

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỚI LAI
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 68/2024/DS-ST

Ngày: 30/5/2024

V/v tranh chấp: “*Cầm cố quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI – THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thanh Trúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lý Hồng Hạnh
2. Ông Phan Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phục Hưng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Văn Tú – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2024, tại Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 348/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp cầm cố quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 159/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Thái Thị Đ** (Chín Phước), sinh năm 1963

Địa chỉ: ấp Đông Thành, xã Đông Thuận, huyện Thới Lai, TP. Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Phạm Hồng T2 - VPLS
Phạm Hồng T2 thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Địa chỉ: 59/21 Bến Hoa Viên, khu vực 14, phường Châu Văn Liêm, quận Ô Môn, TP. Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1980 (vắng mặt)

2.2. Bà Trần Thị Mộng T1, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Đông Thành, xã Đông Thuận, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

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

3. 1. Ông Võ Văn Q, sinh năm 1983 (vắng mặt)

3. 2. Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Đông Thành, xã Đông Thuận, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Thái Thị Đ trình bày:

Vào năm 2011, bà nhận cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 3,5 công tằm 3m, đất tọa lạc tại ấp Đông Thành, xã Đông Thuận, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thị Mộng T1. Giá thỏa thuận là 20 chỉ vàng 24k, khi cố đất hai bên có lập giấy cố đất viết tay, thời hạn cố là 02 năm. Nhưng qua 02 năm, ông T, bà T1 không có khả năng chuộc đất nên hai bên thỏa thuận giao thêm vàng cố, bà đã giao thêm cho ông T, bà T1 18 chỉ vàng 24k. Nay thời hạn cố đất đã hết, quyền sử dụng đất thì ông T, bà T1 đã chuyển nhượng cho người khác nhưng không trả vàng cố đất cho bà, bà yêu cầu ông T, bà T1 có trách nhiệm trả lại cho bà 38 chỉ vàng 24k. Đối với yêu cầu ông T, bà T1 về việc tiếp tục thực hiện việc giao đất, sang tên và tính lãi vàng thì bà không yêu cầu.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Thị Mộng T1 vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Q, bà Nguyễn Thị Hồng N thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả lại 38 chỉ vàng và rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn về việc trả lãi vàng, tiếp tục thực hiện thủ tục việc giao quyền sử dụng đất cầm cố.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, thư ký tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật tố tụng; về Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng chấp hành tốt theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, cần khắc phục thời hạn đưa vụ án ra xét xử.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc đòi lãi vàng và giao quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xác định quan hệ tranh chấp là “*cầm cố quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26; 35; 39; 184 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Luật sư Phạm Hồng Thái, ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Thị Mộng T1 được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không rõ lý do; ông Võ Văn Q, bà Nguyễn Thị Hồng N yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị Đ:

[3.1] Theo nội dung Biên bản giao vàng cổ đất ngày 23/10/2011 (bút lục 11), giữa bà Thái Thị Đ với ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Mộng T1 có thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất, phía bà Đ đã giao cho ông T, bà T1 nhận 38 chỉ vàng cổ đất. Nay thời gian cổ đất đã hết, phía ông T đã tự ý lấy lại

quyền sử dụng đất cầm cố nhưng không trả lại vàng cố cho phía bà Đ nên bà Đ khởi kiện.

Xét thấy, theo quy định Điều 106 Luật đất đai năm 2003 thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất nên giao dịch giữa bà Đ với ông T, bà T1 là trái với quy định về đất đai, căn cứ Điều 127, 128 và 137 Bộ luật dân sự năm 2005, giao dịch này bị vô hiệu kể từ thời điểm xác lập. Đối với quyền sử dụng đất, hiện nay do bà T1 và ông T sử dụng, các bên không chuyển giao đối tượng của hợp đồng nên Tòa án không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ.

[3.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự 2005, quy định về việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và trao trả cho nhau những gì đã nhận. Xét thấy, theo bà Đ trình bày, bà đã giao đủ 38 chỉ vàng cho ông T, bà T1 (theo Biên bản giao vàng cố đất ngày 23/10/2011), phía ông T, bà T1 được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng cố tình vắng mặt, trường hợp này xem như phía bị đơn đã từ bỏ quyền chứng minh. Vì vậy, căn cứ vào Biên bản giao vàng cố đất ngày 23/10/2011 (bút lục 11) cần buộc phía bị đơn trả lại số vàng 38 chỉ đã nhận của nguyên đơn mới phù hợp và phù hợp với đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 127; 128; 137 Bộ luật dân sự 2005; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị Đ.

2. Đình chỉ yêu cầu của bà Thái Thị Đ về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Thị Mộng T1 trả tiền lãi vàng và tiếp tục thực hiện thủ tục giao quyền sử dụng đất đã cầm cố.

3. Tuyên bố nội dung Biên bản giao vàng cổ đất ngày 23/10/2011 (giấy viết tay) giữa bà Thái Thị Đ với ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thị Mộng T1 vô hiệu.

4. Buộc ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Thị Mộng T1 trả cho bà Thái Thị Đ 38 (ba mươi tám) chỉ vàng 24k loại vàng nhẫn.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Thị Mộng T1 phải chịu 14.250.000đồng (giá vàng tính án phí 7.500.000đồng/chỉ).

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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo 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 tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TPCT;
- VKS huyện;
- THA huyện;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Thanh Trúc