

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN MINH
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 04/2021/ DSST

Ngày: 20/01/2022

“ *Tranh chấp hợp đồng
Cầm cố QSDĐ, VTS, Hụi*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN MINH, TỈNH KIÊN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Mỹ Huệ

- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Hồ Thị Hoa

2. Ông Nguyễn Tấn Đức

* *Th- ký phiên tòa:* Bà Phan Thị Hồng Nhung - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

* *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Minh tham gia phiên tòa:*
Ông Trần Văn Ý - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2022, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 196/2020/TLST- DS ngày 30 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp dân sự Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, vay tài sản và góp hụi*” theo Quyết định đ- a vụ án ra xét xử số: 145/2021/QĐST-DS ngày 10/12/2021 và quyết định hoãn phiên tòa số: 134/2021/QĐST-DS ngày 27/12/2021 giữa các đ- ơng sự:

1. *Nguyên đơn:*- Ông Trần Văn Kh, sinh năm 1970 (*có mặt*)

- Bà Võ Thị S, sinh năm 1978 (*có mặt*)

Địa chỉ: ấp Minh Cơ, xã Vân Khánh Đông , huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

2. *Bị đơn:* - Ông Trần Văn H, sinh năm 1975 (*vắng mặt*).

- Bà Lê Thị H, sinh năm 1979 (*vắng mặt*).

Địa chỉ: ấp Minh Cơ, xã Vân Khánh Đông, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

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

- Bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1964 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: ấp Minh Cơ, xã Vân Khánh Đông, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 24/9/2020 và quá trình tố tụng ông Kh và bà S trình bày và yêu cầu như sau:

Ngày 09/01/2015 âm lịch ông Trần Văn H và bà Lê Thị H có thỏa thuận cõ cho ông Kh, bà S, một miếng đất, không ghi bao nhiêu mét vuông hoặc là công gì cả, giá 60 chỉ vàng 24kra, thời hạn cõ là 03 năm, khi cõ có làm tờ cõ đất viết tay, sau khi cõ thì ông H và bà H thuê lại mỗi năm là 18.000.000đ, đất cõ tọa tại ấp Minh Cơ, xã Vân Khánh Đông, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang, ông H và bà H trả tiền thuê đất được hai năm 2017- 2018). Năm 2019 ông H và H thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ phần đất 17 công tầm 3 mét cho ông Kh, bà S (trong đó có đất cầm cõ) với giá mỗi công 80.000.000đ, ông Kh, bà S tôi đồng ý mau, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng thể chấp tại Ngân hàng nên ngày 30/7/2019 ông Kh, bà S có đưa trước tiền cho ông H và bà H mượn 80.000.000đ để trả tiền Ngân hàng nhận giấy QSDĐ về làm thủ tục chuyển quyền cho ông Kh, bà S, sau đó ông Kh, bà S gặp ông H và bà H đi làm thủ tục thì ông H và bà H trả lời thiếu bà Tr số tiền 1,5 tỷ đồng, nếu có tiền thì trả cho bà Tr mới làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Kh, bà S được nên ông, bà không nhận chuyển nhượng đất của ông H, bà H nữa mà đi đến gặp bà Tr nói phần đất sang nhượng cho bà Tr là ông H và bà Ht đã cõ cho ông Kh, bà S rồi nếu bà Tr có trả tiền đất thì trả cho vợ chồng bà 60 chỉ vàng 24kra, bà Tr đồng ý. Tháng 3/2019 ông H, bà H có mượn của chúng tôi 12 chỉ vàng 24kra để bán lấy tiền mua lú dây, nên vì anh em với nhau có cho mượn, khi cho mượn tiền và vàng không làm biên nhận giắt tờ đến nay ông H và bà H không trả. Tổng số vàng cõ đất và cho mượn là 72 chỉ vàng 24kra và số tiền mượn 80.000.000đ.

Năm 2017 và năm 2018 ông Kh, bà S có tổ chức góp hụi bà H vợ ông H có tham gia 02 dây hụi, gồm 04 phần cụ thể như sau:

Dây hụi áp ngày 05/10/2017, loại hụi 3.000.000đ, có 30 phần tham gia trong đó bà H vợ ông H tham gia 02 phần, sau khi tham gia bà H lần lượt lĩnh hết 02 phần hụi, còn nợ lại 15 lần hụi chết, số tiền là 90.000.000đ

Dây hụi áp ngày 30/01/2018, hụi 2.000.000đ, có 32 phần tham gia, trong đó bà H vợ H tham gia 02 phần, lĩnh hết 02 phần, còn nợ lại 21 lần, số tiền hụi chết 84.000.000đ. Tổng số tiền hụi H và H còn thiếu 174.000.000đ.

Nay ông Kh và bà S yêu cầu ông Trần Văn H, bà Lê Thị H trả lại cho ông Kh, bà S 72 (Bảy mươi hai) chỉ vàng 24kra, loại vàng thường và số tiền 254.000.000đ (Hai trăm năm mươi bốn triệu đồng).

** Bị đơn ông Trần Văn H và bà Lê Thị H không ý kiến trình bày:*

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà S, ông Kh rút lại một phần yêu cầu đòi 80.000.000đ và 12 chỉ vàng 24kra, vàng thường cho mượn còn thiếu. Rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị Tr vì bà Tr không có nghĩa vụ gì đối với vợ chồng ông Kh, bà S. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- Kiểm sát viên kết luận: Trong quá trình tố tụng cũng nh- tại phiên tòa Thẩm phán, thư ký, HĐXX cơ bản thực hiện đúng theo trình tự thủ tục và thời gian theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Đối với đương sự, nguyên đơn ông Kh, bà S, bà Tr là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định, bị đơn thì chưa thực hiện đầy đủ theo giấy triệu tập của Tòa án.

Về nội dung và quan điểm giải quyết vụ án:

Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến trình bày của các đương sự tại phiên tòa thì xác định:

Tại phiên tòa nguyên đơn bà Võ Thị S, ông Trần Văn Kh rút một phần yêu cầu đòi số tiền 80.000.000đ và 12 chỉ vàng 24kra, loại vàng thường. Rút yêu cầu đối với bà Nguyễn Thị Tr, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, xét thấy việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp quy định tại Điều 5, khoản 2 Điều 244, Điều 218, Điều 219 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đề nghị HĐXX đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Kh, bà Võ Thị S đối với ông Trần Văn H và bà Lê Thị H thấy rằng:

Giao dịch dân sự giữa ông Kh, bà S đối với ông H và bà H theo chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xác định là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng góp hụi, hụi có lãi và có huê hồng. Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Kh, bà S đối với bà H, ông H thấy rằng. Việc cầm cố Quyền sử dụng đất giữa các đương sự là trái quy định luật đất đai, theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2003 được sửa đổi bổ sung năm 2013 thì ng- ời sử dụng đất không có quyền cầm cố QSDĐ, mà chỉ có quyền chuyển đổi, chuyển nh- ợng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thuế chấp do đó việc các bên đ- ơng sự cầm cố QSDĐ là vô hiệu do hiện nay chưa có quy định pháp luật điều chỉnh việc cầm cố nên đề nghị HĐXX tuyên bố Tờ cố đất giữa ông Trần Văn

Kh và ông Trần Văn H lập ngày 09/1/2015 là phù hợp Điều 167 Luật đất đai 2013 và 116, 117, 122, 131 Bộ luật dân sự.

Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự bị vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Diện tích đất cầm cố từ khi cổ đến nay ông H và bà H sử dụng nên ông Kh và bà S không có trách nhiệm trả lại, đối với số vàng mà ông H và bà H nhận của ông Kh, bà S chưa trả nên đề nghị HĐXX buộc ông Kh, bà H có trách nhiệm trả lại ông Kh, bà S 60 chỉ vàng 24kra, loại vàng thường là phù hợp quy định tại Điều 122 và Điều 131 Bộ luật dân sự.

Đối với yêu cầu đòi tiền hui còn thiếu của các phần hui do bà S làm chủ, qua các chứng cứ của những người cùng tham gia góp hui với bà H thì xác định được các phần hui bà H đã lĩnh đến khi mãn hui thì bà H còn thiếu tiền hui của bà S của 04 phần hui của 02 dây hui nêu trên, dây hui 3.000.000đ và dây hui 2.000.000đ, số tiền thiếu 174.000.000đ, từ khi khởi kiện vụ án đến nay bà H và ông H không phản đối, không cung cấp chứng cứ gì để chứng minh đối với yêu cầu của bà S và ông Kh nên việc yêu cầu khởi kiện của bà S và ông Kh có cơ sở đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S và ông Kh buộc bà H và ông H phải giao trả tiền hui cho bà S và ông Kh số tiền hui còn thiếu là phù hợp quy định tại Điều 471 Bộ luật dân sự và Điều 24 Nghị định 19/2019 của Chính phủ về họ, hui, biên, phường.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đ-ọc thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Xét về tố tụng:

Tại phiên tòa bà Võ Thị S, ông Trần Văn Kh rút một phần yêu cầu đối với số tiền 80.000.000đ cho mượn trả Ngân hàng và 12 chỉ vàng 24kra, loại vàng thường cho mượn mua lú. Rút yêu cầu đối với bà Nguyễn Thị Tr, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, xét thấy việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp quy định tại Điều 5, khoản 2 Điều 244, Điều 218, Điều 219 Bộ luật Tố tụng dân sự nên HĐXX đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt Thông báo cho ông Trần Văn H và bà Lê Thị H biết về việc ông Kh, bà S khởi kiện đòi tiền hui và vàng cổ đất và quy định thời gian để ông Hg, bà H có ý kiến, đã hết thời gian quy định ông H và bà H không có ý kiến gì và cũng không cung cấp chứng cứ gì để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Do đó, Tòa án tiến hành thủ tục theo quy

định và quyết định đưa vụ án ra xét xử cả hai lần ông H, bà H vắng mặt không lý do nên HĐXX xét xử vụ án vắng mặt bị đơn theo quy định điểm b khoản khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Kh và ông Trần Văn H lập ngày 9-1-2015 thấy rằng, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất của các đương sự là trái quy định tại Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 bởi vì Luật đất đai chưa quy định cho người sử dụng đất được quyền cầm cố, mà chỉ có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thuê chấp, do đó các bên đương sự cầm cố QSDĐ là vi phạm pháp luật về đất đai nên giao dịch giữa ông Kh và ông H lập ngày 9-1-2015 bị vô hiệu.

Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự bị vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại cho nhau những gì đã nhận.

Diện tích đất cầm cố ông H và bà H chưa giao cho ông Kh và bà S nên ông, bà không có trách nhiệm trả đất cho ông H và bà H. Ông H và bà H nhận của ông Kh và bà S 60 chỉ vàng 24kra, loại vàng thường hiện nay chưa giao trả lại cho ông Kh và bà S nên buộc ông Trần Văn H và bà Lê Thị H có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Kh và bà S số vàng trên là phù hợp Điều 131 Bộ luật dân sự.

Đối với khởi kiện đòi 174.000.000đ tiền hội thấy rằng. Ngày 05/10/2017 và ngày 30/01/2018 âm lịch bà H và ông H có tham gia 04 phần hội do bà S làm chủ, giao dịch hội giữa bà S và bà H là hội có lãi, có huê hồng, chủ hội lập danh sách giao cho các hội viên tham gia, đến thời hạn mở hội thì hội viên đến bốc thăm. Sau khi bà H tham gia góp hội lần lượt đã lĩnh tất cả các phần hội đã tham gia, sau đó không góp nên bà S phải nộp thay cho bà H khi các vui viên khác lĩnh hội, các dây hụi mà bà H tham gia đến nay đã mãn nhưng bà H không giao tiền cho bà S nên bà S khởi kiện, khi khởi kiện thì bà S có cung cấp nhưng người làm chứng cùng tham gia góp hội với bà H, Tại Biên bản đối chất ngày 15/7/2021 những người làm chứng như ông Trần Văn Ph, bà Phạm Thị Nh, ông Trần Văn C, ông Phạm Hoài Á, ông Nguyễn Thanh Ph xác định có tham gia góp hội cùng bà H do bà S làm chủ và đã lĩnh hội, đối với bà H, ông H thì không ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của bà S và ông Kh nên HĐXX xác định bà H và ông H còn thiếu tiền hội của bà S, các dây hụi áp ngày 05/10/2017, thiếu 15 lần x 3.000.000đ, số tiền là 90.000.000đ, dây hụi áp ngày 30/01/2018 thiếu 21 lần x 02 phần x 2.000.000đ, số tiền là 84.000.000đ yêu cầu của bà S, ông Kh là có cơ sở nên cần chấp nhận buộc ông Trần Văn H và bà Lê Thị H có trách nhiệm trả tiền hội cho bà S và ông Kh là phù hợp quy định tại Điều 471 Bộ luật dân sự và Điều và Điều 24 Nghị định 19/2019 của Chính phủ về họ, hụi, biêu, phường.

Về án phí: Buộc ông Trần Văn H và bà Lê Thị H phải chịu 22.960.000đ án phí dân sự sơ thẩm phần có nghĩa vụ trả vàng và tiền ông Khởi và bà S $\{(60 \text{ chỉ vàng } 24\text{kra} \times 5.000.000\text{đ}/\text{chỉ} = 300.000.000\text{đ}) + 174.000.000\text{đ} = 474.000.000\text{đ}\} = 20.000.000\text{đ} + 2.960.000\text{đ} (74.000.000\text{đ} \times 4\% \text{ phần vượt } 400.000.000\text{đ})$.

Nguyên đơn ông Trần Văn Kh, bà Võ Thị S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên trả lại tiền tạm ứng án phí mà bà S và ông Kh tạm nộp theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định án phí và lệ phí của Tòa án.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, Điều 235; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 167 Luật đất đai 2014 và Điều 131 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định án phí và lệ phí của Tòa án.

[1]. Tuyên bố tở cổ đất giữa ông Trần Văn Kh và ông Trần Văn H lập ngày 9/1/2015 vô hiệu.

[2]. Buộc ông Trần Văn H và bà Lê Thị H trả lại cho ông Trần Văn Kh và bà Võ Thị S 60 (*Sáu mươi*) chỉ vàng 24kra, loại vàng thường và 174.000.000đ (*Một trăm bảy mươi bốn triệu đồng*) tiền hụi còn thiếu.

Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành án không đủ số tiền thiếu thì người phải thi hành án còn phải chịu một khoản tiền lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

[3]. Đình chỉ xét xử một phần ông Kh, bà S rút yêu cầu khởi kiện đòi ông Trần Văn H và bà Lê Thị H trả 12 (*Mười hai*) chỉ vàng 24k, vàng thường và 80.000.000đ (*Tám mươi*) tiền ho vay.

Về hậu quả pháp lý: ông Kh, bà S có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Trả lại cho bà S, ông Kh những tài liệu chứng cứ liên quan đến phần đình chỉ giải quyết án.

[4]. Diện tích đất cầm cố bà S và ông Kh không có trách nhiệm trả lại.

[5]. Về án phí: Buộc ông Trần Văn H và bà Lê Thị H phải chịu 22.960.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần Văn Kh và bà Võ Thị S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại 8.240.000đ mà ông Kh và bà S đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006138 ngày 23/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh.

Báo quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định là 15 ngày, kể từ ngày tuyên bản án sơ thẩm (ngày 20/01/2022), đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản chính của bản án này tổng đạt hợp lệ theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án này 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 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện;
- TAND tỉnh;
- CC THADS huyện;
- Lưu HS, VP.

Lê Mỹ Huê