

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 164/2021/DS-PT
Ngày 03 – 12 – 2021
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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 76/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 4 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2021/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 89/2021/QĐ-PT ngày 11 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Văn H1, sinh năm 1948(có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1 là bà Phạm Thị U, sinh năm 1948
Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (có mặt).

- Bị đơn: Bà Trịnh Thị A, sinh năm 1954;

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C .. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ban quản lý rừng phòng hộ huyện Đầm D.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh Kiệt – Trưởng ban

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã N, huyện Đ, tỉnh C . (vắng mặt).

2. Ông Trịnh Thanh T1, sinh năm 1973 (có mặt).

3. Bà Phan Thị B (vắng mặt);

4. Cháu Trịnh Thị Anh T3;

5. Cháu Trịnh Thị Ngọc T2;

6. Cháu Trịnh Đăng K;

Người đại diện theo pháp luật của Trịnh Thị Anh T3, Trịnh Thị Ngọc T2 và Trịnh Đăng K là ông Trịnh Thanh T1 (có mặt).

7. Anh Trần Minh V1 (vắng mặt);

8. Chị Nguyễn Thị H2 (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Trương Văn H1 là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Trương Văn H1 trình bày: Ông và ông Trịnh Văn Minh nhận chuyển nhượng của ông Trương Thanh Xinh và ông Nguyễn Quốc Hận phần đất 12ha, tọa lạc ấp Phú Nhuận, xã Nguyễn Huân, huyện Đầm Dơi. Phần đất này do Ban quản lý rừng huyện Đầm Dơi quản lý. Ông và ông Trịnh Văn Minh cùng quản lý và thu hoạch tôm, cua bán chia tiền mỗi người ½. Sau đó, ông Minh chết nên phần đất này ông và con gái ông Minh là bà Trịnh Thị A cùng quản lý, sử dụng. Năm 2004, bà A quyết định cắt đất ra để mỗi người quản lý riêng ½. Sau khi cắt ranh xong, bà A tính tiền thuê cơ giới cắt ranh đất 15.000.000 đồng cộng với tiền và vàng mượn bà A 85.000.000 đồng, ông nợ bà A là 100.000.000 đồng. Do gia đình ông khó khăn về kinh tế, nên ông thỏa thuận với bà A là đưa cho ông thêm 100.000.000 đồng, ông sẽ cố phần đất 06 ha cho bà A. Khi nào ông có 200.000.000 đồng trả cho bà A thì bà A giao đất lại cho ông. Việc cố đất và nhận tiền thỏa thuận bằng lời nói. Năm 2012, ông có đến gặp bà A xin chuộc đất thì bà A đồng ý cho chuộc theo giá thị trường, ông không đồng ý nên xảy ra tranh chấp. Nay, ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố phần đất 06 ha giữa ông với bà Trịnh Thị A là vô hiệu, buộc bà A trả lại ông phần đất 06 ha đã cầm cố, ông đồng ý trả lại cho bà A số tiền 200.000.000 đồng.

Bị đơn, bà Trịnh Thị A trình bày: Khoảng năm 1993, ông Trịnh Văn Minh, ông Trương Văn H1, ông Huỳnh Diễn, ông Đoái Minh Hận có nhận chuyển nhượng của người khác phần đất rừng diện tích 13 ha và 4 người cùng đứng tên chung. Sau đó, ông Diễn chuyển nhượng phần đất 3,25 ha cho bà Trịnh Thị Kính; ngày 07/3/2018, bà Kính chuyển nhượng lại toàn bộ cho Trịnh Thanh T1. Năm 2004, ông Hận chuyển nhượng lại toàn bộ cho ông H1 và bà A diện tích là 3,25 ha. Năm 2005, ông H1 chuyển nhượng lại cho bà với giá 200.000.000 đồng theo giấy xin nhượng đất ngày 31/01/2005, giấy này ông H1 tự viết và tự ký tên tại nhà ông H1. Khi thỏa thuận chuyển nhượng có mặt ông H1, vợ ông H1 và các con của ông H1. Do ông H1 có nợ bà số tiền 92.400.000 đồng nên khi nhận chuyển nhượng đất bà giao thêm cho ông H1 100.000.000 đồng và 10 chỉ vàng 24k là đủ 200.000.000 đồng, ông H1 có viết “giấy xin nhượng đất đề ngày 31/01/2005”. Khoảng năm 2017, bà U là vợ ông H1 có đến yêu cầu chuộc đất. Hai tháng sau, ông H1 đến yêu cầu xem lại giấy xin nhượng đất. Khoảng năm 2018, ông H1, bà U, con của ông H1 yêu cầu chuộc đất, bà chỉ đồng ý chuyển nhượng lại theo giá thị trường; ông

H1 không đồng ý. Nay bà xác định ông H1 chuyển nhượng phần đất trên cho bà nên bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trịnh Thanh T1 trình bày: Nguồn gốc đất theo bà A trình bày là đúng. Năm 2005, ông H1 chuyển nhượng phần đất 6,4 ha cho bà A và có viết và ký tên vào giấy xin nhượng đất đề ngày 31/01/2005 và đơn xin ủy quyền đề ngày 02/4/2005. Đơn xin ủy quyền ký tại nhà ông Nguyễn Bá Đen (khi đó là trưởng ấp) có mặt ông T1, ông H1 và được ông Mai Thanh Trúc (thời điểm năm 2005) là phó giám đốc Lâm ngư trường Đàm Dơi xác nhận. Từ ngày 25/4/2005, Ban quản lý rừng Đàm Dơi đã giao khoán diện tích đất rừng 6,4 ha cho ông và gia đình ông quản lý, sử dụng cho đến nay. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông Trần Hoàng Thái và ông Bùi Vinh ở ấp Phú Nhuận, xã Nguyễn Huân cũng nhận chuyển nhượng phần đất cùng diện tích đất tương đương với giá bà A nhận chuyển nhượng đất của ông H1. Phần đất tranh chấp hiện nay, ông quản lý cùng với bà A, vợ là bà B và các con là Anh T3, Ngọc Trâm, Đăng Khoa và có cho anh V1, chị H2 ở để nuôi tôm cua và giữ đất cho ông. Nay qua yêu cầu của ông H1, ông T1 không đồng ý vì đất đã chuyển nhượng cho bà A.

Ban quản lý rừng phòng hộ huyện Đàm D trình bày: Năm 1993, Ban quản lý rừng giao khoán cho 4 hộ gồm ông Trương Văn H1, bà Trịnh Thị A, ông Đoái Minh Hận và ông Trịnh Văn Minh diện tích tổng cộng là 13 ha do ông H1 đứng tên trong sổ hợp đồng giao khoán. Ông H1 có đơn xin làm sổ ngày 12/11/2004, xin tách ra cho 4 hộ nhưng ban quản lý chỉ đồng ý tách ra làm hai sổ cho bà Trịnh Thị Kính và Trịnh Thanh T1 vào năm 2005. Năm 2005, ông H1 có giấy ủy quyền cho ông Trịnh Thanh T1 và bà Trịnh Thị Kính đứng tên trên sổ giao khoán. Ngày 25/4/2005, Lâm ngư trường Đàm Dơi mới ký hợp đồng giao khoán đất cho ông Trịnh Thanh T1 diện tích 6,4 ha và bà Trịnh Thị Kính diện tích 6,6 ha. Do ông H1 đã ủy quyền lại và không canh tác đất nên Lâm Ngư trường xem xét ông T1 đủ điều kiện giao khoán đất là đúng quy định pháp luật. Đối với sổ hợp đồng giao khoán đất cho ông T1 có ghi năm 1993 (thực tế là năm 2005) do đất trước đó giao khoán cho ông H1 năm 1993, thời gian giao khoán là 20 năm nên vẫn để bìa sổ hợp đồng với ông T1 là năm 1993. Vị trí đất tranh chấp giữa ông H1 và bà A hiện nay đã giao khoán cho ông T1. Tại thời điểm ủy quyền thì công bồi đắp đất, cây rừng trên đất các bên phải chuyển giao xong, khi có đơn thì Ban quản lý rừng sẽ xem xét cấp lại sổ. Phần đất tranh chấp hiện nay đã hết hạn giao khoán vào năm 2013. Phần đất trên là đất rừng phòng hộ do Ban quản lý rừng phòng hộ Đàm Dơi quản lý và đang xem xét những người đủ điều kiện pháp luật để thực hiện giao khoán.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại vắng mặt, không có ý yêu cầu gì trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:19/2021/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn H1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố diện tích đất 6,4 ha giữa ông Trương Văn H1 và bà Trịnh Thị A là vô hiệu, buộc bà Trịnh Thị A trả lại ông phần đất 6,4 ha (theo đo

đặc thực tế là 64.397m²) đã cầm cố, ông Trương Văn H1 đồng ý trả lại cho bà Trịnh Thị A số tiền 200.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/3/2021, ông Trương Văn H1 có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trương Văn H1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông Trương Văn H1 tranh luận: Ông chỉ có đất nên yêu cầu chuộc lại.

Bà Phạm Thị U tranh luận: Bà yêu cầu chuộc lại đất.

Bà Trịnh Thị A tranh luận: Bà nhận chuyển nhượng đất nên không đồng ý trả.

Ông Trịnh Thanh T1 không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn H1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Trương Văn H1 kháng cáo: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H1. Vì ông H1 cho rằng, ông chỉ có cổ đất cho bà Trịnh Thị A. Sau khi có đất, năm 2012, ông H1 đã yêu cầu xin chuộc đất nhưng bà A cho ông H1 chuộc theo giá thị trường, ông H1 không đồng ý. Năm 2017, 2018, ông H1, vợ ông H1, con ông H1 có tiếp tục yêu cầu chuộc đất, bà A nói cho chuộc theo giá thị trường nhưng không nói số tiền chuộc. Ngoài ra, việc ông có hay chuyển nhượng đất của Lâm Ngư Trường Đầm Dơi cho bà A là vi phạm pháp luật nên “Đơn Xinh Quý Quyền” ngày 02 tháng 4 năm 2005 không có giá trị pháp lý. Ông H1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố phần đất giữa ông H1 với bà A vô hiệu. Xét kháng cáo của ông H1, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Ông H1 cho rằng: Giữa ông H1 và bà A có việc cầm cố phần đất diện tích 06 ha với giá 200.000.000 đồng. Việc cầm cố đất chỉ bằng lời nói, không có giấy tờ chứng minh. Bà A không thừa nhận cầm cố đất mà cho rằng ông H1 đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà A. Để chứng minh cho trình bày của mình, bà A có cung cấp giấy xin nhượng đất ngày 31 tháng 01 năm 2005. Ông H1 không thừa nhận chữ viết trong giấy nhượng đất trên là của ông H1 nên có yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký. Tại Kết luận giám định số 24/GĐ – PC09 ngày 20 tháng 01 năm 2021 kết luận: Chữ viết trên “giấy Xinh Nhượng Đất” ngày 31/01/2005 là chữ viết của ông H1. Ngoài ra, tại Biên bản hòa giải của Tòa án

nhân dân huyện Đầm Dơi (BL 33), ông H1 thừa nhận ông có viết giấy nhượng đất để cho bà A tạm quản lý, làm chủ. Do đó, có cơ sở xác định, ông H1 viết giấy nhượng đất cho bà A chứ không phải cầm cố bằng lời nói cho bà A.

[3] Ông H1 cho rằng: Phần đất tranh chấp là đất rừng phòng hộ do Lâm ngư trường Đầm Dơi quản lý nên việc cầm cố, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm pháp luật nên vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy, Sổ Hợp đồng giao khoán của Lâm ngư trường Đầm Dơi cho ông H1 năm 1993 là giao khoán đất Lâm nghiệp (Đối với rừng sản xuất), tại Điều 3 quy định: Bên nhận giao khoán có quyền chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất. Như vậy, ông H1 có quyền chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất. Thực tế, số tiền 200.000.000 đồng là thành quả đầu tư mà bà A đã trả cho ông H1 khi nhận phần đất sản xuất.

[4] Tại biên bản làm việc ngày 01 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, Ban quản lý rừng phòng hộ Đầm Dơi xác định: Ban quản lý rừng phòng hộ Đầm Dơi căn cứ vào đơn xin ủy quyền và đơn xin làm sổ để xác lập hợp đồng giao khoán cho ông Trịnh Thanh T1 và bà Trịnh Thị Kính. Tuy không đủ cơ sở xác định Đơn xin làm sổ ngày ngày 12 tháng 11 năm 2004 có phải do ông H1 ký tên, viết tên hay không, nhưng Tại “Đơn Xinh Quỹ Quyền” ngày 02/4/2005 đã có kết luận giám định số 181/GĐ-PC09 ngày 23 tháng 10 năm 2020 (BL295) xác định: Chữ viết Trương Văn H1 dưới cụm từ “Người LÀM Đơn” trên “Đơn Xinh Quỹ Quyền” là do ông H1 viết ra. Tại Đơn xin ủy quyền trên, ông Trương Văn H1 đồng ý ủy quyền toàn bộ phần đất cho bà Trịnh Thị Kính, ông Trịnh Thanh T1 đứng tên sổ giao khoán. Ông Trịnh Thanh T1 đã được Lâm Ngư Trường Đầm Dơi (Nay là Ban quản lý rừng phòng hộ Đầm Dơi) cấp sổ giao khoán diện tích 6,4 ha đất (phần đất tranh chấp) từ ngày 25 tháng 4 năm 2005 và được bàn giao hiện trạng đất cùng ngày 25 tháng 4 năm 2005. Ông T1 đã canh tác trên phần đất tranh chấp từ khi được giao hiện trạng đến nay.

[5] Tại biên bản làm việc ngày 01 tháng 6 năm 2021, của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, Ban quản lý rừng phòng hộ Đầm Dơi xác định: Phần đất tranh chấp giữa các đương sự là đất rừng phòng hộ do Ban quản lý rừng phòng hộ Đầm Dơi quản lý, những người được giao khoán chỉ có quyền sử dụng. Ban quản lý rừng phòng hộ Đầm Dơi đã xét nhu cầu sử dụng đất của ông Trịnh Thanh T1 và việc ông H1 xin ủy quyền đất cho ông T1 để cấp sổ giao khoán đất lại cho ông T1. Chính ông H1 thừa nhận khi cầm cố cho ông T1 thì ông giao sổ giao khoán lại cho Lâm ngư trường Đầm Dơi. Như vậy, ông T1 đã được Lâm ngư trường Đầm Dơi giao khoán lại phần đất trên và kể từ thời điểm ngày 25 tháng 4 năm 2005, ông H1 không còn quyền và nghĩa vụ của người nhận giao khoán đất.

[6] Mặt khác, Sổ hợp đồng giao khoán đứng tên Trịnh Thanh T1 đã hết hiệu lực ngày 15 tháng 01 năm 2013. Tại biên bản làm việc ngày 01 tháng 6 năm 2021, của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, Ban quản lý rừng phòng hộ Đầm Dơi xác định: Hiện nay, Ban quản lý rừng phòng hộ Đầm Dơi đang trong giao đoạn rà soát và căn cứ vào Nghị định 168/2016/NĐ – CP ngày 27 tháng 12 năm 2016 của Chính phủ để tiếp tục giao khoán cho đối tượng theo Nghị định trên. Phần đất tranh chấp

là đất rừng phòng hộ do Ban quản lý rừng phòng hộ Đầm Dơi quản lý, không thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ ký hợp đồng giao khoán đất cho các đối tượng theo Nghị định 168/2016/NĐ – CP. Như vậy, phần đất tranh chấp là đất rừng phòng hộ thuộc quyền quản lý Ban quản lý rừng phòng hộ Đầm Dơi. Chỉ có Ban quản lý rừng phòng hộ Đầm Dơi mới có quyền, nghĩa vụ giao khoán phần đất tranh chấp theo quy định tại Điều 76 Luật Lâm nghiệp nên ông H1 yêu cầu Tuấn trả phần đất tranh chấp là không có cơ sở. Án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của ông H1 là đúng quy định pháp luật.

[7] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông H1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số:19/2021/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Văn H1 là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn 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 án phí, lệ phí Tòa án.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn H1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 19/2021/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn H1 về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố diện tích đất 6,4 ha giữa ông H1 và bà Trịnh Thị A là vô hiệu; Buộc bà A trả lại ông H1 phần đất 6,4 ha (theo đo đạc thực tế là 64.397m²); Ông H1 đồng ý trả lại cho bà A số tiền 200.000.000 đồng.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng), định giá tài sản số tiền là 5.500.000 đồng (năm triệu năm trăm nghìn đồng) và chi phí giám định là 10.150.000 đồng (mười triệu một trăm năm mươi nghìn đồng) ông Trương Văn H1 phải chịu, ông H1 đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Văn H1 được miễn nộp.

Trường hợp bản án, 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, 7a, 7b 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Đặng Minh Trung