TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN GÒ QUAO** **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **49**/2021/DS-ST
Ngày: 19-10-2021
"V/v kiện 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 GÒ QUAO, TỈNH KIÊN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Tôn.
Các hội thẩm nhân dân:
1. Bà Lương Thị Hồng Hạnh.
2. Ông Võ Văn Liềm.

Thư ký phiên tòa: Ông Thái Vũ Đức – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Quao tham gia phiên tòa: Ông Võ Hoàng Hạt– Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 10 năm 2021 tại phòng xét xử Tòa án nhân dân huyện Gò Quao xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số: 56/2021/TLST-DS, ngày 18 tháng 3 năm 2021 về việc "*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*".

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 41/2021/QĐXXST-DS, ngày 25 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Thị S (tự: Thị Pu), sinh năm 1962. Đã ủy quyền lại cho ông Danh Ph theo văn bản ủy quyền ngày 10/5/2021.

- Ông Danh Ph, sinh năm 1984. Có mặt

- Bà Thị V, sinh năm 1992. Có mặt

- Bà Thị S1, sinh năm 1997.

Địa chỉ: ấp Vĩnh Hòa II, xã Vĩnh Hòa Phú, huyện Châu hành, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Thị S1: Ông Danh Th, sinh năm 1986. Địa chỉ: ấp Vĩnh Hòa II, xã Vĩnh Hòa Phú, huyện Châu hành, tỉnh Kiên Giang. Theo văn bản ủy quyền ngày 10/5/2021. Có mặt

2. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Hoàng Khoa – Văn phòng Luật sư Phạm Hoàng Khoa, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang, có mặt.

3. Bị đơn: Ông Trần T, sinh năm 1954 và bà Thị L, sinh năm 1960. Địa chỉ: Số 397, tổ 10, ấp Thới Đông, xã Thới Quản, huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang. Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 12/3/2021 và quá trình giải quyết vụ án ông Danh Ph là nguyên đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Thị S trình bày*:

Cha mẹ của ông là ông Danh Đ (đã chết ngày 31/12/2012) và bà Thị S; cha mẹ của ông chỉ có 03 người con gồm ông, bà Thị V và bà Thị S1. Vào ngày 17/3/2012 ông Trần T, bà Thị L có cố đất nông nghiệp và làm giấy cầm cố đất cho cha mẹ của ông với diện tích đất cầm cố là 05 công tầm 3 mét đất tọa lạc tại ấp Thới Đông, xã Thới Quản, huyện Gò Quao; để nhận 25 chỉ vàng 24K (loại 9999), thời gian cầm cố là 03 năm nhưng đến nay gia đình của ông phát hiện đất của ông T, bà L không còn và bị phát mãi thu hồi nợ cho Ngân hàng, nên gia đình ông có yêu cầu ông T, bà L trả lại số vàng nói trên thì ông, bà cứ hẹn mà không trả. Ngoài ra trong thời gian cầm cố đất ông T, bà L có mướn lại đất cầm cố này để canh tác từ năm 2019 đến 2021 giá thuê đất là 9.000.000đ/năm, do thấy bị thất mùa nên ông Ph chỉ lấy có 6.000.000đ/năm và ông T, bà L có trả tiền thuê đất của năm 2019 -2020. Riêng tiền thuê đất của năm 2020-2021 thì ông T, bà L chỉ có trả cho ông được 1.000.000 đồng và còn nợ lại 5.000.000 đồng. Ông đồng ý với việc chấm dứt hợp đồng cầm cố đất này.

Nay, ông đồng thời đại diện cho bà Thị S yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất lập ngày 17/3/2012 vô hiệu, buộc ông Trần T, bà Thị L phải thanh toán lại tiền nhận cầm cố đất là 25 chỉ vàng 24K (loại 9999) là và tiền mướn đất còn lại là 5.000.000 đồng. Ngoài ra ông không yêu cầu nào khác.

** Nguyên đơn bà Thị V trình bày*: Bà hoàn toàn thống nhất với trình bày nêu trên của ông Danh Ph. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

** Người đại diện theo ủy quyền của bà Thị S1 là ông Danh Th trình bày:* Ông hoàn toàn thống nhất với trình bày nêu trên của ông Danh Ph. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

** Bị đơn ông Trần T có đơn xin xét xử vắng mặt, tại biên bản lấy lời khai ngày 28/4/2021 và các lời khai tại Tòa án ông Trần T trình bày*: Ông là chồng của bà Thị L, ông thừa nhận có cầm cố đất cho bà Thị S và ông Danh Đ (đã chết ngày 31/12/2012) diện tích đất cầm cố là 05 công tầm 3 mét đất tọa lạc tại ấp Thới Đông, xã Thới Quản, huyện Gò Quao với số vàng là 25 chỉ vàng 24K (loại 9999), ông có nợ tiền mướn đất của ông Danh Ph là 5.000.000 đồng; do đất cầm cố này đã có thế chấp tại ngân hàng trước đó, sau này không có tiền trả cho ngân hàng đã bị phát mãi bán trả nợ cho ngân hàng; Vì vậy bên gia đình bà S không còn đất canh tác nên kiện đòi lại vàng cầm cố, ông đồng ý việc chấm dứt hợp đồng cầm cố đất nói trên, đối với số nợ 25 chỉ vàng 24K (loại 9999) và tiền thuê đất 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) thì ông xin trả dần hàng năm, mỗi năm trả là 02 chỉ vàng 24K cho đến khi hết nợ vì hoàn cảnh gia đình của ông hiện nay rất khó khăn, không còn đất nào khác để canh tác.

** Bị đơn bà Thị L có đơn xin xét xử vắng mặt, tại biên bản lấy lời khai ngày 28/4/2021 và các lời khai tại Tòa án bà L trình bày:* Bà thống nhất với trình bày của ông Trần T và thừa nhận có cầm cố đất cho bà Thị S và ông Danh Đ (đã chết ngày 31/12/2012) diện tích đất cầm cố là 05 công tầm 3 mét với số vàng là 25 chỉ vàng 24K (loại 9999), có nợ tiền mướn đất lại canh tác của ông Danh Ph là 5.000.000 đồng. Đối với số nợ 25 chỉ vàng 24K (loại 9999) và tiền thuê đất 5.000.000 đồng, bà xin trả dần hàng năm, mỗi năm trả 02 chỉ vàng 24K cho đến khi hết nợ.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nêu ý kiến. Qua sự việc trên giữa hai bên đương sự đã có sự thỏa thuận, bị đơn thừa nhận và đồng ý trả cho nguyên đơn 25 chỉ vàng 24K (loại 9999) và 5.000.000 đồng tiền thuê đất. Do đó đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bên nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Quao phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đối với nguyên đơn đã chấp hành và thực hiện đúng các quy định của pháp luật, bị đơn chưa thực hiện đúng theo quy định tại Điều 70, 72 BLTTDS. Về hướng giải quyết vụ án, các bên đã tự nguyện chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu của phía nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố QSD đất. Buộc bị đơn T, bà L là 25 chỉ vàng 24K (loại 9999) là và ghi nhận sự tự nguyện ông T, bà L đồng ý trả tiền nợ thuê đất còn lại là 5.000.000 đồng. Đối với nguyện vọng xin trả dần của bị đơn do nguyên đơn không đồng ý nên không có căn cứ để chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, cũng như qua cuộc xét hỏi và tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ HĐXX nhận định vụ án như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của bị đơn và căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Trong vụ án này bị đơn ông Trần T, bà Thị L có nơi cư trú tại ấp Thới Đông, xã Thới Quản, huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

[2] Về giao dịch cầm cố đất: Phần đất cầm cố này đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần T, bà Thị L; các bên đương sự đều thừa nhận có xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với diện tích 05 công tầm 3 mét (đất trồng lúa) tọa lạc tại ấp Thới Đông, xã Thới Quản, huyện Gò Quao, để ông T, bà L nhận 25 chỉ vàng 24K (loại 9999) của ông Danh Đ, thời gian cầm cố là 03 năm theo Đơn cầm cố đất nông nghiệp và được Ban lãnh đạo ấp Thới Đông xác nhận ngày 17/3/2012. Mặc dù, giao dịch cầm cố đất được xác lập theo quy định tại Điều 326, 327 Bộ luật dân sự 2005 nhưng giao dịch cố đất ngày 17/3/2012 đã hết thời hạn 03 năm mà ông T, bà L không trả lại 25 chỉ vàng 24K (loại 9999) cho ông Đ, bà S để

chuộc lại đất mà vẫn để cho bên ông Đ, bà S tiếp tục canh tác đến năm 2020 thì phát sinh tranh chấp, do phần đất cầm cố đã bị phát mãi thu hồi nợ cho người khác, quá trình hòa giải tại Tòa án thì hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng cầm cố đất nông nghiệp và bên bị đơn đồng ý trả lại cho bên nguyên đơn 25 chỉ vàng 24K (loại 9999) và tiền thuê đất 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Xét thấy giao dịch cố đất giữa hai bên có nội dung và hình thức phù hợp quy định tại Điều 309, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Thời điểm hai bên thỏa thuận xác lập cố đất vào năm 2012 với đối tượng cầm cố là quyền sử dụng đất thì pháp luật về đất đai không ghi nhận cho người sử dụng đất được quyền cầm cố quyền sử dụng đất, không điều chỉnh về trình tự, thủ tục đăng ký cầm cố đất theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Do đó, giao dịch dân sự cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Danh Đ với ông Trần T theo Đơn cầm cố đất nông nghiệp và được Ban lãnh đạo ấp Thới Đông xác nhận ngày 17/3/2012 đã vi phạm điều cấm của Luật đất đai nên giao dịch dân sự cố đất bị vô hiệu, không làm phát sinh, thay đổi, chấp dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập nên Tòa án chấp nhận yêu cầu của bên nguyên đơn về tuyên bố giao dịch cầm cố đất nông nghiệp lập ngày 17/3/2012 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 123, khoản 1 Điều 131 Bộ luật dân sự. Mặc khác các bên đương sự đã thỏa thuận thống nhất chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, xét việc thỏa thuận này là phù hợp theo Điều 422 Bộ luật dân sự nên HĐXX chấp nhận.

[3] Về tiền cầm cố đất: Ông Trần T và bà Thị L thống nhất đồng ý trả lại 25 chỉ vàng 24K (loại 9999) và tự nguyện trả tiền thuê đất còn lại là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) nhưng hoàn cảnh gia đình hiện nay rất khó khăn xin trả mỗi năm trả 02 chỉ vàng 24K cho đến khi hết nợ hoặc có nhiều thì trả thêm, xét yêu cầu này phía nguyên đơn không đồng ý nên không có cơ sở để xem xét mà cần chấp nhận yêu cầu của bên nguyên đơn buộc bị đơn ông T, bà L hoàn trả lại 25 chỉ vàng 24K (loại 9999) và ghi nhận sự tự nguyện trả 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) là tiền mướn đất cho bên nguyên đơn.

[4] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ phù hợp nên HĐXX chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Do ông Trần T và bà Thị L có yêu cầu miễn án phí do là người cao tuổi, xét thấy ông Trần T sinh năm 1954, bà Thị L sinh năm 1960 đều đã trên 60 tuổi theo Điều 2 Luật người cao tuổi nên HĐXX chấp nhận miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 122, 123, khoản 1, 2 Điều 131, Điều 309, khoản 2 Điều 422, đểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và các Điều 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thị S, ông Danh Ph, bà Thị V, bà Thị S1.

Giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất nông nghiệp được xác lập ngày 17/3/2012 giữa ông Danh Đ với ông Trần Tg, bà Thị L bị vô hiệu, do các bên đã tự thỏa thuận chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Buộc ông Trần T, bà Thị L phải trả lại cho bà Thị S, ông Danh Ph, bà Thị V, bà Thị S1 25 chỉ vàng 24K loại 9999 và 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho ông Trần T, bà Thị L do là người cao tuổi.

Trả lại cho bà Thị S, ông Danh Ph, bà Thị V, bà Thị S1 số tiền tạm ứng án phí 3.250.000đồng theo biên lai số 0009788 ngày 15/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông Trần T, bà Thị L có quyền kháng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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, Điều 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7, Điều 7a và Điều 7b Luật thi hành án dân sự sữa đổi, bổ sung năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án tỉnh;
- Viện KSND H. Gò Quao;
- Chi cục THADS H. Gò Quao;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

Trần Văn Tôn