

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN MINH
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 31/2021/ DSST

Ngày: 21/10/2021

“ *Tranh chấp hợp đồng
Cầm cố QSDĐ* ”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Đề

* *Th- ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông Cao Vũ Linh - 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 21 tháng 10 năm 2021, 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: 11/2021/TLST-DS ngày 01 tháng 02 năm 2021 về việc “*Tranh chấp dân sự Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đ- a vụ án ra xét xử số: 108/2021/QĐST-DS ngày 15/7/2021; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 25/2021/TB-TA ngày 10/8/2021 và quyết định hoãn phiên tòa số: 94/2021/QĐST-DS ngày 25/9/2021; giữa các đ- ơng sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn Nh**, sinh năm 1964 (*có mặt*)

Bà **Lê Thị M**, sinh năm 1961 (*có mặt*)

Địa chỉ: ấp Hưng Lâm, xã Đông Hưng A, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

2. *Bị đơn:* Ông **Bùi Văn T**, sinh năm 1963 (*có mặt*).

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn Thứ 11, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

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

- Ông **Bùi Văn Ch**, sinh năm 1963 (*vắng mặt*)

- Bà **Trần Thị S**, sinh năm 1964 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: ấp 10 Chợ A, xã Đông Hưng, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 14/9/2020 và quá trình tố tụng ông Nh và bà M trình bày và yêu cầu như sau:

Ngày 30/7/2019 âm lịch ông Bùi Văn Ch và bà Trần Thị S (em của ông Bùi Văn T) có thỏa thuận với vợ chồng ông Nguyễn Văn Nh, cõ cho ông Nh và bà M Diện tích đất là 18.000m², tọa lạc tại ấp 10 Chợ A, xã Đông Hưng, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang, giá là 15 chỉ vàng 24kra, loại vàng 9999, thời hạn cõ là 03 năm, khi cầm cõ có làm hợp đồng viết tay, có xác nhận của ấp 10 Chợ A, xã Đông Hưng, sau khi thỏa thuận cầm cõ thì ông Nh cho ông Ch và bà S thuê diện tích đất trên sử dụng, một năm 15.000.000đ. Năm 2019 ông Ch và bà S trả tiền thuê đất cho bà M và ông Nh được một năm thì ngưng đến nay, năm 2020 ông Bùi Văn T (anh ông Ch) vào lấy đất lại, không trả vàng, không trả tiền thuê đất cho vợ chồng ông Nh. Vợ chồng ông biết đất của ông T nhưng ông T cho vợ chồng ông Ch và bà S mượn hoặc thuê sử dụng rất nhiều năm, ông Ch cõ đất cho nhiều người, trong đó có vợ chồng ông nhưng ông T không ngăn cản.

Nay ông Nh và bà M yêu cầu ông Bùi Văn T trả lại cho vợ chồng ông Nh, bà M 15 chỉ vàng 24kra, loại vàng 9999, nếu không trả vàng thì giao diện tích đất cầm cõ nói trên cho vợ chồng ông sử dụng, ngoài ra không yêu cầu gì khác. Không yêu cầu ông Ch và bà S trả vàng vì ông Ch và bà S không có khả năng trả.

** Bị đơn ông Bùi Văn T trình bày và yêu cầu như sau:*

Tôi không thống nhất ý kiến trình bày và yêu cầu của vợ chồng ông Nh và bà M nêu trên, vì ông không trực tiếp cầm cõ đất với ông Nh và bà M, không nhận vàng của vợ chồng ông Nh nên không có trách nhiệm trả.

Diện tích đất hiện nay ông Nh cầm cõ với ông Ch, và S là của tôi nhận chuyển nhượng từ năm 1999 và đã được UBND huyện An Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: G 013333 ngày 02/4/1999 đến năm 2004 đổi lại giấy QSDĐ, do ông Ch và bà S không đất sản xuất nên ông cho thuê sử dụng. Trong thời gian sử dụng đất của ông thì ông Ch và bà S thỏa thuận với ông Nh, bà M cầm cõ ông không biết. Năm 2020 ông phát hiện nên lấy đất lại sử dụng thì bị ông Nh và bà M tranh chấp khởi kiện. Ông T xác định ông không có nghĩa vụ thông báo cho những người cầm cõ đất với vợ chồng ông Ch.

Nay theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn Nh và bà Lê Thị M, ông không đồng ý trả lại cho vợ chồng ông Nh và bà M chỉ vàng nào cả.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn Nh, bà M, ông T vẫn giữ nguyên ý kiến như nội dung trên. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

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

Đối với đương sự, nguyên đơn ông Nh, bà M, bị đơn ông T thực hiện đầy đủ theo giấy triệu tập của Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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: Vào tháng 7 năm 2019 ông Nh và bà M thỏa thuận với ông Ch và bà S nhận cố diện tích đất 18.000m², tại ấp 10 Chợ A, xã Đông Hưng, huyện An Minh, giá 15 chỉ vàng 24kra, thời hạn cố là 03 năm. Khi cầm cố có làm hợp đồng viết tay. Sau khi nhận cầm cố thì ông Nh và bà M cho ông Ch thuê lại sử dụng để lấy tiền. Năm 2020 ông T phát hiện lấy đất lại nên phát sinh tranh chấp. Bà M và ông Nh khởi kiện đòi ông T phải trả vàng cố đất lại cho ông bà, nếu không trả vàng thì phải giao đất cho ông bà sử dụng, ông T không đồng ý. Ông Nh không yêu cầu ông Ch và bà S trả lại vàng, vì khi ông, bà cầm cố đất với vợ chồng ông Ch, ông T biết không ngăn cản nên khởi kiện đòi ông T trả vàng.

Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nh và bà M đối với ông Bùi Văn Ch và bà Trần Thị S xác lập ngày 30/7/2019 âm lịch thấy rằng; Việc ông Ch và bà S là người thuê đất của người khác, trong quá trình sử dụng đất thỏa thuận với ông Nh, bà M cầm cố Quyền sử dụng đất là trái quy định luật đất đai, ng-ời sử dụng đất không đ-ợc cầm cố QSDĐ, mà chỉ có quyền chuyển đổi, chuyển nh-ợng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thuê chấp do đó việc các bên đ-ơng sự cầm cố QSDĐ là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nên cần tuyên bố Tờ cố đất giữa ông Bùi Văn Ch và bà Trần Thị S xác lập ngày 30/7/2019 âm lịch đối với ông Nguyễn Văn Nh và bà Lê Thị M là phù hợp Điều 167 Luật đất đai 2013 và 116, 117, 119, 122 Bộ luật dân sự. Về hậu quả pháp lý, khi 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.

Nh- vậy: ông Bùi Văn Ch và bà Trần Thị S nhận vàng của ông Nh và bà M 15 chỉ vàng 24k, (vàng 9999) thì phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông ông Nh và bà M. Nhưng ông M và bà S không khởi kiện ông Ch và bà S mà lại khởi kiện đòi ông Bùi Văn T trả lại số vàng nêu trên là không có cơ sở nên đề nghị HĐXX bác yêu cầu khởi kiện của ông Nh và bà M đối với ông Bùi Văn T là phù hợp Điều 131 Bộ luật dân sự;

Đối với số vàng mà ông Bùi Văn Ch, bà Trần Thị S đã nhận của ông Nh và bà M nhưng từ khi khởi kiện cho đến nay, vợ chồng ông Nh, bà M không yêu cầu đòi ông Ch và bà S nên đề nghị không xem xét.

Đối với diện tích đất của ông Bùi Văn T cho ông Ch và bà S thuê sử dụng theo Bản án số:01/2018/HNGĐ-ST, ngày 28/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện An Minh xét xử giữa ông T và bà Ch thì ông Ch trực tiếp sử dụng thời gian dài, ông Ch và bà S có công đầu tư làm cho đất tăng giá trị, nhưng hiện nay ông T đã lấy lại sử dụng, ông Ch, bà S không yêu cầu gì đối với ông T nên đề nghị HĐXX không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đ-ợc 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*: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt Thông báo cho ông Bùi Văn Ch và bà Trần Thị S biết và quy định thời gian để các ông, bà có ý kiến về việc bà M và ông Nh khởi kiện “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất*”. Nh- ng

ông Ch và bà S 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 việc giải quyết vụ án 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 Bùi Văn Ch, bà Trần Thị S đối với ông Nguyễn Văn Nh, bà Lê Thị M xác lập ngày 30/7/2019 thấy rằng, Ông Ch, bà S là người không được Nhà nước giao cho quyền sử dụng đất mà trong quá trình thuê đất của ông T, ông Ch, bà S thỏa thuận với ông Nh trái quy định của pháp luật mặc khác theo quy định tại Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 chưa 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 việc các bên đi-ong sự cầm cố QSDĐ là vi phạm pháp luật về đất đai nên giao dịch đó bị vô hiệu. Khi 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.

Xét yêu của ông Nh và bà M đòi ông Bùi Văn T phải giao trả lại 15 chỉ vàng 24kra do ông Ch, bà S nhận, nếu không trả vàng thì giao đất cho ông, bà sử dụng thấy rằng: ông Bùi Văn T nhận chuyển nhượng từ năm 1999 đã được UBND huyện An Minh cấp giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 013333/QSDĐ/59/QĐ-UB ngày 02/4/1999 đến ngày 21/4/2004 ông T đề nghị đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số; 000181, người sử dụng Hộ ông bà Bùi Văn T. Ông T cho Bùi Văn Ch , bà S thuê sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến năm 2020 ông T phát hiện ông Ch và bà S sử dụng đất của ông mà thỏa thuận cầm cố cho người khác nên ông T lấy lại đất, việc lấy lại đất của ông T là ông T không có lỗi, mặc khác ông T không có nghĩa vụ thông báo cho những người cầm cố đất với ông Ch, bà S biết việc ông lấy lại đất.

Nh- vậy, ông Bùi Văn Ch và bà Trần Thị S là người nhận vàng của ông Nh và bà M, thì phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nh và bà M nhưng ông Nh, bà M không khởi kiện yêu cầu đòi ông Ch và bà S trả vàng mà khởi kiện đòi ông Bùi Văn T trả lại 15 chỉ vàng 24k, (vàng 9999) cho ông Nh, bà M là không có cơ sở nghĩ nên chấp nhận ý kiến của kiểm sát viên bắt toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Nh và Lê Thị M đòi ông Bùi Văn T trả vàng cầm cố quyền sử dụng đất là phù hợp Điều 131 Bộ luật dân sự.

Đối với diện tích đất của ông Bùi Văn T cho ông Ch và bà S sử dụng hiện nay ông T đã lấy lại nên ông T không yêu cầu gì đối với ông Ch, bà S nên không xem xét.

Về án phí: ông Nguyễn Văn Nh, bà Lê Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm phần yêu cầu không được chấp nhận

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 các Điều 131 Bộ luật dân sự;

[1]. Tuyên bố tở cổ đất giữa ông Nguyễn Văn Nh, ông Bùi Văn Chính và bà Trần Thị Sảnh xác lập ngày 30/7/2019 âm lịch là vô hiệu.

[2]. Bác yêu cầu khởi kiện Nguyễn Văn Nh, bà Lê Thị M đòi ông Bùi Văn T trả 15 (Mười lăm) chỉ vàng 24k, vàng 9999 (vàng cầm cố đất với ông Bùi Văn Ch và bà Trần Thị S).

[3]. Diện tích đất 16.400m² tọa lạc tổ 7, tại ấp 10 Chợ A, xã Đông Hưng, huyện An Minh (theo tờ cổ đất ghi 18.000m²) ông Bùi Văn T đã lấy lại sử dụng nên ông Nguyễn Văn Nh và bà Lê Thị M; ông Bùi Văn Ch, bà Trần Thị S không có nghĩa vụ giao lại.

[4]. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn Nh, bà Lê Thị M phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào 300.000đ mà ông Nh và bà M đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006227 ngày 29/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh. Ông Nh và bà M đã nộp xong tiền án phí sơ thẩm.

Báo quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định là 15 ngày, kể từ ngày tuyên bản án sơ thẩm (ngày 21/10/2021), 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 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 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.

Nơi nhận:

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

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

Lê Mỹ Huê