

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒA BÌNH
TỈNH BẠC LIÊU**

Bản án số: 30/2021/DS-ST

Ngày 08/9/2021

“V/v tranh chấp cầm cố QSD đất”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA BÌNH, TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Linh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Tài Em

2. Ông Liêu Tài Ngoánh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Dư, Thư ký Toà án nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Bình tham gia phiên tòa:
Ông Văn Hữu T- Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 360/2020/TLST - DS ngày 07 tháng 12 năm 2020 về *“Tranh chấp cầm cố quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2021/QĐXX- ST ngày 08 tháng 6 năm 2021, quyết định hoãn phiên tòa số 27/2021/QĐST-DS ngày 06/7/2021, các thông báo dời phiên tòa số 08 ngày 30/7/2021, số 13 ngày 30/8/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn U, sinh năm 1959

Địa chỉ: TH-VH-VL, tỉnh Bạc Liêu

Bị đơn: Ông Võ Quốc T, sinh năm 1982 và bà Trương Mộng T, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: TC-MD-HB, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Lê Văn U trình bày: Vào ngày 17/01/2017, ông Võ Quốc T và bà Trương Mộng T có cố cho ông 03 công đất trồng lúa tọa lạc tại TC-MD-HB, tỉnh Bạc Liêu với giá 20 chỉ vàng 24K; thời hạn cố đất là 03 năm kể từ ngày 17/01/2017 đến 17/01/2020. Ông đã giao đủ 20 chỉ vàng 24K cho ông T và bà T. Thời điểm cố đất có làm giấy tay và có ông Nguyễn Hoàng V và ông Nguyễn Văn C chứng kiến. Do không có nhu cầu sử dụng nên sau khi nhận cố đất ông đã cho ông T và bà T thuê lại với giá 3.000.000 đồng/công/năm. Nay, ông yêu cầu ông Võ

Quốc T và bà Trương Mộng T trả lại 20 chỉ vàng 24K (số vàng cô đất). Ngoài ra, ông không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn là ông Võ Quốc T và bà Trương Mộng T trình bày vào ngày 17/11/2017 vợ chồng ông có cổ cho ông Lê Văn U diện tích đất là 03 công đất trồng lúa, đất tọa lạc TC-MD-HB, tỉnh Bạc Liêu với giá là 20 chỉ vàng 24k. Sau khi cổ xong thì vợ chồng ông thuê lại để canh tác, do điều kiện khó khăn nên đã đến thời điểm chuộc lại đất vợ chồng ông chưa trả vàng cho ông U. Nay ông và bà T thống nhất trả cho ông U 20 chỉ vàng 24k.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử vụ án, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn U. Buộc ông Võ Quốc T và bà Trương Mộng T phải có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn U 20 chỉ vàng 24k.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Võ Quốc T và bà Trương Mộng T phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Lê Văn U yêu cầu buộc ông Võ Quốc T và bà Trương Mộng T trả lại vàng cầm cố đất, bị đơn là ông T và bà T có nơi cư trú TC-MD-HB, tỉnh Bạc Liêu cho nên được xác định đây là tranh chấp về giao dịch dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

[2] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Lê Văn U, bị đơn ông Võ Quốc T và bà Trương Mộng T đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nội dung: Ông Lê Văn U trình bày vào năm 2017 thì giữa ông và vợ chồng ông Võ Quốc T và bà Trương Mộng T có thỏa thuận cầm cố diện tích đất 03 công đất trồng lúa với giá là 20 chỉ vàng 24k. Nay ông yêu cầu ông T và bà T trả cho ông 20 chỉ vàng 24.

Hội đồng xét xử xét thấy giao dịch cầm cố đất giữa ông U và vợ chồng ông T, bà T là có xảy ra trên thực tế và đã được hai bên thừa nhận, khi thỏa thuận giữa

hai bên có làm giấy viết tay đơn cổ đất. Tuy nhiên theo quy định của pháp luật thì không quy định cho người sử dụng đất có quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Cụ thể tại Điều 106 của luật đất đai năm 2003, sửa đổi bổ sung năm 2009, Điều 167, Điều 179 và Điều 188 của luật đất đai năm 2013 quy định “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất*”. Nên ông U và ông T, bà T giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm của luật. Do đó, Hội đồng xét xử xác định giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông U và ông T, bà T là vô hiệu. Khi giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Như vậy đối với yêu cầu của ông U yêu cầu ông T và bà T phải có nghĩa vụ trả số vàng cầm cố đất là 20 chỉ vàng 24k là hoàn toàn phù hợp và đã được ông T và bà T đồng ý. Tuy nhiên do ông T, bà T xin vắng mặt Tại Tòa nên Hội đồng xét xử không thể công nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự, mà giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông U và ông T, bà T là vô hiệu. Buộc ông T và bà T phải có nghĩa vụ trả cho ông U 20 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999.

[3] Về án phí sơ thẩm dân sự: Ông Võ Quốc T và bà Trương Mộng T phải chịu án phí là 300.000 đồng.

Ông Lê Văn U không phải chịu án phí, ông Lê Văn U đã nộp tạm ứng án phí số tiền 2.925.000 đồng tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0010390 ngày 07/12/2020 được nhận lại tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 116, 123, 131 Bộ luật dân sự; Điều 106, 167, 179, 188 Luật đất đai; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ - UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn U đối với ông Võ Quốc T và bà Trương Mộng T.

2. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn U và ông Võ Quốc T, bà Trương Mộng T vô hiệu. Buộc ông Võ Quốc T, bà Trương Mộng T phải có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn U 20 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Quốc T và bà Trương Mộng T phải chịu 300.000 đồng nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

Ông Lê Văn U đã nộp tạm ứng án phí số tiền 2.925.000 đồng tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0010390 ngày 07/12/2020 được nhận lại số tiền trên tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình.

4. Trường hợp 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 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.

Án xử sơ thẩm công khai, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKS tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện Hòa Bình;
- Chi cục THADS huyện Hòa Bình
- Lưu HSVA.

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

LÊ THỊ THÚY LINH