

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH A
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 36/2022/DS-ST.

Ngày: 28 – 9 - 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 HUYỆN CHÂU THÀNH A, TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hường

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Phước Trung

2. Ông Nguyễn Phát To

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Hoàng Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 93/2022/TL.ST-DS, ngày 17 tháng 5 năm 2022 về việc tranh chấp Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 162/2022/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ng; Địa chỉ cư trú: Ấp Xẻo C, xã Thạnh X, huyện C, tỉnh H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh D; Địa chỉ cư trú: Ấp Mỹ Ph, xã Hòa M, huyện Phụng H, tỉnh H. Có mặt

2. Bị đơn: Ông Hồ Văn T, bà Trương Thị T; Cùng địa chỉ cư trú: Ấp So Đũa B, xã Thạnh X, huyện C, tỉnh H. (Xin vắng)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Công Kh; Địa chỉ cư trú: Ấp Xẻo C, xã Thạnh X, huyện C, tỉnh H. (Xin vắng)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ng, có người đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh D trình bày: Vào tháng 02/1996, bà Trương Thị T và ông Hồ Văn T có cô phần đất tại ấp So Đũa Bé, xã Thạnh X cho bà Ng với diện tích 05 công tầm 3 mét, giá 22 chỉ vàng 24k, thời hạn cố 03 năm từ tháng 02/1996 đến tháng 02/1999 sẽ chuộc lại, tuy nhiên đến thời hạn nhưng bà Tám, ông T không chuộc lại nên bà Ng vẫn tiếp tục canh tác. Đến tháng 02/2000 do bà Ng canh tác đất thua lỗ, do

chuột cắn phá nên bà Ng cho bà Lùn và bà Quý con bà T thuê đất lại cho đến nay. Giá cho thuê bao nhiêu bà Ng không nhớ rõ vì đã quá lâu, giấy cho thuê cũng đã bị cháy, khi nhà bà Ng bị cháy vào năm 2000. Nay bà Ng không có yêu cầu gì đối với việc cho thuê đất, cũng không yêu cầu gì về đất. Trong vụ án này chỉ yêu cầu bà Trương Thị T trả lại số vàng đã nhận khi có là 22 chỉ vàng 24k loại vàng giao dịch tại địa phương và xin rút lại yêu cầu tính lãi suất, xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Hồ Văn T do ông T đã chết.

- Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 20/6/2022 và ngày 19/7/2022 bà Trương Thị T trình bày: Vào khoảng năm 1996, do hoàn cảnh khó khăn vợ chồng bà có cổ phần đất khoảng 4.000m² đất ruộng tại ấp So Đũa Bé, xã Thạnh Xuân, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Ng, với giá 22 chỉ vàng 24k, hai bên có làm biên nhận viết tay, thỏa thuận thời hạn chuộc đất là 03 năm. Vợ chồng bà đã nhận đủ 22 chỉ vàng 24k từ bà Ng và cũng đã giao đất cho bà Ng canh tác. Qua 03 năm thỏa thuận, bà vẫn chưa có vàng chuộc đất nên tiếp tục để đất cho bà Ng canh tác. Sau đó thì vợ chồng bà đã trả 22 chỉ vàng 24k cho bà Ng để chuộc lại phần đất cổ, bà không nhớ rõ năm chuộc đất, hai bên không làm giấy tờ giao nhận vàng cũng không có ai chứng kiến, lúc đó chỉ có vợ chồng bà và bà Nguyễn, có vàng thì trả và đã xé bỏ giấy cổ đất. Nay bà không đồng ý trả 22 chỉ vàng 24k cho bà Nguyễn, do đã trả đủ vàng cho bà Ng rồi. Do già yếu bà yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Công Kh tại bản tự khai ngày 15/8/2022 ông Kh trình bày: Ông hoàn toàn thống nhất với yêu cầu khởi kiện của vợ là Nguyễn Thị Ng và không có ý kiến bổ sung.

*** Tại phiên tòa:**

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Huỳnh D trình bày: Yêu cầu bị đơn bà Trương Thị T trả vàng cầm cố quyền sử dụng đất là 22 chỉ vàng 24k, rút yêu cầu tính lãi suất và rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Hồ Văn Tám.

- Bị đơn bà Trương Thị T vắng mặt nên không có ý kiến.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Xác định việc thụ lý, hòa giải, thu thập chứng cứ cũng như thủ tục tố tụng tại phiên tòa của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của pháp luật, đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Các đương sự chấp hành đúng quy định.

Về nội dung giải quyết vụ án: Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 217, Điều 273, Điều, Điều 227, Điều 288 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 106 Luật đất đai 2003, các Điều 166, 167 Luật đất đai 2013; Các Điều 122, 123, 131, 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ng. Buộc bị đơn bà Trương Thị T trả cho bà Nguyễn Thị Ng và ông Phạm Công Kh 22 chỉ vàng 24k (vàng cầm cố quyền sử dụng đất). Đình chỉ yêu cầu tính lãi suất và yêu cầu đối với bị đơn ông Hồ Văn T do nguyên đơn đã tự nguyện rút yêu cầu này. Về án phí: Đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa hôm nay, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Giữa bà Nguyễn Thị Ng và ông Hồ Văn T, bà Trương Thị T có thỏa thuận và xác lập hợp đồng cầm cố đất ruộng vào tháng 2/1996. Nay, các đương sự phát sinh tranh chấp, nên xác định quan hệ pháp luật đối với giao dịch của các đương sự 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. Do bị đơn có nơi cư trú tại huyện C, tỉnh H nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Đây là hợp đồng cầm cố có đối tượng là quyền sử dụng đất, tuy nhiên hiện đất do bị đơn đang quản lý canh tác, nguyên đơn yêu cầu không tiến hành thẩm định đo đạc, do đối tượng tranh chấp hiện không còn là quyền sử dụng đất nên việc đo đạc là không cần thiết, hội đồng xét xử tiếp tục xét xử theo thủ tục chung.

Bị đơn bà Trương Thị T có yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Về thời hiệu: Căn cứ Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng là 03 năm tính từ ngày quyền và lợi ích bị xâm phạm. Căn cứ lời trình bày của đại diện nguyên đơn xác định thời gian xảy ra tranh chấp là năm 2005, tính đến nay là đã hết thời hiệu khởi kiện, tuy nhiên trong suốt quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện theo khoản 3, Điều 150 BLDS 2015 quy định “thời hiệu khởi kiện là thời hạn mà chủ thể được quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm; nếu thời hạn đó kết thúc thì mất quyền khởi kiện”. Bị đơn bà Trương Thị T là người được hưởng lợi từ việc áp dụng thời hiệu có quyền yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện, nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án bị đơn không yêu cầu áp dụng thời hiệu. Do đó không áp dụng thời hiệu khởi kiện trong vụ án này.

[3] Về nội dung tranh chấp: Nguồn gốc đất cầm cố là của bà Trương Thị T và ông Hồ Văn Tám, do cuộc sống khó khăn nên bà Trương Thị T và ông Hồ Văn T có giao kết thực hiện hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Ng, hai bên có lập thành văn bản viết tay “hợp đồng cầm cố đất ruộng vào tháng 02/1996”, bà Ng có cung cấp bản gốc giấy cầm cố viết tay nhưng đã cháy một phần nội dung nên không rõ nội dung thỏa thuận giữa hai bên do đó cơ sở để xem xét đánh giá chứng cứ là lời khai nhận của hai bên đương sự, theo đó bị đơn bà T thừa nhận vào tháng 2/1996 bà có cho bà Ng 04 công đất ruộng tầm lớn (tương đương 1.300m²/01 công), với giá 22 chỉ vàng 24K, thời hạn cố là 03 năm, đất cố tại ấp So Đũa Bé, xã Thạnh X, huyện C, tỉnh H, tại thời điểm giao dịch bị đơn đã nhận đủ vàng và nguyên đơn đã nhận đất canh tác.

Xét giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa các bên là chưa đúng quy định của pháp luật. 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 bà Ng với bà

Trương Thị T, ông Hồ Văn T là trái với quy định của pháp luật. Căn cứ vào các Điều 122, 123, 131 Bộ luật dân sự 2015 xác định hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập tháng 02/1996 giữa bà Nguyễn Thị Ng, ông Phạm Công Kh với bà Trương Thị T, ông Hồ Văn T là vô hiệu.

[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, trả lại cho nhau 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 22 chỉ vàng 24K do bà Ng đã giao cho ông Tám, bà Tám, ngoài ra các bên không có phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với việc giao nhận đất do bị đơn thừa nhận gia đình bị đơn đang quản lý canh tác phần đất cầm cố từ năm 2001 đến nay, bà Ng không yêu cầu xem xét giải quyết về đất và hiện cũng không quản lý canh tác đất cầm cố nên không có nghĩa vụ trả đất.

[5] Đối với vàng cầm cố: Quá trình giải quyết vụ án, bà Trương Thị T thừa nhận có cầm cố quyền sử dụng đất cho bà Ng vào năm 1996, và có nhận 22 chỉ vàng 24k từ bà Ng, lời thừa nhận của bà T là phù hợp với quá trình diễn ra giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa các bên, đây là tình tiết, sự kiện rõ ràng không cần phải chứng minh. Mặt khác, các nhân chứng tại địa phương biết việc bà Ng đã nhiều lần đến nhà bà T yêu cầu trả vàng, bà T đều chỉ hứa hẹn, từ đó cho thấy yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả 22 chỉ vàng 24k là có cơ sở chấp nhận.

Bà T trình bày cho rằng đã trả vàng cố đất cho bà Ng, nhưng không nhớ thời gian trả. Phía bà Ng không thừa nhận lời trình bày này của bà Tám, bà T không đưa ra được chứng cứ chứng minh đã giao trả đủ 22 chỉ vàng 24k cho bà Nguyễn, căn cứ Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự thì đương sự cho rằng mình đã thực hiện nghĩa vụ trả vàng thì phải có nghĩa vụ cung cấp chứng cứ, đưa ra căn cứ pháp lý để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ và hợp pháp nhưng suốt quá trình tố tụng bà T không chứng minh được, do đó lời trình bày của bà T là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Đối với thỏa thuận về hợp đồng cho thuê đất giữa các đương sự thì các đương sự không tranh chấp về vấn đề này, do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

[7] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Các bên đương sự đều không yêu cầu xem xét lỗi nên không giải quyết.

[8] Về yêu cầu tính lãi suất: Nguyên đơn xin rút lại đối với yêu cầu tính lãi suất và rút lại một phần yêu cầu đối với bị đơn ông Hồ Văn T do ông T đã chết và chỉ yêu cầu một mình bà Trương Thị T trả vàng cầm cố, xét đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn nên căn cứ điểm c Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết yêu cầu này của đương sự.

[9] Về án phí: căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bà Trương Thị T phải chịu là: 5.300.000đồng/chỉ vàng x 22 chỉ vàng x 5% = 5.830.000đồng, tuy nhiên bà T là người cao tuổi được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 217, Điều 273, Điều, Điều 227, Điều 288 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 106 Luật đất đai 2003, các Điều 166, 167 Luật đất đai 2013; Các Điều 122, 123, 131, 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ng, ông Phạm Công Kh và ông Hồ Văn T, bà Trương Thị T lập tháng 12/1996 là vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ng.

4. Buộc bà Trương Thị T có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Ng, ông Phạm Công Kh vàng cầm cố quyền sử dụng đất là 22 chỉ vàng 24k.

5. Đình chỉ yêu cầu tính lãi suất và yêu cầu buộc bị đơn ông Hồ Văn T trả vàng cố đất do nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện.

6. Về án phí: Bà Trương Thị T phải chịu 5.830.000đồng, bà T được miễn án phí do là người cao tuổi theo quy định.

7. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án 28/9/2022; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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; Điều 7 và Điều 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.

Nơi nhận

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- Sở Tư pháp tỉnh Hậu Giang;
- Viện KSND huyện Châu Thành A;
- Công an huyện Châu Thành A;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành A;
- Bị cáo, những người tham gia tố tụng khác;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thúy Hương