

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN ĐỀ
TỈNH SÓC TRĂNG**

Bản án số: 29/2024/DS-ST

Ngày 17/5/2024

Về “Tranh chấp hợp đồng
cầm cố quyền sử dụng 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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN ĐỀ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Đức Chương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hành;
2. Ông Nguyễn Tùng Dương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiêu Thanh Nhi, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Lý Út Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng; xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 156/2022/TLST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2024/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2024, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 16/2024/TB-TA ngày 22 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2024/QĐST-DS ngày 03 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần T, sinh năm 1969 và bà Tăng Thị L, sinh năm 1971; cùng địa chỉ: Số nhà 150 ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Thanh S, sinh năm 1970 và bà Trần Thị H, sinh năm 1975; cùng địa chỉ: Số nhà 106 ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

(Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 30/5/2022 (Bút lục 01), Biên bản lấy lời khai ngày 01/3/2023 (Bút lục 29) cũng như quá trình giải quyết vụ án (Bút lục 86) và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là ông Trần T và bà Tăng Thị L đều trình bày:

Năm 2010, ông T - bà L nhận cầm cố quyền sử dụng đất tại thửa 692 và 171 của ông S - bà H; các thửa đất đều tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Việc cầm cố được đôi bên lập văn bản là các Tờ cam kết ngày 19/6/2010, ngày 11/5/2011 để ghi nhận. Theo cam kết, ông S với bà H nhận của ông T với bà L 140 chỉ vàng 24K để giao quyền sử dụng 02 thửa đất trên cho bên ông T canh tác trong thời hạn 05 năm, hết thời hạn này mà vợ chồng ông S chưa trả lại 140 chỉ vàng thì vợ chồng ông T tiếp tục được sử dụng đất.

Sau khi nhận cầm cố, vợ chồng ông T đã sử dụng cả 02 thửa đất để trồng lúa. Tuy nhiên, hết thời hạn thỏa thuận, vợ chồng ông S chưa chuộc lại đất thì phía ông T nhận được Quyết định của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng về cưỡng chế giao quyền sử dụng đất thửa 692, Thông báo kê biên thửa 171 để thi hành án theo Bản án ngày 26/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng; hiện đã xóa kê biên thửa 171, do bà H thi hành án xong. Nay, ông T với bà L cùng thừa nhận Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với vợ chồng ông S là không phù hợp với quy định của pháp luật, thống nhất xác định Hợp đồng vô hiệu và yêu cầu vợ chồng ông S trả lại 140 chỉ vàng 24K, không yêu cầu bồi thường thiệt hại; vợ chồng ông T đồng ý trả lại quyền sử dụng đất còn lại là thửa 171 cho vợ chồng bà H, đối với thửa 692 thì cơ quan Thi hành án kê biên phát mãi để thi hành án do vợ chồng bà H phải thi hành án nên không còn để trả lại thửa 692 đã nhận cầm cố.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn giao nộp gồm: Bản fotocopy Căn cước công dân, Sổ hộ khẩu gia đình ông T (Đã được đổi chiếu); Bản fotocopy Tờ cam kết ngày 19/6/2010 và ngày 11/5/2011 (Được phía bị đơn thừa nhận).

- Theo Biên bản lấy lời khai ngày 01/3/2023 (Bút lục 32) cũng như quá trình giải quyết vụ án (Bút lục 86) và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông Trần Thanh S với bà Trần Thị H đều trình bày:

Ông S - bà H thừa nhận đã nhận của vợ chồng ông T 140 chỉ vàng 24K, để cầm cố cho vợ chồng ông Tài sử dụng 02 thửa đất có tổng diện tích khoảng 14 công tầm cấy (Công lớn) tại thửa 692 và 171, thời hạn cầm cố đến khi nào vợ chồng ông S trả đủ 140 chỉ vàng 24K cho bên ông T thì chuộc lại đất. Tuy nhiên, do ông S - bà H thiếu nợ ngân hàng nên ngân hàng đã yêu cầu phát mãi thửa 692 và đã được thi hành án xong, đã giao thửa đất này cho người trúng đấu giá theo thủ tục thi hành án dân sự, hiện vợ chồng ông T chỉ còn được sử dụng thửa 171. Do làm ăn thua lỗ, vợ chồng ông S còn nợ của nhiều người nên ông S - bà H đề nghị được bán thửa 171 để trả nợ mỗi người một phần, phần còn thiếu của vợ chồng ông T khi nào có thì trả.

Trường hợp vợ chồng ông T đồng ý chuyển 140 chỉ vàng 24K đã nhận cầm cố để thanh toán nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông S cũng đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 171 cho vợ chồng ông T để khấu trừ toàn bộ số vàng này.

- Tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập được là: Biên bản ghi lời khai của phía nguyên đơn, bên bị đơn; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ đối với quyền sử dụng đất cầm cố cùng hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề. Các đương sự không phản đối về tài liệu, chứng cứ do đương sự khác giao nộp và do Tòa án thu thập được; nguyên đơn, bị đơn cùng thống nhất áp dụng giá bán ra của loại vàng 24K là 7.530.000 đồng/chỉ để giải quyết vụ án.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề nêu quan điểm: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định chính xác quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ đầy đủ, đúng pháp luật; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quyết định về nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng khác đối với đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng.

Ông T và bà L khởi kiện, yêu cầu ông Trần Thanh S và bà Trần Thị H trả lại 140 chỉ vàng 24K theo Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đã giao kết ngày 19/6/2010. Đây là giao dịch dân sự xác lập trước ngày 01/01/2017 nhưng đang được thực hiện và có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên được điều chỉnh bởi điểm b Khoản 1 Điều 688, Điều 116, Điều 309 và các quy định tương ứng của Bộ luật này. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng quy định tại Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung giải quyết.

- Căn cứ lời thừa nhận, thống nhất của các bên (Bút lục 29, 32, 86 và tại phiên tòa); đối chiếu quy định tại Khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử khẳng định, năm 2010, ông T – bà L với ông S – bà H đã xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, là sự thật. Hợp đồng không được lập thành văn bản đúng mẫu và công chứng, chứng thực hợp pháp nhưng thực tế đã diễn ra theo lời thừa nhận của các bên; trong đó, vợ chồng ông S – bà H là bên cầm cố, vợ chồng ông T – bà L là bên nhận cầm cố và đối tượng cầm cố là quyền sử dụng 02 thửa đất do hộ bà H đứng tên.

- Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thì quyền sử dụng đất cầm cố có đặc điểm, hiện trạng như sau:

+ Đối với thửa 692: Toàn bộ thửa đất đã được Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng thi hành án hoàn thành, theo bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Các đương sự cùng khẳng định, không có yêu cầu gì khác về thửa đất này.

+ Đối với thửa 171:

* Hướng Đông giáp các thửa 168, 169 và 170; trong đó, phần giáp thửa 168 có số đo 17,61m - phần giáp thửa 169 có số đo 22,60m – phần giáp thửa 170 có số đo 72,35m (Mỗi đoạn tương ứng đều được cắm trụ đá và đã định vị lên Hệ thống dữ liệu quốc gia, tổng chiều dài là 112,56m - từ trụ đá giáp thửa 894 ở hướng Bắc kéo xuống hướng Nam đến trụ đá giáp thửa 895).

* Hướng Tây giáp thửa 692, có số đo 109,15m (Từ trụ đá giáp thửa 895 ở hướng Nam kéo lên hướng Bắc đến trụ đá giáp thửa 163).

* Hướng Nam giáp thửa 895, có số đo 142,89m (Từ trụ đá giáp thửa 170 ở hướng Đông kéo sang hướng Tây đến trụ đá giáp thửa 692).

* Hướng Bắc giáp thửa 163 và 894; trong đó, phần giáp thửa 163 có số đo 53,10m và phần giáp thửa 894 có số đo 87,76m (Mỗi đoạn tương ứng đều được cắm trụ đá và đã định vị lên Hệ thống dữ liệu, tổng chiều dài là 140,86m – từ trụ đá giáp thửa 692 ở hướng Tây kéo sang hướng Đông đến trụ đá giáp thửa 168).

Diện tích thửa 171 là 15.784,3m² thuộc tờ bản đồ số 04 tại ấp Bưng Sa, xã Viên An, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Trần Thị H, sinh năm 1975.

Các đương sự cùng khẳng định và thống nhất thửa 692 đã được thi hành án, giao đất xong nên không ai yêu cầu giải quyết tranh chấp gì khác. Nguyên đơn chỉ yêu cầu trả lại bên bị đơn thửa 171 để nhận lại 140 chỉ vàng 24K, phía bị đơn cũng không yêu cầu nguyên đơn trả lại thửa 692 do đã thi hành án như trên. Mặt khác, các đương sự yêu cầu không đưa anh Huỳnh Thái H (Người chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 171) tham gia tố tụng, do vụ án chỉ giải quyết về hợp đồng cầm cố, giao dịch giữa bà H với anh H được giải quyết trong vụ án khác.

Xét Hợp đồng cầm cố đang tranh chấp, thì thấy:

Các bên tham gia Hợp đồng đều đảm bảo điều kiện về chủ thể quy định tại Điều 16, Điều 19 của Bộ luật dân sự; việc giao kết Hợp đồng cũng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay đe dọa hoặc cưỡng ép; mục đích không trái đạo đức xã hội, không trái quy định về giao dịch theo Điều 309 của Bộ luật dân sự; Hợp đồng không được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực nhưng đã được thực hiện toàn bộ. Tuy nhiên, về nội dung của Hợp đồng chưa phù hợp quy định tại Điều 500 của Bộ luật Dân sự và Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; cụ thể, theo các quy định này thì giao dịch về đất đai không bao gồm quyền *cầm cố quyền sử dụng đất*. Ngược lại, giao dịch về đất đai trường hợp này là hành vi bị nghiêm cấm quy định tại Điều 15 của Luật Đất đai năm 2003 và Khoản 4 Điều 12 của Luật Đất đai năm 2013, thuộc trường hợp bị vô hiệu quy định tại 123 của Bộ luật dân sự.

Xét lời trình bày, lý lẽ của các bên thì thấy:

Thứ nhất, các đương sự đều thừa nhận Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đang tranh chấp là vô hiệu, tài sản cầm cố hiện còn duy nhất quyền sử dụng thửa đất 171, không có đương sự nào yêu cầu về bồi thường thiệt hại, cùng đề nghị áp dụng giá bán vàng 24K tại thời điểm xét xử 7.530.000 đồng/chỉ là phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên cần ghi nhận.

Thứ hai, phía bị đơn là ông Trần Thanh S và bà Trần Thị H lấy lý do làm ăn thua lỗ, còn nợ của nhiều người nên đề nghị được bán thửa 171 để trả nợ mỗi người một phần, phần còn thiếu của vợ chồng ông T khi nào có thì trả. Hội đồng xét xử xác định, ý kiến này trái quy định tại Khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự và không được bên nguyên đơn chấp nhận nên cần buộc vợ chồng ông S hoàn trả vợ chồng ông T 140 chỉ vàng 24K.

Như vậy, ông Trần T và bà Tăng Thị L yêu cầu ông Trần Thanh S và bà Trần Thị H hoàn trả 140 chỉ vàng 24K, đồng ý giao lại quyền sử dụng thửa đất 171 là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí quy định tại Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV. Cụ thể, ông Trần Thanh S - bà Trần Thị H phải liên đới chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ bị buộc thực hiện hoàn trả 140 chỉ vàng 24K/1.054.200.000 đồng là 36.000.000 đồng + (254.200.000 đồng x 3%) = 43.626.000 đồng (Bốn mươi ba triệu sáu trăm hai mươi sáu ngàn đồng).

[4] Về chi phí tố tụng khác: Theo Phiếu thu và chi (Bút lục 53, 68) thì chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã chi thực tế là 8.265.509 đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này quy định tại Khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề là có căn cứ pháp lý và cơ sở thực tiễn như đã nhận định ở trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đã nêu.

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, Khoản 1 và Khoản 2 Điều 143, Khoản 3 Điều 144, Khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 116, Khoản 1 Điều 119, Khoản 2 Điều 131, Điều 309 và Điều 500 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Điều 15, Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 12, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần T và bà Tăng Thị L đối với ông Trần Thanh S và bà Trần Thị H, về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*” được xác lập bằng Giấy viết tay vào ngày 19/6/2010.

Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu.

Ghi nhận ý chí tự nguyện của ông T – bà L, về giao trả lại cho ông S – bà H quyền sử dụng đất tại thửa 171, tờ bản đồ số 04 tại ấp Bưng Sa, xã Viên An, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00182, cấp ngày 22/02/1995 cho hộ Trần Thị H với đặc điểm, hiện trạng, diện tích được nêu tại Căn cứ thứ hai mục [2] trong phần Nhận định của Tòa án tại Bản án.

Buộc ông Trần Thanh S – bà Trần Thị H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả ông Trần T – bà Tăng Thị L 140 chỉ vàng 24K.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông S – bà H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm, số tiền vợ chồng ông S – bà H phải nộp là 43.626.000 đồng (Bốn mươi ba triệu sáu trăm hai mươi sáu ngàn đồng).

Ông T – bà L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.672.000 đồng theo Biên lai thu số 0004133 ngày 24/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề.

3. Về chi phí tố tụng khác:

Ông S – bà H có nghĩa vụ liên đới chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 8.265.509 đồng (Tám triệu hai trăm sáu mươi lăm ngàn năm trăm lẻ chín đồng). Do ông T – bà L đã nộp tạm ứng và thanh toán xong nên ông S – bà H có nghĩa vụ hoàn trả ông T – bà L số tiền này.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo đối với Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Tòa tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Bản án này 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Trần Đề;
- Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu HSVA, VT.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

CHU ĐỨC CHUÔNG