TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN P,** **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án: 332/2023/DS-ST

Ngày: 01 – 12 – 2023

V/v 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 P, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Kim Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Văn Tác

2. Bà Nguyễn Thị Kim Chi

- Thư ký phiên toà: ông Nguyễn Hoàng Nam là thư ký Toà án nhân dân HUYỆN p, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh An Giang *tham gia phiên tòa:* ông Lê Hoàng Vỉnh – Kiểm sát viên.

Từ ngày 28 tháng 11 năm 2023 đến ngày 01 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện P, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 141/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 330/2023/QĐST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: chị Phan Thị N, sinh năm 1988, *(có mặt).*

Nơi cư trú: Số I, tổ A, ấp M, xã T, huyện P, tỉnh An Giang.

Số điện thoại: 0865.227.425

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Thu N1, sinh năm 1958, *(có mặt);*

2.2. Ông Nguyễn Văn Â, sinh năm 1960, *(vắng mặt).*

Cùng nơi cư trú : tổ G, ấp T, xã T, huyện P, tỉnh An Giang.

Số điện thoại : 0395.061.191

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Phan Thị Bích T, sinh năm 1978, *(có đơn xin vắng mặt)*;

Nơi cư trú: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Số điện thoại: 090.99.306.24

3.2. Anh Phan Văn N2, sinh năm 1986, *(có đơn xin vắng mặt)*;

Nơi cư trú: Số I, tổ A, ấp M, xã T, huyện P, tỉnh An Giang.

Hiện nay đang chấp hành án tại Phân trại số 1- Trại giam T3; địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

3.3. Anh Nguyễn Thành H, *(vắng mặt).*

Nơi cư trú: tổ G, ấp T, xã T, huyện P, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 10 tháng 4 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn là chị Phan Thị N trình bày:

Cha mẹ là bà Trần Thị C (chết tháng 10/2019), ông Phan Văn L (chết năm 2016). Cha của bà C là cụ Trần Văn D (chết 2004), mẹ là cụ Bùi Thị S (chết tháng 11/ 2019). Cha của ông L là cụ Phan Văn T1 (chết 2006), mẹ là cụ Nguyễn Thị T2 (chết năm 2021). Bà C và ông L có 03 người con: chị Phan Thị Bích T, anh Phan Văn N2 và chị Phan Thị N (là nguyên đơn). Ngoài ra, bà C và ông L không còn người con nào khác.

Lúc còn sống, năm 2005 bà C có nhận cố đất của vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu N1, ông Nguyễn Văn Â (đồng bị đơn) đất nông nghiệp diện tích 2500m^2 (2,5 công) tại ấp T, xã T, huyện P, tỉnh An Giang, hai bên làm giấy viết tay "Giấy cố đất ngày 10/9/2005" và cùng ký tên, thời hạn cố 01 năm từ ngày 10/9/2005 đến ngày 10/9/2006, giá cố 15 chỉ vàng 24 kara (loại thị trường). Bà C đã đưa đủ 15 chỉ vàng 24 kara cho bà N1, ông Â. Nhưng bà C không nhận đất mà cho bà N1, ông Â thuê lại 2.000.000đ/năm, việc thuê đất ghi vào phần cuối giấy cố đất. Đến hạn cố đất ngày 10/9/2006 bị đơn không chuộc lại đất, mà tiếp tục thuê đất, tiền thuê đất bị đơn có trả cho bà C hay không thì chị N không biết.

Năm 2019 bà C chết, năm 2020 và năm 2021 nhiều lần bà N1 có trả cho chị N tiền thuê đất tổng cộng 30.000.000đ (mỗi lần trả từ 1.000.000đ đến 2.000.000đ), từ năm 2022 đến nay không trả nữa. Chị N có yêu cầu bị đơn chuộc đất nhưng bị đơn không chuộc.

Tại phiên tòa chị N tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn Â và rút 10 chỉ vàng 24 kara, chỉ còn yêu cầu 05 chỉ vàng 24 kara.

Chị N yêu cầu tuyên bố "Giấy cố đất ngày 10/9/2005" giữa bà Trần Thị C với bà Nguyễn Thị Thu N1, ông nguyễn Văn Â là vô hiệu; yêu cầu một mình bà N1 trả 05 chỉ vàng 24 kara loại thị trường, không yêu cầu ông Â cùng bà N1 trả vàng. Ngoài ra, chị N không còn yêu cầu khác.

- Bị đơn:

+ Bà Nguyễn Thị Thu N1 trình bày: ngày 10/9/2005 bà cố cho bà Trần Thị C (bà thường gọi là chị N3) đất màu diện tích 2500m^2 (2,5 công) tại ấp T, xã T,

huyện P, tỉnh An Giang, do chồng bà tên Nguyễn Văn Â đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá cố 15 chỉ vàng 24kara loại thị trường, hạn cố 01 năm, đến tháng 9/2006 hết hạn, nếu đến hạn mà bà không chuộc đất thì bên bà C tiếp tục canh tác. Bà C đưa đủ cho bà 15 chỉ vàng 24kara loại thị trường. Hai bên làm giấy viết tay "Giấy cố đất ngày 10/9/2005", bà và bà Chốc cùng ký tên, riêng chữ ký tên ông Â do bà tự ký, chứ ông Â không có ký tên, vì bà cố đất không cho ông Â biết, sau này ông Â có biết và không phản đối và nói với bà lo làm để trả vàng cho bà C. Giấy cố đất làm 02 bản mỗi bên giữ 01 bản, giấy cố đất bà giữ đã bị mất không còn (trước đây bà khai chỉ làm 01 bản do bà C giữ là không đúng), trong đó có chữ ký tên H, H là con ruột của bà và đang ở chung nhà, lúc làm giấy cố đất không có mặt H, chỉ có mặt bà và bà C, có thể do bà C tự ký tên của H. Ngoài ra, trong giấy cố đất còn có tổ trưởng Phạm Văn U ký tên vì ông U có chứng kiến việc bà với bà C làm giấy cố đất, hiện nay ông U đã chết.

Sau khi cố đất, bà không giao đất cho bà C, mà bà C cho bà thuê lại mỗi năm 8.000.000đ/2500m^2. Trong Giấy cố đất ghi tiền thuê đất chỉ có 2.000.000đ/năm, bà không nhớ vì sao ghi như vậy. Đến hạn chuộc đất, bà không có vàng chuộc nên vẫn thuê đất.

Bà C làm chủ hụi, bà vô 03 dây hụi và hốt hụi trả cho bà C vàng cố đất tổng cộng 10 chỉ vàng 24 kara, cụ thể : khoảng năm 2007-2008 bà vô 01 phần dây hụi 200.000đ bà hốt hụi (không nhớ bao nhiêu tiền) trả cho bà C bằng tiền quy bằng 01 chỉ vàng 24 kara ; khoảng năm 2008-2009 bà vô 01 phần dây hụi 200.000đ bà hốt hụi (không nhớ bao nhiêu tiền) tiếp tục trả cho bà C bằng tiền quy bằng 01 chỉ vàng 24 kara ; khoảng năm 2011 bà vô 01 phần dây hụi 1.000.000đ, một tháng khui một lần, gồm 23 phần, bà chầu hụi sống được khoảng 11-12 lần, bà C bị hụi viên hốt rồi không chầu hụi chết nên kêu bà giao phần hụi này cho bà C để chầu thay hụi chết, lúc này bà với bà C thống nhất 01 phần hụi này tính tiền khoảng 19.000.000đ, bà trả cho bà C một phần tiền (không nhớ bao nhiêu) quy bằng 08 chỉ vàng 24kara. Vậy bà còn thiếu 05 chỉ. Khi còn lại 05 chỉ bà C giảm tiền thuê đất còn 2.500.000đ/năm/2500m^2, bà tiếp tục trả tiền thuê đất cho bà C đến năm 2019 bà C chết, bà còn nợ tiền thuê đất 6.000.000đ.

Sau khi bà C chết, bà tiếp tục trả tiền thuê đất cho con ruột bà C là chị Phan Thị N (là nguyên đơn), trả nhiều lần (mỗi lần trả từ 1.000.000đ đến 2.000.000đ) từ năm 2019 đến năm 2023 là 04 năm, tổng cộng 30.000.000đ. Bà với chị N chưa tính cụ thể tiền thuê đất và vàng cố đất.

Nay, chị N yêu cầu bà trả 05 chỉ vàng 24 kara loại thị trường thì bà đồng ý trả 05 chỉ vàng vào ngày 09/02/2024 (nhằm ngày 30/12/2023 âm lịch - tết Nguyên đán). Ngoài ra, bà N1 không có yêu cầu gì khác.

+ Ông Nguyễn Văn Â đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng không gửi cho Tòa án văn bản nêu ý kiến của mình về yêu cầu của nguyên đơn, cũng như trình bày của bà Nguyễn Thị Thu N1, không đến Tòa án làm việc, không có người đại diện tham gia tố tụng và không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên không ghi nhận được ý kiến của ông Â.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qua:*

+ Tại Bản tự khai ngày 10/7/2023 của chị Phan Thị Bích T như trình bày và yêu cầu trên của chị Phan Thị N (là nguyên đơn), chị thống nhất với mọi ý kiến và yêu cầu của chị N, không có ý kiến khác. Chị T đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự Phan Văn N2 ngày 20/9/2023 của Tòa án, anh Phan Văn N2 trình bày như trình bày trên của chị N về cha mẹ và anh chị em. Ngoài ra, anh N2 không có yêu cầu gì và đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Thành H đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng không gửi cho Tòa án văn bản nêu ý kiến của mình về yêu cầu của nguyên đơn, cũng như trình bày của bà Nguyễn Thị Thu N1, không đến Tòa án làm việc, không có người đại diện tham gia tố tụng và không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên không ghi nhận được ý kiến của anh H.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng: nguyên đơn và bị đơn Nguyễn Thị Thu N1 chấp hành đúng quy định, riêng ông Nguyễn Văn Â (là bị đơn) và anh Nguyễn Thành H (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) chưa chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, 72 và 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về giải quyết vụ án, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 10/9/2005 giữa bà Trần Thị C với bà Nguyễn Thị Thu N1, ông Phan Văn Â. Công nhận sự thỏa thuận giữa chị N và bà N1, bà N1 có trách nhiệm trả cho chị N (đại diện các anh chị em) số vàng cố đất 05 chỉ vàng 24 kara loại thị trường; đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị N đối với ông Nguyễn Văn Â và 10 chỉ vàng 24 kara; về án phí, chị N và bà N1 phải chịu án phí theo quy định. Riêng số tiền thuê đất 30.000.000đ bà N1 không có yêu cầu phản tố nên không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Chị Phan Thị N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (Giấy cố đất) ngày 10/9/2005 giữa bà Trần Thị C và bà Nguyễn Thị Thu N1, ông Nguyễn Văn Â; yêu cầu bà N1, ông Â trả lại 15 chỉ vàng 24karra. Tòa án thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Ông Nguyễn Văn Â (là bị đơn) và anh Nguyễn Thành H (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do, không có người đại diện tham gia phiên tòa và không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Â và anh H.

[1.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn, mặc dù tại đơn khởi kiện ngày 10 tháng 4 năm 2023 chị N đã yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N1, ông Â trả 15 chỉ vàng 24 kara vàng cố đất, nhưng tại phiên tòa chị N xin rút một phần yêu cầu khởi

kiện về 10 chỉ vàng 24 kara và về không yêu cầu ông Nguyễn Văn Â có nghĩa vụ liên đới với bà Nguyễn Thị Thu N1, chỉ yêu cầu một mình bà N1 trả 05 chỉ vàng 24 kara. Xét thấy, việc rút yêu cầu nói trên là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của chị N về 10 chỉ vàng 24 kara và về không yêu cầu ông Nguyễn Văn Â có nghĩa vụ liên đới với bà Nguyễn Thị Thu N1; sau này chị N được quyền khởi kiện lại theo quy định pháp luật. Chị N không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.1] Chị Phan Thị N yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (Giấy cố đất) ngày 10/9/2005 giữa bà Trần Thị C với bà Nguyễn Thị Thu N1, ông Nguyễn Văn Â vô hiệu và yêu cầu bà N1 trả lại 05 chỉ vàng 24 kara loại thị trường. Bà N1 thừa nhận có cố đất cho bà C và còn thiếu 05 chỉ vàng 24 kara loại thị trường và bà đồng ý trả số vàng trên.

[2.2] Xét tính hợp pháp của hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (Giấy cố đất) ngày 10/9/2005 giữa bà Trần Thị C với bà Nguyễn Thị Thu N1, ông Nguyễn Văn Â. Hội đồng xét xử nhận thấy, tại thời điểm cố đất những người tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên. Tuy nhiên, tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 quy định người sử dụng đất có các quyền như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, mà không quy định người sử dụng đất cầm cố quyền sử dụng đất, nên giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Trần Thị C và bà Nguyễn Thị Thu N1, ông Nguyễn Văn Â là không phù hợp pháp luật. Qua đó có đủ cơ sở xác định, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 10/9/2005 giữa bà C với bà N1, ông Â là không có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 1995. Từ những phân tích nêu trên, căn cứ Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 1995Điều 11, Điều 15, Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003 Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (Giấy cố đất) ngày 10/9/2005 giữa bà Trần Thị C với bà Nguyễn Thị Thu N1, ông Nguyễn Văn Â là vô hiệu. Vì vậy, yêu cầu của chị N là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995, tại phiên tòa chị N và bà N1 đã thống nhất thỏa thuận bà N1 có trách nhiệm trả lại chị N 05 chỉ vàng 24 kara loại thị trường vào ngày 09/02/2024 (nhằm ngày 30/12/2023 âm lịch – tết Nguyên đán), Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận này; các thừa kế của bà C gồm chị Phan Thị N, chị Phan Thị Bích T và anh Phan Văn N2 phải có nghĩa vụ giao lại đất cố cho bà N1, nhưng từ lúc cố đất đến nay bà N1 không giao đất cho bà C mà vẫn giữ đất canh tác do thuê lại đất, cho nên không buộc các thừa kế của bà C thực hiện nghĩa vụ này. Việc bà N1 trả 05 chỉ vàng 24 kara loại thị trường cho các đồng thừa kế của bà C, gồm chị Phan Thị N, chị Phan Thị Bích T và anh Phan Văn N2 và chị Phan Thị N là người đại diện nhận, nếu sau này có khởi kiện tranh chấp thừa kế số vàng trên thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[2.4] Đối với ông Nguyễn Văn Â không có yêu cầu phản tố, anh Nguyễn Thành H, chị Phan Thị Bích T và anh Phan Văn N2 không có yêu cầu độc lập, nên không đề cập.

[2.5] Về đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân HUYỆN p phù hợp với nhận định trên, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm, căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 8 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án, số tiền án phí tổng cộng là 1.792.000đ [trong đó 300.000đ hủy hợp đồng cầm cố + 1.492.000đ hậu quả hợp đồng vô hiệu (05 chỉ vàng 24 kara x 5.970.000đ/chỉ = 29.850.000đ x 5% = 1.492.000đ)], chị N và bà N1 thống nhất thỏa thuận mỗi bên chịu 50% là 896.000đ (1.792.000đ x 50% = 896.000đ), Hội đồng xét xử ghi nhận. Số tiền án phí chị N chịu 896.000đ được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.175.000đ, còn lại 1.279.000đ hoàn trả cho chị N tại Chi cục Thi hành án dân sự HUYỆN p, tỉnh An Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 131, 136 và Điều 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995

- Căn cứ Điều 11, Điều 15, Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003

- Căn cứ Điều 147, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 8 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phan Thị N.

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (Giấy cố đất) ngày 10/9/2005 giữa bà Trần Thị C với bà Nguyễn Thị Thu N1, ông Nguyễn Văn Â là vô hiệu.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Phan Thị N về 10 chỉ vàng 24 kara loại thị trường và về không yêu cầu ông Nguyễn Văn Â có nghĩa vụ liên đới với bà Nguyễn Thị Thu N1.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa chị Phan Thị N và bà Nguyễn Thị Thu N1. Bà Nguyễn Thị Thu N1 có trách nhiệm trả 05 (năm) chỉ vàng 24 kara loại thị trường cho chị Phan Thị N đại diện nhận (chị N đại diện chị Phan Thị Bích T và anh Phan Văn N2) vào ngày 09/02/2024 (nhằm ngày 30/12/2023 âm lịch – tết Nguyên đán).

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Thu N1 phải chịu 896.000đ.

- Chị Phan Thị N phải chịu 896.000đ được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.175.000đ theo biên lai thu tiền số 0006173 ngày 23 – 5 – 2023, còn lại

1.279.000đ hoàn trả cho chị N tại Chi cục Thi hành án dân sự HUYỆN p, tỉnh An Giang.

3. Chị Phan Thị N, bà Nguyễn Thị Thu N1 có mặt tại phiên tòa và có đơn xin vắng mặt khi tuyên án và các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

4. Trường hợp Bản án 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 thoả 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 Điều 6, Điều 7, Điều 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:
- Các đương sự;
- THADS huyện P;
- VKSND huyện P;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hồ Thị Kim Phương