| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN THỚI LAI**<br>**THÀNH PHỐ CẦN THƠ** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 49/2023/DS-ST
Ngày: 09-5-2023
*"V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"*

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

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

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Bùi Tuấn Kiệt

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Hoàng Long.
2. Bà Trần Thị Minh Hiền.

***Thư ký phiên toà***: Bà Nguyễn Thị Mỹ Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên tòa***: ông Phạm Hoài Hận – Kiểm sát viên

Trong ngày 09 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Thới Lai tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 159/2023/QĐXXST-DS ngày 23/3/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 192/2023/QĐST-DS ngày 12/4/2023, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn*: Ông **Lê Văn T**, sinh năm 1964. Có mặt
Trú tại: số 111/4 ấp TN, xã TX, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.
*2. Bị đơn:* Ông **Hà Văn Đ**, sinh năm 1954. Vắng mặt
Bà **Trần Thị P**, sinh năm 1959. Vắng mặt
Trú tại: số 94/4 ấp TN, xã TX, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:* Vào ngày 04/7/2017 ông Lê Văn T có cố của ông Hà Văn Đ và bà Trần Thị P 06 công đất ruộng tầm lớn với số vàng là 06 cây vàng 24K, tại thửa đất số 366, 367, tờ bản đồ số 07, giấy chứng nhận QSD đất số 000022, cấp ngày 01/02/1992 do ông Hà Văn Đ đứng tên, địa chỉ thửa đất tại ấp Thới Thanh, xã TX, huyện Ô Môn, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp TN, xã TX, huyện Thới Lai, TP Cần Thơ). Hai bên có làm "Hợp đồng cớ đất" ngày 04/9/2017, thời hạn cố đất là 02 năm, nếu sau 02 năm ông Đ và bà P không chuộc lại đất thì ông T tiếp tục canh tác. Khi cố đất của ông T thì

ông cho con gái của ông Đ là chị Hà Thị Mỹ Ph và con rễ là Trần Chí D mướn lại để canh tác, thời hạn là 02 năm từ năm 2017 đến năm 2018, sau đó chị Ph không mướn đất nữa nên ông lấy lại phần đất này và canh tác này từ năm 2019 cho đến nay. Do ông Đ và bà P nợ nần nên bị kê biên phát mãi tài sản có dính vào một phần đất đã cố cho ông.

Nay ông yêu cầu ông Hà Văn Đ và bà Trần Thị P phải cùng có trách nhiệm trả lại cho ông 06 cây (60 chỉ) vàng 24K. Sau khi ông Đ, bà P trả lại vàng cho ông thì ông sẽ trả lại phần đất đã cố.

*Bị đơn trình bày:* Trước đây giữa con gái của ông là Hà Thị Mỹ Ph và con rễ là Trần Chí D có thiếu tiền hụi của ông T, sau đó hai bên có làm Hợp đồng cố đất, ông thừa nhận có ký vào Hợp đồng cố đất nhưng là người làm chứng, ông không có nhận vàng, chị Ph và anh D nhận vàng của ông T hay không thì ông không biết, bà P có nhận vàng của ông T thì ông không biết. Ông thừa nhận phần đất tại thửa số 366 và 367 hiện tại do ông T đang canh tác.

Hiện tại do nợ nần nên vợ ông là bà P đã bỏ địa phương đi đâu ông không biết, chị Hà Thị Mỹ Ph và Trần Chí D cũng trốn nợ đi khỏi địa phương. Ông không đồng ý trả số vàng cố đất theo yêu cầu của ông T.

***Tại phiên tòa*:** Nguyên đơn ông Lê Văn T cho rằng ông cố đất của ông Đ và bà P không liên quan gì đến tiền hụi, đất của ông Đ thì làm gì có việc Ph và D đứng ra cố được, trong Hợp đồng cố đất vợ chồng ông Đ, bà P ký là người cố đất, Ph và D là người làm chứng. Bị đơn vắng mặt.

*Đại diện Viện kiểm sát phát biểu*: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự và việc xác minh, thu thập chứng cứ đúng quy định tại Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự; việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đúng quy định tại Điều 208 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thời hạn chuẩn bị xét xử đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữa nguyên đơn ông Lê Văn T với ông Hà Văn Đ và bà Trần Thị P có ký hợp đồng cố đất ngày 04/9/2017, người cố đất là ông Đ, bà P, thời hạn cố là 02 năm, với số vàng 06 cây vàng 24K, có người làm chứng và đại diện ấp xác nhận. Ông Đ cho rằng ông ký với tư cách người làm chứng là không có cơ sở, vì đã thể hiện rõ trong hợp đồng cố đất và phần đất cố do ông Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế hiện nay thì ông T cũng là người đang canh tác phần đất ông đã cầm cố. Việc cầm cố đất là trái với quy định Luật đất đai nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số vàng cố đất là có cơ sở. Do bị đơn đã nhận số vàng cố đất là 60 chỉ vàng 24K của nguyên đơn nên cần buộc bị đơn trả lại số vàng này cho nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện của ông Lê Văn T yêu cầu ông Hà Văn Đ, bà Trần Thị P trả số vàng cố đất. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng, triệu tập hợp lệ bị đơn lần thứ hai để tham dự phiên tòa nhưng bị đơn vẫn vắng mặt nên xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Vào ngày 04/7/2017 ông Lê Văn T có cố của ông Hà Văn Đ và bà Trần Thị P 06 công đất ruộng tầm lớn với số vàng là 06 cây vàng 24K, tại thửa đất số 366, 367, tờ bản đồ số 07, giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp ngày 01/02/1992 do ông Hà Văn Đ đứng tên, địa chỉ thửa đất tại ấp Thới Thanh, xã TX, huyện Ô Môn, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp TN, xã TX, huyện Thới Lai, TP Cần Thơ). Hai bên có làm "Hợp đồng cố đất" ngày 04/9/2017. Chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là "Hợp đồng cố đất" ngày 04/9/2017, như vậy việc cố đất giữa nguyên đơn và bị đơn là có thật. Ông Hà Văn Đ cũng thừa nhận có ký tên vào Hợp đồng cố đất nhưng cho rằng mình là người làm chứng, còn việc cố đất là con gái và con rễ đứng ra cố đất với ông T vì trước đó có nợ tiền hụi của ông T, vấn đề này không được nguyên đơn thừa nhận và cho rằng ông Đ và bà P là người ký tên cố đất; mặt khác, nguyên đơn cũng cho rằng đất là của ông Đ bà P thì con gái và con rễ có quyền gì mà cố cho ông. Do đó, xét chứng cứ và trình bày của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

[4] Xét "Hợp đồng cố đất" ngày 04/9/2017 giữa ông Hà Văn Đ, bà Trần Thị P với bên người cố đất là ông Lê Văn T, người làm chứng Hà Quốc Tr là con ông Đ, Trần Chí D là con rễ nhưng đã bỏ địa phương, trong hợp đồng này cũng không có ghi chị Ph và anh D cố đất cho ông T. Ông Nguyễn Phú Q là trưởng ấp có xác nhận vào Hợp đồng cố đất, việc ông Đ bà P cố đất cho ông T là có thật, vì có cố đất cho ông T thì ông T mới canh tác được. Tuy nhiên, xét về hình thức của hợp đồng không được công chứng, chứng thực đã vi phạm về hình thức giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 119 Bộ luật Dân sự 2015; mặt khác, việc cầm cố quyền sử dụng đất là trái với quy định Luật đất đai nên các bên phải giao trả lại cho nhau những gì đã nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí. Bị đơn là người trên 60 tuổi nên được miễn án phí.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

*Vì các lẽ trên*;

## QUYẾT ĐỊNH:

***Căn cứ vào***:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147; các Điều 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Các Điều 117, 119, 122, 407, 468 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009.

Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Q hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

***Tuyên xử***:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T.

Tuyên bố: Hợp đồng cố đất ngày 04/9/2017 giữa ông Hà Văn Đ, bà Trần Thị P với ông Lê Văn T vô hiệu.

Buộc ông Hà Văn Đ và bà Trần Thị P phải trả lại cho ông Lê Văn T 60 (sáu mươi) chỉ vàng 24K.

2. Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về tạm ứng án phí DSST: Ông Lê Văn T được nhận lại số tiền 7.500.000 (bảy triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0005934 ngày 29/12/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai, TP Cần Thơ.

4. Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án đối với nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án, bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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***:
- Đương sự;
- VKSND H. Thới Lai;
- Chi cục THADS H. Thới Lai;
- TAND TP. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Bùi Tuấn Kiệt**