TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẦN ĐỀ** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 60/2023/DS-ST
Ngày 22/9/2023
Về "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 TRẦN ĐỀ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Đức Chương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hành;

2. Ông Tăng Văn Thành.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Dũng, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng; xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 69/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2022 về "*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 66/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Châu Văn S, sinh năm 1949 (Đã chết); địa chỉ: Số nhà 352/3 ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1.1. Bà Hứa Thị Sà Q, sinh năm 1958 Có mặt);

1.2. Chị Châu Thị Hồng L, sinh năm 1998 (Có mặt);

1.3. Anh Châu Hồng N, sinh năm 2000 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Số nhà 352/3 ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bị đơn: Ông Trương Văn T, sinh năm 1957 (Có mặt); địa chỉ: Số nhà 16 ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trà Thị T, sinh năm 1957 (Có mặt);

3.2. Chị Trương Thị Y, sinh năm 1978 (Có mặt);

3.3. Chị Trương Thị Bích T, sinh năm 1980 (Có mặt);

3.4. Chị Trương Thị Mộng T, sinh năm 1985 (Có mặt);

3.5. Anh Trương Thanh T, sinh năm 1989 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện T; địa chỉ: Khu hành chính Huyện - ấp Đ, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng;

Đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Minh N, Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (Vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

4. Người tham gia tố tụng khác: Ông Thạch Văn M, Trưởng phòng D - Ủy ban nhân dân huyện T; là người phiên dịch tiếng Khmer.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 23/3/2022 (Bút lục 02), Biên bản lấy lời khai ngày 07/02/2023 (Bút lục 58), quá trình giải quyết vụ án (Bút lục 144) và tại phiên tòa sơ thẩm; nguyên đơn là ông Châu Văn S cũng như người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S là bà Hứa Thị Sà Q, chị Châu Thị Hồng L và anh Châu Hồng N đều trình bày:

Ông Châu Văn S có quyền sử dụng 17.700m^2 đất thuộc thửa 330, tờ bản đồ số 06; tọa lạc tại ấp Tiên Cường 2, xã Thạnh Thới An, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Nguồn gốc quyền sử dụng đất nêu trên do ông S được cha mẹ là cụ Châu Văn T - Trần Thị L cho từ trước năm 1975; khi được chia đất, ông S không đo đạc, không kê khai đăng ký, chỉ biết là cha của ông S nói cho 14 công. Sau khi được chia đất, ông S chỉ làm được 03 năm nhưng đều thất thu nên ngay năm sau là cố cho ông T, không còn cầm cố cho ai khác. Cụ thể, vào năm 1993, dù chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S đã cầm cố toàn bộ thửa đất cho ông Trương Văn T để lấy 08 (Tám) chỉ vàng 24K.

Về hình thức của Hợp đồng cầm cố, ông S có hai lời khai; một là, không được lập thành văn bản, chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không xác định thời hạn; hai là, ông S với ông T có làm giấy tờ cầm cố đất nhưng ông S không giữ giấy này vì tin tưởng ông T là cháu, ngoài giấy tờ cố đất này thì ông S với ông T không còn ký kết văn bản thỏa thuận gì khác. Từ khi cố đất cho ông T, ông S không tới lui kiểm tra việc sử dụng đất, không gặp gỡ trao đổi gì với ông T cho đến hơn 20 năm sau mới đòi chuộc lại do có Luật sư tư vấn; ông T không đồng ý cho chuộc, với lý do đã mua đất của ông S từ năm 1993 nên xảy ra tranh chấp. Ngày 26/01/2018, khi hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã T, ông S mới biết ông T đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhận cầm cố của ông S.

Về quan hệ thừa kế của ông Sinh: Bà Q, chị L và anh N cùng khẳng định ông S có vợ trước nhưng đã ly thân, không còn qua lại từ năm 1993, vợ trước của ông S đã bỏ đi đâu đến nay không rõ; không có thông tin về con riêng, con nuôi của ông S.

Bà Hứa Thị Sà Q và chị Châu Thị Hồng L, anh Châu Hồng N là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Châu Văn S khẳng định chữ ký trong Tờ sang nhượng đất mà ông T xuất trình không phải là của ông S nhưng không yêu cầu gì khác, cũng không có chữ ký nào khác của ông S gần trước và sau thời điểm năm 1993; đã rất nhiều lần ông T gặp ông S với bà Q yêu cầu ông S chuộc đất, ông S không chuộc mà kêu ông T cứ làm, trao đổi này được thực hiện ngoài đường và có người biết nhưng bà Q không nhớ ai; ngoài ra, thời điểm ông S hấp hối vào ngày 24/4/2023, ông S vẫn dặn dò vợ con rằng khi nào có vàng thì chuộc lại đất cầm cố cho ông T. Nay, bà Quên với chị L và anh N có thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Buộc ông Trương Văn T cho phía nguyên đơn chuộc lại diện tích đất đã cầm cố nêu trên với giá 08 (Tám) chỉ vàng 24K.

2. Chỉ xem xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trương Văn T vào ngày 01/10/1994 đối với 17.700m^2 đất thuộc thửa 330, tờ bản đồ số 06 tại ấp Tiên Cường 2, xã Thạnh Thới An, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn giao nộp gồm: Bản sao Giấy chứng minh nhân dân, Sổ hộ khẩu gia đình ông S; bản fotocoppy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bản sao Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 10/2018/QĐST-DS; Đơn yêu cầu hòa giải ngày 25/4/2017 và ngày 11/8/2017 của ông S; Biên bản hòa giải ngày 12/8/2017 của Tổ hòa giải ấp Tiên Cường 2; Biên bản hòa giải ngày 14/12/2017, ngày 26/01/2018; bản sao Trích lục khai tử của ông S; Tờ tường trình về quan hệ nhân thân của ông S; xuất trình tại phiên tòa Bằng khen số 21 ngày 21/9/2006, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng tặng Hứa Thị Xa Q.

- Theo Biên bản lấy lời khai ngày 02/8/2022 (Bút lục 40) cũng như quá trình giải quyết vụ án (Bút lục 143) và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông Trương Văn T trình bày:

Ông T với ông Châu Văn S (Tên gọi khác là Châu Ngọc X) là bà con xa với nhau, ông T gọi ông S bằng chú. Ông S là người quê gốc ở ấp H, xã T, huyện T; đến khi có vợ hai, mới chuyển đi sinh sống bên huyện K từ năm 1993. Cũng vào năm 1993, ông S với vợ trước là bà Bùi Thị C (Đã bỏ địa phương đi nơi khác, gần 30 năm nay không trở về và không ai biết bà C đi đâu) có chủ động mời ông T mua diện tích đất 13 công sáu tầm ba thước tại ấp T, xã T, huyện M (Nay là Trần Đề).

Sau khi ông S mời mua đất, ông T tìm hiểu thì biết thửa đất trên đã được ông S cầm cố cho ông Phan Văn H (8 H), cư trú tại ấp T; giá cầm cố là 07 chỉ vàng 24K. Ông T trao đổi với ông H về việc ông S mời mua đất mà ông H đang nhận cầm cố, được ông H cho biết nếu ông S bán đất cho ông T thì ông S phải trả lại ông H 07 chỉ vàng đã nhận, ông H sẽ không giao đất nếu ông T chưa trả vàng cho ông H để chuộc đất do ông S cầm cố.

\Tiếp đó, ông T làm việc với ông S và đôi bên thống nhất giá mua bán là 13 chỉ vàng 24K; ông S sẽ trả lại 07 chỉ vàng ngay cho ông H để ông T nhận đất. Vào ngày 03/12/1993, vợ chồng ông S với ông T đã tiến hành mua bán diện tích đất trên theo giá đã thỏa thuận; đôi bên có làm giấy tay và có sự chứng kiến của 04 nhân chứng là cụ Châu Văn T (Cha của ông S), ông Phan Văn Ho (Là người nhận cầm cố trước), ông Phan Văn Đ (Đã chết năm 2019), ông Trà Văn X (Ấp T). Giấy tay mua bán là Tờ sang nhượng đất do ông T viết, tên "Châu Ngọc X" được ghi theo ông S đọc, ông T cũng không biết chính xác tên của ông S.

Ngay khi ông T giao trả vàng mua đất, ông S đã trả ông H 07 chỉ và ông T nhận đất canh tác từ ngày 03/12/1993 đến nay. Ngày 13/5/1994, ông T đã đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện M (Nay là huyện Trần Đề) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/10/1994. Tại thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất, những người trong hộ ông T cùng trực tiếp sử dụng chỉ có ông T và vợ là bà Trà Thị T; các con của ông T còn nhỏ, chưa đủ tuổi lao động nên ông T không kê khai. Hiện tại, quyền sử dụng đất nêu trên vẫn do vợ chồng ông T quản lý nhưng cho các con canh tác, chưa làm thủ tục tặng cho theo quy định của pháp luật, toàn bộ diện tích thửa đất được sử dụng trồng lúa theo mùa vụ.

Ông T đã mua quyền sử dụng đất của ông S, đã trực tiếp quản lý và sử dụng liên tục 30 năm, không có việc nhận cầm cố đất của S nên không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S.

Ông Trương Văn T giao nộp bản chính Tờ sang nhượng đất, đề ngày 03/12/1993, sau khi đối chiếu đã nhận lại ngay và không có yêu cầu gì khác.

- Quá trình giải quyết vụ án (Bút lục 143) và tại phiên tòa sơ thẩm; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trà Thị T, chị Trương Thị Y, chị Trương Thị Bích T, chị Trương Thị Mộng T và anh Trương Thanh T đều trình bày:

Hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của bị đơn; không giao nộp tài liệu, chứng cứ; không có yêu cầu gì khác, cùng đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn Châu Văn S.

- Quá trình giải quyết vụ án (Bút lục 143), đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện T là bà Huỳnh Minh N trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện M (Nay là T), tỉnh Sóc Trăng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có Số vào sổ 00113 ngày 01/10/1994 đảm bảo đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp; đúng đối tượng, đúng quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận đã cấp nêu trên, Ủy ban nhân dân huyện T yêu cầu áp dụng thời hiệu về tố tụng hành chính; đồng thời, khẳng định nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận là hoàn toàn không có căn cứ, bởi việc cấp Giấy chứng nhận đúng quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện T không có yêu cầu gì khác, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và yêu cầu được vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

- Tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập được là: Biên bản lấy lời khai của nguyên đơn, bị đơn; bản sao hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Văn T, Văn bản trả lời về việc cấp Giấy chứng nhận này; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ đối với quyền sử dụng đất là đối tượng của Hợp đồng; các biên bản xác minh về nguồn gốc, quá trình giao dịch và sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất, thông tin về hộ tịch của ông Châu Văn S. Các đương sự không có ý kiến phản đối về tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề nêu quan điểm: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định chính xác quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ đầy đủ, đúng pháp luật; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quyết định về nghĩa vụ chịu án phí đối với đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng.

Ông S khởi kiện, yêu cầu ông Trương Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho chuộc lại quyền sử dụng đất theo hợp đồng cầm cố đang thực hiện từ năm 1993, với giá cầm cố là 08 (Tám) chỉ vàng 24K. Đây là giao dịch dân sự được điều chỉnh tại điểm b Khoản 1 Điều 688, Điều 116, Điều 309 và các quy định tương ứng của Bộ luật dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng quy định tại Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện T có yêu cầu xét xử vắng mặt; Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 227, KHoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân huyện T.

Trong vụ án này, nguyên đơn còn có yêu cầu xem xét tính hợp pháp của Quyết định hành chính cá biệt - là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn. Việc xem xét hủy Giấy chứng nhận làm thay đổi thẩm quyền giải quyết vụ án, theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án dân sự có căn cứ rõ ràng xác định việc không hủy Giấy chứng nhận này vẫn đảm bảo giải quyết đúng đắn vụ án. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Trần Đề tiếp tục giải quyết theo hướng dẫn tại Phần II của Giải đáp số 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2016 của Tòa án nhân dân tối cao.

Phía nguyên đơn phản đối tài liệu, chứng cứ của bị đơn giao nộp là Tờ sang nhượng đất, cho rằng chữ ký trên tài liệu này không phải của ông S. Tuy nhiên, không có yêu cầu và khẳng định không có chữ ký khác của ông S thời điểm gần trước hoặc sau năm 1993. Vì vậy, không có căn cứ tiến hành giám định chữ ký; Hội đồng xét xử sử dụng tài liệu, chứng cứ khác để giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung giải quyết.

2.1. Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ (Bút lục 84, 85) thì phần đất phía nguyên đơn đòi theo hợp đồng có đặc điểm, hiện trạng sau:

- Hướng Đông: Giáp thửa 329 và 331 (Thửa mới là 525, 527), do ông Lưu Văn C và Lưu Văn K đang sử dụng; có số đo lần lượt là 16,66m + 28,78m + 95,20m + 8,73m + 21,47m + 64,08m + 15,05m.

- Hướng Tây: Một phần giáp thửa 258, do ông Lưu Văn C đang sử dụng; có số đo lần lượt là 41,12m + 2,39m + 2,80m + 2,62m + 4,95m và một phần giáp thửa 257, do ông Nguyễn Thanh B đang sử dụng; có số đo lần lượt là 43,04m + 19,61m + 43,66m + 76,49m + 34,61m.

- Hướng Nam: Giáp thửa 440, thửa 440 này do ông Trương Văn T sử dụng 2.388,8m^2 và phần còn lại do ông Lưu Văn C đang sử dụng; cạnh hướng Nam có số đo là 73,14m.

- Hướng Bắc: Giáp thửa 259 và thửa 301, do ông Lưu Văn C đang sử dụng; có số đo lần lượt là 19,93m + 15,33m + 27,76m + 6,07m.

Diện tích đo đạc thực tế là 18.158,8m^2 thuộc thửa 330, tờ bản đồ số 06; tọa lạc tại ấp Tiên Cường 2, xã Thạnh Thới An, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 01/10/1994 cho hộ Trương Văn T. Thửa đất có ranh giới tứ cận là những bờ đất cũ, ổn định không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề.

Hiện trạng toàn bộ thửa đất 330 là mặt bằng ruộng trồng lúa nhưng đã thu hoạch, chỉ còn là đất trống, không có bất cứ tài sản hay cây trồng lâu năm khác; do các anh chị Trương Thị Y, Trương Thị Bích T, Trương Thị Mộng T, Trương Thanh T cùng sử dụng trên cơ sở được ông Trương Văn T - bà Trà Thị T tặng cho.

2.2. Căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề (Bút lục 68, 69), thì: Tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 13/5/1994 của ông Trương Văn T, được Hội đồng đăng ký đất đai xã Thạnh Thới An phê duyệt "Đủ điều kiện cấp giấy CNQSDĐ". Việc cấp Giấy chứng nhận đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

2.3. Căn cứ Tờ tường trình của bà Hứa Thị Sà Q (Bút lục 101), lời trình bày của phía nguyên đơn (Bút lục 144) và Biên bản ngày 17/8/2023 (Bút lục 107), thì: Ngoài bà Q, chị L, anh N; không có thông tin về quan hệ nhân thân của ông S, gia đình ông S không có ai sinh sống hoặc làm việc trên địa bàn xã T, huyện T.

2.4. Căn cứ kết quả xác minh của Tòa án (Bút lục 102 - 105), thì: Nguồn gốc thửa đất do cụ Châu Văn T (Cha của ông S) khai phá trước năm 1975, sau đó Nhà nước trang trải cho các hộ khác theo chủ trương liền canh, liền cư. Khoảng năm 1990, cụ T được nhận lại đất gốc nhưng không sử dụng mà cho con là ông Châu Văn S; hiện trạng chỉ là đất lung bào, đìa hoang và ông S cũng không cải tạo đất, chỉ quản lý đất trên danh nghĩa; đến năm 1992, ông S cầm cố cho ông Phan Văn Ho (8 H) nhưng ông H sử dụng được 02 vụ/năm thì ông S lại bán cho ông T, gia đình ông T canh tác từ năm 1993 đến nay. Việc mua bán này được ông Phan Văn H, ông Trà Văn X, ông Phan Văn Đ và cụ Châu Văn T chứng kiến, cùng ký tên vào văn bản.

Xét Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thì thấy: Việc xem xét, thẩm định tai chỗ đã được thực hiện đúng quy định tại Điều 97 và Điều 101 của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự cũng hoàn toàn thống nhất với kết quả thẩm định nên Biên bản này là chứng cứ để giải quyết vụ án, có giá trị xác định diện tích, vị trí, hiện trạng và tình trạng pháp lý của phần đất là đối tượng của hợp đồng đang tranh chấp trong vụ án.

Xét ý kiến, thông tin thu thập được qua xác minh, thì thấy: Việc xác minh đảm bảo tính khách quan, tính liên quan và hợp pháp; phù hợp với lời trình bày của các đương sự, đặc biệt là phù hợp với trình bày của chính nguyên đơn về quá trình sử dụng đất; cụ thể là, phía nguyên đơn đã khẳng định không sử dụng đất suốt 30 năm, bản thân ông S còn không tới lui kiểm tra việc sử dụng đất, không gặp gỡ trao đổi gì với ông T. Cho nên, Biên bản xác minh có giá trị là chứng cứ quy định tại Khoản 5 Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì thấy: Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Trương Văn T được Ban nhân dân ấp Tiên Cường 2 xác nhận, Hội đồng đăng ký đất đai xã Thạnh Thới An có ý kiến chấp thuận phù hợp với các quy định của Luật Đất đai năm 1993.

Xét những lời trình bày và lý lẽ của các đương sự, thì thấy:

Về phía nguyên đơn:

Thứ nhất, theo đơn khởi kiện, chính nguyên đơn trình bày việc cầm cố quyền sử dụng đất không được lập thành văn bản, chỉ thỏa thuận bằng lời nói; tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, phía nguyên đơn lại cho rằng có làm văn bản nhưng không quản lý vì tin tưởng bị đơn. Hội đồng xét xử thấy rằng, bên nguyên đơn đã không trung thực; ngoài sự mâu thuẫn, lời trình bày lại của nguyên đơn cũng không thuyết phục, bởi mục đích của việc lập văn bản để làm chứng cứ ghi nhận sự việc, bảo vệ quyền lợi của mình nhưng lại không quản lý, tự từ bỏ mục tiêu của việc lập văn bản, là không xảy ra trên thực tế.

Thứ hai, bản thân ông S có lời khai từ khi cầm cố cho ông T thì ông S không tới lui kiểm tra, trao đổi với ông T; mặt khác, phía nguyên đơn lại cho rằng chính ông T nhiều lần đề nghị ông S chuộc đất nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh tình tiết này; ngược lại, gia đình ông T đã chia đất cho các con sử dụng ổn định từ khoảng 20 năm trước. Cho nên, không có ai nói chung cũng như ông T nói riêng lại đề nghị ông S chuộc đất trong trường hợp này, ông T cũng phản đối ý kiến này nhưng phía nguyên đơn không chứng minh được.

Thứ ba, theo tài liệu trong hồ sơ vụ án, năm 2018 đã có quyết định đình chỉ giải quyết vụ án của Tòa án, đến năm 2022, ông S khởi kiện lại. Như vậy, các bên đã có tranh chấp trước khi ông S chết khoảng 05 năm; vì vậy, thời điểm ông S hấp hối ngày 24/4/2023 vẫn có lời dặn dò *"Khi nào có vàng thì chuộc lại đất"* là không logic, không có thật, do bà Q với chị L và anh N tự tạo ra.

Thứ tư, ông Châu Văn S có quyền và nghĩa vụ của bên cầm cố quy định tại Điều 311, 312 của Bộ luật dân sự và Điều 95 của Luật đất đai. Tuy nhiên, khoảng 30 năm nay, ông S không thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình, không đăng ký sử dụng đất cũng như giao dịch về đất đai. Do đó, không có căn cứ pháp lý xác lập quyền sử dụng đối với diện tích đất trong vụ án.

Đối với phía bị đơn: Ông Trương Văn T cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có lời khai thống nhất, không mâu thuẫn và phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Xét các ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện T, thì thấy: Hoàn toàn phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quy định của pháp luật.

Từ 04 căn cứ và 05 nhận định nêu trên, đối chiếu với quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, có cơ sở khách quan để xác định như sau:

Ông S có cha là cụ Châu Văn T. Trước năm 1975, cụ T khai phá, sử dụng thửa 330 tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Sau năm 1975, thực hiện chủ trương Liền canh - liền cư nên thửa đất này giao cho các hộ khác sử dụng. Năm 1990, cụ T được trả lại đất gốc nhưng không sử dụng mà cho ông S; lúc này, đất bị bỏ hoang, ông S cũng không cải tạo. Đến năm 1992, ông S cầm cố cho ông H để lấy 07 chỉ vàng 24K; ông H sử dụng được 01 năm thì ông S lại bán cho ông T với giá 13 chỉ vàng 24K, ông H đã trả lại đất và nhận ngay 07 chỉ vàng khi ông T thanh toán trả ông S, ông T đã nhận đất sử dụng từ năm 1993 đến nay, được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận từ ngày 01/10/1994. Quá trình sử dụng đất, ông T đã chia cho các con cùng sử dụng; trong đó, người nhận đất sử dụng ít nhất cũng trên 10 năm, có người đã sử dụng ổn định đến 20 năm. Phía ông S không có bất cứ hành vi nào thể hiện là người có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật cũng như lẽ thực tiễn, chỉ khi có người khác tác động và tư vấn thì ông S mới khởi kiện và cho rằng chỉ cầm cố, không mua bán với những lý lẽ mâu thuẫn như trên.

Đối chiếu với quy định tại các điều 99, 100 và 101 của Luật Đất đai thì ông Châu Văn S không phải là đối tượng có thể được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp theo Hợp đồng. Mặt khác, phía nguyên đơn cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh đã có giao dịch cầm cố và chưa từng sử dụng đất, không thực hiện nghĩa vụ về sử dụng đất. Cho nên, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi chuộc quyền sử dụng đất của ông S.

[3] Về chi phí tố tụng.

Theo Phiếu thu (Bút lục 75 và 95), Tòa án đã thu tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 6.223.510 đồng, đã chi hết theo Phiếu chi (Bút lục 95B). Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, ông S phải chịu chi phí này quy định tại Khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, ông S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm quy định tại Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 và Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, nguyên đơn là người cao tuổi, có yêu cầu được miễn tiền án phí nên căn cứ điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 nêu trên, miễn nộp tiền án phí cho ông S.

[5] Về quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề là có căn cứ pháp lý và cơ sở thực tiễn như đã nhận định ở trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đã nêu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 và Khoản 2 Điều 143, Khoản 3 Điều 144, Khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 157, Điều 158, Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 116, Điều 309 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào điểm đ Khoản 1 Điều 12, Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Văn S đối với phía bị đơn là ông Trương Văn T, về việc *"Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"* có đặc điểm, diện tích, vị trí theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ được nêu tại Căn cứ *2.1* trong Mục [2] Phần Nhận định của Tòa án tại Bản án.

2. Ông Châu Văn S phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 6.223.510 đồng (Sáu triệu hai trăm hai mươi ba ngàn năm trăm mười đồng). Các chi phí này, ông S đã nộp tạm ứng và thanh toán xong.

3. Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Châu Văn S, do ông S được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không phải xử lý. Phía bị đơn Trương Văn T cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo đối với Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Tòa tuyên án; riêng Ủy ban nhân dân huyện T có quyền kháng cáo trong thời hạn nêu trên, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Bản án này 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 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Trần Đề;
- Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu HSVA, VT.

CHU ĐỨC CHƯƠNG