TÒA ÁN NHÂN DÂN
HỆN CAI LẬY
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 81/2023/DS-ST
Ngày: 23/5/2023
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 HỆN CAI LẬY TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Nhanh.

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Thanh;

2. Ông Nguyễn Thanh Tú.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thùy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Hện Cai Lậy.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Hện Cai Lậy tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Công Em – Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân Hện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 572/2022/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp "Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 66/2023/QĐST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Quốc H, sinh năm 1984, (có mặt);

Địa chỉ: Ấp 7, xã M, Huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1988, (vắng mặt);

Chị Trần Thị D, sinh năm 1988, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp 6, xã T, Huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Kiều O, sinh năm 1960, (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 6, xã T, Huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ghi ngày 17/10/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Nguyễn Quốc H trình bày:***

Vào ngày 13/01/2019 âm lịch, giữa anh và vợ chồng anh T, chị D có ký kết "Tờ cầm đất" với nội dung: Anh T, chị D cầm cố cho anh phần đất có diện tích 2.000 m^2 tại ấp 6, xã T, Huyện C, tỉnh Tiền Giang, giá cầm cố là 20 chỉ vàng 24 Kara, thời hạn cầm cố là 02 năm, anh đã giao vàng đủ cho anh T, chị D.

Cùng lúc này, giữa anh với chị D và anh T còn có thỏa thuận miệng là anh cho anh T, chị D thuê lại phần đất diện tích 2.000 m^2 nêu trên với giá 7.000.000 đồng/năm. Anh T, chị D đã trả tiền thuê đất 01 năm đầu với số tiền 7.000.000 đồng thì ngưng không trả nữa cho đến nay.

Khi hết hạn cố đất, anh T và chị D không trả vàng lại cho anh. Mặc dù anh đã nhiều lần yêu cầu anh T, chị D trả cho anh số tiền thuê đất là 7.000.000 đồng và tiền cầm cố đất là 20 chỉ vàng 24 Kara nhưng anh T, chị D không thực hiện mà hứa hẹn nhiều lần nhằm kéo dài thời gian. Nay anh khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị D phải trả cho anh H số vàng đã nhận khi cầm cố đất là 20 chỉ vàng 24 Kara và số tiền thuê đất là 7.000.000 đồng, yêu cầu trả 01 lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 13/02/2023, anh H có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, anh H xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền thuê đất là 7.000.000 đồng. Anh H chỉ yêu cầu hủy Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 13/01/2019 âm lịch. Đồng thời anh yêu cầu anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị D trả lại cho anh số vàng đã nhận khi cầm cố đất là 20 chỉ vàng 24 Kara. Yêu cầu trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, anh H thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu tuyên bố "Tờ cầm đất ngày 13/01/2019 âm lịch" vô hiệu và yêu cầu anh T, chị D trả lại 20 chỉ vàng 24 Kara.

***** Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt thông báo thụ lý vụ án nêu rõ yêu cầu của nguyên đơn, đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ kèm theo, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện, Thông báo về kết quả phiên họp, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn anh T, chị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà O vắng mặt không có lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quốc H về việc yêu cầu anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị D trả

số tiền thuê đất là 7.000.000 đồng; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố "Tờ cầm đất ngày 13/01/2019 âm lịch" giữa anh Nguyễn Quốc H với anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị D là vô hiệu. Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị D trả cho anh Nguyễn Quốc H 20 chỉ vàng 24 Kara, ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét thấy bị đơn anh T, chị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà O đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn anh H xác định việc thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Anh H rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu anh T, chị D trả số tiền thuê đất là 7.000.000 đồng mà chỉ yêu cầu tuyên bố "Tờ cầm đất ngày 13/01/2019 âm lịch" vô hiệu và yêu cầu anh T, chị D trả lại số vàng khi cố đất là 20 chỉ vàng 24 Kara. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quốc H đối với số tiền 7.000.000 đồng.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn anh Nguyễn Quốc H yêu cầu tuyên bố "Tờ cầm đất ngày 13/01/2019 âm lịch" vô hiệu và yêu cầu anh Nguyễn Văn T, chị Trần Thị D trả lại số vàng khi cầm cố đất. Bị đơn anh T, chị D có địa chỉ tại ấp 6, xã T, Huyện C, tỉnh Tiền Giang. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất", vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện C, tỉnh Tiền Giang.

[3] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ bởi lẽ: Theo biên bản xác minh ngày 05/01/2023 thì phần đất cầm cố giữa anh H với anh T, chị D thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.930 m^2, loại đất lúa đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Kiều O vào ngày 27/10/2005. Tuy nhiên, thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất tại thửa đất

số 06 nêu trên theo "Tờ cầm đất" ngày 13/01/2019 âm lịch giữa anh H với chị D, anh T không thể hiện ý chí của bà Nguyễn Thị Kiều O. Mặc khác, trong các quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 166, Điều 179 của Luật đất đai năm 2013 chưa có quy định cá nhân, hộ gia đình khi được cấp quyền sử dụng đất được quyền cầm cố đất. Do đó, thỏa thuận cầm cố đất trên giữa anh H với anh T và chị D bị vô hiệu, các bên tham gia giao dịch phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, anh T, chị D phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền đã nhận của anh H khi cầm cố đất là 20 chỉ vàng 24 Kara.

Căn cứ vào lời trình bày của anh H thì từ khi ký kết "Tờ cầm đất" ngày 13/01/2019 âm lịch, anh H không có trực tiếp quản lý, canh tác thửa đất trên mà do anh T, chị D quản lý, sử dụng nhưng anh không tranh chấp về số tiền thuê đất, về hoa lợi trên đất cũng như không bồi T thiệt hại. Quá trình giải quyết vụ án, anh T, chị D và bà O cũng không có ý kiến tranh chấp về các yêu cầu này. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

Ngoài ra, anh T, chị D, bà O không có ý kiến cũng như không đưa ra tài liệu, chứng cứ phản đối với yêu cầu của nguyên đơn và vắng mặt tại các phiên họp, phiên tòa là đã từ bỏ quyền lợi của mình. Đây là tình tiết mà nguyên đơn không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật tố tụng giải quyết vụ án và nội dung giải quyết vụ án là phù hợp quy định pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban T vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Giá vàng 24 Kara tại thời điểm tính án phí là 5.600.000 đồng/chỉ vàng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 161, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131 và Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 166, Điều 167, Điều 179 của Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban T vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quốc H về việc yêu cầu anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị D trả số tiền thuê đất là 7.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quốc H.

Tuyên bố "Tờ cầm đất" ngày 13/01/2019 âm lịch giữa anh Nguyễn Quốc H với chị Trần Thị D, anh Nguyễn Văn T là vô hiệu.

3. Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị D phải trả cho anh Nguyễn Quốc H 20 chỉ vàng 24 Kara, ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí:

- Anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị D phải chịu 5.900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho anh Nguyễn Quốc H số tiền 2.675.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0016876 ngày 01/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 02 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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:
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND Huyện C;
- Chi cục THADS Huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(Đã ký)

Phạm Thị Mỹ Nhanh

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND Hện Cai Lậy;
- Chi cục THADS Hện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Phạm Thị Mỹ Nhanh