

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN H
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 01/2022/DS-ST
Ngày: 17 - 01 - 2022
V/v: Tranh chấp giao dịch cầm cố
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN H - TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đoàn Thanh Thúy
2. Ông Nguyễn Văn Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thành Minh- Thư ký Tòa án nhân dân huyện H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hậu- Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 N 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 177/2021/TLST-DS, ngày 22 tháng 6 N 2021 về việc: “Tranh chấp giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 123/2020/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 12 N 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Đặng Thị B, sinh N 1956. Địa chỉ: Tổ 7, khu phố M, thị trấn S, huyện H, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị B: Ông Trần Việt Q, sinh N 1958. Địa chỉ: Tổ 14, Khu phố S, thị trấn S, huyện H, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

- Ông Lãng Văn T, sinh N 1978;
- Ông Lãng Văn H, sinh N 1979;
- Ông Lãng Văn G, sinh N 1985;
- Ông Lãng Văn T1, sinh N 1987;
- Ông Lãng Văn U, sinh N 1989;
- Bà Lãng Thị N, sinh N 1995;

Cùng địa chỉ: Tổ 7, khu phố M, thị trấn S, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

- Ông Lăng Văn B2 (tên gọi khác: Bé), sinh N 1986. Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Các ông bà Lăng Văn T, Lăng Văn H, Lăng Văn G, Lăng Văn T1, Lăng Văn U, Lăng Thị N và Lăng Văn B2 (Bé) vắng mặt, có yêu cầu xin xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn:

- Ông Huỳnh Văn B1, sinh N 1958 (có mặt);

- Bà Triệu Thị P, sinh N 1962 (vắng mặt, có yêu cầu xin xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố M, thị trấn S, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn bà Đặng Thị B, ông Lăng Văn T, Lăng Văn H, Lăng Văn G, Lăng Văn T1, Lăng Văn U, Lăng Thị N và Lăng Văn B2 (tên gọi khác: Bé) trình bày: Bà Đặng Thị B là vợ của ông Lăng Văn Rảnh. Khi ông Rảnh còn sống, ông Rảnh nhận cổ 08 công đất ruộng của ông Huỳnh Văn B1 và vợ là bà Triệu Thị P với giá 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng), hai bên có làm giấy tay “Giấy cổ ruộng” vào ngày 08/11/2011 (âm lịch), vợ chồng ông B1 cùng ký tên. Nội dung hai bên thỏa Tận thời hạn cổ ruộng là 02 năm từ vụ Đông Xuân năm 2011 đến vụ Đông Xuân năm 2013. Khi hết hạn cổ đất nếu ông B1 không chuộc thì ông Rảnh tiếp tục canh tác đến khi nào ông Rảnh không canh tác thì trả đất cho ông B1, ông B1 trả lại tiền cổ đất cho ông Rảnh, nếu ai tranh chấp thì ông B1 chịu trách nhiệm. Việc cổ đất trên bà B cũng Biết và tiền cổ đất là tiền của vợ chồng bà. Sau khi nhận cổ đất, vợ chồng bà B không canh tác mà cho vợ chồng ông B1 mượn lại với giá 20.000.000 đồng/02 năm, tuy nhiên do vợ chồng ông B1, bà P nói khó khăn nên vợ chồng bà bớt cho ông B1, bà P chỉ lấy 36.000.000 đồng trong 02 N. Ông B1 canh tác đến vụ Đông Xuân năm 2013, ông B1 không chuộc đất mà tiếp tục canh tác và trả tiền mượn đất cho bà B đến năm 2018, mỗi năm 18.000.000 đồng. Sang năm 2019 và năm 2020, ông B1 bà P tiếp tục canh tác đất nhưng không trả tiền mượn đất cho bà, bà đòi nhiều lần nhưng ông B1, bà P không trả, nên bà đã yêu cầu vợ chồng ông B1 trả lại tiền cổ đất cho bà, ông B1 bà P xin trả dần trong 03 năm, mỗi năm trả 30.000.000 đồng, nhưng bà không đồng ý. Vì vậy, bà và các con làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cổ đất ngày 18/11/2011 (âm lịch) vô hiệu, buộc ông B1 bà P phải trả lại cho bà và các con số tiền 90.000.000 đồng. Về phần đất, ông B1 và bà P đang canh tác, quản lý nên bà không có nghĩa vụ phải giao lại đất.

Bị đơn ông Huỳnh Văn B1 và bà Triệu Thị P trình bày: Thực tế lúc đầu ông bà không cổ đất cho ông Rảnh mà mua phân thiếu của ông Rảnh số tiền 90.000.000 đồng. Sau đó, vợ chồng ông Rảnh liên tục đòi nợ nên vợ chồng ông bà mới làm giấy cổ đất cho ông Rảnh. Chữ ký trong Giấy cổ ruộng lập ngày 18/11/2011 âm lịch là chữ ký của ông B1 bà P. Sau khi cổ đất, ông B1 không có tiền chuộc, đồng thời cũng không có ruộng làm nên đã mượn lại đất của vợ chồng ông Rảnh làm, làm liên tục từ vụ Đông Xuân năm 2011 đến nay và có trả tiền

mướn đất mỗi năm 18.000.000 đồng từ N 2013 đến N 2018. Từ năm 2019 đến nay, bà P bị bệnh tai biến, mùa màng thất bát, điều kiện kinh tế vô cùng khó khăn, nên không có tiền đóng cho bà B. Nay bà B và các con khởi kiện vợ chồng ông bà, ông bà đồng ý tuyên hợp đồng cầm cố đất vô hiệu và đồng ý trả lại số tiền cổ đất 90.000.000 đồng cho bà B và các con, nhưng xin trả dần trong 03 năm, mỗi năm trả 30.000.000 đồng. Ông bà không có yêu cầu phản tố về số tiền mướn đất đã đóng cho vợ chồng ông Rảnh bà B.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà B, bị đơn ông B1 vẫn giữ nguyên yêu cầu của mình. Người đại diện theo ủy quyền của bà B và bà B yêu cầu vợ chồng ông B1 bà P phải trả hết một lần số tiền cổ đất 90.000.000 đồng cho bà B và các con.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện H phát B1ếu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử vụ án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn; Tuyên xử giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Lăng Văn Rảnh với vợ chồng ông Huỳnh Văn B1 và bà Triệu Thị P vô hiệu, buộc ông B1, bà P phải trả lại cho các nguyên đơn bà Đặng Thị B, ông Lăng Văn T, ông Lăng Văn H, ông Lăng Văn G, ông Lăng Văn T1, ông Lăng Văn U, bà Lăng Thị N và ông Lăng Văn B2 (Bé) số tiền cổ đất là 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng).

Về án phí: Bị đơn ông B1 là người cao tuổi được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm, bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông Lăng Văn T, ông Lăng Văn H, ông Lăng Văn G, ông Lăng Văn T1, ông Lăng Văn U, bà Lăng Thị N và ông Lăng Văn B2 (Bé), bị đơn bà Triệu Thị P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và có đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, do đó căn cứ theo quy định tại khoản 1, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà nêu trên.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: bà B và các con khởi kiện ông B1, bà P cư trú ở Khu phố Mỹ Phú, thị trấn Sóc Sơn, huyện H, tỉnh Kiên Giang về việc yêu cầu tuyên B2 giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu và buộc bị đơn trả lại số tiền cổ đất, do đó căn cứ quy định tại khoản 3, Điều 26, điểm a, khoản 1, Điều 35 và điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định đây là quan hệ tranh chấp giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất Tộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà B và các con, Hội đồng xét xử xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận: Theo nội dung giấy tay “Giấy cổ ruộng” lập vào ngày 08/11/2011 (âm lịch), thì ông B1, bà P

có cho ông Lăng Văn Rảnh (chồng bà B, chết ngày 20/1/2016) 08 công đất tầm lớn, tọa lạc tại Khu phố Mỹ Phú, thị trấn Sóc Sơn, huyện H, tỉnh Kiên Giang với giá 90.000.000 đồng, thời hạn cổ đất là 02 năm từ vụ Đông Xuân N 2011 đến vụ Đông Xuân năm 2013. Khi hết hạn cổ đất, nếu ông B1 không chuộc thì ông Rảnh tiếp tục canh tác đến khi nào ông Rảnh không canh tác thì trả đất cho ông B1, ông B1 trả lại tiền cổ đất cho ông Rảnh. Sau khi thỏa thuận cổ đất, ông B1, bà P không có ruộng làm, khi hết hạn cổ đất cũng không có tiền chuộc đất, nên ông Rảnh bà B cho vợ chồng ông B1 mượn lại đất làm, làm liên tục từ vụ Đông Xuân năm 2011 cho đến nay. Xét thấy, việc thỏa Tận cổ đất và kéo dài thời gian cổ đất giữa ông Rảnh với vợ chồng ông B1 bà P là sự giao kết hoàn toàn tự nguyện, tuy nhiên theo quy định tại Điều 179 Luật Đất đai về các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, thì cá nhân sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, do đó ông Rảnh và ông B1 bà P thỏa Tận giao kết hợp đồng cầm cố đất là trái quy định của pháp luật, nên căn cứ vào các điều 117, 122 và 123 Bộ luật Dân sự, tuyên B2 giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Rảnh với ông B1 bà P vô hiệu. Mặt khác, theo khoản 2, Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định: “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...*”, do đó Hội đồng xét xử có căn cứ buộc vợ chồng ông B1, bà P phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà B và các con của ông Rảnh là những người thừa kế hợp pháp của ông Rảnh số tiền cổ đất 90.000.000 đồng là phù hợp.

Đối với diện tích đất cầm cố, ông B1 bà P là chủ sử dụng đất hợp pháp vẫn đang canh tác từ năm 2011 cho đến nay, đồng thời các bên không có tranh chấp đối với phần đất này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với số tiền mượn đất ông B1 bà P đã trả cho ông Rảnh, bà B từ năm 2013 đến năm 2018, mỗi năm 18.000.000 đồng, ông B1 bà P không có yêu cầu phản tố; đồng thời số tiền mượn đất năm 2019 và năm 2020 là 40.000.000 đồng, ông B1 bà P chưa trả cho bà B, bà B không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Xét yêu cầu xin trả dần số tiền cầm cố đất của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của ông B1 bà P không được bà B và các con chấp nhận nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có cơ sở chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ theo quy định tại khoản 1, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm đ, khoản 1, Điều 12 và khoản 1, khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức T, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bị đơn ông B1 là người cao tuổi được miễn nộp án theo quy định, bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 117, 122 và 123 và khoản 2, Điều 131 Bộ luật Dân sự; Khoản 1, Điều 147, điểm đ, khoản 1, Điều 12, khoản 1 và khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức T, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị B, ông Lãng Văn T, ông Lãng Văn H, ông Lãng Văn G, ông Lãng Văn T1, ông Lãng Văn U, bà Lãng Thị N và ông Lãng Văn B2 (Bé);

Tuyên B2 giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Lãng Văn Rảnh với vợ chồng ông Huỳnh Văn B1 và bà Triệu Thị P vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Huỳnh Văn B1 và bà Triệu Thị P phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đặng Thị B, ông Lãng Văn T, ông Lãng Văn H, ông Lãng Văn G, ông Lãng Văn T1, ông Lãng Văn U, bà Lãng Thị N và ông Lãng Văn B2 (Bé) số tiền cổ đất à 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Văn B1 được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Triệu Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Bà Đặng Thị B, ông Lãng Văn T, ông Lãng Văn H, ông Lãng Văn G, ông Lãng Văn T1, ông Lãng Văn U, bà Lãng Thị N và ông Lãng Văn B2 (Bé) được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.550.000 đồng (hai triệu N trăm N mươi ngàn đồng) theo B1ên lai T số 0003102 ngày 07/5/2021 (Nguyễn Thị Châu nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H tỉnh Kiên Giang.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa Tận 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 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.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Nguyên đơn ông Lãng Văn T, ông Lãng Văn H, ông Lãng Văn G, ông Lãng Văn T1, ông Lãng Văn U, bà Lãng Thị N và ông Lãng Văn B2 (Bé) và bị đơn bà Triệu Thị P vắng mặt tại phiên

tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện H;
- CCTHADS huyện H;
- Phòng KTNV và Thi hành án TA tỉnh;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Tuyết Mai