

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH THUẬN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 26/2017/DS-ST
Ngày: 28/7/2017
V/v Tranh chấp hợp đồng dân sự
về cầm cố quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THUẬN, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Trường Hận.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Quốc.

2. Ông Đặng Hoàng Môn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Quảng Thị Kiều Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Kiều Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 139/TLST-DS, ngày 02 tháng 12 năm 2015 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự về cầm cố quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2017/QĐST-DS ngày 11/7/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1945; địa chỉ: ấp K, xã X, huyện T, tỉnh Kiên Giang; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phan Thanh H - Văn phòng Luật sư Phan Thanh H; địa chỉ: khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Kiên Giang; có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1953; địa chỉ: ấp 2, xã P, huyện T, tỉnh Kiên Giang; có mặt.

3. Người làm chứng: Anh Trần Văn T, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp K, xã X, huyện T, tỉnh Kiên Giang; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 23/11/2015 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà N trình bày:*** Trước đây bà K (con ông T) có cổ của bà P 16 công đất, sau khi hết thời hạn 03 năm bà P không có vàng chuộc đất nên bà K chuyển 16

công đất đang cổ của bà P sang cho bà và bà với bà P có làm hợp đồng cổ đất. Nhưng bà P muốn đòi thêm vàng nên bà đã đưa cho bà P thêm 4,8 lượng vàng 24 kara, như vậy là 16 công đất bà cổ của bà P bằng 16 lượng vàng 24 kara, việc thỏa thuận có làm tờ giao kèo cổ đất ngày 16 tháng giêng năm 2008, có chính quyền địa phương là Trưởng ấp Trần Văn T xác nhận. Nhưng thời gian sau đó bà P chuyển nhượng đất này cho Lê Long N 13 công, việc bà P chuyển nhượng đất cho ông N bà cũng đồng ý nên bà đã nhận của ông N 11,2 lượng vàng 24 kara. Bà P còn thiếu lại là 4,8 lượng vàng 24 kara. Nay toàn bộ 16 công đất bà P đã chuyển nhượng cho ông N. Vì vậy bà yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất ngày 16 tháng giêng năm 2008 giữa bà và bà P, yêu cầu bà P trả cho bà 4,8 lượng vàng 24 kara (loại vàng 98%).

* *Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà P trình bày:* Khoảng năm 2004 bà có cổ cho ông T 16 công đất, trong đó có 12 công giá 06 chỉ vàng 24 kara 01 công, 04 công còn lại giá 7,5 chỉ vàng 24 kara 01 công. Ông T canh tác khoảng 03 năm thì không sử dụng kêu bà chuột lại đất, bà không có tiền chuột nên ông T có kêu bà lại giáp mặt với bà N để thỏa thuận việc chuột đất nhưng bà không đồng ý, bà kêu ông T và bà N muốn làm gì thì làm. Sau đó ông T giao cho bà N 16 công đất, bà N đưa ông T 10,2 lượng vàng. Sau đó bà có nhận thêm của bà N 01 lượng vàng 24 kara. Tổng cộng 16 công đất bà chỉ có 11,2 lượng vàng. Sau đó bà chuyển nhượng đất cho ông N và ông N đã trả cho bà N 11,2 lượng vàng. Bà không thống nhất tờ giao kèo cổ đất ngày 16 tháng giêng năm 2008 mà bà N đã cung cấp, bà P cho rằng chữ ký trong tờ giao kèo không phải của bà, bà không có 16 công đất cho bà N bằng 16 lượng vàng mà chỉ có 11,2 lượng vàng và đã trả xong nên không thống nhất yêu cầu của bà N.

*** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:**

- *Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng và chấp hành nội quy phiên tòa. Tuy nhiên, vụ án được Tòa án thụ lý ngày 02/12/2015 đến ngày 11/7/2017 Thẩm phán mới ra quyết định đưa vụ án ra xét xử là quá thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung vụ án:* Đề nghị tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà N và bà P vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu của bà N về việc yêu cầu bà P trả 4,8 lượng vàng 24 kara.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng*: Bà N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và yêu cầu bà P trả 4,8 lượng vàng 24 kara nên xác định đây là tranh chấp hợp đồng dân sự về cầm cố quyền sử dụng đất nên Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đưa ông Lê Long N là người nhận chuyển nhượng đất của bà P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bà N, bà P đều thống nhất phần đất bà P có trước đây hiện nay đã chuyển nhượng cho ông N, không yêu cầu gì về phần đất này, chỉ yêu cầu giải quyết số vàng có tranh chấp nên khi xét xử Tòa án không cần đưa ông N là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh Huỳnh Thanh T là người cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bà P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] *Về nội dung vụ án*: Năm 2004 bà Nguyễn Thị P có cố cho chị K (chị K là con ông T) 16 công đất với giá 10,2 lượng vàng 24 Kara. Sau khi nhận đất làm được khoảng 03 năm thì chị K không có nhu cầu sử dụng đất nữa nên đã chuyển hợp đồng cầm cố cho bà Nguyễn Thị N, việc này cũng được bà P đồng ý nhưng không làm giấy tờ gì.

Bà N cho rằng năm 2007 bà P có nhận thêm của bà 01 lượng vàng, năm 2008 bà P nhận thêm của bà N 4,8 lượng vàng và có làm tờ giao kèo cố đất có nội dung 16 công đất cố bằng 16 lượng vàng.

Bà P cho rằng năm 2007 bà có lấy thêm của bà N 01 lượng vàng và ghi luôn phía sau tờ cố đất cho bà K chứ không có lấy thêm 4,8 lượng vàng như bà N trình bày.

Các bên thống nhất phần đất cố trước đây bà N đã trả lại cho bà P và bà P đã chuyển nhượng cho ông N, không ai yêu cầu gì về phần đất này, chỉ tranh chấp số vàng cầm cố.

[3] Bà N khởi kiện có cung cấp chứng cứ duy nhất là tờ giao kèo cố đất đề ngày 16 tháng giêng năm 2008 âm lịch; tờ giao kèo có chữ ký của bà N, bà P và có xác nhận của ông Trần Văn T là Trưởng ấp tại thời điểm năm 2008. Bà P không thừa nhận tờ giao kèo cố đất do bà N cung cấp và cho rằng chữ ký trong tờ giao kèo không phải là của bà P. Bà P yêu cầu Tòa án tiến hành trưng cầu giám định Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Kiên Giang giám định chữ ký để xác định có phải chữ ký của bà hay không. Bà N đồng ý việc giám định và hai bên đều cung cấp các mẫu so sánh để tiến hành giám định. Tại kết luận giám định số 175/KL-KTHS ngày 08/5/2017 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Kiên Giang kết

luận: “*Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Nguyễn Thị P trên tài liệu giám định (ký hiệu A) so với chữ ký Nguyễn Thị P, trên các tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu từ M1 đến M6) có phải do cùng một người ký ra không*”. Bà N không có ý kiến gì về kết luận giám định và không yêu cầu cơ quan chuyên môn nào khác giám định lại. Do đó, chữ ký trong tờ giao kèo cổ đất bà N cung cấp không đủ cơ sở kết luận là của bà P.

[4] Cũng trong tờ giao kèo bà N cung cấp, có xác nhận của ông Trần Văn T, bà N cho rằng khi ông T xác nhận là có mặt bà N và bà P, nhưng bà P cho rằng các lần cổ đất trước thì có mặt hai bên nhờ trưởng ấp ký xác nhận, nhưng lần cổ đất này không có làm giấy tờ với bà N nên không có việc hai bên gặp trưởng ấp để ký xác nhận. Tại biên bản ghi lời khai ngày 28/6/2017 thì ông T cho rằng lần ông ký cuối cùng là tờ giao kèo ngày 16 tháng giêng năm 2008 không có mặt hai bên mà chỉ có bà N; tại phiên tòa ông T trình bày là không nhớ khi xác nhận có mặt hai bên hay không. Do đó, việc bà N cho rằng khi ký xác nhận tờ giao kèo là có mặt bà N và bà P là không có cơ sở.

[5] Ngoài tờ giao kèo bà N cung cấp thì bà không còn tài liệu, chứng cứ gì khác để chứng minh cho yêu cầu của mình, Hội đồng xét xử thấy rằng tờ giao kèo cổ đất do bà N cung cấp không đủ cơ sở xác định là hợp đồng cầm cố đất mà bà P và bà N thống nhất lập.

[6] Các đương sự thống nhất hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu nên được ghi nhận.

[7] Đối với yêu cầu 4,8 lượng vàng của bà N là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[8] Chi phí giám định và án phí sơ thẩm:

Chi phí giám định chữ ký là 300.000 đồng, bà P đã nộp xong không yêu cầu gì.

Án phí sơ thẩm: Lẽ ra yêu cầu của bà N không được chấp nhận thì bà N phải nộp án phí không có giá ngạch là 200.000 đồng, nhưng do bà N là người cao tuổi nên bà N được miễn nộp án phí theo quy định tại Điều 12, 48 của 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 91, 147, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, 128, 137 của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11; Điều 113 của Luật đất đai số 13/2003/QH11; Điều 12, Điều 48 của 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, lệ phí Tòa án.

1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị P vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị P trả 4,8 lượng vàng 24 kara (loại vàng 98%).

2. Chi phí giám định chữ ký là 300.000 đồng, bà P chịu và đã nộp xong.

3. Án phí sơ thẩm: Bà N được miễn nộp án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí là 3.800.000 đồng (Ba triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003862 ngày 25/11/2005 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận.

4. 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự

5. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

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

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

Ngô Trường Hận