

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 68/2022/DS-ST

Ngày: 30 – 9 - 2022

V/v: Tranh chấp về hợp đồng cầm
cố QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH KIÊN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Danh Pì Sách**.
- Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Nguyễn Thành Thái**;
2. Ông **Danh Đẹp**.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Lữ Cẩm Nhung** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:* Bà **Phạm Thị Thúy Kiều** - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang, xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 160/2022/TLST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2022 về việc “ *Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất* ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2022/QĐST-DS, ngày 12 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà **Thị Chanh T**, sinh năm: 1985

Ông **Danh Ch**, sinh năm: 1983

Địa chỉ: khu phố Minh Thành, thị trấn Minh L, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang

(Bà Th, ông Ch có mặt tại phiên tòa)

* Bị đơn: Ông **Danh Đ**, sinh năm: 1976

Bà Danh Thị Mỹ D, sinh năm: 1961

Địa chỉ: ấp Tân Hưng, xã Giục T, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

(Ông Đ, bà D vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt)

NHẬN THẤY

** Tại đơn khởi kiện ngày 22/8/2022, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Danh Ch, bà Thị Chanh Th trình bày:* Vào năm 2001 ông Danh Đ và bà Danh Thị Mỹ D có cố cho ông bà diện tích đất cho 05 công tằm lớn với giá 20 chỉ vàng 24k, thời hạn 04 năm thì chuộc lại hai bên có làm biên nhận. Đến năm ngày 01/9/2003 thì vợ chồng ông Danh Đ tiếp tục lấy thêm của tôi là 05 chỉ vàng 24k, thỏa thuận đến hè thu năm 2004 thì chuộc lại, bằng số vàng 25 chỉ vàng 24k.

Đến ngày 03/11/2004 vợ chồng ông Đ, bà D lấy thêm của ông bà là 05 chỉ vàng 24k nữa, tổng cộng là 30 chỉ vàng 24k. Đến ngày 15/4/2006 thì vợ chồng ông Đ, bà D lấy thêm 10 chỉ vàng, tổng cộng ông Đ, bà D lấy của ông bà là 40 chỉ vàng 24k và có làm biên nhận, hai bên thỏa thuận thời hạn 02 năm sẽ chuộc tính từ năm 2006 với số vàng tổng cộng là 40 chỉ vàng 24k, nếu không chuộc thì ông bà canh tác đến khi nào ông Đ, bà D chuộc đất của tôi.

Nay ông bà được biết hiện tại ông Đ, bà D đang làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất đã cố cho người khác, trong khi ông Đ, bà D chưa đưa tiền chuộc đất cho ông bà. Vậy nay ông bà làm đơn này kính đến Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang giải quyết: Buộc ông Danh Đ, bà Danh Thị Mỹ D trả lại cho vợ chồng ông bà số vàng cố đồ tổng cộng là 40 chỉ vàng 24k. Đối với diện tích đất mà ông bà đã canh tác thì hiện tại vợ chồng ông Danh Đ, bà Danh Mỹ D đã lấy lại.

- *Tại phiên tòa, bà Thị Chanh Th và ông Danh Ch có yêu cầu:* Hủy hợp đồng cầm cố đất ruộng và buộc vợ chồng ông Đ, bà D trả cho vợ chồng tôi số vàng 24 chỉ vàng 24k (loại vàng 9999) đồng thời yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo cho việc thi hành án.

** Tại bản tự khai ngày 31/8/2022 và Biên bản hòa giải ngày 09/9/2022 bị đơn ông Danh Đ và bà Danh Thị Mỹ D trình bày:* Ông bà thừa nhận vào năm 2001 vợ chồng ông bà có cố diện tích đất cho 05 công tằm lớn tại ấp Tân Hưng, xã Giục

Tượng, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang cho vợ chồng Danh Ch, Thị Chanh Th với giá 20 chỉ vàng 24k, thời hạn 04 năm thì chuộc lại hai bên có làm biên nhận. Đến năm ngày 01/9/2003 thì ông bà tiếp tục lấy thêm của ông Ch, bà Th là 05 chỉ vàng 24k và thỏa thuận đến hè thu năm 2004 thì ông bà sẽ chuộc lại, bằng số vàng 25 chỉ vàng 24k.

Đến ngày 03/11/2004 ông bà tiếp tục lấy thêm của ông Che, bà Tha là 05 chỉ vàng 24k nữa, tổng cộng là 30 chỉ vàng 24k. Đến ngày 15/4/2006 thì ông bà lấy thêm 10 chỉ vàng, tổng cộng ông bà lấy của ông Che, bà Tha là 40 chỉ vàng 24k và có làm biên nhận, hai bên thỏa thuận thời hạn 02 năm sẽ chuộc tính từ năm 2006 với số vàng tổng cộng là 40 chỉ vàng 24k, nếu không chuộc thì ông Che, bà Tha tiếp tục canh tác đến khi nào ông bà có số vàng 40 chỉ vàng 24k trả cho vợ chồng ông Che, bà Tha.

Nay ông bà lấy đất cổ cho ông Ch, bà Th bán cho người khác và ông bà Danh Ch, bà Thị Chanh Th khi nào người mua đất trả tiền đủ cho ông bà sẽ trả vàng cổ đất cho ông Danh Ch, bà Thị Chanh Th bằng số vàng 40 chỉ vàng 24k nhưng ông Ch, bà Th không đồng ý. Đối với diện tích đất của ông bà cổ cho ông Danh Ch, Thị Chanh Th hiện nay ông bà đã lấy lại và ông bà đồng ý hủy việc cổ đất ruộng giữa ông bà với ông Danh Ch, bà Thị Ch và ông bà đồng ý trả cho ông Ch, bà Th số vàng 40 (bốn mươi) chỉ vàng 24k.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký thực hiện đúng quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Thời hạn chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 203 đúng Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Danh Ch, bà Thị Chanh Th. Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Danh Ch, bà Thị Chanh Th và ông Danh Đ, bà Danh Thị Mỹ D. Buộc ông Danh Đ, bà Danh Thị Mỹ D có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Ch, bà Th 40 (Bốn mươi) chỉ vàng 24k (loại vàng 9999).

Đối với phần đất cổ ông Ch, bà Th đã trả lại cho ông Đ, bà D xong nên không xem xét.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật và nghị án, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền thụ lý: Ông Danh Đ và bà Danh Thị Mỹ D có nơi cư trú tại ấp Tân Hưng, xã Giục T, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 điều 35; khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn ông Danh Đ và bà Danh Thị Mỹ D vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Tại phiên tòa, nguyên đơn cũng thống nhất xét xử vắng mặt bị đơn nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Danh Ch, bà Thị Chanh Th yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cầm cố QSD đất (giấy tay) giữa ông Che, bà Tha và ông Đô, bà Dung đồng thời yêu cầu trả lại cho ông bà 40 (Bốn mươi) chỉ vàng 24k (loại vàng 9999) nên đây là “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*” đây là tranh chấp thuộc sự điều chỉnh của ngành luật dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về nội dung: Ông Danh Che, bà Thị Chanh Tha thỏa thuận và có giao kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với ông Danh Đ, bà Danh Thị Mỹ D, có lập thành văn bản là hợp đồng cổ đất ruộng (viết tay không đề ngày tháng năm nhưng hai bên thống nhất năm xác lập hợp đồng là năm 2001), nhưng trong hợp đồng không có thỏa thuận cụ thể về thời gian giao đất, chỉ có thỏa thuận là cầm cố 05 công tầm 3m và số vàng cầm cố tổng cộng gia 0 04 lần là 40 chỉ vàng 24krt, thời hạn thỏa thuận lần thứ 4 là 02 năm tính kể từ ngày 15/4/2006 nếu đến hạn không có khả năng chuộc lại đất thì ông Ch, bà Th được tiếp tục canh tác, sử dụng đến khi nào ông Đ, bà D có vàng chuộc lại thì trả đất.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất thừa nhận, thực tế sau khi ký hợp đồng cầm cố thì ông Che, bà Tha có giao cho ông Đô, bà Dung 04 lần với tổng số vàng là 40 chỉ vàng 24kr và canh tác phần đất đã nhận cầm cố. Tuy

nhiên, phần đất này hiện nay ông Che, bà Tha đã trả lại cho ông Đô, bà Dung sử dụng.

Theo quy định của Điều 106 Luật đất đai 2003, các Điều 166, 167 Luật đất đai 2013 và quy định của pháp luật về đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, nên giao dịch giữa ông Ch, bà Th và ông Đ, bà D là trái với quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ vào các Điều 122, 123, 131 Bộ luật dân sự 2015 xác định hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự là vô hiệu.

Do phần đất cầm cố ông Danh Ch, bà Thị Chanh Th đã giao lại cho ông Đ, bà D canh tác, nên Tòa án không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với đối tượng của hợp đồng.

[4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ khi xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, trao trả những gì đã nhận. Đối với giao dịch của các đương sự chỉ phát sinh quyền và nghĩa vụ với nhau đối với số vàng 40 chỉ vàng 24kr do ông Ch, bà Th đã giao cho ông Đ, bà D còn phần đất cổ nguyên đơn đã trả lại cho bị đơn canh tác, quản lý nên không có phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với việc giao nhận đất.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ, bà D đã thừa nhận việc ông bà có nhận của ông Ch, bà Th 40 chỉ vàng 24kr, ông Đ, bà D đồng ý trả số vàng trên nhưng xin đến khi nào bán được đất sẽ trả đủ nhưng ông Ch, bà Th không đồng ý. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại số vàng 40 chỉ vàng 24kr là có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành là có căn cứ chấp nhận.

[6] *Án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên buộc bị đơn Danh Đ, bà Danh Thị Mỹ D phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000đ (ba trăm ngàn đồng)

Ông Ch, bà Th không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật, hoàn trả lại cho ông Ch, bà Th số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0009636, ngày 26 ngày 8 tháng 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 227; Điều 228 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 106 Luật đất đai 2003, các Điều 166, 167 Luật đất đai 2013;

- Áp dụng các Điều 122, 123, 131, 688 Bộ luật Dân sự 2015;

- Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14, 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:

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Danh Ch, bà Thị Chanh Th và ông Danh Đ, bà Danh Thị Mỹ D là vô hiệu.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Danh Ch, bà Thị Chanh Th.

2. Buộc ông Danh Đ, bà Danh Thị Mỹ D cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông Danh Ch, bà Thị Chanh Th 40 (Bốn mươi) chỉ vàng 24k (Loại vàng 9999).

Đối với diện tích đất cổ hiện nay ông Danh Đ và bà Danh Thị Mỹ D đã lấy lại để canh tác nên các đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Danh Đ và bà Danh Thị Mỹ D chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí.

Ông Danh Ch, bà Thị Chanh Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Ch, bà Th số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0009636, ngày 26 ngày 8 tháng 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

“Trường hợp bản án , quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi , bổ sung năm 2014 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 được sửa đổi , bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014”.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh Kiên Giang;
- VKS Huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm Phán - Chủ Tọa Phiên Tòa

Danh Pì Sách

