

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 11/2022/DS-ST
Ngày: 12/4/2022
V/v “T/c quyền sử dụng đất,
Hợp đồng cầm cố QSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TRÀ VINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thu Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Sơn Ngọc Ngoan
2. Bà Trần Thị Sang

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Châu Thị Phượng Liên, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:*** Ông Trần Văn Thòn – Kiểm sát viên

Trong ngày 12 tháng 4 năm 2022 tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 284/2020/TLST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, Hợp đồng cầm cố, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2022 và Thông báo dời ngày xét xử số 33/TB-TA ngày 30/3/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 06/2022/QĐXXST-DS ngày 5/4/2022 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Huỳnh Thị U, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: ấp Thanh Nguyên B, xã Mỹ Chánh, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh

2. ***Bị đơn:*** Bành Văn M, sinh năm 1968; Võ Ngọc H, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: ấp Hương Phụ A, xã Đa Lộc, huyện Châu Thành tỉnh Trà Vinh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Bành Văn M và bà Võ Ngọc H: Là bà Trần Thị Điền Văn phòng luật sư Nguyễn Phúc thuộc đoàn Luật sư tỉnh Trà Vinh

3. ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

- Nguyễn Thị X, sinh năm 1947 (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp Thanh Nguyên B, xã Mỹ Chánh, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh
- Huỳnh Thị Đ, sinh 1977(vắng mặt)
Địa chỉ: ấp Thanh Nguyên B, xã Mỹ Chánh, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh
- Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1971(vắng mặt)
Địa chỉ: ấp 8, xã Hòa An, huyện Phụng Hiệp, huyện Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang
- Bành Thanh M, sinh năm 2001(vắng mặt)
- Bành Thanh C, sinh năm 1993(vắng mặt)
- Huỳnh Thị T, sinh năm 1968(vắng mặt)
Địa chỉ: ấp Hương Phụ A, xã Đa Lộc, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh
- Nguyễn Chí D, sinh năm 1985(vắng mặt)
Địa chỉ: ấp Thanh Nguyên B, xã Mỹ Chánh, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày tại phiên tòa hôm nay của bà Huỳnh Thị U như sau:

Bà U và ông M, bà H tranh chấp diện tích 3000m²(diện tích thực đo là 2.317m²) nằm trong tổng diện tích 6.480m² thửa 1201, tờ bản đồ số 4. Do bà U đứng tên quyền sử dụng đất. Đất tọa lạc tại ấp Thanh Nguyên B, xã Mỹ Chánh, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh. Nguồn gốc đất là của ông Huỳnh Văn Truyện cho bà Huỳnh Thị T. Bà T chuyển nhượng cho bà U.

Nguyên nhân tranh chấp: Vào năm 1996 ông Truyện thiếu nợ ông Trần Văn Hai số tiền 29.450.000 đồng không có trả. Đến năm 1997 ông Truyện chết, đến năm 2005 ông Hai khởi kiện bà T (là người thừa kế của ông Truyện) Tòa án đã giải quyết buộc bà T trả số tiền nêu trên. Đến ngày 08/6/2009 Chi Cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành phong tỏa kê biên tài sản thửa đất 1201 diện tích 6.480m². Đến năm 2015 Thi hành án động viên trả tiền nếu không sẽ đem bán đấu giá. Bà U thấy vậy nên đưa cho bà T 50.000.000 đồng để giao Thi hành án trả nợ cho ông Hai. Đến ngày 09/12/2015 Thi hành án ra thông báo giải tỏa việc phong tỏa tài sản của người phải thi hành án vì bà T đã trả xong nợ cho ông Hai. Năm 2016 bà T làm thủ tục thừa kế của ông Truyện thửa đất nói trên được hàng thừa kế của ông Truyện đồng ý. Đến tháng 3/2017 bà T chuyển nhượng thửa đất 1201 diện tích 6.480m² cho bà U giá 150.000.000 đồng, bà U đã chỉnh trang 4 đứng tên quyền sử dụng đất ngày 14/3/2017.

Trước khi bà U nhận chuyển nhượng thì phần đất này bà T cầm cho bà H năm 2014 là 04 công (cầm hai lần, mỗi lần 2 công giá 20.000.000 đồng) không có làm

giấy. Năm 2016 bà T giao cho bà H 20.000.000 đồng chuộc lại 2 công đất. Còn lại 2 công bà U đề nghị bà T và bà H làm giấy cầm cố bà H đồng ý nhưng đề nghị làm giấy ghi ngày 15/5/2014 vì bà cho rằng đất cổ năm 2014 không có làm giấy bây giờ làm giấy thì phải ghi năm 2014 và ông M kêu bà Xuân, bà Đạm, ông Nuôi đến chứng kiến và ký tên vào giấy cầm cố nhưng thực chất là giấy này làm năm 2016. Đến năm 2018 bà U đưa cho bà H 20.000.000 đồng để chuộc phần đất còn lại có làm giấy tại nhà bà U nhưng bà U chưa lấy đất lại vì chờ bà H thu hoạch lúa. Sau đó bà H có nhu cầu muốn chuyển nhượng luôn phần đất này nên bà U đồng ý để bà H và ông M tiếp tục canh tác nhưng thời gian kéo dài hơn năm kể từ ngày chuộc đất bà H và ông M không nói gì cả nên bà U đến đòi lại đất thì bà H không giao đất nói là chuyển nhượng của ông Truyen nên xảy ra tranh chấp. Lý do trong giấy cầm cố ghi 3 công vì thấy phần đất trước đây T chuộc nói hai công nhưng thấy nhỏ quá khoảng hơn công, nên bà H nói thôi phần còn lại ghi 3 công đi đất cầm cố mà có phải chuyển nhượng đâu mà chính xác, chuộc giao lại thôi nên hai bên thống nhất đoán độ khoản còn lại 3 công nên ghi 3 công. Nay bà U yêu cầu ông M và bà H trả lại diện tích đất 3.000m² theo giấy cầm cố nhưng thực đo là 2.317m² thuộc thửa 1201 cho bà và yêu cầu bồi thường tiền chiếm đất sử dụng từ năm 2018 cho đến nay là 50.000.000 đồng

Theo lời khai và lời trình bày của bà Võ Ngọc H và ông Bành Văn M như sau:

Vào năm 1994 ông Truyen có chuyển nhượng cho bà H và ông M 2 công đất ruộng giá 4 chỉ vàng 24k có viết giấy tay. Từ khi mua là canh tác đến nay. Vợ chồng bà H có nhiều lần yêu cầu sang tên nhưng bằng khoán do bà T đem cầm hoài nên không có sang tên được. Thửa đất hiện nay là thửa 1197 (chung thửa cha mẹ ông Truyen cho ông Truyen 2 công, ông Được 2,5 công, hai anh em mới sang cho bà). Phần đất bà có của bà T thửa 1201 diện tích 2 công nhưng không có đo hai bên thống nhất đoán ghi đại 3 công, đất này cổ năm 2014 giá 20.000.000 đồng bà H đã cho bà T chuộc rồi giao đất rồi năm 2016 không còn liên quan đến đất cầm cố. Đất đang tranh chấp là đất bà chuyển nhượng của ông Truyen như đã trình bày ở trên. Nay bà U kiện là không đúng bà H và ông M yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất này.

Theo lời khai của bà Huỳnh Thị T: Bà H trình bày hoàn toàn không đúng. Vào năm 2014 bà T có cầm cố đất cho bà H và ông M 2 lần, mỗi lần 2 công. Hai lần là 4 công giá 40.000.000 đồng, không có làm giấy tờ gì cả. Cha bà mắc nợ, thi hành án kê biên tài sản, chuyển nhượng cho bà U như bà U trình bày. Năm 2016 bà U chuộc đất bà H và ông M không cho nói là cầm cố với bà bà U không có quyền chuộc, bà U nói bà chuyển nhượng rồi, bà H nói không có giấy tờ chứng minh (vì lúc đó tôi đang làm thủ tục thừa kế nên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng với bà U được), nên bà U mới đưa cho bà T 20.000.000 đồng giao cho bà H thì bà H giao đất nói 2 công chứ không tới 2 công khoảng hơn 01 công, cho chuộc không có làm giấy tờ gì hết. Và bà U đề nghị làm giấy cầm cố phần đất còn lại thì mọi việc diễn ra như bà U trình bày cho đến nay. Năm 2018 bà U chuộc đất bà không biết vì lúc đó bà U có giấy đỏ rồi, bà U giao tiền cho bà H như thế nào bà T không có chứng kiến chỉ nghe nói lại bà U chuộc đất rồi. Bà H và ông M cho là đất đang tranh chấp với bà U là

cha bà chuyển nhượng là hoàn toàn không có, cha bà có cầm đất cho bà H thừa 1197 là 2 công liên kề với thửa 1201 nhưng năm nào bà cũng không nhớ lâu lắm rồi hiện bà H cũng đang canh tác. Nay bà H xuất trình ra giấy cha bà chuyển nhượng là hoàn toàn không đúng. Khi bà H đi làm giấy thửa đất 1197 thì chính quyền nói thửa đất này tên ông Nguyễn Văn Bảy đúng tên (em ông Truyện, nay ông Bảy cũng đã chết) không phải ông Truyện nên không làm giấy được thì bà H canh tác luôn cho đến nay. Theo bà T thì từ chỗ tên ông Bảy không làm giấy được nên bà H sợ mất đất nên cố tình không trả đất cầm cố (vì thửa đất này tên ông Truyện) nên bà H mới xuất trình giấy mua thửa đất 1197 mà nói mua thửa 1201. Bà yêu cầu hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà U. Do bận công việc nên bà T có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa hôm nay bà Huỳnh Thị U khai: Bà rút yêu cầu khởi kiện phần yêu cầu bà H và ông M bồi thường tiền chiếm đất sử dụng từ năm 2018 cho đến nay là 50.000.000 đồng. Còn lại vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa hôm nay bà Võ Ngọc H khai: Bà khẳng định phần đất bà chuyển nhượng của ông Truyện năm 1994 ngay phần đất đang tranh chấp với bà U. Đến khi ông Truyện có giấy đỏ đem đi cầm cho ông Lê Văn Điệp bà phải bỏ tiền ra chuộc lấy lại giấy đưa cho bà T để làm thủ tục tách thửa nhưng bà T không thực hiện mà chuyển nhượng cho bà U dẫn đến tranh chấp. Bà H thừa nhận lời khai của bà lúc này lúc khác là do bà nhầm lẫn nay bà khẳng định lại là cố có 1 lần duy nhất và đã trả đất cho bà U xong rồi vào năm 2018, còn phần đất đang tranh chấp là chuyển nhượng thửa 1201. Nay bà H yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất đang tranh chấp với bà U.

Tại phiên tòa hôm nay ông Bành Văn M có cùng ý kiến và yêu cầu với bà Võ Ngọc H.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H và ông M: Đề nghị hội đồng xét xử bác yêu cầu của bà U. Chấp nhận yêu cầu bà H và ông M cho bà H, ông M được tiếp tục sử dụng diện tích đất 2317m² thuộc thửa 1201.

Vị kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án theo quy định. Những vấn đề khác Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án dân sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với các đương sự và những người tham gia tố tụng khác từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 68, 70, 71, 74 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để xác minh thời gian bà H và ông M bắt đầu sử dụng đất từ năm nào.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất, Hợp đồng cầm cố đất. Các đương sự có nơi cư trú thuộc huyện Châu Thành nên thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa. Riêng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt và đã được triệu tập 2 lần. Căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự đủ căn cứ xét xử vắng mặt các đương sự.

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị U. Hội đồng xét xử thấy:

[1] Ông Huỳnh Văn Truyen chết năm 1997. Năm 2016 bà T làm thủ tục thừa kế của ông Truyen thừa đất 1201 diện tích 6.480m² được hàng thừa kế của ông Truyen (Bà Xuân, anh Vinh, chị Đẹp) đồng ý. Đến tháng 3/2017 bà T chuyển nhượng thừa đất 1201 diện tích 6.480m² cho bà U và bà U chỉnh trang 4 đứng tên quyền sử dụng đất là hợp pháp.

[2] Bà U và ông M tranh chấp diện tích 3000m² nhưng diện tích thực đo là 2.317m² nằm trong tổng diện tích 6.480m² thửa 1201. Theo bà U thì diện tích đất này cầm cố cho bà H và ông M vào năm 2014 nhưng đến năm 2018 bà trả tiền chuộc đất xong nhưng bà H và ông M không trả đất nên tranh chấp.

Theo lời khai của bà U và bà T vào đầu năm 2014 bà T cô cho bà H và ông M 2 công đất giá 20.000.000 đồng. Đến khoảng gần cuối năm 2014 cô tiếp 2 công nữa cũng giá 20.000.000 đồng, 4 công đất này thuộc thửa 1201. Lúc cầm cố không làm giấy tờ gì cả. Đến năm 2016 bà H và ông M cho bà T chuộc lại 2 công, còn 2 công bà U đề nghị làm giấy thì hai bên thống nhất làm giấy ghi thời gian cầm cố năm 2014 diện tích cô là 3 công vì thấy diện tích trả rồi nhỏ so với diện tích còn lại nên hai bên thống nhất dự đoán ghi đại là 3 công (bà H, ông M cũng thừa nhận thống nhất dự đoán ghi đại là 3 công). Đến năm 2018 bà U giao tiền cho bà H chuộc lại phần đất cầm cố ghi là 3 công có làm giấy bà H cũng thừa nhận giấy chuộc lại đất là chữ ký của bà nhưng bà cho là đã giao đất năm 2016 xong rồi. Khi thì bà H khai có hai lần như bà T và bà U khai, khi thì chỉ có một lần đã trả đất rồi, lúc trả năm 2016, lúc thì giao trả đất năm 2018. Từ đó cho thấy lời khai của bà H mâu thuẫn với nhau nên việc bà U cho là đất cầm cố là có căn cứ cũng phù hợp với lời khai ông Trần Văn Hoàng là năm 2016 bà T chuộc 2 công giao cho bà U, bà U cho ông Hoàng thuê có hợp đồng thuê. Năm 2018 ông Hoàng là người trực tiếp ghi giấy và chứng kiến cho bà U giao tiền trả cho bà H, bà H trả giấy cầm cố cho bà U. Anh Hoàng cũng xác định cầm cố ngay phần đất bà H và bà U đang tranh chấp.

Tại biên bản đối chất ngày 20/12/2021 bà H thừa nhận là bà T cầm cố 4 công,

cho bà T chuộc lại vào năm 2016 không có làm giấy, phần 2 công sau có làm giấy và cho chuộc lại rồi nhưng bà không chỉ được vị trí phần đất đã trả lại rồi vào năm 2018

[3] Đối với bà H và ông M cho là phần đất tranh chấp là chuyển nhượng của ông Truyện vào năm 1994 nhưng nội dung trong 2 tờ giấy đó không thể hiện được chuyển nhượng thửa đất nào, vị trí ở đâu, tứ cận giáp với ai, tờ giấy chỉ viết tay không được chính quyền địa phương xác nhận, hình thức chuyển nhượng không đúng quy định pháp luật, không thể hiện được thành viên trong hộ ông Truyện có đồng ý chuyển nhượng hay không. Kết quả giám định cũng không đủ cơ sở kết luận để trả lời chữ ký trong tờ sang nhượng là của ông Truyện. Bà H khai bà không làm thủ tục chuyển nhượng được vì bà T đem giấy thửa 1201 cầm cho ông Lê Văn Điệp và bỏ tiền ra 6.000.000 đồng chuộc giấy lại đưa cho bà T để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà T đem chuyển nhượng cho bà U và cung cấp giấy chứng minh bà trả tiền chuộc giấy thửa 1201 nhưng chứng cứ bà cung cấp là thửa 1197 và các thửa khác không liên quan đến thửa 1201.

[4] Để xác định bà H có nhầm lẫn hay không Tòa án đề nghị bà cung cấp giấy chuyển nhượng thửa 1201 và thửa 1197, thì bà H lấy 2 tờ giấy chuyển nhượng với ông Truyện vào năm 1994 mà bà chứng minh mua thửa 1201 lại tiếp tục chứng minh cho việc chuyển nhượng thửa 1197. Lời khai bà H, ông M tại tòa cũng rất nhiều mâu thuẫn

[5] Bà H và ông M cho là chuyển nhượng năm 1994 và sử dụng đến nay là không có căn cứ: Khi Chi cục Thi hành án dân sự kê biên phong tỏa có xác minh ai sử dụng canh tác trên đất để làm việc và thông báo cho họ biết việc kê biên phong tỏa đất đó nhưng bà H thi hành án không có làm việc, bà H cũng khai không có nhận được thông báo nào của Thi hành án. Chính quyền địa phương, bà Đạm, ông Hoàng... xác định đất cầm cố không chuyển nhượng. Cho thấy đủ chứng cứ xác định bà H sử dụng từ khi cầm cố năm 2014, việc cho là chuyển nhượng sử dụng từ năm 1994 là không có cơ sở.

[6] Bà U rút yêu cầu khởi kiện phần yêu cầu bà H và ông M bồi thường tiền chiếm đất sử dụng từ năm 2018 cho đến nay là 50.000.000 đồng nên hội đồng xử án không xem xét mà đình chỉ giải quyết.

[7] Vị đại diện viện kiểm sát đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm thời điểm năm 1994 đến thời điểm 2014 bà T sử dụng hay bà H, ông M sử dụng. Hội đồng xử án xét thấy như nhận định phần [5] nên đủ căn cứ xét xử không tạm ngừng phiên tòa.

[8] Từ những chứng cứ và nhận định nêu trên cho thấy các đương sự tranh chấp hợp đồng cầm cố là có thật, việc bà H, ông M cho là chuyển nhượng là không có cơ sở nên chấp nhận yêu cầu của bà U. Không chấp nhận yêu cầu của bà H, ông M

cũng như luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông M và bà H. Pháp luật không quy định cầm cố quyền sử dụng đất, vì vậy, việc cố đất ở địa phương chỉ là những giao dịch tự phát trên thực tế. Do đó hợp đồng cầm cố giữa bà T và bà H, ông M vô hiệu. Hợp đồng vô hiệu thì hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà H, ông M phải trả cho bà U diện tích đất 2317m² nằm trong tổng diện tích 6.480m² thửa 1201. Bà U đã giao trả lại cho bà H ông M 20.000.000 đồng xong, bà H đã nhận số tiền 20.000.000 đồng được thể hiện ở biên nhận ngày 26/8/2018.

Về lệ phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Là 3.175.368 đồng bà U đã nộp tạm ứng trước chi cho hội đồng thẩm định, định giá xong. Buộc bà H và ông M phải nộp 3.175.368 đồng trả lại cho bà U.

Lệ phí giám định chữ ký: là 900.000 đồng U đã nộp tạm ứng trước chi xong. Buộc bà H và ông M phải nộp 900.000 đồng trả lại cho bà U

Về án phí: Buộc bà H và ông M phải chịu theo quy định pháp luật, vì yêu cầu không được chấp nhận

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; 147; 227 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điều 122; 123; 131 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị U

Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất lập ngày 11/5/2014 giữa bà Huỳnh Thị T với ông Bành Văn M vô hiệu.

Buộc ông Bành Văn M và bà Võ Ngọc H trả lại cho bà Huỳnh Thị U diện tích đất 2317m² nằm trong tổng diện tích 6.480m² thuộc thửa 1201, tờ bản đồ số 4. Do bà U đứng tên quyền sử dụng đất. Đất tọa lạc tại ấp Thanh Nguyên B, xã Mỹ Chánh, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh. Đất có tứ cận và độ dài như sau:

- Hướng Bắc giáp thửa 334, 335 có độ dài: 14,61m; 18,37m; 24,33m
- Hướng nam giáp thửa 383 có độ dài: 31,40m
- Hướng đông giáp thửa 1197, 364 có độ dài: 23,98m; 25,03m; 32,18m
- Hướng tây giáp thửa 359 có độ dài: 26,47m; 5,86m; 22,21m

Bà U đã giao trả lại cho bà H ông M 20.000.000 đồng xong, bà H đã nhận số tiền 20.000.000 đồng được thể hiện ở biên nhận ngày 26/8/2018 nên không phải trả nữa.

Đình chỉ giải quyết câu khởi kiện của bà U phần yêu cầu bà H và ông M bồi thường tiền chiếm đất sử dụng từ năm 2018 cho đến nay là 50.000.000 đồng

Về lệ phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Là 3.175.368 đồng bà U đã nộp tạm ứng trước chi cho hội đồng thẩm định, định giá xong. Buộc bà H và ông M phải nộp 3.175.368 đồng trả lại cho bà U.

Lệ phí giám định chữ ký: là 900.000 đồng U đã nộp tạm ứng trước chi xong. Buộc bà H và ông M phải nộp 900.000 đồng trả lại cho bà U.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà H và ông M nộp 300.000 đồng. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí mà bà U đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành số tiền 1.250.000 đồng, biên lai số 0009895 ngày 15/6/2020.

Án xử công khai. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử lại phúc thẩm. Trường hợp vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ hoặc từ ngày niêm yết bản 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự”.

*** Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ tọa phiên toà

Đỗ Thị Thu Hằng

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TRÀ VINH**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi.... giờ.....phút, ngày 12 tháng 4 năm 2022

Tại: Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thu Hằng.

Hội thẩm nhân dân: Sơn Thị Ngọc Ngoan và Trần Thị Sang

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số: 284/2020/TLST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hợp đồng cầm cố đất” giữa:

1. *Nguyên đơn*: Huỳnh Thị U, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: ấp Thanh Nguyên B, xã Mỹ Chánh, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh

2. *Bị đơn*: Bành Văn M, sinh năm 1968; Võ Ngọc H, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: ấp Hương Phụ A, xã Đa Lộc, huyện Châu Thành tỉnh Trà Vinh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Bành Văn M và bà Võ Ngọc H: Là bà Trần Thị Điền Văn phòng luật sư Nguyễn Phúc thuộc đoàn Luật sư tỉnh Trà Vinh

3 Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Nguyễn Thị X, sinh năm 1947 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Thanh Nguyên B, xã Mỹ Chánh, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh

- Huỳnh Thị Đ, sinh 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Thanh Nguyên B, xã Mỹ Chánh, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh

- Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 8, xã Hòa An, huyện Phụng Hiệp, huyện Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang

- Bành Thanh M, sinh năm 2001 (vắng mặt)

- Bành Thanh C, sinh năm 1993 (vắng mặt)

- Huỳnh Thị T, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Hương Phụ A, xã Đa Lộc, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh

- Nguyễn Chí D, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Thanh Nguyên B, xã Mỹ Chánh, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Các đương sự tranh quyền sử dụng đất; Hợp đồng cầm cố đất và bị đơn có nơi cư trú thuộc huyện Châu Thành nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Hội đồng xét xử thống nhất biểu quyết 3/3

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa. Riêng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, người vắng không đơn nhưng đã được triệu tập xét xử hợp lệ lần thứ 2. Căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự đủ căn cứ xét xử vắng mặt các đương sự. Hội đồng xét xử thống nhất biểu quyết 3/3

Về điều luật áp dụng: Hội đồng xét xử thống nhất biểu quyết 3/3:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; 147; 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ điều 122; 123; 131 Bộ luật dân sự; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án

Về yêu cầu khởi kiện. Thành phần Hội đồng xét xử thảo luận và có ý kiến:

Ông Huỳnh Văn Truyện chết năm 1997. Năm 2016 bà T làm thủ tục thừa kế của ông Truyện thừa đất 1201 diện tích 6.480m² được hàng thừa kế của ông Truyện đồng ý. Đến tháng 3/2017 bà T chuyển nhượng thừa đất 1201 diện tích 6.480m² cho bà U và bà U chỉnh trang 4 đứng tên quyền sử dụng đất là hợp pháp.

Theo lời khai của bà U và bà T vào đầu năm 2014 bà T cố cho bà H và ông M 2 công đất giá 20.000.000 đồng. Đến khoảng gần cuối năm 2014 cố tiếp 2 công nữa cũng giá 20.000.000 đồng, 4 công đất này thuộc thửa 1201. Lúc cầm cố không làm giấy tờ gì cả. Đến năm 2016 bà H và ông M cho bà T chuộc lại 2 công, còn 2 công bà U đề nghị làm giấy thì hai bên thống nhất làm giấy ghi thời gian cầm cố năm 2014 diện tích cố là 3 công vì thấy diện tích trả rồi nhỏ so với diện tích còn lại nên hai bên thống nhất dự đoán ghi đại là 3 công (bà H, ông M cũng thừa nhận thống nhất dự đoán ghi đại là 3 công). Đến năm 2018 bà U giao tiền cho bà H chuộc lại phần đất cầm cố ghi là 3 công có làm giấy bà H cũng thừa nhận giấy chuộc lại đất là chữ ký của bà nhưng bà cho là đã giao đất năm 2016 xong rồi. Khi thì bà H khai cố hai lần như bà T và bà U khai, khi thì chỉ cố một lần đã trả đất rồi, lúc trả năm 2016, lúc thì giao trả đất năm 2018. Từ đó cho thấy lời khai của bà H mâu thuẫn với nhau. Năm 2018 ông Hoàng là người trực tiếp ghi giấy và chứng kiến cho bà U giao tiền trả cho bà H, bà H trả giấy cầm cố cho bà U. Anh Hoàng cũng xác định cầm cố ngay phần đất bà H và bà U đang tranh chấp.

Tại biên bản đối chất ngày 20/12/2021 bà H thừa nhận là bà T cầm cố 4 công, cho bà T chuộc lại vào năm 2016 không có làm giấy, phần 2 công sau có làm giấy và cho chuộc lại rồi nhưng bà không chỉ được vị trí phần đất đã trả lại rồi vào năm 2018

Đối với bà H và ông M cho là phần đất tranh chấp là chuyển nhượng của ông Truyện vào năm 1994 nhưng nội dung trong 2 tờ giấy đó không thể hiện được chuyển nhượng thửa đất nào, vị trí ở đâu, tứ cận giáp với ai. Kết quả giám định cũng không đủ cơ sở kết luận để trả lời chữ ký trong tờ sang nhượng là của ông Truyện. Bà H khai bà không làm thủ tục chuyển nhượng được vì bà T đem giấy thửa 1201

cầm cho ông Lê Văn Điệp và bỏ tiền ra 6.000.000 đồng chuộc giấy lại đưa cho bà T để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà T đem chuyển nhượng cho bà U và cung cấp giấy chứng minh bà trả tiền chuộc giấy thửa 1201 nhưng chứng cứ bà cung cấp là thửa 1197 và các thửa khác không liên quan đến thửa 1201. Lời khai bà H và ông M cho là chuyển nhượng năm 1994 và sử dụng đến nay là không có căn cứ: Khi Chi cục Thi hành án dân sự kê biên phong tỏa có xác minh ai sử dụng canh tác trên đất để làm việc và thông báo cho họ biết việc kê biên phong tỏa đất đó nhưng bà H thi hành án không có làm việc, bà H cũng khai không có nhận được thông báo nào của Thi hành án. Chính quyền địa phương, bà Đạm, ông Hoàng, ông Nhựt... xác định đất cầm cố không chuyển nhượng. Cho thấy đủ chứng cứ xác định bà H sử dụng từ khi cầm cố năm 2014, việc cho là chuyển nhượng sử dụng từ năm 1994 là không có cơ sở.

Bà U rút yêu cầu khởi kiện phần yêu cầu bà H và ông M bồi thường tiền chiếm đất sử dụng từ năm 2018 cho đến nay là 50.000.000 đồng nên hội đồng xử án không xem xét mà đình chỉ giải quyết.

Vị đại diện viện kiểm sát đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm thời điểm năm 1994 đến thời điểm 2014 bà T sử dụng hay bà H, ông M sử dụng. Hội đồng xử án xét thấy chứng cứ trong hồ sơ đủ căn cứ xét xử nên không tạm ngừng phiên tòa.

Pháp luật không quy định cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó hợp đồng cầm cố giữa bà T và bà H, ông M vô hiệu. Hợp đồng vô hiệu thì hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà H, ông M phải trả cho bà U diện tích đất 2317m² nằm trong tổng diện tích 6.480m² thửa 1201. Bà U đã giao trả lại cho bà H ông M 20.000.000 đồng xong, bà H đã nhận số tiền 20.000.000 đồng được thể hiện ở biên nhận ngày 26/8/2018.

Sau khi bàn bạc và có ý kiến như trên, Hội đồng xét xử thống nhất biểu quyết 3/3:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà U

Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất lập ngày 11/5/2014 giữa bà Huỳnh Thị T với ông Bành Văn M vô hiệu.

Buộc ông Bành Văn M và bà Võ Ngọc H trả lại cho bà Huỳnh Thị U diện tích đất 2317m² nằm trong tổng diện tích 6.480m² thuộc thửa 1201, tờ bản đồ số 4. Do bà U đứng tên quyền sử dụng đất. Đất tọa lạc tại ấp Thanh Nguyên B, xã Mỹ Chánh, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh. Đất có tứ cận và độ dài như sau:

- Hướng Bắc giáp thửa 334, 335 có độ dài: 14,61m; 18,37m; 24,33m
- Hướng nam giáp thửa 383 có độ dài: 31,40m
- Hướng đông giáp thửa 1197, 364 có độ dài: 23,98m; 25,03m; 32,18m
- Hướng tây giáp thửa 359 có độ dài: 26,47m; 5,86m; 22,21m

Bà U đã giao trả lại cho bà H ông M 20.000.000 đồng xong, bà H đã nhận số

tiền 20.000.000đồng được thể hiện ở biên nhận ngày 26/8/2018 nên không phải trả nữa.

Đình chỉ giải quyết câu khởi kiện của bà U phần yêu cầu bà H và ông M bồi thường tiền chiếm đất sử dụng từ năm 2018 cho đến nay là 50.000.000 đồng

**Các vấn đề khác hội đồng xét xử thống nhất biểu quyết 3/3:*

Về lệ phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; Lệ phí giám định chữ ký: Buộc bà H và ông M phải chịu nộp và hoàn trả lại cho bà U

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc các đương sự chịu theo quy định pháp luật

- Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật

Nghị án kết thúc vào hồi..... giờ..... phút, ngày 12 tháng 4 năm 2022.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Sơn Ngọc Ngoan

Đỗ Thị Thu Hằng

Trần Thị Sang