

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH THUẬN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 03/2019/DS-ST

Ngày: 23-01-2019

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 HUYỆN VĨNH THUẬN, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Trường Hận.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Thanh Nhân.

2. Bà Nguyễn Thị Diên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Quảng Thị Kiều Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Tuyết Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 01 năm 2019, tại Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2017/TLST-DS ngày 02/8/2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 112/2018/QĐXXST-DS ngày 19/9/2018 và Thông báo dời ngày mở phiên tòa số 09/2018/TB-TA ngày 09/10/2018, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông **M**, sinh năm 1948; địa chỉ: Phường T, thành phố G, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M: Luật sư **T2** - Là trợ giúp viên pháp lý Nhà nước, thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

*** Bị đơn:**

- Ông **T**, sinh năm 1943; địa chỉ: ấp M, xã B, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông T: Bà **H**, sinh năm 1948; địa chỉ: ấp M, xã B, huyện T, tỉnh Kiên Giang, theo văn bản ủy quyền ngày 01/12/2017 (Có mặt).

- Ông **C**, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp M, xã B, huyện T, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

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

- Anh **T1**, sinh năm 1993 và vợ là chị **P**, sinh năm 1997; địa chỉ: ấp D, xã T,

huyện U, tỉnh Kiên Giang (Anh T1 có mặt, chị P có đơn xin vắng mặt).

- Chị X, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp 10, xã P, huyện B, tỉnh Cà Mau (Có đơn xin vắng mặt).

- Anh M1, sinh năm 1975; địa chỉ: ấp B, xã H, huyện U, tỉnh Kiên Giang; (Có mặt).

- Anh T2, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang (Có đơn xin vắng mặt).

- Chị H1, sinh năm 1983; địa chỉ: Xóm 2, xã T, huyện T, tỉnh Nghệ An (Có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 14/7/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông M trình bày:*

Ông có diện tích đất 8.554 m² tọa lạc tại ấp M, xã B, huyện T, tỉnh Kiên Giang. Nguồn gốc đất là của cha mẹ để lại, năm 1984 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng bìa xanh. Do làm ăn thất bại nên năm 2003 có cớ cho ông T 05 công đất (tầm 03 mét) giá 30 chỉ vàng 24 kara, cớ không thời hạn. Còn lại phần đất 3.370 m², ông sử dụng trồng chuối và cây tạp. Năm 2016 ông yêu cầu ông T cho chuộc lại đất thì ông T cho rằng đất này đã chuyển nhượng xong, không cho chuộc. Ông M yêu cầu hủy hợp đồng cớ đất, buộc ông T, C trả diện tích đất 05 công tầm 03 mét; ông trả cho ông T 30 chỉ vàng 24 kara.

Ngày 05/6/2018 ông M nộp đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 04/6/2018, ông M yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cớ quyền sử dụng đất giữa ông M và T vô hiệu, buộc ông T, C, T1, P trả diện tích đất theo đo đạc thực tế là 7.407,9 m², tọa lạc tại ấp M, xã B, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

** Trong quá trình giải quyết vụ án ông C trình bày:* Ông M trình bày hoàn toàn không đúng sự thật. Năm 1999 ông M thiếu nợ Ngân hàng nhưng trốn đi khỏi địa phương không trả nên ông T đã đứng ra trả số nợ của ông M cho Ngân hàng và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M. Sau đó ông M trở về địa phương thì làm giấy sang cho ông T phần đất ruộng của ông M. Lúc đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M do ông T giữ nên ông M để lại giấy cho ông T giữ luôn cho đến nay. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M có hai phần đất là đất vườn và đất ruộng, đất ruộng thì hiện tại T1 đang canh tác, còn đất vườn vẫn là của ông M. Ông M cho rằng chỉ cớ đất cho ông T nhưng không có giấy tờ gì về việc cớ đất là không đúng, bên ông T thì có giấy tay sang đất có ông M, vợ và con ông M cùng ký tên. Ông C không đồng ý với yêu cầu của ông M và không đồng ý trả đất.

** Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của ông T là bà H trình bày:* Giữa ông T và ông M hoàn toàn không có thỏa thuận cổ đất, mà chỉ có việc thỏa thuận sang đất và có làm giấy sang đất ngày 02/9/2003, chính vợ chồng ông M và con trai cùng ký tên vào giấy sang đất. Nhưng trước khi làm giấy sang đất ngày 02/9/2003 thì ông M cũng có làm giấy bán cho C 04 công đất với giá 34,5 chỉ vàng 24 kara, trong đó có 3,5 công là giá 09 chỉ/công, có nữa công tính giá 03 chỉ, phần đất ruộng của ông M trước đây khoảng 5,5 công, nhưng ông M cổ cho ông G 01 công, còn 4,5 công là ông M sang cho ông T. Lúc đó, ông T là người mua đất nhưng làm giấy là 4,5 công cho ông C là con ở chung nhà đứng tên giấy sang. Đến năm 2003 ông G trả lại 01 công nên ông M làm lại giấy sang đất khác là 5,5 công. Ông T không thống nhất yêu cầu của ông M.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh T1 trình bày:* Phần đất đang sử dụng là thuê từ ông C. Phần đất này nếu Tòa án giải quyết cho ông C thì tiếp tục sử dụng, nếu Tòa án giải quyết trả lại cho ông M thì cũng đồng ý. Nhưng do mới ban đất bằng phẳng với số tiền 6.500.000 đồng, nếu trường hợp Tòa án giải quyết trả lại đất cho ông M thì ông M phải trả lại số tiền đã ban đất.

** Trợ giúp viên bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:* Đất ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên có quyền đòi tài sản. Việc cầm cổ đất không được pháp luật công nhận nhưng do phong tục tập quán nên ông M và ông T thực hiện cầm cổ nay đề nghị tuyên bố hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất giữa ông M và ông T vô hiệu. Giấy sang đất phía bị đơn cung cấp là giả mạo, do chữ ký trong tờ sang đất không phải của ông M nên giám định không đủ cơ sở kết luận; năm sinh của ông M và tên vợ ông M là bà T3 ghi trong giấy sang đất cũng không đúng. Nếu ông M đã sang đất cho ông T thì thời gian đã 15 năm nay sao ông T không chuyển tên giấy chứng nhận mà vẫn để ông M đứng tên. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu của ông M.

** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

- *Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng và chấp hành nội quy phiên tòa. Chị P, chị H1, chị X, anh T2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử áp dụng Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt là đúng quy định.

- *Về nội dung vụ án:* Ông M yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất giữa ông M và ông T vô hiệu. Ông T và ông C cho rằng ông M đã sang phần đất này cho ông T, do ông C đứng giấy tờ mua bán với ông M. Ông C cung

cấp giấy sang đất có chữ ký của ông M nhưng ông M không thừa nhận. Theo kết luận giám định thì không thể xác định được chữ ký trong tờ sang đất có phải là chữ ký của ông M hay không. Do đó, không thể xác định ông M đã sang đất cho ông T; đề nghị chấp nhận lời trình bày của ông M về việc cầm cố quyền sử dụng đất cho ông T. Đồng thời tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng vô hiệu, các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp M, xã B, huyện T, tỉnh Kiên Giang, bị đơn cũng cư trú tại đây nên Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tài sản tranh chấp trước đây là của vợ chồng ông M, bà T3; do bà T3 đã chết nên Tòa án đưa các con bà T3 là anh M1, chị H1, chị X, anh T2 vào tham gia tố tụng.

Hiện tại đất do anh T1 và chị P canh tác nên Tòa án cũng đưa anh chị vào tham gia tố tụng để đảm bảo quyền lợi của anh chị.

Chị P, chị X, chị H1, anh T2 có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự không yêu cầu định giá tài sản mà tự thỏa thuận giá đất đang tranh chấp mỗi công tằm 03 mét (1.296 m^2) trị giá 11 chỉ vàng 24 kara (loại 98%) nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự để giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

Ông M cho rằng năm 2003 có cô cho ông T 05 công đất giá 30 chỉ vàng 24 kara, không thời hạn, khi có đất có làm giấy cho ông T giữ. Năm 2016 ông M có nhu cầu sử dụng đất nên yêu cầu được chuộc lại. Ông T và ông C cho rằng đất đã chuyển nhượng cho ông T, có làm giấy viết tay, do ông C đứng tên người mua trong giấy sang đất, chứ không phải cố như ông M trình bày; ông C cung cấp giấy sang đất ngày 02/9/2003 có nội dung sang 5,5 công đất giá 48 chỉ vàng.

Ông M không thừa nhận giấy sang đất do ông C cung cấp nên Tòa án đã trưng cầu Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Kiên Giang giám định chữ ký theo yêu cầu của đương sự. Theo kết luận số 630/KL-KTHS ngày 31/7/2018 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Kiên Giang kết luận: Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên M trên tài liệu cần giám định và mẫu so sánh có phải cùng một người ký ra hay không.

[3] Theo các tài liệu, chứng cứ thu thập được thì năm 1999 ông M có nợ Ngân hàng 1.200.000 đồng. Ông M không trả nợ mà đi khỏi địa phương. Sau đó tổ vay vốn có hợp và thống nhất cho ông T trả nợ Ngân hàng thay ông M và lấy đất sử dụng, đồng thời giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M cho ông T giữ.

Năm 2000 ông M có cổ cho ông G 01 công đất giá 08 chỉ vàng, ông G làm được 01 vụ thì cổ lại cho ông T 06 chỉ vàng.

Năm 2003 ông M làm lại giấy tờ cho ông T. Ông M cho rằng làm giấy cổ 5,5 công đất bằng 36 chỉ vàng (trong đó có tính cả 1.200.000 đồng ông T trả Ngân hàng bằng 02 chỉ, 06 chỉ vàng ông T trả cho ông G và đưa thêm cho ông M 28 chỉ). Ông T và ông C thì cho rằng ông M làm giấy sang đất 5,5 công, trước sau đã nhận bằng 48 chỉ vàng (tính luôn 01 công đất của ông G 06 chỉ), ông T là người mua đất nhưng cho con là ông C đứng tên.

Thấy rằng, diện tích đất ông M giao cho ông T đo đạc thực tế là 7.407,9 m² nhưng giấy sang đất ông C cung cấp (bút lục 47) lại ghi diện tích đất 723405 (bảy hai ba bốn không năm); có ghi năm sinh ông M (sinh năm 1950) nhưng thực tế ông M sinh năm 1948 và có ghi tên vợ ông M bà T4, con ông M là anh M1, nhưng anh M không thừa nhận việc có ký vào giấy sang đất này, tên vợ ông M ghi trong giấy sang đất là T4 cũng không đúng với tài liệu thu thập được là T3. Ông M không thừa nhận tờ sang đất ngày 02 tháng 9 năm 2003 do ông C cung cấp và cơ quan giám định cũng không có cơ sở khẳng định chữ ký của ông M. Chứng cứ ông C cung cấp chưa đủ cơ sở xác định ông M đã chuyển nhượng đất cho ông C. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất lời trình bày của ông M về việc cầm cố quyền sử dụng đất cho ông T.

[4] Ông M yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông M và ông T vô hiệu, ông M trả cho ông T 36 chỉ vàng, ông T, ông C trả đất cho ông M.

Năm 2003 ông M cổ đất cho ông T, thời điểm này đang thực hiện Luật đất đai năm 1993, trong các quyền của người sử dụng đất được quy định tại Điều 73 không có quy định quyền được cầm cố quyền sử dụng cho cá nhân. Tại khoản 1 Điều 77 cũng quy định: *“Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng được thế chấp quyền sử dụng đất tại các ngân hàng của Nhà nước, các tổ chức tín dụng Việt Nam do Nhà nước cho phép thành lập để vay vốn sản xuất”*. Theo Điều 167 của Luật đất đai 2013 thì những giao dịch người sử dụng đất được thực hiện với quyền sử dụng đất của mình bao gồm: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn .

Như vậy, Nhà nước không thừa nhận việc cầm cố quyền sử dụng đất giữa cá nhân với nhau. Điều 123 Bộ luật dân sự quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội. Do đó, cần tuyên bố hợp đồng cầm cố giữa ông M và ông T vô hiệu.

[5] Hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau nhưng gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự. Khi các bên thực hiện giao dịch thì giá trị đất còn thấp, do thời điểm này đất ông M là lung, bào, canh tác không có năng suất. Gia đình ông T đã phải bồi đắp, cải tạo đất một thời gian dài, tốn nhiều công sức và chi phí đất mới có giá trị như ngày nay. Nếu các bên chỉ trao trả cho nhau những gì đã nhận thì thiệt cho gia đình ông T. Mặt khác, pháp luật không cho phép cầm cố quyền sử dụng đất giữa cá nhân với cá nhân với nhau nhưng ông M, ông T đã thực hiện cầm cố quyền sử dụng đất nên ông M và ông T đều có lỗi, do đó cần chia sẻ, hỗ trợ một phần cho nhau khi hợp đồng bị tuyên vô hiệu.

[6] Toàn bộ diện tích đất đo đạc thực tế 7.407,9 m², ông M khai khi cầm cố giá 36 chỉ vàng 24 kara. Nay giá trị đất các bên thỏa thuận 01 công tầm 03 mét (1.296 m²) là 11 chỉ vàng. Diện tích 7.407,9 m² tương đương 5,7 công tầm 03 mét, giá trị hiện tại là 62,7 chỉ vàng 24 kara. So với giá trị cầm cố ban đầu có chênh lệch là 26,7 chỉ. Hội đồng xét xử thống nhất mỗi người phải chịu 50% giá trị chênh lệch là 13,35 chỉ. Như vậy ông T trả đất cho ông M thì ông M trả cho ông T số vàng 49,35 chỉ vàng 24 kara.

[7] Ông C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông M, nhưng từ phân tích trên đã xác định đây là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông M và ông T; giấy sang đất ngày 02/9/2003 do ông C cung cấp không đủ cơ sở xác định ông M đã chuyển nhượng đất cho ông C. Do đó, yêu cầu của ông C không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Hiện tại anh T1 đang thuê đất canh tác trong thời hạn 05 năm, anh T1 mới sử dụng được 01 năm và khi thuê đất anh T1 có thuê xáng cuộc ban đất, cải tạo chi phí 6.500.000 đồng. Anh T1 thống nhất nếu trả đất thì phải trả cho anh số tiền này. Xét thấy yêu cầu của anh T1 là hợp lý. Nếu ông M nhận lại đất thì phải trả cho anh T1 6.500.000 đồng.

[9] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 2.041.000 đồng, ông M tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[10] Phí giám định chữ ký: 510.000 đồng, ông C tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[11] Án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 6, 12, 26, 48 của 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; các đương sự chịu án phí như sau: Ông M, ông T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định. Ông C phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định là 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 161, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 123, 131 của Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13; Điều 73, 77 Luật đất đai năm 1993, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; các Điều 6, 12, 48, Điều 26 của 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.

1. Chấp nhận yêu cầu của ông M về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa M và ông T vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của ông C về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông C.

2. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông T, C trả cho ông M diện tích đất theo đo đạc thực tế là 7.407,9 m², tọa lạc tại ấp M, xã B, huyện T, tỉnh Kiên Giang. Vị trí đất theo sơ đồ bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T lập ngày 02/11/2017.

Ông M có nghĩa vụ trả cho ông T tổng cộng 49,35 (Bốn mươi chín phẩy ba mươi lăm) chỉ vàng 24 kara (loại vàng 98%).

Ông M trả cho anh T1 và chị P số tiền 6.500.000 đồng (Sáu triệu năm trăm nghìn đồng). Anh T1 và chị P có nghĩa vụ thu hoạch lúa, cây trồng trong thời hạn 04 tháng, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông M để giao trả đất cho ông M.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và giám định chữ ký:

Ông M chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đã nộp xong.

Ông C chịu chi phí giám định chữ ký và đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông M, ông T được miễn án phí.

- Ông C phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ tiền án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm

ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002220 ngày 10/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Vĩnh Thuận
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Thuận;
- UBND xã B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ngô Trường Hận