

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHONG ĐIỀN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 18/2019/DS-ST

Ngày: 24-8-2019

V/v: Tranh chấp “Hợp đồng cầm
cổ quyền sử dụng đất và Hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHONG ĐIỀN, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Tiến Thịnh**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Nguyễn Thanh Hải**
2. Ông **Nguyễn Ngọc Giang**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đinh Thanh Thảo**, là Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông **Tạ Bá Nhị**, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23, 24 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 105/2017/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2017, về việc “Tranh chấp Hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất” và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 100/2019/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông **Phạm Văn N**, sinh năm 1957; nơi cư trú: ấp Nhơn Thuận 2, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Chí Nguyên**, sinh ngày 04/11/1994; nơi cư trú: ấp Vĩnh Trinh, xã Vĩnh Thuận, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang (văn bản ủy quyền ngày 10/7/2019) – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Thị Hoàng** – Văn phòng Luật sư Hoàng Long, Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ – Có mặt.

* Bị đơn: Bà **Hồ Thị H**, sinh năm 1928; nơi cư trú: ấp Nhơn Thuận 2, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà **Phan Thị Ngọc Thanh** – Trợ giúp viên pháp lý của Trung Tâm trợ giúp pháp lý nhà nước thành phố Cần Thơ – Có mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Phạm Văn M**, sinh năm 1968; nơi cư trú: ấp Nhơn Thuận 2, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

2. Ông **Phạm Văn S**, sinh năm 1951; nơi cư trú: ấp Nhơn Thuận 1, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Bà **Phạm Thị B**, sinh năm 1949; nơi cư trú: ấp Xẻo Sơn, xã Nhơn Nghĩa A, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang – Có mặt.

4. Bà **Phạm Thị P**, sinh năm 1960; nơi cư trú: ấp Xẻo Sơn, xã Nhơn Nghĩa A, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang – Có mặt.

5. Bà **Phạm Thị Ú**, sinh năm 1962; nơi cư trú: ấp Nhơn Thuận 1, xã Nhơn Nghĩa A, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang – Có mặt.

6. Ông **Phạm Văn C**, sinh năm 1966; nơi cư trú: ấp Nhơn Thuận 1, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

7. Ông **Phạm Văn Mười H**, sinh năm 1972; nơi cư trú: ấp Nhơn Thuận 2, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

8. Bà **Nguyễn Thị G**, sinh năm 1958; nơi cư trú: ấp Nhơn Thuận 2, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Chí Nguyên**, sinh ngày 04/11/1994; nơi cư trú: ấp Vĩnh Trinh, xã Vĩnh Thuận, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang (văn bản ủy quyền ngày 10/7/2019) – Có mặt.

* Người làm chứng: Bà **Nguyễn Thị Kim Em**, sinh năm 1952; nơi cư trú: ấp Nhơn Thuận 1, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Phạm Văn Năm trình bày: Năm 1994, ông được cha mẹ ruột là ông Phạm Thành Phước (chết năm 2002) và bà Hồ Thị Hai chia cho phần đất có diện tích là 6.335m². Ông Năm đã được ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000342 ngày 24/5/1994, tờ bản đồ số 06 bao gồm thửa 962 (đất 2L) có diện tích 2.510 m², thửa 963 (đất T+LNK) có diện tích 1.225 m², thửa 1567 (đất 2L) có diện tích 2.600 m². Đất tọa lạc tại ấp Nhơn Thuận 2, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Đến năm 2005, vợ chồng ông Năm cõ cho mẹ ruột ông là bà Hồ Thị Hai diện tích đất là 2.600 m² đất trồng lúa thuộc thửa 1567 với giá là 24 chỉ vàng 24K. Giữa vợ chồng ông Năm và bà Hai không làm hợp đồng cầm cố, không có ai làm nhân chứng và cũng không thỏa thuận thời gian chuộc lại đất, chỉ nói khi nào ông Năm có đủ vàng đưa cho bà Hai thì bà sẽ cho ông Năm chuộc lại đất. Khoảng năm 2015, ông Năm có hỏi chuộc lại đất nhưng bà Hai không cho nói để bà làm lấy lúa ăn. Đến năm 2017, ông Năm hỏi chuộc lần nữa thì bà Hai nói ông chuộc trễ quá nên đã bán phần đất này cho

ông Mười rồi nên không cho ông chuộc lại do đó ông đã đi khởi kiện. Nay ông Năm yêu cầu bà Hồ Thị Hai phải trả lại phần đất ông đã cổ là 2.600m² đất trồng lúa, thửa 1567, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000342 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 24/5/1994; đất tại ấp Nhơn Thuận 2, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Ông Năm đồng ý trả lại cho bà Hai 24 chỉ vàng 24K.

Phía bị đơn bà Hồ Thị H trình bày: Trước đây vợ chồng bà có chia đất cho con trai là Phạm Văn Năm. Tuy nhiên, vợ chồng ông Năm không lo làm ăn, chơi cờ bạc thiếu nợ người ta nên phải cầm cổ đất cho bà Nguyễn Thị Kim Em (Sáu Em) 02 công đất (công tầm lớn) với giá là 01 cây vàng 24K. Sau đó, ông Năm có ý định bán đất cho bà Sáu Em, bà Hai biết được thông tin này và đã mua lại vì không muốn để đất của vợ chồng bà làm lụng vất vả rơi vào tay người ngoài. Năm 1996, bà hỏi vợ ông Năm là Nguyễn Thị Gắt muốn sang đất giá bao nhiêu thì bà Gắt nói giá 02 cây 6 vàng 24K, nhưng lúc đó bà chỉ có 02 cây 4 vàng 24K. Bà đưa trước số vàng trên và còn thiếu lại 02 chỉ vàng 24K. Giữa bà và ông Năm chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ gì hết cũng không có ai làm nhân chứng. Thời gian sau, vợ chồng ông Năm lấy nửa công ruộng (650m²) trong phần đất đã sang cho bà sang lại cho em ruột là ông Phạm Văn Mười. Bà Hai nghĩ bà còn thiếu thiếu 02 chỉ vàng 24K của vợ chồng ông Năm nên bà cũng đồng ý việc ông Năm sang đất cho ông Mười. Do đây là phần đất mà vợ chồng ông Năm đã chuyển nhượng cho bà chứ không phải cầm cổ nên bà không đồng ý trả lại đất cho ông Năm.

Thời gian đầu khi mới sang đất của ông Năm, bà Hai và ông Mười Hai trực tiếp canh tác. Đến năm 2006, do đã lớn tuổi nên bà Hai giao lại cho người con khác là ông Phạm Văn Mười canh tác, mỗi năm lấy 20 gia lúa. Năm 2017, vợ ông Năm là bà Gắt tự nhiên hỏi bà chuộc lại đất, bà trả lời không được vì đất này đã sang cho bà 23 năm rồi, vợ chồng Năm nói không cho chuộc thì đi thưa. Trong biên bản hòa giải của xã có ghi ý kiến bà là: năm 2005 bà mới sang đất là không phải; bà sang đất của ông Năm vào khoảng tháng 5/1996, tại cán bộ xã kêu ký thì bà ký tên thôi.

Bà Hai đã nộp đơn phản tố yêu cầu ông Năm phải tách phần đất có diện tích là 2.600m² đất trồng lúa mà ông Năm đã chuyển nhượng cho bà để bà làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất thuộc thửa 1567, tờ bản đồ số 6 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000342 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 24/5/1994 cho ông Phạm Văn Năm.

Phần trình bày của người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

- **Ông Phạm Văn M:** Khoảng năm 2007, vợ chồng ông Năm là anh ruột của ông có sang cho vợ chồng ông phần đất ruộng diện tích đất là 650m² với giá là 6,5 chỉ vàng 24K. Không làm giấy tờ, lúc giao vàng chỉ có vợ chồng ông và vợ chồng ông Năm không có người ngoài làm chứng. Phần đất mà ông Năm sang cho ông Mười cũng nằm trong diện tích 2.600m² mà ông Năm và bà Hai đang tranh chấp. Nhưng ông Mười không tranh chấp và không yêu cầu lấy lại vàng mà ông đã mua đất của ông Năm. Ông Mười yêu cầu đất tranh chấp sau này thuộc về ai thì người đó phải bồi thường phần cây trồng trên đất lại cho ông.

Trên đất ông trồng cam sành từ tháng 7/2017. Ông Mười có nhận biên bản định giá cây trồng ngày 13/12/2017 nhưng ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông Mười có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu ông Năm bồi thường 71.000.000 đồng các khoản như sau:

- Tiền lên bờ: 15.000.000 đồng.
- Tiền công mướn trồng cây, chăm sóc, phân thuốc: 23.000.000 đồng.
- Tiền 689 cây cam sành loại C khoảng 33.000.000 đồng (vốn ban đầu mua là 22.000.000 đồng).

Hiện nay ông Mười có trồng thêm khoảng 500 cây mít thái trên phần đất tranh chấp. Ông Mười có nghe giải thích về việc đất đang tranh chấp thì không được thay đổi hiện trạng, ông không yêu cầu bồi thường tiền cây mít. Ông Mười không yêu cầu Tòa án đi đo đạc và thẩm định lại.

- **Ông Phạm Văn S:** Ông không chứng kiến việc sang bán đất giữa mẹ ông và ông Năm, chỉ nghe bà Hai kể lại là bà có sang đất của ông Năm là 02 công tầm lớn. Ông không có tranh chấp và không có ý kiến gì và không nhớ rõ thời gian bà Hai kể việc này là thời gian nào.

- **Bà Phạm Thị B:** Bà Ba không chứng kiến việc sang bán đất giữa mẹ của bà và ông Năm, chỉ nghe bà Hai kể lại là có sang đất của ông Năm là 02 công tầm lớn, giá 01 công là 01 cây 3 vàng 24K, 02 công là 02 cây 6 vàng 24K. Bà Ba không có tranh chấp và không có ý kiến gì. Bà không nhớ rõ thời gian mà bà Hai kể về việc sang đất của ông Năm.

- **Bà Phạm Thị Ph:** Bà không chứng kiến việc sang bán đất giữa mẹ của bà và ông Năm, chỉ nghe mẹ của bà kể lại là có sang đất của ông Năm là 02 công tầm lớn, giá 02 cây 6 vàng 24K. Lúc đó bà có cản mẹ bà đừng sang nhưng bà Hai không chịu vì không muốn đất sang cho người ngoài. Bà không nhớ rõ thời gian mà bà Hai kể về việc sang đất của ông Năm. Bà không có tranh chấp và không có ý kiến gì.

- **Bà Phạm Thị Ú:** Thống nhất với ý kiến của bà Ba và bà Pha. Bà không chứng kiến việc sang nhượng đất giữa bà Hai và ông Năm mà chỉ nghe bà Hai kể lại. Bà có cản nhưng bà Hai không chịu, nói bán cho người dung thì khó khăn đường nước. Bà không có tranh chấp và không có ý kiến gì. Bà không nhớ rõ thời gian mà bà Hai kể là năm nào.

- **Ông Phạm Văn C:** Ông không chứng kiến việc sang bán đất giữa bà Hai và ông Năm, chỉ nghe bà Hai kể lại là bà có sang đất của ông Năm là 02 công tầm lớn. Vợ ông mất năm ông 31 tuổi, 02 năm sau, ông 33 tuổi (ông không nhớ rõ năm nào), ông có về nhà canh tác trên phần đất một thời gian. Đến năm 2006, mới giao lại cho ông Mười. Ông không có tranh chấp và không có ý kiến gì. Ông không nhớ rõ thời gian mà bà Hai kể về việc sang đất của ông Năm là năm nào.

- **Ông Phạm Văn Mười H:** Mẹ của ông có sang đất của ông Năm là sự thật. Đây là đất của mẹ ông nên ông không tranh chấp gì.

- **Bà Nguyễn Thị G:** Thống nhất với phân trình bày của ông Phạm Văn Năm.

Tại phiên tòa, luật sư bảo vệ cho nguyên đơn trình bày: Ông Năm yêu cầu giải quyết Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông và bà Hai. Phần đất tranh chấp diện tích là 2.600m² đất trồng lúa, thửa 1567, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000342 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 24/5/1994, hiện nay vẫn đứng tên ông Năm hợp pháp. Vào năm 2005, ông Năm có cổ đất cho bà Hai với giá 24 chỉ vàng 24K, ông Năm đã giao đất cho bà Hai sử dụng sau khi nhận đủ vàng từ bà Hai. Như vậy giao dịch đã được phát sinh và thực hiện. Tại biên bản hòa giải ở xã ngày 09/6/2017, bà Hai cũng thừa nhận có giao dịch đất với ông Năm vào năm 2005. Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Nhưng việc cầm cố đất không được pháp luật cho phép nên đề nghị tuyên vô hiệu, bà Hai trả lại đất cho ông Năm, còn ông Năm trả vàng cho bà Hai. Việc bà Hai cho rằng đây là Hợp đồng chuyển nhượng là không phù hợp, vì bà Hai không đưa ra được bất cứ giấy tờ gì chứng minh. Theo quy định thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và được công chứng, chứng thực. Vì vậy đề nghị bác yêu cầu phản tố của bà Hai. Đề nghị bác yêu cầu độc lập của ông Mười, vì giữa ông Mười và ông Năm không có giao dịch gì. Nguyên đơn đồng ý hỗ trợ 10.000.000 đồng cho ông Mười di chuyển cây trồng trên đất, ông Mười trả đất lại cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa, trợ giúp viên pháp lý bảo vệ cho bị đơn trình bày: Phần đất tranh chấp diện tích là 2.600 m² đất trồng lúa, thửa 1567, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000342 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 24/5/1994; thực tế phía ông Năm đã chuyển nhượng toàn bộ cho bà Hai vào năm 1996. Bà Hai đã quản lý và canh tác từ đó đến nay. Các người liên quan đều thống nhất là bà Hai có nhận chuyển nhượng đất của ông Năm mặc dù không chứng kiến trực tiếp. Do tình nghĩa mẹ con nên giữa ông Năm và bà Hai không làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật. Nhưng theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 132 Bộ luật dân sự “Giao dịch dân sự được xác lập trong trường hợp giao dịch dân sự không tuân thủ quy định về hình thức”, đã quá 02 năm mà không ai có tranh chấp gì nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn phản tố của bà Hai.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của pháp luật. Nhưng vi phạm quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn cho chuộc lại phần đất cầm cố có diện tích là 2.600m² đất trồng lúa, thửa 1567, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000342 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 24/5/1994; đất tại ấp Nhơn Thuận 2, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong

Điền, thành phố Cần Thơ. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hai về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đối với diện tích đất tranh chấp 2.600m² đất trồng lúa, thửa 1567 nêu trên. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Mười về việc yêu cầu bồi thường cây trồng trên đất, tiền lên bờ và phân thuốc là 71.000.000 đồng. Ghi nhận nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ 10.000.000 đồng tiền di dời cây trồng trên đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Qua kết quả xét hỏi và tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc ông Phạm Văn Năm yêu cầu chấm dứt giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông và bà Hồ Thị Hai. Xác định đây là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 105, Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003, Điều 122, Điều 389 của Bộ luật dân sự năm 2005 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Hồ Thị Hai đã có đơn phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì vậy Hội đồng xét xử cần phải bổ sung quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[2] Xét về tính pháp lý phần đất tranh chấp: Giữa nguyên đơn ông Phạm Văn Năm và bà Hồ Thị Hai tranh chấp diện tích đất 2.600m², thuộc thửa 1567, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000342 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 24/5/1994; đất tại ấp Nhơn Thuận 2, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ cho ông Phạm Văn Năm đứng tên quyền sử dụng thửa đất này, đến nay giấy chứng nhận này vẫn còn giá trị pháp lý.

[3] Xét đơn yêu cầu phản tố của bà Hai là yêu cầu ông Năm phải tách phần đất có diện tích là 2.600 m² đất trồng lúa mà ông Năm đã chuyển nhượng cho bà từ năm 1996 để bà làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất thuộc thửa 1567, tờ bản đồ số 6 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000342 do UBND huyện Châu Thành, Cần Thơ (cũ) cấp ngày 24/5/1994 cho ông Phạm Văn Năm. Theo quy định của luật đất đai năm 1993 và tiểu mục 2.3 Mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì một trong các điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền”. Bà Hai khai rằng giữa bà và ông Năm chỉ thỏa thuận miệng, không viết giấy tay hoặc lập bất kỳ văn bản nào liên quan đến việc chuyển nhượng đất và cũng không có ai chứng kiến. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Năm không thừa nhận có việc chuyển nhượng đất cho bà Hai, bà Hai cũng không đưa ra được chứng cứ chứng

minh cho việc chuyển nhượng đất giữa hai bên. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sang, bà Ba, bà Pha, bà Út, ông Chính, ông Mười và ông Mười Hai; người làm chứng Kim Em đều khai không trực tiếp chứng kiến việc thỏa thuận sang bán đất giữa bà Hai và ông Năm mà chỉ nghe bà Hai kể lại và cũng không nhớ rõ thời gian bà Hai kể là khi nào. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu phản tố của bà Hai là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu của ông Phạm Văn Năm: ông Năm yêu cầu bà Hồ Thị Hai phải trả lại phần đất ông đã cố vào năm 2005 là 2.600m² đất trồng lúa, thửa 1567, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000342 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 24/5/1994; đất tại ấp Nhơn Thuận 2, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Ông Năm tự nguyện trả lại cho bà Hai 24 chỉ vàng 24K. Tuy bà Hai không thừa nhận việc cố đất nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông Năm chuyển nhượng đất cho bà cũng như không chứng minh được không có giao dịch cầm cố. Theo quy định về nghĩa vụ chứng minh “Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó”. Hội đồng xét xử xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét về đối tượng cầm cố mà các bên đã giao kết là đất đai. Đây là tài sản đặc biệt và pháp luật không cho phép dùng loại tài sản này làm tài sản đảm bảo trong giao dịch cầm cố. Theo các quy định tại Điều 105, Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003 đều không ghi nhận quyền cầm cố của người sử dụng đất mà người sử dụng chỉ có các quyền như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất. Đồng thời phải thực hiện theo đúng các thủ tục, trình tự do pháp luật quy định. Về điều kiện giao dịch dân sự có hiệu lực được quy định tại Điều 122, Điều 389 của Bộ luật dân sự năm 2005. Cụ thể một trong các quy định đó là các bên chủ thể khi giao kết hợp đồng nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Từ những phân tích và nhận định nêu trên cho thấy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Năm và bà Hai vô hiệu, hai bên trả lại cho nhau những gì đã nhận.

[6] Xét đơn yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn Mười, ông Mười trình bày: kể từ thời điểm canh tác thửa 1567 đến nay, hàng năm ông đều có cải tạo đất. Đến năm 2017, thì ông lên bờ trồng cam sành. Vào thời điểm ông lên bờ trồng cam sành thì ông Năm không có tranh chấp và cũng không có ý kiến gì, do vậy ông yêu cầu ông Năm bồi thường chi phí lên bờ, mua cây giống, tiền công chăm sóc cây. Hội đồng xét xử nhận thấy, phía ông Mười đặt ra yêu cầu và đã cung cấp được chứng cứ chứng minh là “Đơn xin xác nhận tiền lên bờ”. Trong biên bản định giá cây trồng ngày 13/12/2017, Hội đồng định giá cũng đã xác định giá trị của cây trồng trên đất cao hơn so với yêu cầu của ông Mười. Ông Năm chỉ đồng ý hỗ trợ chi phí cây giống 10.000.000 đồng là không thỏa đáng. Ở nông thôn, bà con nông dân mua phân, thuốc thông thường là không có hóa đơn; cả ông Năm và ông Mười đều thừa nhận việc ông Mười trồng cam sành trên đất là có thật. Nên việc mua phân thuốc, chăm sóc cây là có xảy ra. Mặt khác, ông

Năm không đưa ra được chứng cứ gì liên quan đến việc phản đối khi ông Mười lên bờ trồng cam. Đất của ông Năm và ông Mười liền một dải nên việc ông Mười làm gì, trồng gì trên đất ông Năm đều biết rất rõ. Tại phiên tòa, ông Năm cũng trình bày rất rõ về việc ông Mười đã từng trồng hoa màu, trồng bắp, dưa hấu rồi mới lên bờ trồng cam sành. Ông Mười cũng thừa nhận những cây đã trồng trên phần đất tranh chấp đúng như lời ông Năm trình bày. Trong biên bản hòa giải tại xã ngày 09/6/2017, ông Năm cũng không đề cập bất cứ ý kiến gì phản đối với hành động lên bờ của ông Mười. Tuy bà Hai là người cho ông Mười thuê đất nhưng ông Năm là người sẽ được nhận lại đất và trực tiếp hưởng huê lợi nên ông Mười yêu cầu ông Năm bồi thường là có cơ sở chấp nhận.

[7] Về án phí: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc bị đơn phải chịu 5% án phí dân sự sơ thẩm trên tổng giá trị của hợp đồng cổ đất. Bị đơn còn phải chịu % án phí dân sự sơ thẩm án phí trên yêu cầu phản tố không được chấp nhận, nhưng do bà Hai là người cao tuổi, người có công với cách mạng và có đơn đề nghị Tòa án miễn án phí nên được chấp nhận miễn toàn bộ án phí. Ông Năm là người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn án phí nên phải chịu 5% án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải bồi thường cho ông Mười là $71.000.000 - 10.000.000$ đồng (nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ) = $61.000.000$ đồng $\times 5\% = 3.050.000$ đồng. Ông Mười không phải chịu tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 122, Điều 389 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 105, Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 91, Điều 147, Điều 161 và Điều 162 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn N. Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn N và bà Hồ Thị H vô hiệu. Buộc bà Hồ Thị H và ông Phạm Văn M phải trả lại cho ông Phạm Văn Năm diện tích đất $2.600m^2$ đất LUC, thửa 1567, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000342 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 24/5/1994 đứng tên ông Phạm Văn N; đất tọa lạc tại ấp Nhơn Thuận 2, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Vị trí, diện tích đất cụ thể được xác định căn cứ theo “Bản trích đo địa chính” số 10/TTKTTNMT ngày 26/02/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường. Phần cây cam sành trên đất giao kèm theo đất cho ông Phạm Văn Năm.

(Có bản trích đo địa chính kèm theo).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn Năm trả lại cho bà Hồ Thị Hai 24 chỉ vàng 24K.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị Hai.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn Mười. Buộc ông Phạm Văn Năm phải bồi thường cho ông Mười số tiền 71.000.000 đồng; cụ thể tiền công lên bờ là 15.000.000 đồng, tiền cây cam sành: 33.000.000 đồng, tiền phân, thuốc, chăm sóc là: 23.000.000 đồng.

5. Về chi phí đo đạc: Buộc bà Hồ Thị Hai phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc là 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng). Ông Năm đã tạm ứng số tiền trên, do đó bà Hai phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) cho ông Năm.

6. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho bà Hồ Thị Hai. Ông Phạm Văn Mười không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông Phạm Văn Mười 725.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 005059, ngày 19/10/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Ông Phạm Văn Năm phải nộp 3.050.000 đồng, được khấu trừ 9.299.500 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 005096 ngày 08/11/2017, ông Năm được nhận lại 6.249.500 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhân :

- Các đương sự;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKSND huyện Phong Điền ;
- Chi cục THADS huyện Phong Điền;
- UBND xã nơi ĐS ĐKKH;
- Lưu HS (2b).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Tiến Thịnh

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Ngọc Giang

Nguyễn Thanh Hải

Nguyễn Tiến Thịnh