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

Bản án số: 86/2024/DS-ST.
Ngày: 09/09/2024
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 HUYỆN M

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ái Mỹ.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Ngô Văn Cơ

Bà Nguyễn Hồng Phượng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Bửu – Thư ký Toà án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Tài – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 54/2022/TLST - DS ngày 25 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: 190/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Giang Thị M, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Ấp N, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn D, sinh năm: 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp N, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp N, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

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

1/ Ông Lê Văn D, sinh năm 1970 (có mặt).

2/ Ông Lê Văn K, sinh năm 1976 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Bà Phạm Thị Mỹ D, sinh năm 1963 (có mặt).

4/ Bà Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1990 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

5/ Bà Lê Thị Thu B, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

6/ Ông Lê Văn T, sinh năm 1980 (có đơn đề nghị xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Ô, xã V, huyện N, tỉnh C.

7/ Bà Lê Thị K, sinh năm 1982 (tại phần thủ tục bắt đầu phiên tòa, đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh C.

8/ Ông Lê Văn T3, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Ô, xã V, huyện N, tỉnh C.

9/ Ông Lê Văn Q, sinh năm 1978 (có đơn đề nghị xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Ô, xã V, huyện N, tỉnh C.

- *Người làm chứng:*

1/ Ông Võ Văn T2, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp N, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2/ Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1950 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp N, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Bà Lê Thị Đ2, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp N, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/5/2022 của nguyên đơn bà Giang Thị M, theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D trình bày: Vào khoảng năm 1994, 1995 (không nhớ rõ năm nào), bà Giang Thị M có cố cho ông Nguyễn Văn Đ phần đất thuộc thửa số 342, quyền sử dụng đất do bà Giang Thị M đứng tên, đất tọa lạc Ấp N, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Khi bà M cố đất cho ông Nguyễn Văn Đ thì chỉ ước tính khoảng 2,5 đến 03 công tầm cấy (diện tích khoảng 3.350m^2), không có đo đạc, khi cố đất cho ông Đ không có làm giấy tờ gì, chỉ thỏa thuận miệng giá cố đất bằng 02 chỉ vàng 24k, giao bằng tiền và giao tiền nhiều lần trong thời gian khoảng 01 năm mới lấy đủ 02 chỉ vàng (thời điểm năm 1994, 1995 giá vàng 24k khoảng trên 400.000 đồng/1 chỉ, quy ra bằng 02 chỉ vàng 24k), khi cố đất không thỏa thuận thời gian chuộc đất, chỉ nói với nhau khi nào bà M có tiền thì chuộc lại đất, nếu không có tiền thì ông Đ tiếp tục canh tác. Khoảng năm 1997, ông Lê Văn D (con ruột bà M) gặp ông Đ lấy thêm 01 chỉ vàng 24k (lấy bằng tiền khoảng 470.000 đồng), không có thỏa thuận gì khác, tính vào giá vàng cố đất tổng cộng là 03 chỉ vàng 24k.

Đến năm 2022 bà M gặp ông Đ để yêu cầu chuộc lại đất cố thì ông Đ không đồng ý cho bà M chuộc đất nên xảy ra tranh chấp.

Theo đơn khởi kiện ngày 04/5/2022, bà Giang Thị M yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Đ cho bà chuộc lại phần đất 2,5 công tầm cấy diện tích ước tính khoảng 3.350m^2 tại thửa 342, tờ bản đồ số 01. Trong quá trình giải quyết vụ

án, Tòa án đo đạc thực tế thì thửa 342 có diện tích là 4.674,3m^2. Do đó, bà M yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Đ cho bà chuộc lại phần đất theo diện tích đo đạc thực tế là 4.674,3m^2 tại thửa 342, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Ấp N, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSD đất) số C 896887 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện M cấp ngày 22/8/1994 cho hộ bà Giang Thị M đứng tên với giá cố ban đầu là 03 chỉ vàng 24k.

Thống nhất với kết quả đo đạc thực tế thửa 342 có diện tích là 4.674,3m^2 theo sơ đồ vị trí ngày 12/01/2023.

- *Tại biên bản hòa giải ngày 09/5/2024 và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:* Vào khoảng năm 1993, bà Giang Thị M đang cố đất thửa 342 nêu trên cho ông Võ Văn T2 với giá 01 chỉ vàng 24k, do bà M không có tiền chuộc đất nên năm 1994 bà M kêu ông Đ trả cho ông Tím 01 chỉ vàng 24k để cố lại phần đất trên của bà M. Ông Đ đồng ý cố lại 2,5 công đất tầm cấy này với giá cố 03 chỉ vàng 24k, trả tương đương 1000kg lúa. Thời điểm năm 1994 thì giữa ông Đ, bà M với ông Võ Văn T2 cùng thống nhất ông Tím giao trả đất cố cho bà M để bà M cố lại cho ông Đ, 03 người cùng thỏa thuận đến năm 1995 thì ông Đ sẽ trả vàng cố đất cho bà M tổng số 03 chỉ vàng 24k (trong đó ông Đ sẽ giao cho ông Tím 01 chỉ vàng 24k mà bà M đã nhận vàng cố đất trước đây của ông Tím, đồng thời ông Đ trả thêm cho bà M 02 chỉ vàng là đủ 03 chỉ vàng cố đất).

Ông Đ cố đất của bà M thì không có làm hợp đồng cố đất, không có đo đạc, chỉ ước tính 2,5 công tầm cấy. Đến năm 1995, ông Đ đã giao cho ông Tím số lúa 400kg tương đương 01 chỉ vàng 24k và bà M từ Cà Mau về có gặp ông Đ để lấy thêm 02 chỉ vàng 24k, ông Đ và bà M làm biên nhận viết tay ngày 27/12/1995, biên nhận do ông Đ viết và bà M ký tên, có bà Nguyễn Thị N2 ký tên làm chứng, biên nhận ghi ông Đ giao đủ số vàng cố đất cho bà M tổng cộng là 03 chỉ vàng 24k, theo giấy biên nhận thỏa thuận thời hạn cố đất là 03 năm tính kể từ năm 1995. Giấy biên nhận này không có xác nhận của chính quyền địa phương. Hiện nay bản chính giấy biên nhận ngày 27/12/1995 nêu trên đã bị cháy mất, nên ông Đ nhờ một người cháu của ông viết lại tờ biên nhận khác, chữ ký "Mẩn" và ký tên "Nao" của bà Nguyễn Thị N2 làm chứng là do ông Đ nhờ cháu của ông ký dùm.

Đến năm 1996 bà M từ Cà Mau trực tiếp gọi điện thoại cho vợ ông Đ là bà Phạm Thị Mỹ D kêu ông Đ đưa thêm 02 chỉ vàng 24k cho con bà M là ông Lê Văn D nhận bằng tiền, ông Đ có giao thêm cho ông D 1.140.000 đồng tương đương 02 chỉ vàng 24k, ông D trực tiếp nhận tiền và ký tên vào Giấy sang đất ruộng, sau đó thì ông Lê Văn K đến cùng ký tên vào Giấy sang đất ruộng lập ngày 15/02/1996 là đồng ý sang nhượng toàn bộ 2,5 công tầm cấy của phần đất cố nêu trên cho ông Đ. Giấy sang đất ruộng do ông Đ viết, ông D ký tên là "D2", ông K ký tên là "P" và có ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K (cùng địa chỉ Ấp N, xã G, huyện M) ký tên làm chứng, họ và tên của những người ký tên "Lê Văn D2", "Lê Văn P", "Nguyễn Thị K", "Nguyễn Văn T" thì do ông Đ viết. Giấy sang đất ruộng này bà M không có ký tên vì lúc đó bà M ở Cà Mau chỉ gọi điện thoại, Giấy sang đất ruộng cũng không có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau khi sang đất ruộng vào năm 1996 thì ông Đ tiếp tục sử dụng đất, có kêu bà M đưa giấy chứng nhận QSĐ đất sang tên nhưng lúc đó bà M

đang cầm giấy chứng nhận QSD đất cho người ta để vay tiền. Do đó, đến nay ông Đ sử dụng thửa đất 342 nhưng bà M vẫn còn đứng tên QSD đất.

Năm 2007 nhà ông Đ bị cháy nên bản chính của Giấy sang đất ruộng lập ngày 15/02/1996 bị cháy mất. Đến năm 2008 ông Đ viết lại Giấy sang đất ruộng, chữ ký tên "D2" và chữ ký "P", chữ ký tên "K", "T" trong tờ Giấy sang đất ruộng lập ngày 15/02/1996 bản photo ông Đ nộp trong hồ sơ vụ án không phải do ông D, ông K, bà K và ông T ký mà do ông Đ nhờ người khác ký. Hiện nay người làm chứng bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn T đều đã chết.

Ông Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M đòi chuộc lại 4.674,3m^2 đất tại thửa 342 với giá 03 chỉ vàng 24k. Nếu bà M muốn chuộc lại đất thì phải chuộc bằng giá thị trường và yêu cầu tính công cải tạo đất hàng năm trồng lúa. Vì ông Đ đã chuyển nhượng thửa 342, diện tích đo đạc thực tế 4.674,3m^2 tại sơ đồ vị trí ngày 12/01/2023. Hiện nay gia đình ông đang sử dụng chanh tác trồng lúa.

Thống nhất với kết quả đo đạc thực tế thửa 342 có diện tích là 4.674,3m^2 theo sơ đồ vị trí ngày 12/01/2023.

- *Tại biên bản hòa giải ngày 09/5/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Mỹ D trình bày:* Bà D thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và đồng ý theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ. Bà D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M yêu cầu chuộc lại 4.674,3m^2 đất tại thửa 342 với giá 03 chỉ vàng 24k, vì thời hạn gia đình của bà canh tác đất đã quá lâu.

- *Tại biên bản hòa giải ngày 09/5/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết N trình bày:* Bà N thống nhất với ý kiến trình bày và thống nhất với yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ.

- *Tại biên bản hòa giải ngày 09/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn K trình bày:* Thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà Giang Thị M, không có ý kiến cũng không có yêu cầu gì khác.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/8/2024 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T3 trình bày:* Ông T3 biết việc mẹ của ông là bà M có cố đất cho ông Nguyễn Văn Đ. Sau này bà M chuộc lại đất cố thì ông Nguyễn Văn Đ không cho chuộc đất nên xảy ra tranh chấp đến nay. Ông T3 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Giang Thị M về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Đ cho bà M chuộc lại phần đất cố do UBND huyện M đã cấp QSD đất cho hộ bà Giang Thị M.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/8/2024 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu B trình bày:* Bà biết việc bà Giang Thị M có cố đất cho ông Nguyễn Văn Đ với giá cố đất là 02 chỉ vàng 24k (không nhớ cố năm nào, không nhớ số thửa). Sau này, bà M đi Cà Mau làm ăn, bà Thu B nghe bà M nói là ông Lê Văn D có lấy thêm 01 chỉ vàng 24k của ông Đ, coi như cố đất bằng tổng 03 chỉ vàng 24k. Do sau này ông Đ không cho chuộc đất nên bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết cho bà M chuộc lại đất cố. Bà Thu B thống nhất với yêu cầu khởi kiện của

bà M về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Đ cho bà M chuộc lại phần đất mà đã cố nêu trên.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Q trình bày:* Ông có có nghe bà Giang Thị M nói có cố cho ông Nguyễn Văn Đ một phần đất (không nhớ số thửa, không nhớ thời gian cố đất), giá cố đất tổng cộng là 03 chỉ vàng 24k. Do thời gian sau này bà M đi chuộc lại phần đất cố thì ông Đ không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Nay ông Quan thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Giang Thị M về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Đ cho bà M chuộc lại phần đất cố tại Ấp N, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do hộ bà Giang Thị M đứng tên QSD đất.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/8/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T trình bày:* Ông có nghe bà Giang Thị M nói có cố cho ông Nguyễn Văn Đ khoảng 2,5 – 03 công đất tầm cấy (không nhớ số thửa, không nhớ thời gian cố đất), giá cố ban đầu là 02 chỉ vàng 24k, sau này thì ông Lê Văn D có lấy thêm 01 chỉ vàng 24k cộng chung với 02 chỉ vàng cố ban đầu là xem như cố bằng 03 chỉ vàng 24k. Sau này bà M đi chuộc lại đất cố thì ông Đ không cho chuộc đất nên phát sinh tranh chấp. Ông T thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Giang Thị M về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Đ cho bà M chuộc lại phần đất cố tại Ấp N, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do UBND huyện M cấp QSD đất cho hộ bà Giang Thị M.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/8/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị K trình bày:* Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Giang Thị M thì bà Kiều không có ý kiến, không có yêu cầu gì.

Tại phiên tòa hôm nay kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T, ông Lê Văn Q, Lê Văn K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; tại phần thủ tục bắt đầu phiên tòa bà Lê Thị K trực tiếp đề nghị xét xử vắng mặt. Tuy nhiên, vụ án được đưa ra xét xử đến lần thứ hai nhưng những người làm chứng bà Nguyễn Thị N2 và bà Lê Thị Đ2 vắng mặt. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người nêu trên;

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 158, Điều 271, khoản 1,3 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Giang Thị M: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 27/12/1995 giữa bà Giang Thị M và ông Nguyễn Văn Đ đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 4.674,3m^2, tại thửa số 342, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Ấp N, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà Giang Thị M ngày 22/8/1994 là vô hiệu; Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Tuyết N có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Giang Thị M phần đất theo đo đạc thực tế 4.674,3m^2, tại thửa số 342, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Ấp N, xã G, huyện M, tỉnh Sóc

Trăng. Phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà Giang Thị M ngày 22/8/1994 (kèm theo sơ đồ vị trí đất). Buộc nguyên đơn bà Giang Thị M có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ số vàng 03 chỉ 24k (Đề nghị hội đồng xét xử quy vàng ra tiền tại thời điểm xét xử). Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chi phí thẩm định, định giá và án phí theo quy định của pháp luật.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Về tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T, ông Lê Văn Q, Lê Văn K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; tại phần thủ tục bắt đầu phiên tòa bà Lê Thị K trực tiếp đề nghị xét xử vắng mặt. Vụ án được đưa ra xét xử đến lần thứ hai nhưng những người làm chứng bà Nguyễn Thị N2 và bà Lê Thị Đ2 vắng mặt. Hội đồng xét xử thống nhất áp dụng khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người nêu trên;

[2] Về diện tích phần đất tranh chấp: Xét thấy, do đương sự không biết chính xác số đo phần đất tranh chấp, nên theo đơn khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đất tranh chấp tại thửa số 342 là 2,5 công tầm cấy, diện tích ước tính khoảng 3.350m^2. Sau khi Tòa án tiến hành đo đạc thì phần đất tranh chấp tại thửa 342 có diện tích thực tế là 4.674,3m^2. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn thống nhất yêu cầu Tòa án giải quyết theo diện tích đo đạc thực tế thửa 342 là 4.674,3m^2, không vượt quá yêu cầu ban đầu. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất xác định diện tích phần đất tranh chấp là 4.674,3m^2.

Về nội dung:

[3] Tại phiên toà nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định và yêu cầu Toà án giải quyết tranh chấp đối với phần đất theo đo đạc thực tế 4.674,3m^2, tại thửa số 342, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Ấp N, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng nên Hội đồng xét xử thống nhất xác định phần đất tranh chấp có diện tích là 4.674,3m^2.

* Phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn bà Giang Thị M và ông Nguyễn Văn Đ thuộc thửa 342, tờ bản đồ số 01, theo đo đạc thực tế diện tích 4.674,3m^2 có số đo các cạnh như sau (BL 47):

- Hướng đông giáp với đất ông Huỳnh Văn L, có số đo 37,8m.

- Hướng tây giáp kênh thủy lợi, có số đo 38m.

- Hướng nam giáp với đất ông Nguyễn Bé S, có số đo 127,8m.

- Hướng bắc giáp với đất ông Tô Văn T4, có số đo 120,4m.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Giang Thị M cho rằng: Vào năm 1995 bà có cố cho ông Nguyễn Văn Đ phần đất 4.674,3m^2 thuộc thửa số 342, QSD đất do hộ bà Giang Thị M đứng tên. Khi cố đất cho ông Nguyễn Văn Đ thỏa thuận giá cố đất bằng 02 chỉ vàng 24k, giao bằng tiền và giao tiền nhiều lần trong thời gian khoảng 01 năm mới lấy đủ 02 chỉ vàng. Đến khoảng năm 1997 thì con ruột bà M là

Lê Văn D gặp ông Đ lấy thêm 01 chỉ vàng 24k, lấy bằng tiền, tính tổng cộng vàng cố đất là 03 chỉ vàng 24k. Nay bà M yêu cầu ông Đ cho bà được chuộc lại phần đất cố nêu trên, bà đồng ý hoàn trả cho ông Đ số vàng cố đất là 03 chỉ vàng 24k. Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ không đồng ý với yêu cầu của bà M. Ông Đ cho rằng sau khi cố đất, vào năm 1996 bà M từ Cà Mau gọi điện thoại về kêu ông Đ đưa thêm 02 chỉ vàng 24k cho con bà M là ông Lê Văn D, ông D nhận thêm 02 chỉ vàng quy ra bằng tiền ngày 15/02/1996 và ông Lê Văn D cùng với ông Lê Văn K ký tên Giấy sang đất ruộng đồng ý sang nhượng toàn bộ 4.674,3m^2 đất cố nêu trên cho ông. Nhưng nguyên đơn khẳng định chỉ cầm cố quyền sử dụng đất, không thừa nhận việc chuyển nhượng QSD đất.

[5] Về chứng cứ: Trong quá trình giải quyết vụ án ông Đ cung cấp chứng cứ là bản sao Giấy sang đất ruộng ngày 15/02/1996, có bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn T ký tên làm chứng (không có công chứng, chứng thực), (BL 38). Trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông Lê Văn D, ông Lê Văn K đều không thừa nhận chữ ký "D2" và "P" dưới mục "Đại diện bên sang" trong Giấy sang đất ruộng ngày 15/02/1996 nêu trên là của ông D và ông K, vì tên cả 02 người con của bà M được ghi trong Giấy sang đất ruộng là "P" và "D2" đều không đúng với tên thực tế Lê Văn D và Lê Văn K. Ông Lê Văn D yêu cầu giám định chữ ký. Bị đơn ông Đ không cung cấp được chứng cứ là bản chính Giấy sang đất ruộng ngày 15/02/1996 để làm căn cứ giám định chữ ký, chữ viết "D2" và "P" dưới mục "Đại diện bên sang" trong Giấy sang đất ruộng ngày 15/02/1996 cho Cơ quan giám định, dẫn đến không thể tiến hành giám định được (BL 128, 152). Ngoài ra, bị đơn không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh cho việc sau khi cố đất năm 1995 thì đến năm 1996 các bên có thực hiện chuyển nhượng phần đất đã cố như bị đơn trình bày. Những người làm chứng là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K hiện nay đều đã chết.

Hơn nữa, tại phiên tòa bị đơn ông Đ đã thừa nhận vào năm 2007 nhà ông Đ bị cháy thì bản chính của Giấy sang đất ruộng ngày 15/02/1996 bị cháy mất. Đến năm 2008 ông Đ viết lại Giấy sang đất ruộng, chữ ký tên "D2", chữ ký tên "P", chữ ký tên "K" và "T" trong tờ Giấy sang đất ruộng bản photo mà ông Đ nộp trong hồ sơ vụ án không phải do ông D, ông K, bà K và ông T ký mà do ông Đ nhờ người khác ký lại. Thừa nhận của bị đơn đã đủ căn cứ xác định việc bị đơn cho rằng nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn phần đất đã cầm cố diện tích 4.674,3m^2 tại thửa 342 là không có căn cứ.

[6] Như vậy, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Giang Thị M và bị đơn ông Nguyễn Văn Đ đều thống nhất thừa nhận vào năm 1995 bà M cố cho ông Đ phần đất đang tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế 4.674,3m^2, tại thửa số 342 là có thật. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định đây là tình tiết không phải chứng minh do các đương sự đã thống nhất thừa nhận.

[7] Về giá trị thỏa thuận cố đất: Nguyên đơn bà M cho rằng thời điểm năm 1995 cố với giá là 02 chỉ vàng 24k. Đến năm 1997 thì con của nguyên đơn là ông Lê Văn D nhận thêm của bị đơn 01 chỉ vàng 24k, tính vào giá cố đất thì tổng số vàng đã nhận khi cố đất là 03 chỉ vàng 24k. Ông D cũng thừa nhận là có nhận thêm của ông Đ 01 chỉ vàng 24k. Còn bị đơn cho rằng vào năm 1993 bị đơn trả thay cho nguyên đơn

400kg lúa quy thành 01 chỉ vàng 24k để chuộc đất cố từ ông Võ Văn T2, khi ông Tím giao trả đất cố thì giữa ông Tím, bà M và ông Đ có giáp mặt 03 người để thỏa thuận việc ông Tím sẽ chuyển giao đất cố cho ông Đ vào năm 1995. Đến năm 1995, ông Đ giao thêm cho bà M 02 chỉ vàng 24k, có làm biên nhận đã giao cho bà M là 03 chỉ vàng 24k để cố đất, đến năm 1996 thì con của nguyên đơn là ông Lê Văn D nhận thêm 02 chỉ vàng 24k làm Giấy sang đất ruộng. Tổng cộng bị đơn đã giao cho nguyên đơn 05 chỉ vàng 24k để chuyển nhượng phần đất cố nêu trên.

[8] Về chứng cứ chứng minh giá trị cố đất:

- Tại phiên tòa ông Đ đã thừa nhận Biên nhận viết tay ngày 27/12/1995 thì chữ ký "Mẩn", ký tên "Nao" phía dưới hàng chữ người làm chứng là do ông Đ nhờ cháu của ông ký dùm và Giấy sang đất ruộng ngày 15/02/1996 ông Đ viết lại vào năm 2008, các chữ ký tên "D2", chữ ký tên "P", chữ ký tên "K" và "T" trong tờ Giấy sang đất ruộng bản photo mà ông Đ nộp trong hồ sơ vụ án không phải do ông D, ông K, bà K và ông T ký mà do ông Đ nhờ người khác ký lại. Như vậy, Biên nhận ngày 27/12/1995 và Giấy sang đất ruộng ngày 15/02/1996 không có giá trị chứng minh việc giao nhận vàng của các bên.

- Tại biên bản xác minh ngày 06/8/2024 Bà Nguyễn Thị N2 trình bày (BL 169): Bà có trực tiếp chứng kiến việc bà M cố đất cho ông Đ, vì ông Đ có kêu bà Nao chứng kiến, khi bà M cố đất cho ông Đ có là giấy tay và bà Nao cũng có ký tên vào tờ giấy đó và bà Nao thấy ông Đ giao cho bà M 02 chỉ vàng 24k. Tại phiên tòa ông Võ Văn T2 trình bày bà Giang Thị M có cố phần đất nêu trên cho ông (không nhớ năm nào), cố được 01 năm thì sau đó ông Nguyễn Văn Đ trả cho ông Tím khoảng 01 tấn lúa và ông Tím không canh tác phần cố nữa mà để ông Đ tự đến gặp ông để trả 01 tấn lúa cho ông, ông Đ nói bà M trả lúa cho ông để chuộc lại đất nên ông đồng ý nhận 01 tấn lúa từ ông Đ và giao đất cho ông Đ canh tác, khi ông Đ giao đất thì không nói quy ra vàng. Sau đó ông Đ canh tác phần đất của bà M đến nay. Còn việc thỏa thuận cố đất hay chuyển nhượng đất giữa bà M và ông Đ thì ông Tím hoàn toàn không biết gì; Tại biên bản xác minh ngày 04/7/2024 bà Lê Thị Đ2 trình bày (BL 172, 173): Bà chỉ là người có đất canh tác đất lân cận với đất của bà M, còn về việc cố đất hay chuyển nhượng đất giữa bà M và ông Đ thì bà không biết gì hết.

Từ phân tích trên có đủ căn cứ xác định thừa nhận của bà Giang Thị M về việc giữa bà M và ông Nguyễn Văn Đ chỉ có thỏa thuận cố đất vào năm 1995 với giá trị cố đất là 03 chỉ vàng 24k là có cơ sở. Việc ông Đ cho rằng đã giao cho bà M và ông D nhận tổng cộng 05 chỉ vàng 24k là không có cơ sở. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất đã cầm cố, nguyên đơn đồng ý thanh toán vàng cầm cố đất cho bị đơn theo giá thỏa thuận ban đầu là 03 chỉ vàng 24k là có căn cứ chấp nhận.

[9] Xét về giá trị hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, căn cứ vào Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định hợp đồng về quyền sử dụng đất và Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định người sử dụng đất người thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất. Như vậy pháp luật hiện nay không quy định người sử dụng đất được quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Từ đó cho thấy pháp luật không thừa nhận, không cho phép các bên sử dụng đất thực hiện các giao dịch liên quan đến cầm cố quyền sử dụng đất. Từ những quy định trên thấy rằng, thỏa thuận cố đất lập ngày 27/12/1995 giữa bà

Giang Thị M với ông Nguyễn Văn Đ là vi phạm điều cấm của pháp luật, căn cứ Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 cần được tuyên bố vô hiệu.

[10] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả". Từ quy định trên thấy rằng cần giải quyết buộc 02 bên giao trả cho nhau những gì đã nhận, buộc nguyên đơn bà Giang Thị M có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Văn Đ số vàng 03 chỉ 24k mà bà M đã nhận (giá trị tại thời điểm xét xử 7.705.000đồng/ 01 chỉ vàng 24k x 03 chỉ, tương đương 23.115.000 đồng). Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Đ liên đới cùng bà Phạm Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Tuyết N có nghĩa vụ giao trả cho bà Giang Thị M phần đất có diện tích 4.674,3m^2, tại thửa số 342, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Ấp N, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Tại phiên tòa, ông Đ trình bày phần đất ông Đ cố thì hàng năm có cày, xới, vét bờ, đào mương để phục vụ việc trồng lúa và yêu cầu bồi hoàn công cải tạo đất. Xét thấy, khi nhận đất cố vào năm 1995 thì hiện trạng vẫn là đất trồng lúa. Trong quá trình sử dụng đất thì việc cày, xới vét bờ, đào mương để phục vụ việc trồng lúa phát triển kinh tế gia đình và gia đình ông Đ đã hưởng lợi tức từ thành quả đó trong suốt thời gian quản lý, sử dụng phần đất đã cầm cố nêu trên. Hiện trạng phần đất hiện nay không có gì thay đổi so với lúc nhận cầm cố đất. Do đó, việc bị đơn yêu cầu bồi hoàn công cải tạo đất là không có căn cứ, không được chấp nhận.

[11] Chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là 7.000.000 đồng. Yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu chuộc phần đất cố được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Văn Đ phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Do nguyên đơn bà Giang Thị M đã tạm ứng trước số tiền nêu trên nên buộc ông Nguyễn Văn Đ phải nộp 7.000.000 đồng để hoàn trả lại cho bà Giang Thị M theo quy định tại khoản khoản 1 Điều 157; khoản 1, 6 Điều 165; khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[12] Chi phí giám định chữ ký: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D được nhận lại tiền tạm ứng chi phí giám định chữ ký là 2.000.000 đồng theo phiếu thu ngày 27/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện M.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1963 là 61 tuổi. Tại phiên tòa bị đơn yêu cầu Tòa án xem xét miễn án phí theo quy định. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn.

- Nguyên đơn bà Giang Thị M thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án, nên không đặt ra xem xét.

[14] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến thời điểm xét xử vụ án và ý kiến về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; 1 Điều 157; khoản 1, 6 Điều 165; khoản 1 Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 500 BLDS năm 2015.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Giang Thị M.

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 27/12/1995 giữa bà Giang Thị M và ông Nguyễn Văn Đ, phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 4.674,3m^2, tại thửa số 342, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Ấp N, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 896887 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà Giang Thị M ngày 22/8/1994 là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Tuyết N có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Giang Thị M phần đất theo đo đạc thực tế 4.674,3m^2, tại thửa số 342, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Ấp N, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 896887 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà Giang Thị M ngày 22/8/1994, có số đo các cạnh như sau:

+Hướng đông giáp với đất ông Huỳnh Văn L, có số đo 37,8m.

+ Hướng tây giáp kênh thủy lợi, có số đo 38m.

+ Hướng nam giáp với đất ông Nguyễn Bé S, có số đo 127,8m.

+ Hướng bắc giáp với đất ông Tô Văn T4, có số đo 120,4m.

- Buộc nguyên đơn bà Giang Thị M có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ 03 chỉ vàng 24k (giá trị tại thời điểm xét xử 7.705.000đồng/ 01 chỉ vàng 24k x 03 chỉ, tương đương 23.115.000 đồng).

[2] Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 7.000.000 đồng. Do nguyên đơn bà Giang Thị M đã tạm ứng trước số tiền nêu trên nên buộc ông

Nguyễn Văn Đ phải nộp 7.000.000 đồng để hoàn trả lại cho bà Giang Thị M. Nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn bà Giang Thị M thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí nên không đặt ra xem xét.

[4] Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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 có quyền thoả 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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.

Nơi nhận:
- VKS nhân dân huyện MX;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục T.H.A dân sự huyện MX,
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị Ái Mỹ