cây lâu năm 3.000m², đất nuôi trồng thủy sản 4.808m²) tại ấp T2, xã T3, huyện Đ, tỉnh Cà Mau thuộc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 993387, CX 993388 và CX 993389 do ông Phạm Văn V đứng tên. Phần đất có các phía tiếp giáp:

- + Phía Đông giáp đất bà Lê Hồng Á.
- + Phía Tây giáp Sông 7 Háp.
- + Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Chí Thanh, ông Nguyễn Văn Phước.
- + Phía Bắc giáp đất bà Võ Kim Pha.

(kèm theo mảnh đo đạc chính lý thửa đất ngày 05/5/2022

của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi)

- Buộc ông T trả lại cho ông K, bà M số tiền 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông K, bà M cho đến khi thi hành án xong khoản tiền phải trả thì hàng tháng ông T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Phạm Văn V phải chịu 8.650.000 đồng (tám triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng) (ông V đã đối chiếu thanh toán xong).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Tuấn K và bà Phạm Hồng M phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) (chưa nộp).

- Buộc ông Phạm Văn T phải chịu 33.682.000 đồng (ba mươi ba triệu sáu trăm tám mươi hai nghìn đồng). Đối trừ số tiền ông T đã nộp tạm ứng 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0012208 ngày 23/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi thì ông T còn phải nộp tiếp 33.382.000 đồng.

- Ông Phạm Văn V không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông V số tiền đã nộp tạm ứng 2.534.000 đồng (hai triệu năm trăm ba mươi bốn nghìn đồng) theo biên lai số 0011888 ngày 12/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

4. 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, 7 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Đầm Dơi;
- CCTHADS huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Càn