

Bản án số: 116/2018/DS-PT.

Ngày: 14/6/2018

*V/v “Tranh chấp hợp đồng dân sự
cầm cố quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Minh Trang.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tấn

Ông Võ Minh Triều.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang: Ông Cao Phương Bình
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 14 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2018/TLPT-DS ngày 19/3/2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự cầm cố quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2018/DS-ST ngày 07 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 71/2018/QĐPT-DS ngày 19 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1965;

Bà **Trương Thị H**, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Tổ 4, ấp Đ, xã H, huyện M, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn T**, sin năm 1954;

Bà **Nguyễn Thị Kim H1**, sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ: Tổ 9, ấp B, xã N, huyện M, tỉnh Kiên Giang.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T – Bị đơn.

(Các đương sự đều có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L trình bày và yêu cầu như sau:

Vào ngày 21/01/2014 al ông T cho ông một miếng đất có diện tích 24.712 m² tại ấp B, xã N, giá 70 chỉ vàng 24k (9999), thời hạn 01 năm, ông T giao cho ông một giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất tên ông Lê Văn B. Giấy cổ đất do ông viết, ông T ký và ghi họ tên Nguyễn Văn T. Đồng thời ông T thuê lại 20.000.000đ/năm. Năm 2015 al ông đến lấy tiền thuê đất thì bà H1 (vợ ông T) cho rằng không hay biết việc này và kêu ông đi thưa, từ đó ông yêu cầu ấp B giải quyết, tại buổi hòa giải của ấp B thì ông T cho rằng giấy chứng nhận QSD đất này (giấy ông B đứng tên) do ông T nhật được. Từ khi cổ đất, cho thuê đất đến nay ông chưa nhận tiền thuê đất. Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố QSD đất lập ngày 21/01/2014 al, yêu cầu ông T, bà H1 trả lại 70 chỉ vàng 24k (9999), ông trả lại cho ông T một giấy chứng nhận QSD đất do ông Lê Văn B đứng tên, diện tích 24.712 m².

- Bà Trương Thị H trình bày và yêu cầu: Bà thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông L, bà yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố QSD đất lập ngày 21/01/2014 al, yêu cầu ông T, bà H1 trả lại cho vợ chồng bà 70 chỉ vàng 24k (9999), vợ chồng bà trả lại cho ông T một giấy chứng nhận QSD đất do ông Lê Văn B đứng tên, diện tích 24.712 m².

- Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vào năm 2014 al ông tham gia đánh đề với ông Trần Văn L1, đến ngày tháng nào ông không nhớ, năm 2014 al ông có cầm cố cho ông L diện tích đất 24.712 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lê Văn B đứng tên, giá 20 chỉ vàng 24k (giá vàng 3.300.000 đ/chỉ), ông không có nhận vàng, tiền mà trừ hết vào số tiền ông nợ ông L1, vài tháng sau (không nhớ ngày tháng) năm 2014 al ông trả cho ông L đủ 20 chỉ vàng qui ra thành tiền, nhưng không nhớ bao nhiêu tiền.

Ông tiếp tục tham gia đánh đề với ông Trần Văn L1, khi ông trúng số thì ông L1 không giao đủ tiền cho ông mà giữ lại một phần để ghi đề trừ dần, khi hết tiền, ông ghi nợ và khi nợ ông L1 đến 150 chỉ vàng 24k (9999) thì ông L1 kêu ông qua thanh toán nợ, tại nhà ông L ông viết giấy cổ diện tích đất 24.712 m² do ông Lê Văn B đứng tên cho ông L bằng 70 chỉ vàng 24k (9999), đồng thời viết giấy cổ diện tích đất nêu trên cho ông Tư S (không biết họ, ở ấp Đ, xã H) với số vàng là 80 chỉ (ông không giữ giấy cổ). Thực tế ông không có nhận 150 chỉ vàng từ ông L, ông S mà để trừ nợ của ông L1.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 24.712 m² do ông Lê Văn B đứng tên là do ông nhật được, ông không nhớ năm nào nhưng cách nay khoản 20 năm.

Ông thống nhất hủy hợp đồng cổ đất (giấy cổ đất) lập ngày 21/01/2014 al, không thống nhất trả 70 chỉ vàng cho vợ chồng ông L vì vợ chồng ông L không giao 70 chỉ vàng cho ông và ông L có giao cho ông L1 70 chỉ vàng hay không thì ông không biết. Trường hợp vợ chồng ông L có giao 70 chỉ vàng cho ông L1 thì ông cũng không trả 70 chỉ vàng cho vợ chồng ông L.

- **Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H1 trình bày:** Việc ông T nhất được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tham gia đánh đề; nợ ông L1, viết giấy cổ đất cho ông L, ông S bà đều không hay biết. Theo yêu cầu của vợ chồng ông L, bà H, bà thống nhất hủy hợp đồng cổ đất (giấy cổ đất) lập ngày 21/01/2014 al giữa ông T với ông L; bà không thống nhất trả 70 chỉ vàng cho vợ chồng ông L.

- **Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DSST ngày 07/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:**

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị H.

Tuyên bố: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất “giấy cổ đất” giữa ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn T lập ngày 21/01/2014 al là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị H 70 chỉ vàng 24k (9999). Ông L không quản lý sử dụng diện tích 24.712m² đất cổ, nên ông L không có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông L, bà H trả lại cho ông T một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lê Văn B đứng tên, diện tích 24.712 m².

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và báo quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 21 tháng 02 năm 2018, bị đơn ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo với nội dung: ông không đồng ý trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị H 70 chỉ vàng 24K, vì ông không có nhận vàng từ ông L và ông Tư Sơn.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn là ông T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không đồng ý trả 70 chỉ vàng cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến:

- Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Đối với Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ tại địa phương có ông Lê Văn B hay không để đưa ông B vào tham gia tố tụng do ông T cho rằng nhất được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông B đứng tên. Tuy nhiên, ông L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố, ông T trả vàng cho ông, ông trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không cần thiết hủy án để đưa ông B vào tham gia tố tụng.

- Về nội dung: việc cầm cố quyền sử dụng đất được các bên đương sự thống nhất nên Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật. Thời điểm lập hợp đồng cầm cố ngày 21/01/2014 al, ông T cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lê Văn B là do ông nhất được khoảng 20 năm, các bên thực chất không có đất vì ông T, ông L không xác định vị trí đất ở đâu. Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông T và ông L là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/01/2014al là vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông T đã viết biên nhận nhận đủ của ông L 70 chỉ vàng 24k (9999) nên ông T phải trả cho ông L. Còn ông L không nhận đất nên không phải trả đất cho ông T.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Văn B, qua xác minh thì toàn bộ diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B đã tặng cho bà Thị Hương, bà Thị Hương đã tặng cho anh Danh Trà và anh Danh Đẹp. Hiện tại, anh Đẹp và anh Trà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Gia đình ông B đã đi khỏi địa phương khoảng 20 năm không biết ở đâu. Do đó, kiến nghị UBND huyện M thu hồi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lê Văn B.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm số 07/2018/DSST ngày 07/02/2018 của TAND huyện M theo hướng không chấp nhận kháng cáo, ghi nhận thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm ông Nguyễn Văn T đều xác nhận chữ ký tên và ghi họ tên Nguyễn Văn T trong hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất “tờ có đất”, biên nhận nhận 70 chỉ vàng cùng ngày 21/01/2014 al là do ông T ký và viết ra. Tuy nhiên, ông T cho rằng do ông thiếu nợ tiền mua số đề của ông Luận tính thành 70 chỉ vàng 24K (9999) nên ông mới ký kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng

đất “tờ cổ đất” và biên nhận nhận 70 chỉ vàng đổi với ông L chứ thật sự không nhận vàng của ông L.

Ông T thừa nhận nếu có nợ thì ông nợ ông L 70 chỉ vàng 24K chứ không nợ ông L. Tuy nhiên lời trình bày của ông T không được ông L thừa nhận, đồng thời ông T cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của ông là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

[2]. Xét việc xác lập giấy cổ đất giữa ông L và ông T là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai 2013. Hơn nữa, khi xác lập giấy cổ đất thì ông T có giao ông L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Lê Văn B do ông T nhất được, ông T không giao đất cho ông L. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch cầm cố là vô hiệu theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai 2013 và buộc ông Nguyễn Văn T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị H số vàng đã nhận là 70 chỉ vàng 24k (9999) theo Điều 131 Bộ luật dân sự là có căn cứ.

[3]. Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Lê Văn B đứng tên diện tích 24.712 m² thuộc thửa 38, tờ bản đồ số 02 tại ấp B- xã N- huyện M- Kiên Giang do UBND huyện M cấp ngày 30/10/2003 là do ông T nhất được đem cầm cố cho ông L. Tòa án cấp sơ thẩm trả lại cho ông T là không đúng theo quy định của pháp luật do ông T không phải là người quản lý, sử dụng. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh địa chỉ của ông Lê Văn B và không đưa ông Lê Văn B vào tham gia tố tụng là có thiếu sót.

[4]. Tuy nhiên, cấp phúc thẩm xác minh lời khai của anh Danh Trà và anh Danh Đẹp vào ngày 17/5/2018 thấy rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lê Văn B đứng tên sử dụng mà ông T cố cho ông L không còn giá trị sử dụng do: theo trình bày của anh Trà và anh Đẹp thì ông B là anh rể của hai anh, ông B đã chết vào năm 2015. Phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông B đứng tên đã được ông B tặng cho mẹ của hai ông là bà Thị Hương, bà Hương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2007 bà Thị Hương tặng cho lại các con của bà là anh Danh Trà diện tích 16.728m² và tặng cho anh Danh Đẹp khoảng 6.000m², hiện các phần đất này anh Trà và anh Đẹp đã thực hiện tách thửa và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh Trà, anh Đẹp không có ý kiến về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông B và không yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các đương sự không tranh chấp quyền sử dụng đất nên không cần thiết phải đưa vào tham gia tố tụng.

[5]. Tại phiên tòa, ông T, ông L và bà H thống nhất giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan có thẩm quyền quản lý và ông L đã nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W350423 đứng tên ông Lê Văn B cho Ủy

ban nhân dân xã N, huyện M ngày 28/5/2018. Hội đồng xét xử xét thấy cần kiến nghị UBND huyện M thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W350423 đứng tên ông Lê Văn B để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang; không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Kiên Giang.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bị kháng cáo nên ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 123, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T.
- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DSST ngày 07/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị H.

Tuyên bố: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất “giấy cổ đất” giữa ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn T lập ngày 21/01/2014 al là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị H 70 chỉ vàng 24k (9999). Ông L không quản lý sử dụng diện tích 24.712m² đất cổ nên ông L không có nghĩa vụ trả lại cho ông T.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông L, ông T, bà H giao nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W350423 do Ủy ban nhân dân huyện M tỉnh Kiên Giang cấp ngày 30/10/2003 đứng tên ông Lê Văn B cho UBND huyện M. Hiện Ủy ban nhân dân xã N, huyện M, tỉnh Kiên Giang đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W350423 theo biên bản ngày 28/5/2018.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Kiên Giang thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W350423 cấp ngày 30/10/2003 đứng tên ông Lê Văn B để giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

- Buộc ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, án phí phúc thẩm ông T không phải chịu. Như vậy, số tiền án phí sơ thẩm ông T phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông T đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008626 ngày 21/02/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Kiên Giang.

- Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000294 ngày 24/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Kiên Giang.

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 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./.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)

Ngô Thị Minh Trang