TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN BIÊN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số:02/2018/DS-ST
Ngày 12 - 01 - 2018
V/V tranh chấp giao dịch dân sự
Cầm cố quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN BIÊN, TỈNH KIÊN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Thanh Huyến

Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thanh Nguyên
2. Ông Bùi Minh Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Thị Gấm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Biên tham gia phiên tòa: Bà Lai Thị Ngọc Thúy.

Ngày 12 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 158/2016/TLST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2016, về việc "Tranh chấp giao dịch dân sự cầm cố quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 144/2017/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2017 và quyết định hoãn phiên tòa số 57/2017/QĐST – DS ngày 29 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1966, bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1967. Có mặt

Địa chỉ: ấp CNN, xã ĐY, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Trần Chí T, sinh năm 1950. Có mặt

2.2 Anh Trần Chí Đ, sinh năm 1981. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Khu Phố 2, thị trấn TB, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

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

3.1 Bà Võ Thị Đ (Võ Ngọc Đ), sinh năm 1949 (vợ ông T). Vắng mặt

3.2 Chị Cao Thị N, sinh năm 1986 (vợ anh Đ). Vắng mặt

Cùng địa chỉ: khu phố 2, thị trấn TB, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/3/2016 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị T trình bày: Nguyên vào ngày 05/12/2011, Ông Trần Chí T cùng ông Trần Chí Đ là con ông T có cố cho vợ chồng ông bà 6.818m^2 đất ruộng tọa lạc tại ấp Cái Nước, xã ĐY, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang, số vàng cố đất là 25 chỉ vàng 24kr, thời hạn cố là 03 năm, nhưng hai bên có giao kèo nếu đến hạn bên cố đất không có vàng chuộc lại thì vợ chồng ông tiếp tục sử dụng. Khi cố hai bên có làm giấy viết tay đề ngày 05/12/20/11(dl) nhằm ngày 11/11/2011(al). Đến nay hợp đồng đã hơn 04 năm nhưng ông T và anh Đ vẫn chưa chuộc lại đất và phần đất này Cơ quan thi hành án đã kê biên phát mãi tài sản nên vợ chồng ông đã giao cho Cơ quan thi hành án rồi.

Nay vợ chồng ông T, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với Ông Trần Chí T và Anh Trần Chí Đ. Buộc ông T và anh Đ trả lại số vàng cố đất cho vợ chồng ông là 25 chỉ vàng 24kr.

Tại phiên tòa ông T, bà T xác định ông T, bà Đ là người cố đất cho vợ chồng ông bà nên yêu cầu ông T, bà Đ trả cho ông bà số vàng cố đất là 25 chỉ vàng 24kr và xin rút một phần đơn khởi kiện về việc yêu cầu Anh Trần Chí Đ cùng có trách nhiệm với Ông Trần Chí T trả 25 chỉ vàng 24kr.

Bị đơn, Ông Trần Chí T trình bày: Năm 2011, ông và ông Nguyễn Thanh T có thỏa thuận là ông bán cho ông T diện tích đất nông nghiệp tại ấp CNN, xã ĐYmỗi công là 8,5 chỉ vàng 24kr nhưng ông T không đủ tiền mua nên hai bên mới thỏa thuận là ông cố toàn bộ diện tích đất nông nghiệp 6.818m^2 cho ông T, bà T với số vàng là 25 chỉ vàng 24kr, thời hạn cố là 03 năm. Ông xác định ông là người cố đất cho ông T, bà T và là người nhận vàng cố đất, còn Trần Chí Đ chỉ ký tên là người chứng kiến việc cầm cố đất giữa các bên.

Vì cần tiền làm ăn nên ông Trần Chí Đ vay tiền Ngân hàng để kinh doanh điện thoại di động nhưng làm ăn thua lỗ không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng nên phần đất cố này hiện nay Cơ quan thi hành án dân sự huyện An Biên đã phát mãi bán cho người mua trúng giá và đã cưỡng chế ông T, bà T giao đất.

Nay ông đồng ý trả dứt số vàng còn nợ cho ông T, bà T trong 48 tháng. Nếu không thì khi nào Chi cục thi hành án dân sự huyện An Biên Thi hành cho ông số vàng người khác nợ ông 50 chỉ vàng 24kr thì ông sẽ trả đủ cho ông T, bà T.

Bị đơn, Anh Trần Chí Đ vắng mặt xuyên suốt trong quá trình giải quyết vụ án nên không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Võ Thị Đ và chị Cao Thị N vắng mặt nên không trình bày ý kiến.

Tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự cung cấp gồm: Tờ hợp đồng cố đất ngày 05/12/2011; giấy chứng nhận QSD đất ngày 03/12/2008 (bản photô).

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay: Các đương sự thỏa thuận như sau:

Phần các đương sự thống nhất nhau:

- Nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị T và Ông Trần Chí T thống nhất Ông Trần Chí T là người cố cho ông T, bà T diện tích đất 6.818m^2 và hiện còn nợ ông T, bà T số vàng cố đất là 25 chỉ vàng 24kr (vàng 9999).

- Phần diện tích đất cố Chi cục thi hành án dân sự đã cưỡng chế giao cho người mua trúng giá xong.

Phần không thỏa thuận được:

Ông T yêu cầu trả 25 chỉ vàng 24kr cho ông T, bà T trong thời hạn 48 tháng, phía nguyên đơn không đồng ý.

Tại phiên tòa kiểm sát viên phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng mối quan hệ pháp luật tranh chấp, tổ chức hòa giải, thu thập chứng cứ đúng theo trình tự Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa sơ thẩm đúng theo trình tự Bộ luật tố tụng dân sự. Thư ký ghi biên bản phiên tòa đúng chức năng, nhiệm vụ của mình.

Đối với đương sự tham gia giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các chứng cứ đương sự cung cấp, lời khai của các đương sự. Thấy rằng yêu cầu của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị T yêu cầu vợ chồng ông T trả 25 chỉ vàng 24kr là có cơ sở chấp nhận. Bởi vì, theo luật đất đai hiện hành không quy định người sử dụng đất được phép cầm cố. Do đó, áp dụng Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình để tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T với ông T là vô hiệu và buộc vợ chồng ông T, bà Đ trả lại cho ông T, bà T 25 chỉ vàng 24kr (vàng 9999). Tại phiên tòa nguyên đơn ông T, bà T rút lại yêu cầu khởi kiện đối với Anh Trần Chí Đ nên đình chỉ không xem xét giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị T khởi kiện bị đơn Ông Trần Chí T và Anh Trần Chí Đ có nơi cư trú trên địa bàn huyện An Biên nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án

nhân dân huyện An Biên theo quy định tại Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn Anh Trần Chí Đ và người có quyền lợi ngĩa vụ liên quan bà Võ Thị Đ, chị Cao Thị N đã được Tòa án tống đạt, triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xử vắng mặt Anh Trần Chí Đ, bà Võ Thị Đ và chị Cao Thị N theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị T yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố giữa vợ chồng ông, bà với Ông Trần Chí T nên quan hệ pháp luật được xác định trong vụ án là "Tranh chấp giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất".

[4] Về nội dung vụ án: Vào ngày 05/12/2011, Ông Trần Chí T có cố cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị T toàn bộ diện tích 6.818m^2, loại đất trồng lúa, tại thửa số 158, tờ bản đồ 1-1 tọa lạc tại ấp CNN, xã ĐY, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang. Đất do Ông Trần Chí T đứng tên quyền sử dụng đất ngày 03/12/2008 (nay đã làm thủ tục tặng cho Trần Chí Đ). Phần đất này hiện nay, Chi cục thi hành án dân sự huyện An Biên đã kê biên phát phát mãi để thu hồi nợ cho Ngân hàng (do Anh Trần Chí Đ và vợ là Cao Thị N nợ tiền Ngân hàng) nhưng phía ông T chưa trả số vàng cố đất cho ông T, bà T.

Hội đồng xét xử, xét thấy tại phiên tòa ông T và vợ chồng ông T, bà T thống nhất ngày 05/12/2011, Ông Trần Chí T cố cho vợ chồng ông T, bà T diện tích đất nông nghiệp 6.818m^2 với số vàng 25 chỉ vàng 24kr, thời hạn cố 03 năm. Theo quy định tại Điều 179 của Luật Đất đai hiện hành quy định về quyền của người sử dụng đất thì không quy định người sử dụng đất được phép cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, việc thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông T với ông T, bà T là vi phạm pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự 2005.

Điều 128 Bộ luật dân sự 2005, có quy định: Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội.

"Điều cấm của pháp luật là những quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định".

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự có quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự bị vô hiệu như sau:

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Như vậy, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa Ông Trần Chí T với vợ chồng ông T, bà T xác lập ngày 05/12/2011 là vô hiệu. Do đó, ông T có nghĩa vụ hoàn trả số vàng cố đất lại cho ông T, bà T là 25 chỉ vàng 24kr (vàng

9999) là phù hợp. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông T xác nhận số vàng cố đất 25 chỉ vàng 24kr ông sử dụng vào mục đích sinh hoạt trong gia đình và tại phiên tòa ông T, bà T yêu cầu vợ chồng ông T, bà Đ trả số vàng cố đất cho ông, bà. Theo quy định tại Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014, có quy định về nghĩa vụ chung về tài sản sau:

2. Nghĩa vụ do vợ hoặc chồng thực hiện nhằm đáp ứng nhu cầu cần thiết của gia đình.

3. Nghĩa vụ phát sinh từ việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung.

4...

Việc cố quyền sử dụng đất cho ông T, bà T là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà Đvà ông T sử dụng số vàng cố đất 25 chỉ vàng 24kr (vàng 9999) để sử dụng vào mục đích chung của gia đình nên cần buộc bà Võ Thị Đ cùng có nghĩa vụ với ông T trả số vàng cố đất cho ông T, bà T là phù hợp.

Đối với phần đất cố hiện nay Chi cục thi hành án dân sự huyện An Biên đã kê biên phát mãi tài sản và giao cho người mua xong nên Hội đồng xét xử không đề cập xem xét.

Xét yêu cầu của Ông Trần Chí T yêu cầu trong thời hạn 48 tháng ông sẽ trả cho ông T, bà T 25 chỉ vàng cố đất là không có cơ sở chấp nhận. Bởi theo khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 quy định: " Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận... ". Việc ông T nhận vàng cố đất của ông T, bà T 25 chỉ vàng 24kr thì phải có nghĩa vụ trả ông T, bà T 25 chỉ vàng 24kr. Trong trường hợp ông T, bà T đồng ý cho vợ chồng ông T trả 25 chỉ vàng 24kr trong thời hạn 48 tháng theo yêu cầu của ông T thì Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự. Tuy nhiên, ông T, bà T không đồng ý cho ông trả dần trong thời hạn 48 tháng nên Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định pháp luật buộc vợ chồng ông T có nghĩa vụ trả cho ông T, bà T 25 chỉ vàng 24kr, khi nào Bản án có hiệu lực pháp luật thì các bên căn cứ Bản án để yêu cầu thi hành án theo Luật thi hành án dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay, ông T, bà T tự nguyện rút một phần đơn yêu cầu khởi kiện đối với Anh Trần Chí Đ về việc cùng ông T trả 25 chỉ vàng cố đất. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà T là hoàn toàn tự nguyện vàphù hợp với pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này của ông T, bà T.

Từ những nhận định nêu trên, sau khi thảo luận Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị T. Buộc Ông Trần Chí T và bà Võ Thị Đ có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị T 25 chỉ vàng 24kr (vàng 9999).

[4] Về án phí DSST:

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Án phí dân sự sơ thẩm 200.000đ (hai trăm nghìn đồng).

Yêu cầu của ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị T được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho ông T, bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Đối với ông T, bà Đ phải chịu án phí không có giá ngạch là 200.000đ. Tuy nhiên, xét đơn xin miễn giảm án phí của Ông Trần Chí T có hoàn cảnh khó khăn do nhà ông bị hỏa hoạn thiệt hại toàn bộ tài sản và được chính quyền địa phương xác nhận nên miễn toàn bộ tiền án phí cho ông T, bà Đ.

Xét thấy, Kiểm sát viên phát biểu về quá trình thụ lý, thu thập chứng cứ của thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa sơ thẩm là đúng quy định Bộ tố tụng dân sự nên hội đồng xét xử ghi nhận. Xét thấy về nội dung vụ án Kiểm sát viên phát biểu là có cơ sở chấp nhận như Hội đồng xét xử phân tích ở phần trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 218, Điều 219, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân năm 2015; Điều 179 Luật đất đai năm 2013; Điều 128, 137 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Thanh T bà Nguyễn Thị T.

2. Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa Ông Trần Chí T với vợ chồng ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị T xác lập ngày 05/12/2011 là vô hiệu.

3. Buộc Ông Trần Chí T và bà Võ Thị Đ có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị T 25 chỉ vàng 24kr (vàng 9999).

4. Đối với phần diện tích đất cố 6.818m^2 tọa lạc tại ấp CNN, xã ĐY, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang ông T, bà T đã giao cho Chi cục thi hành án dân sự huyện An Biên kê biên phát mãi nên miễn xét.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu Anh Trần Chí Đ cùng có trách nhiệm với Ông Trần Chí T trả cho ông bà 25 chỉ vàng 24kr.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: 200.000đ (hai trăm nghìn đồng).

Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm 200.000đ cho Ông Trần Chí T, bà Võ Thị Đ.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 2.062.500đ theo biên lai thu tiền số 0006565 ngày 10/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Biên.

7. Quyền kháng cáo: Án xử công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Đối với các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Biên;
- Chi cục THADS huyện An Biên;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSDS.

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

(*Đã ký và đóng dấu)*

Võ Thanh Huyến