TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 188/2018/DS-PT
Ngày: 10 – 10 – 2018
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 Nguyễn Thành Lập
Các Thẩm phán: Ông Hồ Minh Tấn
Ông Đỗ Cao Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Kim Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Thanh Răng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 97/2018/TLPT- DS ngày 01 tháng 6 năm 2018 về việc: Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2018/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện PT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 156/2018/QĐPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Đ1, sinh năm 1928 (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp LM, xã PM, huyện PT, tỉnh Cà Mau
Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Đ1:
1. Bà Đinh Thị H, sinh năm 1959 (Có mặt)
Địa chỉ: Ấp LM, xã PM, huyện PT, tỉnh Cà Mau
2. Ông Trương L, sinh năm 1981 (Có mặt)
Địa chỉ: k1, p2, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau
- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Đ2 (tên gọi khác: Nguyễn Thị B), sinh năm 1947 (Có mặt)
Địa chỉ: Ấp PT, xã PM, huyện PT, tỉnh Cà Mau.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Anh Võ Văn N, sinh năm 1970 (Có mặt)
2. Chị Đặng Thị Ng, sinh năm 1972 (Vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Ấp TP, xã TH, huyện PT, tỉnh Cà Mau.
3. Chị Võ Thị K, sinh năm 1970 (Có mặt)
4. Anh Hà Minh Q, sinh năm 1963 (Vắng mặt)

5. Bà Châu Thị U, sinh năm 1957 (Vắng mặt)
6. Anh Ngô Chí N (Vắng mặt)
7. Anh Ngô Thanh T, sinh năm 1988 (Vắng mặt)
8. Anh Ngô Chí L (Vắng mặt)
9. Chị Ngô Thị Hồng M, sinh năm 1990 (Vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Ấp LM, xã PM, huyện PT, tỉnh Cà Mau.
10. Ông Võ Văn Kh, sinh năm 1945 (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp PT, xã PM, huyện PT, tỉnh Cà Mau.
11. Anh Ngô Thanh Ch, sinh năm 1992 (Vắng mặt)
12. Anh Ngô Chí C, sinh năm 1982 (Vắng mặt)
13. Anh Ngô Thanh V, sinh năm 1985 (Vắng mặt)
Cùng địa chỉ: thị trấn SĐ, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.
- Người kháng cáo: Bà Phạm Thị Đ1 là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của bà Đ1 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Đ1 trình bày:

Vào năm 1993 bà Phạm Thị Đ1 có vay của bà Nguyễn Thị Đ2 30 giạ lúa (lãi mỗi năm bằng 15 giạ). Đến năm 1995 do lãi quá cao, lúc này lúa quy ra vàng bằng 15 chỉ vàng 24K, bà Đ1 không có khả năng trả. Đến năm 1996 bà Đ1 thỏa thuận cầm cố cho bà Đ2 diện tích đất 7.776m^2 tọa lạc tại ấp LM, xã PM, huyện PT, tỉnh Cà Mau với giá bằng 18 chỉ vàng 24K. Các bên đã giao nhận đất, giao nhận vàng xong. Việc cầm cố giữa hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có đo đạc cụ thể diện tích đất. Đến ngày 22/02/1996 bà Đ2 tự ý giả mạo chữ ký của bà Đ1 để lập văn bản về việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên.

Năm 2001, khi Nhà nước chuyển dịch sang nuôi tôm phần đất nêu trên không có đường nước, bà Đ2 hỏi bà Đ1 cho đổi đất với ông Ngô Việt Xô và bà Châu Thị U nhưng bà Đ1 không đồng ý, nên giữa bà Đ2 với ông Xô và bà U tự đổi như thế nào bà không biết. Khoảng năm 2007 - 2008 bà Đ1 có ngăn cản gia đình bà Đ2 xây dựng nhà và các công trình khác trên đất, việc ngăn cản không có lập biên bản nhưng có ông Phạm Văn Hậu là Công an viên ấp LM, xã PM, huyện PT chứng kiến.

Đến năm 2013, bà Đ1 yêu cầu chuộc lại đất nhưng bà Đ2 không đồng ý. Hiện tại phần đất tranh chấp do chị Võ Thị K và anh Hà Minh Q quản lý sử dụng. Do đó, bà Đ1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố giữa bà với bà Đ2, buộc bà Đ2 và chị Võ Thị K, anh Hà Minh Q trả lại diện tích đất cầm cố theo đo đạc thực tế 6.505 m^2 , bà Đ1 trả lại cho bà Đ218 chỉ vàng 24K.

Đối với yêu cầu khởi kiện bà Châu Thị U trả lại diện tích đo đạc thực tế 1.687m^2 tọa lạc tại ấp LM, xã PM, huyện PT, tỉnh Cà Mau, bà Đ1 xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bà U.

- Theo bà Đ2 trình bày:

Bà Đ2 xác định không có cho bà Đ1 vay lúa như bà Đ1 trình bày, vào năm 1996 bà nhận chuyển nhượng của bà Đ1 phần đất diện tích 09 công rưỡi tầm lớn, giá chuyển nhượng 03 chỉ vàng 24K/01 công. Khi bà Đ1 có quyết định của Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước giải quyết phần đất tranh chấp với ông Xô thì diện tích đất không đủ để giao như thỏa thuận chuyển nhượng (diện tích chỉ có 7.776m^2) nên bà Đ2 chỉ trả cho bà Đ1 18 chỉ vàng 24K, sau đó trả thêm 01 chỉ vàng 24K. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay, ký tại nhà bà Đ1, ký xong bà đã trực tiếp giao vàng cho bà Đ1 không ai chứng kiến. Trong tờ giấy sang nhượng lập ngày 22/02/1996 từ chỗ biên nhận, tên Phạm Thị Đ1 và tên Đ1 là do bà Đ1 tự viết, còn những nội dung còn lại trong tờ giấy sang nhượng do bà nhờ người khác viết nhưng không nhớ tên.

Bà nhận chuyển nhượng phần đất này mục đích để cho con bà là anh Võ Văn N nên trong tờ giấy chuyển nhượng do anh N đứng tên. Phần đất hiện tại do chị Võ Thị K và anh Hà Minh Q quản lý sử dụng, do bà cho mượn. Năm 2013 bà Đ1 không có đem vàng đến chuộc đất mà trực tiếp đến yêu cầu chính quyền địa phương hòa giải. Phần đất tranh chấp chưa được cấp quyền sử dụng đất nhưng bà là người đóng thuế cho nhà nước và trong biên lai thuế do chồng bà là ông Võ Văn Kh đứng tên. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà Đ1 do không có đường mương nước và mặt tiền để cất nhà nên bà lấy một phần diện tích đất trong tổng diện tích 7.776m^2 để chuyển đổi với phần đất của ông Ngô Việt Xô và bà Châu Thị U, đến năm 2007 bà xây dựng nhà cơ bản và các công trình khác trên đất nhưng phía bà Đ1 không có ý kiến gì. Bà Đ2 xác định phần đất tranh chấp là do bà Đ1 chuyển nhượng cho bà nên bà không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của bà Đ1.

- Theo bà Châu Thị U trình bày:

Phần đất trước đây đã được cấp quyền sử dụng đất vào năm 1994 cho ông Ngô Việt Xô với diện tích 9.780m^2 nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị thất lạc. Vào năm 1993 bà Đ1 tranh chấp với vợ chồng bà. Đến khi có quyết định 533/QĐ-CTUB, ngày 07/9/2000 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước và Quyết định số 05/QĐ-CTUB, ngày 10/01/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau công nhận diện tích 4.924m^2 cho ông Ngô Việt Xô (ông Xô đã chết), diện tích còn lại trả cho bà Đ1. Vào năm 2000 bà đổi đất với bà Đ2 chứ không có đổi với bà Đ1. Do đất của bà Đ2 không có mặt tiền giáp sông không lấy nước vào được nên bà Đ2 yêu cầu đổi đất và bà đồng ý nhưng không có nói rõ diện tích mà chỉ thống nhất vị trí đổi đất. Khi bà đổi đất với bà Đ2 thì bà Đ1 đã chuyển nhượng đất cho bà Đ2 rồi. Nay bà Đ1 không khởi kiện bà thì bà không có ý kiến gì và diện tích đất đổi với bà Đ2 để các bên tự thỏa thuận.

- Chị K, anh Q, anh N trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của bà Đ2, bà Đ2 là người trực tiếp thực hiện việc chuyển nhượng đất của bà Đ1, các anh chị chỉ là người quản lý sử dụng chung với bà Đ2 nên không có tranh chấp hay yêu cầu gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2018/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện PT quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Đ1 về việc: Hủy giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập vào năm 1996 giữa bà Phạm Thị Đ1 và Nguyễn Thị Đ2 (Nguyễn Thị B); buộc bà Nguyễn Thị Đ2, chị Võ Thị K, anh Hà Minh Q trả diện tích đất 6.505 m^2 tọa lạc tại ấp LM, xã PM, huyện PT, tỉnh Cà Mau.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Đ1 về việc buộc bà Châu Thị U trả diện tích đất 1.687m^2 tọa lạc tại ấp LM, xã PM, huyện PT, tỉnh Cà Mau.

3. Tổng chi phí đo đạc và chi phí định giá là 7.691.071 đồng, bà Phạm Thị Đ1 chịu toàn bộ, chi phí này bà Đ1 đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Bà Phạm Thị Đ1 được miễn toàn bộ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/5/2018 bà Phạm Thị Đ1 kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Đ1 (ông L và bà H) thay đổi yêu cầu kháng cáo của bà Đ1: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ1, hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Đ1 với bà Đ2; buộc bà Đ2, chị K và anh Q trả cho bà Đ1 diện tích đất theo đo đạc 6.505m^2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Đ1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Đ1 (ông L và bà H) thay đổi yêu cầu kháng cáo của bà Đ1: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ1, hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Đ1 với bà Đ2; buộc bà Đ2, chị K và anh Q trả cho bà Đ1 diện tích đất theo đo đạc 6.505m^2. Xét việc thay đổi yêu cầu kháng cáo không vượt phạm vi kháng cáo ban đầu của bà Đ1 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của bà Phạm Thị Đ1, Hội đồng xét xử xét thấy: Bà Đ1 cho rằng phần đất tranh chấp là do bà cầm cố cho bà Đ2 vào năm 1996 nhưng không có giấy tờ hay chứng cứ gì chứng minh. Bà Đ2 cho rằng phần đất này bà Đ1 chuyển

nhượng cho bà Đ2, bà Đ2 cung cấp tờ Đơn nhường đất lập ngày 22/02/1996 để chứng minh nhưng bên nhận đất, bên nhượng đất ghi trong giấy không ai ký tên, phía sau Đơn nhường đất từ chữ "Biên nhận" bà Đ2 cho rằng họ tên "Phạm Thị Đ1" và chữ ký "Đ1" do bà Đ1 tự viết, tự ký. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà Đ1 không thừa nhận có việc bà Đ1 chuyển nhượng đất cho bà Đ2 nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh ngoài xác nhận của ông Phạm Văn Hậu; không thừa nhận chữ viết, chữ ký trong phần biên nhận của tờ Đơn nhường đất do bà Đ2 cung cấp là của bà Đ1 vì cho rằng bà Đ1 không biết chữ và đưa ra chứng cứ chứng minh là xác nhận của ông Phạm Văn Hậu, Trương Văn Minh, Võ Văn Dẽo, Lê Văn Hai, Nguyễn Thanh Tòng, Trương Văn Tải, Nguyễn Minh Chánh, Huỳnh Thị Nhựt xác nhận bà Đ1 không biết chữ.

[3] Qua thu thập hồ sơ về việc giải quyết tranh chấp đất giữa bà Đ1 với ông Nguyễn Việt Xô thể hiện tại các tài liệu như: Đơn yêu cầu của bà Đ1 ngày 10/01/1996; Biên bản giải quyết công trình xáng múc ngày 11/01/1996; Biên bản hòa giải ngày 28/3/1996; Biên bản hòa giải ngày 04/11/1999 bà Đ1 đều có ký tên và ghi họ tên của bà Đ1. Điều đó chứng minh bà Đ1 là người biết chữ chứ không phải bà Đ1 không biết chữ như đại diện theo ủy quyền của bà Đ1 trình bày và những người có tên nêu trên xác nhận bà Đ1 không biết chữ là chưa khách quan, không căn cứ.

[4] Mặc dù các bên đương sự trình bày không thống nhất nhau về việc giao dịch đối với phần đất nêu trên nhưng thống nhất từ năm 1996 các bên đã thực hiện xong giao dịch: Bà Đ2 giao vàng cho bà Đ1, bà Đ1 giao đất cho bà Đ2. Bà Đ2 quản lý sử dụng đất từ năm 1996 đến khi xảy ra tranh chấp năm 2013 (thời gian gần 20 năm) và gia đình bà Đ2 thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước. Đồng thời, khi bà Đ1 giao đất cho bà Đ2 là đất nông nghiệp, đến khi chuyển dịch nuôi trồng thủy sản (năm 2001) phía bà Đ2 vẫn tiếp tục quản lý sử dụng đất, đưa xáng vào múc đất cải tạo vuông nuôi tôm làm thay đổi hiện trạng đất, đồng thời bà Đ2 còn đổi đất với bà Châu Thị U và ông Ngô Việt Xô, phía bà Đ1 biết sự việc này nhưng không có ý kiến gì và cũng không tranh chấp. Mặc khác, trên phần đất này phía bà Đ2 xây nhà kiên cố từ năm 2007 và các công trình khác phía bà Đ1 biết nhưng không ngăn cản, không phản đối. Từ trước đến nay bà Đ1 cũng không đăng ký, kê khai đối với phần đất này.

[5] Qua xác minh giá đất tại thời điểm giao dịch ở địa phương thể hiện giá chuyển nhượng mỗi công tầm lớn bằng 03 chỉ vàng 24K, phù hợp giá giao dịch giữa bà Đ1 với bà Đ2 đối với diện tích đất nêu trên. Như vậy có căn cứ chứng minh phần đất nêu trên bà Đ1 chuyển nhượng cho bà Đ2 chứ không phải cầm cố. Tuy hợp đồng chuyển nhượng giữa các đương sự chưa tuân thủ về mặt hình thức theo quy định pháp luật, nhưng theo hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa

án nhân dân tối cao thì trường hợp này Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các đương sự.

[6] Xét thấy án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ1 về việc hủy hợp đồng cầm cố đất giữa bà Đ1 với bà Đ2 và buộc bà Đ2, chị K, anh Q trả diện tích đất theo đo đạc 6.505m^2 tọa lạc tại ấp LM, xã PM, huyện PT là có căn cứ. Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Đ1, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm miễn cho bà Đ1.

Những quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết; có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng 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, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Đ1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 17/2018/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện PT, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Đ1 về việc hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập vào năm 1996 giữa bà Phạm Thị Đ1 với bà Nguyễn Thị Đ2 (Nguyễn Thị B) và buộc bà Nguyễn Thị Đ2, chị Võ Thị K, anh Hà Minh Q trả cho bà Đ1 diện tích đất theo đo đạc thực tế 6.505m^2 tọa lạc tại ấp LM, xã PM, huyện PT, tỉnh Cà Mau.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Đ1 về việc buộc bà Châu Thị U trả diện tích đất 1.687m^2 tọa lạc tại ấp LM, xã PM, huyện PT, tỉnh Cà Mau.

- Chi phí đo đạc, định giá: 7.691.071 đồng bà Đ1 phải chịu, bà Đ1 đã nộp xong.

- Án phí dân sự sơ thẩm: bà Đ1 được miễn chịu án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: bà Đ1 được miễn chịu án phí. Bà Đ1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007068 ngày 11/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện PT được nhận lại.

Những quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết; có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 PT;

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

- Chi cục THADS huyện PT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

(Đã ký)

Nguyễn Thành Lập