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: **06**/2023/DS-ST
Ngày 14-3-2023.
"V/v tranh chấp về giao dịch 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: Bà Thị Gấm

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thu Trang và ông Phạm Đức Hoài.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Việt -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- Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 230/2020/TLST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2020 về việc *"Tranh chấp về giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2023/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 01 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2023/QĐST- DS ngày 14/02/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1973 và chị Trương Thị T, sinh năm 1980;

2. Bị đơn: Anh Phạm Văn C1, sinh năm 1980 và chị Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã N Y, huyện A B, tỉnh Kiên Giang.

(Ông C, bà T có mặt tại phiên tòa; anh C1, chị Đ vắng mặt tại phiên tòa lần 02 không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và những ý kiến tại Tòa án nguyên đơn anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T trình bày yêu cầu như sau:

Vào ngày 08/5/2011 vợ chồng anh Phạm Văn C1, chị Nguyễn Thị Đ có cố cho vợ chồng anh 05 công đất nông nghiệp tầm 3m tọa lạc tại ấp Hai Trong, xã Nam Yên, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang với giá là 25 chỉ vàng 24 kara, thời hạn cố đất là 03 năm (kể từ ngày 05/5/2011 đến ngày 08/5/2014), hết hạn thì chuộc lại đất và giao trả số vàng lại cho gia đình anh.

Sau khi nhận cố đất thì vợ chồng anh canh tác đất cho đến năm 2014 thì anh C1, bà Đ lấy lại đất nhưng không giao số vàng cố đất lại cho gia đình anh. Sau đó vợ chồng anh C1 hứa mỗi năm chuộc lại 01 công đất với giá là 05 chỉ vàng 24kara, kể từ năm 2017 cho đến khi chuộc xong. Đến năm 2019 thì vợ chồng anh C1 chỉ chuộc lại có 01 công, còn 04 công đất thì chưa chuộc lại. Sau đó vợ chồng anh C1 đem đất cho ông Phan Văn N thuê lại.

Nay vợ chồng anh C, chị T yêu cầu hủy hợp đồng cố đất giữa vợ chồng anh, chị với vợ chồng anh C1, chị Đ lập ngày 08/5/2011, buộc vợ chồng anh C1, chị Đ trả lại số vàng cố đất còn lại là 20 (Hai mươi) chỉ vàng 24 kara.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Phạm Văn C1 có ý kiến:

Anh C1 cho rằng vợ chồng anh có cố đất của vợ chồng của anh C, chị T. Giấy cam kết ngày 08/5/2017 là do anh trực tiếp viết và ký nhận, anh viết trên cơ sở tự nguyện, không ai ép buộc với nội dung có cố 05 công đất với số vàng 25 chỉ vàng 24kara, mỗi năm chuộc 01 công là 05 chỉ vàng 24k, lý do anh ký nhận là do anh cố 01 công đất và ba anh là Phạm Văn C2 cố 04 công đất, nhưng anh là người trực tiếp nhận 25 chỉ vàng 24kara, còn lại 20 chỉ vàng 24 kara anh đưa cho em anh là Phạm Văn C3, em anh đem vàng về đưa lại cho ba của anh là ông Phạm Văn C.

Từ lúc viết giấy cam kết đến nay thì anh C, chị T canh tác phần đất này, đến khoảng 11/2019 là anh chuộc lại 01 công đất và trả 05 chỉ vàng cho vợ chồng anh C và chị T. Còn lại 04 công đất thì là của ba anh ông C2, nên anh không chuộc được, dó đó anh không có cố 04 công đất này của anh C.

Nay đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc vợ chồng anh trả lại 20 (Hai mươi) chỉ vàng 24 kara thì anh C1 không đồng ý.

Chị Nguyễn Thị Đ vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và không có ý kiến yêu cầu gì.

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu chị Đ có nghĩa vụ liên đới thanh toán 20 (Hai mươi) chỉ vàng 24 kara. Tại phiên tòa chỉ yêu cầu anh C1 có nghĩa vụ trả 20 (Hai mươi) chỉ vàng 24kara. Còn đối với bị đơn anh C1 và chị Đ vắng mặt nên không ghi nhận ý kiến.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về tố tụng**:** Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thiên ký phiên tòa, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Không có kiến nghị về phần thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn C yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh C và ông C1 được xác lập ngày 08/5/2011, buộc anh C1 trả lại cho vợ chồng anh C số vàng là 20 (Hai mươi) chỉ vàng 24 kara.

Xét thấy các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho thấy vợ chồng anh C và anh C1 có lập hợp đồng cố đất ngày 08/5/2011, diện tích đất 05 công tầm 03 m với số vàng là 25 chỉ vàng 24kr, đến ngày 08/5/2017 anh C1 có viết giấy cam kết để chuộc lại đất (BL 10A). Căn cứ Điều 166 và Điều 167 Luật Đất đai không có quy định cho người sử dụng đất có quyền cầm cố, do vậy việc cầm cố đất giữa vợ chồng ông C và anh C1 là giao dịch trái pháp luật không được pháp luật thừa nhận và bị vô hiệu. Do đó việc vợ chồng anh C yêu cầu hủy giao dịch cố đất là có cơ sở chấp nhận. Giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu các bên trao trả cho nhau những gì đã nhận. Tại phiên tòa anh C yêu cầu anh C1 có trách nhiệm trả 20 chỉ vàng 24kara, do đó anh C1 có trách nhiệm giao trả cho anh vợ chồng anh C 20 (Hai mươi) chỉ vàng 24kara. Vợ chồng anh C không yêu cầu chị Đ có trách nhiệm cùng trả nên không xem xét giải quyết.

Đối với diện tích đất 05 công tầm 03 m hiện nay anh C1 đang quản lý sử dụng nên không xem xét.

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 kiện: Các đương sự có nơi cư trú trên địa bàn huyện An Biên nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân huyện An Biên theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Quan hệ pháp luật tranh chấp: Anh C, chị T khởi kiện yêu cầu hủy giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất với anh C1 nên quan hệ pháp luật được xác định trong vụ án là "*Tranh chấp về giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất*".

[3] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện anh C, chị T yêu cầu anh C1 trả lại số vàng cố đất là 20 chỉ vàng 24kara loại vàng 9999. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Vào ngày 08/5/2011 thì vợ chồng anh Phạm Văn C1, chị Nguyễn Thị Đ có cố cho vợ chồng anh C, chị T diện tích đất 05 (Năm) công đất nông nghiệp tầm 3m tọa lạc tại ấp Hai Trong, xã Nam Yên, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang với giá là 25 chỉ vàng 24 kara. Đến ngày 08/5/2017 thì anh C1 có viết tờ cam kết để chuộc lại đất (BL10A), tại Tòa án anh thừa nhận *"Tờ cam kết"* là do anh trực tiếp viết và ký, anh viết trên cơ sở tự nguyện, không bị ai ép buộc, anh thừa nhận việc cố 05 công đất với giá 25 (Hai mươi lăm) chỉ vàng 24kara, sau khi cố đã trả được 05 chỉ vàng 24kara và hiện nay còn nợ lại 20 (Hai mươi) chỉ vàng 24kara. Tuy nhiên, việc anh C1 trực tiếp nhận vàng từ anh C, chị T là do anh cố 01 công đất và ba anh là ông Phạm Văn C2 cố 04 công đất, sau đó anh giao lại cho em của anh là Phạm Văn C3 20 (Hai mươi) chỉ vàng 24kr để đưa vàng cho cha anh là ông Phạm Văn C2 nên anh không đồng ý trả lại cho vợ chồng anh C 20 (Hai mươi) chỉ vàng 24kr.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì Tòa án có yêu cầu anh Phạm Văn C1 và chị Nguyễn Thị Đ cung cấp tài liệu chứng cứ về việc phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc nguyên đơn yêu cầu anh C1 và chị Đ trả số vàng cố đất 20 (Hai mươi) chỉ vàng 24kr, nhưng anh C1 và chị Đ không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì phản đối việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh trả 20 chị vàng 24 kara. Mặc khác, tại phiên tòa vợ chồng anh C chị T xác định vợ chồng anh không cố đất của ông C2 chỉ tham gia giao dịch cố đất với ông C1 nên không yêu cầu gì đối với ông C2.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử thấy rằng việc anh C1 có cố đất cho vợ chồng anh C chị T và anh C1 có nhận vàng của vợ chồng anh C chị T là có thật. Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật đất đai thì không quy định cho người sử dụng đất có quyền cầm cố quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 và Điều 167 của Luật đất đai, nên anh C, chị T và anh C1 giao dịch cầm cố quyền sử đất là vi phạm điều cấm theo quy định tại khoản 4 Điều 12 của Luật đất đai. Do đó, Hội đồng xét xử xác định giao dịch cầm cố cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh C, chị T và anh C1, chị Đ xác lập ngày ngày 08/5/2011 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự. Đồng thời, 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, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu của anh C1, chị T buộc anh C1 trả số vàng số

đất còn nợ là 20 (Hai mươi) chỉ vàng 24kara theo quy đinh tại Điều 131 của Bộ luật dân sự.

Đối với việc anh C1 cho rằng chỉ nhận vàng dùm cho ông Phạm Văn C2 và đã giao lại cho ông Cui 20 (Hai mươi) chỉ vàng 24 kara thì đây là một giao dịch khác giữa anh C1 và ông C2, nếu có tranh chấp vấn đề này thì khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

Đối với diện tích đất cố 05 (Năm) công tầm 3m, đất nông nghiệp tọa lạc tại ấp Hai Trong, xã Nam Yên, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang, anh C1 đã nhận lại đất cố nên không xem xét.

Riêng đối với chị Nguyễn Thị Đ, tại phiên tòa vợ chồng anh C chị T rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu chị Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ liên đới thanh toán 20 (Hai mươi) chỉ vàng 24kr cùng với anh Phan Văn C1. Xét việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 71 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử phần yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu chị Đ có nghĩa vụ liên đới cùng với anh Phan Văn C1 trả 20 (Hai mươi) chỉ vàng 24 kara.

Về ý kiến phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng và đề nghị hướng giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát huyện An Biên tại phiên tòa là có cơ sở nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về án phí của vụ án: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải nộp án phí theo quy định pháp luật.

Hoàn trả cho anh C chị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 35, Điều 39, Điều 71, Điều 144, Điều 147, Điều 244 Điều 227, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân năm 2015;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 12, Điều 166 và Điều 167 của Luật đất đai 2013;

Căn cứ vào Điều 123 và Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015;

Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T.

Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T và anh Phạm Văn C1 xác lập ngày 08/5/2011 bị vô hiệu.

Buộc anh Phạm Văn C1 có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T số vàng cố đất còn lại là 20 (Hai mươi) chỉ vàng 24 kara, loại vàng 9999.

Đối với diện tích đất cố 05 công tầm 3m, đất nông nghiệp tọa lạc tại ấp Hai Trong, xã Nam Yên, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang. Anh Phạm Văn C1 đã nhận lại xong nên không xem xét giải quyết.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn vợ chồng anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T yêu cầu chị Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ liên đới cùng với anh Phạm Văn C1 trả số vàng cố đất 20 (Hai mươi) chỉ vàng 24kara.

3. Về án phí vụ kiện:

Buộc anh Phạm Văn C1 phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0007081 ngày 03/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

4. Quyền kháng cáo: Án xử công khai, nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (14/3/2023). Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt 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 hồ sơ vụ án (V).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Thị Gấm