

Bản án số: 21/2017/DS-ST
Ngày 21 - 8 - 2017
V/V tranh chấp giao dịch dân sự
Cầm cố quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN A, TỈNH K**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Thanh Huyền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Ngọc Duyên

2. Ông Phạm Đức Hoài

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đen - Thư ký Tòa án nhân dân Huyện A, Tỉnh K.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện A tham gia phiên tòa: Bà Lại Thị Ngọc Thúy.

Ngày 21 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành Huyện A, Tỉnh K xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 111/2017/TLST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2017, về việc “Tranh chấp giao dịch dân sự cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2017/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Lê Văn H, sinh năm 1971.

Địa chỉ: ấp 3BA, xã N, Huyện A, Tỉnh K. Có mặt

2. *Bị đơn:* Ông Lê Văn S, sinh năm 1942

Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1945

Cùng địa chỉ: Tổ 6, ấp 5 B, xã N, Huyện A, Tỉnh K. Có mặt

3. *Người làm chứng:* Anh Lê Thanh T, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Ấp 5 B, xã N, Huyện A, Tỉnh K. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/4/2017 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Lê Văn H trình bày: Nguyên vào ngày 29/02/2002, anh có nhận cầm cố quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị O với diện tích là 05 công đất ruộng tầm 3m (tương đương 6.480m^2 , tọa lạc tại ấp 5 B, xã N, Huyện A, Tỉnh K với số vàng cố đất là 20 chỉ vàng 24kr (vàng 9999). Khi cố hai bên có làm giấy tay với nhau và thỏa thuận thời hạn cố từ ngày 29/02/2002 đến ngày 29/02/2004, nếu đến hạn vợ chồng ông Sứ, bà O không chuộc đất thì anh tiếp tục sử dụng. Anh đã giao vàng cho vợ chồng ông Sứ, bà O xong và nhận 05 công đất canh tác. Do phần đất này nằm trong chu vi đất của ông Sứ, bà O nên khi nhà nước quy hoạch nuôi tôm anh không trồng lúa được nên đã cho con ông Sứ là anh Tùng thuê đến 2016. Sau khi hết hợp đồng anh Tùng không thuê nữa mà đã giao trả lại phần đất này cho ông Sứ, bà O sử dụng. Hiện nay ông Sứ bà O đã nhận lại đất cầm cố cho anh rồi nhưng chưa trả vàng cố đất cho anh.

Nay anh H yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh với vợ chồng ông Sứ, bà O ngày 29/02/2002 và yêu cầu ông Sứ, bà O trả lại cho anh 20 chỉ vàng 24kr (vàng 9999).

Bị đơn, ông Lê Văn S trình bày: Ông thống nhất là vào năm 2002, vợ chồng ông có cố cho anh Lê Văn H 05 công đất ruộng tầm 3m, tọa lạc tại ấp 5 B, xã N, Huyện A, Tỉnh K với số vàng là 20 chỉ vàng 24kr (vàng 9999), phần đất này nằm trong chu vi diện tích đất 30 của ông, khi cố hai bên thỏa thuận khi nào vợ chồng ông có vàng thì chuộc lại đất, nếu không chuộc thì anh H cứ canh tác. Sau khi Nhà nước quy hoạch nuôi tôm thì anh H cho con trai ông tên là Tùng thuê lại mỗi công 800.000đ/năm, từ 2013 đến năm 2016 anh H cho Tùng thuê với số tiền 10.000.000đ/điện tích 05 công. Sau khi hết hợp đồng thì anh Tùng không thuê nữa và anh H cũng không canh tác nên vợ chồng ông đã nhận lại phần đất này rồi. Vì đất này nằm trong chu vi đất của ông chưa có bờ bao riêng.

Nay ông yêu cầu mỗi năm trả cho anh H 04 chỉ vàng 24kr đến khi trả đủ 20 chỉ vàng 24kr. Vì trả một lần 20 chỉ ông không có khả năng.

Bị đơn, bà Nguyễn Thị O trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông Lê Văn S.

Người làm chứng, anh Lê Thanh T trình bày: Trước đây anh có thuê 05 công đất của anh H, giá thuê mỗi công là 800.000đ/năm, từ năm 2013 anh thuê đến năm 2016, thời hạn thuê là 03 năm với giá 10.000.000đ/05 công đất. Sau khi hết hợp đồng anh không thuê nữa và phần đất này hiện nay cha mẹ anh là ông Sứ, bà O đang quản lý.

Nay anh có ý kiến là yêu cầu anh H cho cha mẹ anh chuộc lại mỗi năm là 04 chỉ vàng, chuộc lại một lần 20 chỉ là cha mẹ anh không có khả năng.

Tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự cung cấp gồm: Tờ cổ đất ngày 29/02/2002, hợp đồng cho thuê đất, biên bản hòa giải của ban lãnh đạo ấp 5 B ngày 08/4/2017.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay: Các đương sự giữ nguyên ý kiến, yêu cầu khởi kiện như đã trình bày trên.

Phần các đương sự thống nhất nhau:

- Phần diện tích 05 công đất cổ vợ chồng ông Sứ, bà O đã nhận lại rồi.
- Ông Sứ, bà O còn nợ anh H số vàng cổ đất là 20 chỉ vàng 24kr (vàng 9999).

Phần không thỏa thuận được:

- Anh Lê Văn H yêu cầu ông Sứ, bà O trả cho anh số vàng cổ đất là 20 chỉ vàng 24kr, trả đủ một lần.
- Ông Sứ, bà O yêu cầu mỗi năm trả 04 chỉ vàng 24kr cho anh H đến khi dứt nợ.

Tại phiên tòa kiểm sát viên phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng mối quan hệ pháp luật tranh chấp, tổ chức hòa giải, thu thập chứng cứ đúng theo trình tự Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Thẩm phán chuyển hồ sơ cho việc kiểm sát nghiên cứu chưa đúng quy định tại Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự và sắp xếp hồ sơ chưa đúng quy định tại Điều 204 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa sơ thẩm đúng theo trình tự Bộ luật tố tụng dân sự. Thư ký ghi biên bản phiên tòa đúng chức năng, nhiệm vụ của mình.

Đối với đương sự tham gia giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các chứng cứ đương sự cung cấp, lời khai của các đương sự. Thấy rằng yêu cầu của nguyên đơn anh Lê Văn H là có cơ sở chấp nhận. Bởi vì, theo luật đất đai hiện hành không quy định người sử dụng đất được phép cầm cố. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điều 123, 131 Bộ luật dân sự 2015 để tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh H với ông Sứ, bà O là vô hiệu và buộc ông Sứ, bà O trả lại cho ông H 20 chỉ vàng 24kr (vàng 9999).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn anh Lê Văn H khởi kiện bị đơn vợ chồng ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị O có nơi cư trú trên địa bàn Huyện A nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện A theo quy định tại Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn anh Lê Văn H yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố giữa anh với vợ chồng ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị O nên quan hệ pháp luật được xác định trong vụ án là “Tranh chấp giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất”.

[3] Về nội dung vụ án: Anh Lê Văn H và vợ chồng ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị O thống nhất là vào ngày 29 tháng 02 năm 2002, ông Sứ, bà O có cổ cho anh H 05 công đất tầm 3m với số vàng là 20 chỉ vàng 24kr (vàng 9999). Hiện nay phần đất cổ ông Sứ, bà O đã nhận lại rồi nhưng chưa trả lại vàng cổ đất cho anh H.

Hội đồng xét xử, xét thấy anh H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh với ông Sứ, bà O và yêu cầu ông Sứ, bà O trả lại cho anh 20 chỉ vàng 24kr là có cơ sở chấp nhận. Bởi, theo quy định tại Điều 179 của Luật Đất đai hiện hành quy định về quyền của người sử dụng đất thì không quy định người sử dụng đất được phép cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, việc thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị O với anh Lê Văn H là vi phạm pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự 2015.

Điều 123 Bộ luật dân sự 2015, có quy định: Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội.

"Điều cấm của pháp luật là những quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định".

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, có quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự bị vô hiệu như sau:

1. 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.
2. 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.

Như vậy, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị O và anh Lê Văn H xác lập ngày 29/02/2002 là vô hiệu. Do đó, ông

Lê Văn S, bà Nguyễn Thị O có nghĩa vụ hoàn trả số vàng cổ đất lại cho anh Lê Văn H là 20 chỉ vàng 24kr (vàng 9999) là phù hợp. Đối với phần đất cầm cố hiện nay anh Lê Văn H đã giao trả lại cho ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị O xong nên Hội đồng xét xử ghi nhận và miễn xét.

Xét yêu cầu của ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị O yêu cầu mỗi năm trả cho anh Lê Văn H 04 chỉ vàng đến khi trả đủ 20 chỉ là không có cơ sở chấp nhận. Bởi theo khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 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 ”. Việc ông bà nhận của anh H 20 chỉ vàng 24kr thì phải có nghĩa vụ trả anh H 20 chỉ vàng 24kr. Trong trường hợp anh H đồng ý cho ông bà trả mỗi năm 04 chỉ vàng thì Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự. Tuy nhiên, anh H không đồng ý cho ông bà trả dần mỗi năm 04 chỉ vàng nên Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định pháp luật buộc ông bà có nghĩa vụ trả cho anh H 20 chỉ vàng 24kr, khi nào Bản án có hiệu lực pháp luật thì các bên căn cứ Bản án để yêu cầu thi hành án theo Luật thi hành án dân sự.

Từ các nhận định nêu trên, sau khi thảo luận Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H, buộc ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị O có nghĩa vụ trả cho Lê Văn H 20 chỉ vàng 24kr (vàng 9999).

[4] Về án phí DSST:

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Yêu cầu của anh Lê Văn H được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho anh Lê Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Buộc ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị O nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Xét thấy, kiểm sát viên phát biểu về việc vi phạm của Thẩm phán về thời hạn chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu và sắp xếp hồ sơ chưa đúng trình tự là phù hợp. Thẩm phán ghi nhận và rút kinh nghiệm khắc phục cho các vụ án khác. Xét thấy về nội dung Kiểm sát viên đề nghị là có cơ sở chấp nhận như Hội đồng xét xử phân tích ở phần trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân năm 2015; Điều 179 Luật đất đai năm 2013; Điều 123, 131 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, 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 anh Lê Văn H.
2. Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị O và anh Lê Văn H xác lập ngày 29/02/2002 là vô hiệu.
3. Buộc ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị O có nghĩa vụ trả cho anh Lê Văn H 20 (Hai mươi) chỉ vàng 24kr (vàng 9999).
4. Ghi nhận anh Lê Văn H đã giao và vợ chồng ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị O đã nhận xong 05 công đất cầm cố cho anh Lê Văn H.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị O nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho anh Lê Văn H số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0007910 ngày 16/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện A.

6. Quyền kháng cáo:

Án xử công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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, 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.

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh K;
- VKSND Huyện A;
- Chi cục THADS Huyện A;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSDS.

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

Đã ký và đóng dấu

Võ Thanh Huyền