

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 55/2022/DS-PT
Ngày 07 - 6 - 2022
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 TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Hùng

Bà Châu Minh Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồng Thị Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thị Hồng Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 14/2022/TLPT-DS ngày 27 tháng 01 năm 2022, về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2021/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn C, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hồ Huỳnh Tố H, Luật sư của Công ty L (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị Q, sinh năm 1952. Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đinh Công H, Luật sư của Văn phòng luật sư Đ (có mặt).

- Người kháng cáo: Bà Huỳnh Thị Q, sinh năm 1952. Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Văn C trình bày: Năm 2011 ông có nhận cầm cố đất của bà Huỳnh Thị Q với diện tích 08 công đất với giá là 40 chỉ vàng 24k, thời hạn cố là 03 năm sẽ chuộc lại đất. Sau thỏa thuận việc cố đất ông không trực tiếp canh tác diện tích đất trên mà ông cho bà Q thuê lại đất với giá là 160 gia lúa/năm. Việc thỏa thuận cố đất và thuê lại đất giữa vợ chồng ông và bà Q có viết giấy tay và lập thành 02 bản mỗi bên viết 01 bản. Tuy nhiên, sau khi đưa tiền cố đất cho bà Q thì bà Q ra về không lấy tờ cố đất. Tờ cố đất ngày 24/8/2011 là do bà Q tự viết và ký tên. Nay thời hạn chuộc lại đất đã hết mà bà Q không chuộc lại đất nên ông yêu cầu bà Q trả lại cho ông 40 chỉ vàng 24k, riêng đối với tiền bà Q thuê đất ông không yêu cầu giải quyết.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Q trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 19/11/2020: Vào tháng 2 năm 2011 bà có thỏa thuận về việc cầm cố đất với ông Lê Văn C với diện tích là 08 công tầm cây đất với giá là 40 chỉ vàng 24k, thời hạn chuộc lại đất là 03 năm và bà đã nhận đủ số vàng 40 chỉ vàng 24k. Ngoài ra, giữa bà và ông C có thỏa thuận việc bà thuê lại phần đất trên để canh tác với giá là 160 gia lúa/năm (sau này có thay đổi giá thuê theo từng năm). Tuy đã đến thời hạn chuộc lại đất nhưng do bà không có khả năng chuộc lại đất, nên khoảng tháng 02 năm 2020 bà có ý định bán đất nhưng ông C can ngăn không cho bà bán. Do đó bà không có khả năng trả số vàng cho ông C.

Đến ngày 10/12/2020 bà Q có ý kiến trình bày tại bản tự khai không thừa nhận giữa bà và ông C có thực hiện việc cầm cố quyền sử dụng đất nên bà không đồng ý theo yêu cầu của ông C.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2021/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C đối với bà Huỳnh Thị Q. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 24/11/2011 và ngày 25/11/2011 giữa ông Lê Văn C và bà Huỳnh Thị Q vô hiệu.

2. Buộc bà Huỳnh Thị Q có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn C 40 chỉ vàng 24k (vàng 9999).

3. Đình chỉ yêu cầu của ông Lê Văn C đối với bà Huỳnh Thị Q đòi số tiền 4.000.000 đồng (tiền thuê đất).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04 tháng 01 năm 2022, bị đơn bà Huỳnh Thị Q kháng cáo yêu cầu hủy bỏ biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 19/11/2020 do Thẩm phán Lữ Văn T tiến hành lấy lời khai của bà Q và yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C. Tại phiên tòa, bà Huỳnh Thị Q giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Bà Huỳnh Thị Q không có cố đất, thuê đất với ông Lê Văn C, nên yêu cầu khởi kiện của

ông C là không có căn cứ, không có việc ông C giao vàng cho bà Q. Tờ cổ đất có 02 tờ có nội dung bà Q giao đất cho ông C 08 công đất, ông C giao bà Q 40 chỉ vàng 24k, nhưng không có việc giao nhận đất và vàng. Tờ cổ đất ngày 24/8/2011 là bản nháp, bản thỏa thuận làm trước, thực tế các bên chưa giao đất và vàng. Trong việc này bà Q đã thiếu sót là quên lấy lại tờ giấy nháp. Phần đất bà Q vẫn quản lý, sử dụng nên không có việc cổ đất và thuê đất. Về tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm không công khai chứng cứ là các biên bản xác minh nhân chứng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nên đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2021/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Q nộp trong hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định, nên được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Q, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Lê Văn C xác định khi thỏa thuận nhận cổ đất của bà Huỳnh Thị Q, ông C có lập “tờ cổ đất ngày 25/8/2011” và bà Huỳnh Thị Q cũng có lập “tờ cổ đất ngày 24/8/2011”. Hai tờ cổ đất trên đều được ông Lê Văn N trưởng ấp T thời điểm đó xác nhận. Theo biên bản xác minh ông Lê Văn N ngày 15/3/2022, ông N xác định ông có xác nhận việc thỏa thuận cổ đất giữa ông Lê Văn C và bà Huỳnh Thị Q, người đem tờ cổ đất đến nhờ ông xác nhận là ông C, ông cũng có hỏi lại bà Q thì bà Q có nói bà Q có cổ 08 công đất cho ông C, từ đó ông mới xác nhận vào tờ cổ đất. Ngoài ra, tại biên bản lấy lời khai bà Q ngày 19/11/2020 thể hiện bà Q thừa nhận có cổ đất cho ông C 08 công với giá là 40 chỉ vàng 24k, do hiện tại giá vàng tăng nên không có khả năng chuộc lại đất. Xét thấy, việc tiến hành lấy lời khai bà Huỳnh Thị Q ngày 19/11/2020 là đúng quy định của pháp luật, đồng thời bà Q có ký tên và ghi họ tên vào biên bản lấy lời khai. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông C và bà Q

là có xảy ra trên thực tế, Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C đòi bà Q trả vàng cổ đất là 40 chỉ vàng 24k là có căn cứ.

Bà Huỳnh Thị Q còn cho rằng Thẩm phán Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ lấy lời khai người làm chứng, nhưng không cho bà và luật sư của bà biết, không tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Xét thấy, sau khi ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử, phía người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cung cấp biên bản xác minh ông Trương Thanh T, tờ tường trình của ông Trương Ngọc T, bà Lý Thị Kim L. Việc Thẩm phán Tòa án cấp sơ thẩm không công khai chứng cứ thu thập cho đương sự biết là chưa đúng quy định, tuy nhiên vi phạm trên không làm thay đổi bản chất vụ việc. Mặt khác, trước khi xét xử phúc thẩm, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đều đã biết được nội dung biên bản xác minh và tờ tường trình nên được xem là đã thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình.

[4] Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Q và lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Q; có căn cứ chấp nhận ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2021/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

[5] Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, nên cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét giải quyết.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Q phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Q, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2021/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 244 Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 131 Bộ luật dân sự; Điều 167 luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 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 ông Lê Văn C đối với bà Huỳnh Thị Q. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 24/11/2011 và ngày 25/11/2011 giữa ông Lê Văn C và bà Huỳnh Thị Q vô hiệu.

2. Buộc bà Huỳnh Thị Q có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn C 40 (bốn mươi) chỉ vàng 24k (vàng 9999).

3. Đình chỉ yêu cầu của ông Lê Văn C đối với bà Huỳnh Thị Q đòi số tiền 4.000.000 đồng (tiền thuê đất).

4. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị Q phải chịu 300.000 đồng nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Ông Lê Văn C đã nộp tạm ứng án phí số tiền 5.000.000 đồng tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0010335 ngày 11/11/2020 được nhận lại số tiền trên tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Q phải chịu 300.000 đồng. Bà Huỳnh Thị Q đã nộp tạm ứng số tiền 300.000 đồng tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0002853 ngày 04/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H được chuyển thu án phí.

5. Trường hợp quyết định 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện H;
- CCTHADS huyện H;
- Đương sự;
- Lưu: HSPA, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Thanh Dũng