

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ QUAO
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 36/2022/DS-ST

Ngày: 05-9-2022

*“V/v kiện 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 GÒ QUAO, TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Nhập.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lương Thị Hồng Hạnh.

2. Ông Võ Văn Liêm.

Thư ký phiên tòa: Ông Thái Vũ Đức – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Quao tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cúc – Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 9 năm 2022 tại phòng xét xử Tòa án nhân dân huyện Gò Quao xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số: 64/2021/TLST-DS, ngày 25 tháng 3 năm 2021 về việc *“Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”*.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 28/2022/QĐXXST-DS, ngày 20 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* - Ông Nguyễn Minh S, sinh năm 1957.

- Bà Võ Thị H, sinh năm 1963. (Đã ủy quyền lại cho ông Nguyễn Minh S, theo văn bản ủy quyền ngày 22/3/2022).

Cùng địa chỉ: ấp HT, xã ĐH, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hoàng S1 (tự: O), sinh năm 1981 và bà Trần Thị P, sinh năm 1983.

Địa chỉ: ấp HT, xã ĐH, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

(Ông Nguyễn Minh S, ông Nguyễn Hoàng S1 có mặt; bà P vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 24/02/2021 và lời khai tại phiên tòa nguyên đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông Nguyễn Minh S trình bày:*

Vào ngày 15/3/2017 ông Nguyễn Hoàng S1, cùng vợ là bà Trần Thị P có làm giấy tay cầm cố đất cho vợ chồng ông với diện tích là 05 công tằm 3 mét, đất tọa lạc tại ấp Hòa Thạnh, xã Định Hòa, huyện Gò Quao với số vàng là 25 chỉ vàng 24Kra (loại 9999), thời gian cầm cố là 03 năm và vợ chồng ông và vợ chồng ông Nguyễn

Hoàng S1, bà Trần Thị P có thỏa thuận lại là vợ chồng ông bà sẽ cho ông S1, bà P thuê lại đất để canh tác, mỗi công là 2.500.000đ/năm, như vậy 05 công là 12.500.000đ/năm, ông S1, bà P có trả tiền thuê được năm đầu là 12.500.000đ, đến năm thứ 2 ông S1 có trả được thêm 2.500.000đ, rồi kể từ đó cho đến nay thì ông S1, bà P không có trả thêm đồng nào.

Lúc nhận cầm cố đất này thì ông nghĩ là đất của ông S1, bà P sau này tìm hiểu thì mới biết đất cầm cố này do cha mẹ ruột ông S1 đứng tên đăng ký. Vào năm 2018, cha mẹ ông S1 biết đã ngăn cản và đã lấy lại đất này không cho ông S1, bà P canh tác. Sau đó vợ chồng ông S1, bà P đã bỏ đi lên tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu làm ăn cho đến nay. Nay, ông cũng đồng ý chấm dứt hợp đồng cầm cố đất nói trên với ông S1, bà P. Ông yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Hoàng S1, bà Trần Thị P phải trả lại số vàng nhận cầm cố đất là 25 chỉ vàng 24Kra (loại 9999) và tiền thuê đất còn lại chưa trả là 36.000.000đ.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Minh S rút lại yêu cầu buộc ông Nguyễn Hoàng S1, bà Trần Thị P phải trả tiền thuê đất còn lại là 36.000.000đ, đối với yêu cầu này ông không yêu cầu nữa. Ông S chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông S1, bà P phải trả lại cho vợ chồng ông số vàng cầm cố đất là 25 chỉ vàng 24 loại vàng 9999 và yêu cầu ông S1, bà P trả một lần.

** Bị đơn ông Nguyễn Hoàng S1 trình bày:* Về yêu cầu khởi kiện của ông S, bà H thì ông hoàn toàn thống nhất, ông thừa nhận có cầm cố đất với diện tích 05 công tầm 3 mét cho ông S, bà H để nhận 25 chỉ vàng 24kra (loại 9999) với thời hạn là 03 năm, tính từ ngày 15/3/2017 đến ngày 15/3/2020 theo hợp đồng tay lập ngày 15/3/2017 và vợ chồng ông có thuê lại 05 công đất này để canh tác với giá 12.500.000đ/năm. Quá trình thuê lại đất trồng lúa vợ chồng ông có trả được 01 năm đầu, năm thứ 2 thì trả được 2.500.000đ (do bà Huól nhận), số tiền còn lại do cha mẹ lấy lại đất canh tác nên ông không có đất canh tác và không có tiền trả cho ông S và bà H. Ông đồng ý chấm dứt hợp đồng cầm cố đất với ông Sơn vì đất này là của cha mẹ ông đã lấy lại không cho làm nữa.

Tại phiên tòa, ông thừa nhận còn nợ ông S, bà H 25 chỉ vàng 24kra (loại 9999). Ông đồng ý trả cho ông S, bà H 25 chỉ vàng 24k loại vàng 9999 nhưng ông xin được trả dần mỗi năm 05 chỉ, trả dần trong 5 năm, còn tiền thuê đất thì ông xin ông S, bà H không tính vì hiện tại ông nợ nhiều người nên không có khả năng trả thêm.

Đối với bị đơn bà Trần Thị P trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ tất cả các văn bản tố tụng theo quy định pháp luật (có chồng là ông Nguyễn Hoàng S1 nhận thay và cam kết sẽ giao lại) nhưng bà P không cung cấp bản tự khai và cũng không đến Tòa án để làm việc nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến hay bất cứ yêu cầu nào của bà P.

Đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Quao phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đối với

nguyên đơn đã chấp hành và thực hiện đúng các quy định của pháp luật, bị đơn chưa thực hiện đúng theo quy định tại Điều 70, 72 BLTTDS.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015: Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn Minh S, bà Võ Thị H về việc yêu cầu bị đơn phải trả số tiền thuê đất còn lại của 03 năm là 36.000.000đ. Về hợp đồng cầm cố đất, các bên đã tự nguyện chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu của phía nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Buộc bị đơn ông Nguyễn Hoàng S1, bà Trần Thị P phải trả lại cho ông S, bà H 25 chỉ vàng 24Kra (loại 9999). Đối với nguyện vọng xin trả dần của bị đơn do nguyên đơn không đồng ý nên không có căn cứ để chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, cũng như qua cuộc xét hỏi và tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ HĐXX nhận định vụ án như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của bị đơn và căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Trong vụ án này bị đơn ông Nguyễn Hoàng S1, bà Trần Thị P có nơi cư trú tại ấp Hòa Thạnh, xã Định Hòa, huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

[2] Về sự có mặt của đương sự: Bị đơn bà Trần Thị P đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng nhưng bị đơn vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Phổ theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về giao dịch cầm cố đất: Phần đất cầm cố 05 công đất ruộng tầm 3 mét tọa lạc tại ấp Hòa Thạnh, xã Định Hòa, huyện Gò Quao là của ông Nguyễn Văn K (là cha ruột của ông Nguyễn Hoàng S1); các bên đương sự đều thừa nhận có xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với diện tích 05 công tầm 3 mét vào ngày 15/3/2017 (đất trồng lúa), để ông Nguyễn Hoàng S1, bà Trần Thị P nhận 25 chỉ vàng 24Kra (loại 9999) của ông Nguyễn Minh S, bà Võ Thị H, thời gian cầm cố là 03 năm theo hợp đồng tay ngày 15/3/2017. Quá trình hòa giải tại Tòa án thì hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng cầm cố đất và bên bị đơn ông S1 đồng ý trả lại cho bên nguyên đơn ông Minh S, bà H 25 chỉ vàng 24Kra (loại 9999). Xét thấy giao dịch cầm cố đất giữa hai bên có nội dung và hình thức phù hợp quy định tại Điều 309 Bộ luật dân sự. Thời điểm hai bên thỏa thuận xác lập cầm cố đất vào năm 2017 với đối tượng cầm cố là quyền sử dụng đất thì pháp luật về đất đai không ghi nhận cho người sử dụng đất được quyền cầm cố quyền sử dụng đất, không điều chỉnh về trình tự, thủ tục đăng ký cầm cố đất theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Do đó, giao dịch dân sự cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng S1, bà

Trần Thị P với ông Nguyễn Minh S, bà Võ Thị H theo hợp đồng tay ngày 15/3/2017 đã vi phạm điều cấm của Luật đất đai nên giao dịch dân sự cổ đất bị vô hiệu, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập nên Tòa án chấp nhận yêu cầu của bên nguyên đơn về tuyên bố giao dịch cầm cố đất lập ngày 15/3/2017 giữa ông S1, bà P với ông Minh S, bà H bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 123, khoản 1 Điều 131 Bộ luật dân sự. Mặc khác ông Minh S, bà H cũng đã thống nhất chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, xét việc thỏa thuận này là phù hợp theo Điều 422 Bộ luật dân sự nên HĐXX chấp nhận.

[4] Về tiền cầm cố đất: Tại phiên tòa ông Nguyễn Hoàng S1 thống nhất đồng ý trả lại 25 chỉ vàng 24Kra (loại 9999) nhưng hoàn cảnh gia đình của ông hiện nay rất khó khăn xin trả dần trong 05 năm mỗi năm 05 chỉ vàng 24k loại vàng 999 cho đến khi hết nợ. Xét yêu cầu này phía nguyên đơn ông Minh S không đồng ý nên không có cơ sở để xem xét mà cần chấp nhận yêu cầu của bên nguyên đơn buộc bị đơn ông S1, bà P trả lại 25 chỉ vàng 24Kra (loại 9999) là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận.

[5] Đối với số tiền thuê đất 36.000.000đ tại phiên tòa ông Nguyễn Minh S rút yêu cầu không yêu cầu ông S1, bà P phải trả nên căn cứ vào khoản 2, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015: Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn Minh S, bà Võ Thị H.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hoàng S1, bà Trần Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo giá ngạch trên số tiền phải thi hành là 6.412.500đ (5.130.000đ x 25 chỉ).

Nguyên đơn ông Nguyễn Minh S, bà Võ Thị H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.035.000đ (*Hai triệu, không trăm ba mươi lăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002708 ngày 24/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 122, 123, khoản 1, 2 Điều 131, Điều 309, khoản 2 Điều 422 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và các Điều 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của của Nguyên đơn ông Nguyễn Minh S1, bà Võ Thị H đối với số tiền ông S, bà H yêu cầu ông S1, bà P trả tiền thuê đất là 36.000.000đ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh S, bà Võ Thị H đối với ông Nguyễn Hoàng S1, bà Trần Thị P về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập ngày 15/3/2017 giữa ông Nguyễn Minh S, bà Võ Thị H đối với ông Nguyễn Hoàng S1, bà Trần Thị P bị vô hiệu, do các bên đã tự thỏa thuận chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Hoàng S1, bà Trần Thị P phải trả lại cho ông Nguyễn Minh S, bà Võ Thị H 25 chỉ vàng 24Kra (loại 9999).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Hoàng S1, bà Trần Thị P phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền là **6.412.500đ** (Sáu triệu, bốn trăm mười hai nghìn, năm trăm đồng).

Trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Minh S, bà Võ Thị H số tiền tạm ứng án phí 2.035.000đ (*Hai triệu không trăm ba mươi lăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002708 ngày 24/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bà Trần Thị Phổ có quyền kháng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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, Điều 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7, Điều 7a và Điều 7b Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh;
- Viện KSND H. Gò Quao;
- Chi cục THADS H. Gò Quao;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

Nguyễn Kim Nhập