

Bản án số: 82/2023/DS-PT

Ngày 16-3-2023

V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán:

Bà Hoàng Thị Hải Hà

Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Trâm là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Màu – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 297/2022/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 27/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mười H1, sinh năm 1962.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị H2, sinh năm 1957 (có mặt).

-Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Mười B, sinh năm 1964 (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1970 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã K, huyện T, tỉnh C ..

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn Mười B và bà Nguyễn Thị T1: Luật sư Phạm Thanh Răng, Văn phòng Luật sư Thanh Răng - Như Quỳnh thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Trần Văn T2 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 9, thị t, huyện T, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn Mười B là bị đơn và bà Nguyễn Thị T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Hiệp trình bày:* Mẹ bà Nguyễn Thị Mười H1 là cụ Phạm Thị Tám đã cho bà Mười Hai một phần đất vào năm 1983 không đo đạc nhưng có bờ ranh một cạnh giáp với đất ông Nguyễn Văn Mười, một cạnh giáp với đất ông Nguyễn Văn Mười B và một cạnh giáp đất bà Nguyễn Thị Chín. Đất ông Mười, ông Mười Ba và đất bà Chín cũng đều được cha mẹ cho. Bà Mười Hai quản lý và sử dụng đất đến năm 1996 thì được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 7.000 m² tại thửa đất số 428, bà Chín được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 7.000 m² tại thửa đất số 429, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp Đá Bạc, xã Khánh Bình Tây, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Năm 2001 bà Mười Hai và bà Chín cố toàn bộ phần đất của mình cho ông Mười Ba với giá cố đất mỗi người là 12,5 chỉ vàng 24k, thời hạn cố đất là 07 năm, việc cố đất có làm giấy tay do ông Mười Ba viết, bà Chín và bà Mười Hai cùng kí tên vào một tờ giấy cố đất do ông Mười ba viết để ông Mười Ba giao cho mỗi người 12,5 chỉ vàng 24k, ông Mười Ba nhận đất canh tác, sử dụng. Năm 2007 bà Mười Hai và bà Chín yêu cầu chuộc lại đất, nhưng ông Mười Ba không đồng ý trả đất. Năm 2015 bà Chín khởi kiện yêu cầu ông Mười Ba trả lại đất. Tòa án đã xét xử tại bản án sơ thẩm số 56/2017/DSST ngày 01/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời đã buộc ông Mười Ba trả lại cho bà Chín diện tích đất theo đo đạc thực tế là 9.235,3m² hiện nay đã thi hành án xong. Diện tích đất của bà Mười Hai yêu cầu ông Mười Ba trả theo đo đạc thực tế là 9.256,3m², hiện nay ông Mười Ba và vợ là bà T1 đang trực tiếp quản lý sử dụng. Do đó bà Mười Hai yêu cầu ông Mười Ba và bà T1 trả lại diện tích đất 9.256,3m². Bà Mười Hai sẽ trả lại cho ông Mười Ba 12,5 chỉ vàng 24k. Ngoài ra, bà Mười Hai còn xác định do bà Mười Hai yêu cầu chuộc đất mà ông Mười Ba không cho chuộc, nên bà Mười Hai không sử dụng đất gây thiệt hại là 735 gia lúa với giá trị 100.000 đồng/gia. Nên bà Mười Hai yêu cầu bồi thường thiệt hại với tổng số tiền 73.500.000 đồng. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Mười Hai đứng tên đã thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền hiện nay bà Mười Hai chưa thanh toán. Đối với tiền chi phí tố tụng yêu cầu ông Mười Ba trả lại. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H2 đại diện theo ủy quyền của bà Mười Hai xin rút lại phần yêu cầu bồi thường thiệt hại.

- *Bị đơn, ông Nguyễn Văn Mười B trình bày:* Ông Mười Ba thừa nhận vào năm 2001 ông Mười Ba có viết giấy nhận cố của bà Mười Hai và bà Chín mỗi người 01 phần đất diện tích 7.000 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Mười Hai và bà Chín được cấp. Ông Mười Ba đã đưa cho bà Mười Hai và bà Chín mỗi người 12,5 chỉ vàng 24k, sau đó ông đưa thêm cho bà Mười Hai 2,5 chỉ vàng 24k, tổng số vàng cố đất mà ông Mười Ba đã giao cho bà Mười Hai là 15 chỉ vàng 24k. Giấy cố đất do ông Mười Ba giữ cho đến nay. Hiện nay, ông Mười Ba xác định không có nhận đất của bà Mười Hai và bà Chín do hai phần đất ông Mười

Ba nhận cổ của bà Mười Hai và bà Chín nằm trong diện tích đất ông Mười Ba đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Mười Ba không đồng ý trả đất. Theo đo đạc thực tế diện tích đất tranh chấp với bà Mười Hai là 9.256,3m². Ngoài ra, ông Mười Ba có cho bà Mười Hai mượn 2,5 chỉ vàng 24k và đưa thêm cho bà Mười Hai 2,5 chỉ vàng 24k sau khi bà Mười Hai kí vào giấy cổ đất cho ông Mười Ba đến nay bà Mười Hai chưa trả. Hiện nay, vợ chồng ông Mười Ba và bà T1 đang là người trực tiếp canh tác phần đất tranh chấp. Nay, ông Mười Ba yêu cầu bà Mười Hai trả vàng cổ đất là 12,5 chỉ vàng 24k, xin rút lại 05 chỉ vàng cổ thêm và vàng mượn. Ông Mười Ba không đồng ý trả lại đất vì ông không có nhận đất cổ. Ông không yêu cầu bồi thường gì đối với phần cây cối trên phần đất tranh chấp. Không đồng ý trả chi phí tố tụng theo yêu cầu của bà Mười Hai.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị T1 trình bày:* Phần đất tranh chấp hiện nay bà T1 và ông Mười Ba đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Bà không đồng ý trả đất cho bà Mười Hai.

Đối với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Trần Văn Thời, quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng nhưng Ngân hàng không có ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 293/2022/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Mười H1.

Tuyên bố: Hợp đồng cổ đất ngày 21/3/2001 giữa bà Nguyễn Thị Mười H1 và ông Nguyễn Văn Mười B là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn Mười B và bà Nguyễn Thị T1 giao lại cho bà Nguyễn Thị Mười H1 phần đất có diện tích 9.256,3m² thuộc thửa 428 – tờ bản đồ 299 thành lập năm 1994, nay là thửa 180 tờ bản đồ số 4/BĐĐC, thành lập năm 2005 tọa lạc tại ấp Đá Bạc, xã Khánh Bình Tây, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, có tứ cận:

- + Đông giáp Nguyễn Văn Mười B diện tích 56,20 mét.
- + Tây giáp ông Nguyễn Văn Mười diện tích 56,20 mét.
- + Bắc giáp ông Nguyễn Văn Thi diện tích 165,0 mét.
- + Nam giáp bà Nguyễn Thị Chính diện tích 165,0 mét.

Buộc ông Nguyễn Văn Mười B và bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm di dời những cây trồng trên đất để trả lại hiện trạng phần đất cho bà Nguyễn Thị Mười H1.

Buộc bà Nguyễn Thị Mười H1 trả cho ông Nguyễn Văn Mười B và bà Nguyễn Thị T1 số vàng 12,5 chỉ vàng 24k.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mười H1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Mười B bồi thường thiệt hại số tiền 73.500.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Mười B về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Mười H1 trả 05 chỉ vàng 24k.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 30/11/2022 bị đơn là ông Nguyễn Văn Mười B và bà Nguyễn Thị T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời đo đạc, thẩm định xác định lại vị trí từng thửa đất của ông Mười, bà Chín, bà Mười Hai và của ông, bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Mười Ba và bà T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Mười Ba và bà T1 đề nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để đo đạc xác định lại diện tích, vị trí đất của ông Mười Ba.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Mười B và bà Nguyễn Thị T1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Mười Ba thừa nhận vào ngày 21/3/2001 ông Mười Ba đã viết giấy cổ đất để nhận cổ đất của bà Mười Hai một phần đất với giá 12,5 chỉ vàng 24k, và nhận cổ của bà Chín một phần đất với giá 12,5 chỉ vàng 24k. Ông Mười Ba thừa nhận đã giao cho bà Mười Hai số vàng cổ đất theo giấy cổ đất là 12,5 chỉ vàng 24k và giao cho bà Chín 12,5 chỉ vàng 24k nên bà Mười Hai và bà Chín đã ký tên vào tờ giấy cổ đất để ông Mười Ba giữ giấy cho đến nay. Ông Mười Ba thừa nhận bà Mười Hai và bà Chín đều được cha mẹ cho mỗi người một phần đất nên bà Mười Hai và bà Chín mỗi người đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất là 7.000m². Phần đất bà Mười Hai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 7.000m² tại thửa 428 theo GCNQSDĐ số E 0127486, khi cấp giấy không đo đạc đất nên hiện nay theo đo đạc thực tế thì phần đất của bà Mười Hai có diện tích 9.256,3m². Ông Mười Ba thừa nhận đã giao cho bà Mười Hai 12,5 chỉ vàng 24k vào ngày 21 tháng 3 năm 2001 để nhận cổ đất của bà Mười Hai nhưng ông Mười Ba cho rằng không nhận đất của bà Mười Hai để sử dụng là không có cơ sở. Hiện nay ông Mười Ba vẫn thừa nhận bà Mười Hai được cha mẹ cho một phần đất có một cạnh giáp với đất của ông Mười Ba, một cạnh giáp với đất ông Mười, một cạnh giáp với đất bà Chín. Bà Mười Hai đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hiện nay bà Mười Hai không có quản lý, sử dụng phần đất nào khác ngoài phần đất đang tranh chấp với ông Mười Ba.

Theo sơ đồ trích đo hiện trạng đất khi cấp đất cho ông Mười Ba và bà Mười Hai, bà Chín đều thể hiện vị trí diện tích đất cụ thể, phần đất của ông Mười Ba ở thửa 430 giáp với đất bà Chín ở thửa số 429 và giáp đất bà Mười Hai ở thửa 428.

Phần đất của bà Mười Hai và bà Chín có hai cạnh giáp đất ông Mười ở thửa số 427 và giáp đất ông Mười Ba ở thửa 430 (BL 420- 423). Phần đất ông Mười ở thửa 427. Ông Mười Ba thừa nhận trên thực địa hiện nay ông Mười Ba đang quản lý sử dụng phần đất giáp ranh với đất ông Mười. Như vậy thì phần đất ông Mười Ba đang quản lý sử dụng đã bao gồm phần đất của bà Chín và bà Mười Hai.

Tại bản án sơ thẩm số 56/2017/DSST ngày 01/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời và bản án phúc thẩm số 177/2017-DSPT ngày 13/10/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã xét xử căn cứ vào giấy cổ đất ngày 21/3/2001 do ông Mười Ba viết để nhận cổ đất của bà Chín nên buộc ông Mười Ba trả đất cho bà Chín diện tích đất theo đo đạc thực tế vị trí đất tại thửa 428 là 9.235,3m² phần đất hiện nay còn lại tại thửa 429 do bà Mười Hai yêu cầu ông Mười Ba trả lại với diện tích theo đo đạc thực tế là 9.256,3m² cũng căn cứ theo giấy cổ đất do ông Mười Ba viết vào ngày 21/3/2001 để ông Mười Ba giao 12,5 chỉ vàng 24k cho bà Mười Hai để nhận cổ đất của bà Mười Hai. Do đó bản án sơ thẩm buộc ông Mười Ba trả lại phần đất đã nhận cổ của bà Mười Hai là có cơ sở.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Mười Ba yêu cầu Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để đo đạc lại đất tranh chấp vì ông Mười Ba cho rằng vị trí phần đất tranh chấp hiện nay do ông Mười đang quản lý sử dụng. Vào ngày 28/02/2023 Tòa án đã kết hợp với cơ quan chuyên môn và chính quyền địa phương tiến hành đo đạc, xem xét, thẩm định phần đất của ông Mười Ba nhưng phía ông Mười Ba chỉ ranh đất sang phần đất của ông Mười đang quản lý sử dụng nên không đo đạc được. Tuy nhiên theo mảnh trích đo địa chính ngày 20/4/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời thể hiện diện tích đất tranh chấp giữa bà Mười Hai và ông Mười Ba có diện tích 9.256,3m² ở vị trí thuộc thửa đất số 180, tờ bản đồ địa chính thành lập năm 2005 được xác định là thửa đất số 428, tờ bản đồ 299 thành lập năm 1994 do bà Mười Hai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất GCNQSDĐ số E 0127486. Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Mười Ba và bà T1 về việc hủy bản án sơ thẩm để tiến hành đo đất xét xử lại.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Mười Ba và bà T1 không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Mười Ba và bà T1.

[4] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Chi phí tố tụng: Ông Mười Ba và bà T1 phải chịu theo quy định

[6] Về án phí: Ông Mười Ba và bà T1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị 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; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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 yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Mười B và bà Nguyễn Thị T1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 297/2022/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mười H1.

Tuyên bố: Hợp đồng cổ đất ngày 21/3/2001 giữa bà Nguyễn Thị Mười H1 và ông Nguyễn Văn Mười B là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn Mười B và bà Nguyễn Thị T1 giao lại cho bà Nguyễn Thị Mười H1 phần đất có diện tích 9.256,3m² thuộc thửa 428, tờ bản đồ 299 thành lập năm 1994, nay là thửa 180 tờ bản đồ số 4/BĐĐC, thành lập năm 2005 tọa lạc tại ấp Đá Bạc, xã Khánh Bình Tây, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, tứ cận:

- + Hướng Đông giáp Nguyễn Văn Mười B diện tích 56,20 mét.
- + Hướng Tây giáp ông Nguyễn Văn Mười diện tích 56,20 mét.
- + Hướng Bắc giáp ông Nguyễn Văn Thi diện tích 165,0 mét.
- + Hướng Nam giáp bà Nguyễn Thị Chính diện tích 165,0 mét.

(Kèm theo Mạnh trích đo địa chính ngày 20/4/2016 của Chi nhánh văn Phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời).

Buộc ông Mười Ba và bà T1 có trách nhiệm di dời những cây trồng trên đất để trả lại hiện trạng phần đất cho bà Mười Hai.

Buộc bà Nguyễn Thị Mười H1 trả cho ông Nguyễn Văn Mười B và bà Nguyễn Thị T1 số vàng 12,5 chỉ vàng 24k (mười hai chỉ năm phân vàng 24k).

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mười H1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Mười B bồi thường thiệt hại số tiền 73.500.000 đồng.

- Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Văn Mười B về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Mười H1 trả 05 (năm) chỉ vàng 24k.

Chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn Mười B và bà Nguyễn Thị T1 trả cho bà Nguyễn Thị Mười H1 số tiền 3.169.000 đồng (ba triệu một trăm sáu mươi chín nghìn đồng).

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Mười H1 được miễn toàn bộ án phí, vào ngày 20/7/2015 bà Mười Hai có dự nộp số tiền 1.400.000 đồng, theo biên lai thu số 0005010, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời; ngày 18/12/2017 đã dự nộp số tiền 1.570.000 đồng, theo biên lai thu số 0007653; ngày 17/8/2018 đã dự nộp số tiền 550.000 đồng, theo biên lai thu số 0008564, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, nay được nhận lại toàn bộ.

Ông Nguyễn Văn Mười B và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu án phí 600.000 đồng (chưa nộp).

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Mười B và bà Nguyễn Thị T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng, ngày 01/12/2022 ông Nguyễn Văn Mười B và bà Nguyễn Thị T1 mỗi người đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0005809 và 0005810 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Trần Văn Thời được chuyển thu.

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 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 Luật thi hành án dân sự.

Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN –
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hoàng Thị Hải Hà

Đặng Minh Trung

Bùi Thị Phương Loan

