

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 05/2019/DS-PT
Ngày 18 - 01 - 2019
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 BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Lệ Kiều

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng
Bà Cao Thị Túy Giang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
Ông Trịnh Út Mười - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 126/2018/TLPT-DS ngày 10 tháng
12 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2018
của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2019/QĐ-PT ngày 02 tháng 01
năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn S, sinh năm 1957; cư trú tại: Ấp Đ, xã B,
huyện H, tỉnh Bạc Liêu (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1954 (có mặt)

2. Bà Hoàng Thị V1 (tên gọi khác là N), sinh năm 1955 (có mặt)

Cùng cư trú tại: Ấp Đ, xã B, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Văn S trình bày: Ngày 07/4/2011, ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1 (N) có cớ cho ông S 04 công tầm cây đất trồng lúa với giá 02 lượng vàng 24k trong thời hạn 03 năm, đến năm 2013 phải chuộc lại. Sau khi nhận cầm cớ, ông S cho ông V và bà V1 mướn lại đất mỗi năm là 20 gia lúa/01 công, tổng cộng 04 công bằng 80 gia/năm. Đến năm 2013, khi hết hợp đồng cầm cớ, ông S có thông báo cho ông V và bà V1 chuộc lại đất nhưng ông V và bà V1 không đồng ý chuộc mà vẫn canh tác hàng năm, vẫn trả đủ lúa thuê đất cho ông theo hợp đồng đến hết năm 2016. Từ năm 2017, ông V và bà V1 vẫn canh tác đất nhưng không trả tiền thuê đất cho ông theo thỏa thuận, mặc dù ông S có nhắc nhở ông V, bà V1 nhiều lần. Ông S cũng thông báo nếu không trả lúa theo thỏa thuận thì giao lại đất cho ông canh tác theo hợp đồng nhưng ông V không thực hiện. Nay ông S yêu cầu ông V và bà V1 trả lại tiền cớ đất cho ông là 02 lượng vàng 24k và tiền mướn đất còn thiếu lại của năm 2017 là 80 gia lúa, vụ 1 của năm 2018 là 27 gia lúa, tổng cộng là 107 gia lúa khô. Ngoài ra, ông S không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1 trình bày: Ông V và bà V1 không thống nhất ý kiến của ông S. Ông bà không có cớ 04 công đất cho ông S và cũng không có mướn lại đất của ông S để canh tác. Chữ ký của ông V và bà V1 trong tờ cớ đất mà ông S nộp kèm theo đơn khởi kiện không phải chữ ký của ông bà. Ông V và bà V1 không yêu cầu giám định chữ ký. Ông V và bà V1 không đồng ý trả 02 lượng vàng 24k và tiền thuê đất trong năm 2017 là 80 gia lúa, vụ 1 năm 2018 là 27 gia lúa khô vì ông bà không có giao dịch gì với ông S. Ngoài ra, ông bà không còn ý kiến gì khác.

Người làm chứng ông Phạm Văn Đ trình bày: Ông thống nhất ý kiến trình bày của ông Lê Văn S: Ông Đ khẳng định ông V và bà V1 có cớ đất cho ông Lê Văn S vào năm 2011, hai bên thỏa thuận tại nhà ông S với nội dung ông V và bà V1 cớ cho ông S 04 công đất trồng lúa với giá 02 lượng vàng 24k trong thời hạn 03 năm từ năm 2011 đến năm 2013. Ông V và bà V1 có mướn 04 công tầm cây đất trồng lúa, mỗi năm 01 công giá 20 gia, 04 công là 80 gia lúa/năm để canh tác. Đồng thời, ông cũng khẳng định ông có mặt tại nhà ông S và có chứng kiến trực tiếp và biết rõ sự việc, chữ ký của ông S, ông V và bà V1 trong “Tờ cớ đất” là thật. Ngoài ra, ông Đ không còn ý kiến gì khác.

Từ nội dung trên tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 127, 137 Bộ luật dân sự 2005; Điều 106 Luật Đất đai 2003; khoản 1, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn S đối với ông Nguyễn Văn V, bà Hoàng Thị V1 (N).

2. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S với ông Nguyễn Văn V, bà Hoàng Thị V1 (N) theo “Tờ cổ đất” (không thể hiện ngày tháng năm có chữ ký ông S, ông V, bà V1, anh Đoàn) vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1 (N) trả lại cho ông Lê Văn S 02 lượng vàng 24k (trong đó 1,5 lượng vàng 99; 05 chỉ vàng 9999).

4. Bác yêu cầu của ông Lê Văn S đòi ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1 (N) trả số tiền 10.400.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13 tháng 11 năm 2018, bị đơn ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1 kháng cáo không đồng ý trả cho ông Lê Văn S 02 lượng vàng 24k (trong đó 1,5 lượng vàng 99; 05 chỉ vàng 9999), do ông V và bà V1 không có cầm cố đất cho ông S và cũng không nhận vàng của ông S.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Thư ký từ khi thụ lý tới thời điểm này thấy rằng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ kiện như sau:

[1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1 không đồng ý trả 02 lượng vàng 24k vì ông V và bà V1 xác định không có giao dịch cầm cố đất, không có nhận vàng từ ông Lê Văn S, xét thấy: Ông S xác định ngày 07/4/2011, ông V và bà V1 có cho ông 04 công tầm cây, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã B, huyện H, tỉnh Bạc Liêu với giá 02 lượng vàng 24k (trong đó 1,5 lượng

vàng 99; 05 chỉ vàng 9999), thời hạn cổ 03 năm (từ năm 2011 đến năm 2013), sau khi cổ đất ông V và bà V1 thuê lại để canh tác với giá 80 gia lúa/năm. Khi giao dịch hai bên có lập “*Tờ cổ đất*” không thể hiện ngày tháng năm (bút lục số 09) có chữ ký ông V, bà V1 và ông S, ngoài ra còn có người làm chứng ông Phạm Văn Đ cùng có ký tên. Tuy nhiên ông V và bà V1 không thừa nhận có giao dịch cổ đất hay thuê lại đất với ông S, cũng không có ký tên vào giấy cổ đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà V1 thừa nhận ngoài họ tên là Hoàng Thị V1 thì bà có họ tên khác là Hoàng Thị N.

[2] Tại “*Tờ cổ đất*” do ông S cung cấp có chữ ký của người làm chứng ông Phạm Văn Đ. Biên bản lấy lời khai ngày 29/8/2018 (bút lục số 37), ông Đ khẳng định giữa ông S với ông V và bà V1 có giao dịch cổ đất theo như lời trình bày của ông S; ông Đ là người trực tiếp chứng kiến, ông S có đọc lại nội dung tờ cổ đất cho ông V, bà V1, ông Đ nghe và các bên cùng ký tên vào tờ cổ đất trên; ông Đ xác định những chữ ký trong tờ cổ đất là chữ ký của ông V và bà V1. Ông V và bà V1 xác định giữa ông Đ với bà V1 có quan hệ họ hàng với nhau, không có mâu thuẫn. Ông V và bà V1 không thừa nhận chữ ký và chữ viết nhưng lại không yêu cầu giám định; không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho sự phản đối. Do đó, có căn cứ xác định trên thực tế các bên có giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất.

[3] Theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003: “*Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất*”, đối chiếu với quy định trên thì giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa các bên là vi phạm quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 122 và điểm b khoản 1 Điều 127 Bộ luật dân sự 2005, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông S, ông V và bà V1 là vô hiệu. Khi giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể 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; bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Do đó, ông V và bà V1 có nghĩa vụ trả lại cho ông S 02 lượng vàng (trong đó 1,5 lượng vàng 99; 05 chỉ vàng 9999), phần đất ông V và bà V1 đang quản lý, sử dụng được giữ nguyên. Đối với giao dịch thuê lại quyền sử dụng đất giữa ông V và bà V1 với ông S phát sinh từ giao dịch cầm cố đã bị vô hiệu nên không phát sinh hiệu lực.

[4] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1, có căn cứ chấp nhận đề xuất của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

[5] Những phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên được giữ nguyên.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1 phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 127, 137 Bộ luật dân sự 2005; Điều 106 Luật Đất đai 2003; khoản 1, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn S đối với ông Nguyễn Văn V, bà Hoàng Thị V1 (N).

2. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S với ông Nguyễn Văn V, bà Hoàng Thị V1 (N) theo “*Tờ cổ đất*” (không thể hiện ngày tháng năm; có chữ ký ông S, ông V, bà V1, anh Đoàn) vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1 (N) trả lại cho ông Lê Văn S 02 lượng vàng 24k (trong đó 1,5 lượng vàng 99; 05 chỉ vàng 9999).

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn S đòi ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1 (N) trả số tiền 10.400.000 đồng.

5. Về án phí:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Lê Văn S phải chịu 520.000 đồng. Ông S đã nộp tạm ứng án phí 2.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0014393 ngày 17 tháng 8 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H được đối trừ, ông S còn được hoàn lại 1.480.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1 (N) phải chịu 300.000 đồng.

5.2 Án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Văn V và bà Hoàng Thị V1 mỗi người chịu 300.000 đồng. Ông Nguyễn Văn V đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0014503 ngày 14 tháng 11 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H được chuyển thu án phí. Bà Hoàng Thị V1 phải nộp số tiền 300.000 đồng.

Trong 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, Điều 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.

Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh (01 bản);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (02 bản);
- TAND huyện H (01 bản);
- CCTHADS huyện H (01 bản);
- Các đương sự (03 bản);
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

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

Đã ký tên và đóng dấu

Nguyễn Lệ Kiều