TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 32/2021/DS - ST
Ngày: 18 – 10 - 2021
Về việc: "*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thọ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Trường
2. Ông Nguyễn Văn Tho

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Mộng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huỳnh Anh – Kiểm sát viên

Ngày 18 tháng 10 năm 2021 Tòa án nhân dân huyện Châu Thành mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 197/2020/TLST - DS ngày 28/10/2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2021/QĐXXST- DS ngày 22 tháng 9 năm 2021 giữa:

1/ Nguyên đơn: Ông Lê Văn H

Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (*Có mặt*).

2/ Bị đơn: Ông Nguyễn Thiện N (tên gọi khác Nguyễn Văn P)

Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang *(Có mặt)*.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Trần Thị E

2/ Bà Huỳnh Thanh T1

3/ Bà Trần Thị M

4/ Ngân hàng N

Địa chỉ: Đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

5/ Anh Lê Thiện T2

6/ Chị Lê Thiện T3

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

7/ Chị Lê Thị Diệu H

Địa chỉ: Khu phố N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang

8/ Bà Lê Thiện H1

Địa chỉ: Phường T, quận O, thành phố Cần Thơ.

9/ Anh Lê Hữu Đ

Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

(Tất cả những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/6/2020, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Văn Htrình bày:

Ngày 07/11/2010 do hoàn cảnh gia đình ông gặp khó khăn nên ông cầm cố cho ông T4 hai công đất giáp ranh với đất của chị vợ của ông là bà Trần Thị E với giá 16.000.000 đồng. Được một mùa vụ, bà E kêu ông chuộc lại đất của ông T4 và cố lại cho bà E với giá 20.000.000 đồng, ông có làm giấy tay cầm cố đất với anh Nguyễn Thiện N (con của bà E). Hiện trạng khi cầm cố đất là đất ruộng, hai bên thỏa thuận cầm cố không xác định thời hạn khi nào ông có tiền thì chuộc lại. Tuy nhiên, đến nay bà E yêu cầu cho bà phải lên bờ để trồng cây lâu năm, nếu không thì ông phải chuộc lại với giá hai cây vàng 24k.

Do đó ông khởi kiện bị yêu cầu đơn ông Nguyễn Thiện N cùng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị E phải có trách nhiệm cho ông chuộc lại hai công đất với giá 20.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Thiện N trình bày: Ông thừa nhận ông cùng với vợ là bà Huỳnh Thanh T1 có nhận cầm cố đất của ông H tổng cộng bốn công đất, cụ thể: Lần thứ nhất vào năm 2002, ông nhận cầm cố một công giáp với phần đất của ông và bà E với giá 1,1 cây vàng 24k, không xác định thời hạn chuộc. Đến năm 2010, ông nhận cầm cố thêm hai công đất nằm giáp và cùng chung dây đất với một công đất ông đã cầm cố của ông H. Đến năm 2012, ông tiếp tục nhận cầm cố của ông B một công đất với giá 12 chỉ vàng 24k nằm giáp với hai công đất ông nhận cố đất của ông H vào năm 2010 nhưng phần đất của ông H đã cầm cố cho ông B trước đây.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu chuộc lại phần đất hai công giáp với đất của bà E và của ông, ông cũng đồng ý. Tuy nhiên, hai công đất mà ông H yêu cầu chuộc là trước đây ông nhận cầm cố một công với giá 11 chỉ vàng 24k và một công với giá 10.000.000 đồng. Nay ông đã lên bờ và trồng cây nên ông làm đơn phản tố yêu cầu ông H, bà M phải chuộc hai công đất với giá 11 chỉ vàng 24k và

10.000.000 đồng, đồng thời phải bồi thường cây trồng trên đất cho ông. Riêng tiền công lên bờ, ông không yêu cầu bồi thường.

Tại phiên tòa, ông N đồng ý nếu ông H trả 11 chỉ vàng 24k và 10.000.000 đồng thì ông không yêu cầu bồi thường cây trồng trên đất.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Tại văn bản gửi cho Tòa án: Bà Huỳnh Thanh T1 trình bày, bà thống nhất với lời khai của ông N, ông N được quyền quyết định mọi vấn đề, bà không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Tại văn bản gửi cho Tòa án, bà Trần Thị E trình bày: Phần đất tranh chấp giữa ông N và ông H không liên quan đến bà, ông N là người nhận cầm cố đất nên ông N tự định đoạt.

Ngân hàng N có ý kiến bằng văn bản cho rằng hợp đồng cầm cố đất giữa ông N với ông H không ảnh hưởng đến hợp đồng vay vốn của Ngân hàng nên Ngân hàng không tham gia tố tụng và xin được xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Hữu Đ trình bày: Hợp đồng cầm cố đất giữa ông N và ông H không liên quan đến ông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán – Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo hướng:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số vàng nhận cầm cố đất 1,1 cây vàng 24k và 10 triệu đồng, bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét thấy nguyên đơn và bị đơn không thống nhất được với nhau về số tiền và vàng mà hai bên đã cầm cố đất cho nhau nên phát sinh tranh chấp và khởi kiện ra Tòa án. Do đó xác định quan hệ tranh chấp "Hợp đồng cầm

cố đất". Bị đơn cư trú tại huyện C nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C.

Tại phiên tòa những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Ê, bà T1 vắng mặt nhưng có yêu cầu được xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông T2, bà T3, bà H, bà H1 vắng mặt mặc dù đã được Tòa án thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng. Căn cứ vào điều 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông N phải trả lại hai công đất đã cầm cố đồng thời nguyên đơn sẽ trả cho bị đơn 20.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng vào năm 2002, ông Lê Văn H và bà Trần Thị M cầm cố cho ông N và bà T1 một công đất tầm 03m với giá 11 chỉ vàng 24k. Đến năm 2010, ông H tiếp tục cầm cố cho ông N hai công đất với giá 20.000.000 đồng. Đến năm 2012, ông N nhận cố thêm một công đất từ ông B với giá 12 chỉ vàng 24k nhưng là đất của ông H và bà M đã cầm cố cho ông B. Như vậy, tổng cộng ông N và bà T1 nhận cầm cố ba lần gồm bốn công đất của ông H và bà M với các mức giá mỗi lần cầm cố khác nhau. Thời điểm nhận cầm cố đất đều là đất đang được trồng lúa.

Căn cứ vào sơ đồ đo vẽ thực tế xác định, phần đất ông H yêu cầu chuộc với giá 20.000.000 đồng tại vị trí số I và II có diện tích 2.653,5m^2. Về phía ông N xác định vị trí số I ông nhận cầm cố vào năm 2002 với giá 11 chỉ vàng 24k còn vị trí số II và số III mới đúng là ông nhận cầm cố với giá 20.000.000 đồng. Hiện trạng phần đất tại vị trí số I và số II đã được ông N lên bờ trồng chuối.

Xét thấy tại thời điểm các bên thực hiện giao dịch cầm cố đất với nhau, Bộ luật dân sự và Luật đất đai đều không quy định người sử dụng đất được quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó xác định hợp đồng cầm cố đất là vô hiệu. Nay nguyên đơn và bị đơn đều không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mà thống nhất giao trả lại đất và chỉ còn tranh chấp với nhau giữa số tiền và vàng cầm cố.

Xét hợp đồng cầm cố đất diện tích một công được lập vào năm 2002 và hợp đồng cầm cố đất diện tích hai công được lập vào năm 2010 không thể hiện phần đất cầm cố giáp ranh vị trí nào, ông H cho rằng những người làm chứng là ông B và ông T4 biết nhưng ông H không cung cấp được địa chỉ của ông B nên Tòa án không tiến hành thu thập chứng cứ lấy lời khai từ phí ông B. Riêng ông T4 là người nhận cố đất hai công của ông H sau đó ông H lấy lại cố cho ông N với giá 20.000.000 đồng nhưng ông T4 không cung cấp lời khai làm chứng cho ông H. Ông H thừa nhận giữa ông và ông T4 có mâu thuẫn do ông đã lấy lại đất

cầm cố cho ông T4 để cho ông N cầm cố lại nên ông T4 không làm chứng cho ông H. Tại phiên tòa, ông H thống nhất không yêu cầu ông T4 làm chứng trong vụ kiện. Từ đó cho thấy ông H khởi kiện yêu cầu chuộc lại hai công đất tại vị trí số I và II trên lược đồ với giá 20.000.000 đồng nhưng không có bất cứ chứng cứ gì trong khi một công đất được ông N nhận cầm cố đầu tiên năm 2002 với giá 11 chỉ vàng 24k theo ông N trình bày nằm giáp với phần đất của ông N, bà E sẽ liền canh, liền cư, thuận tiện việc đi lại, canh tác nên được xem là phù hợp về mặt thực tế. Mặt khác, qua ý kiến của ông Lê Văn M là hàng xóm ở giáp ranh với ông N và ông H cho rằng một công đất ông N nhận cầm cố của ông H nằm đầu ngoài giáp ranh với đất của ông N và đất của ông M, còn hai công nhận cố với giá 20.000.000 đồng thì nằm kế tiếp.

Từ cơ sở trên xác định hai công đất ông H cầm cố cho ông N với giá 20.000.000 đồng là nằm phía trong tại vị trí số II và số III trên lược đồ, còn tại vị trí số I và vị trí số II với các bên cầm cố cho nhau với giá 11 chỉ vàng 24k và 10.000.000 đồng là phù hợp. Do đó yêu cầu khởi kiện chuộc lại đất tại vị trí số I và II trên lược đồ và trả cho ông N 20.000.000 đồng của ông H là không có căn cứ. Ngược lại, yêu cầu phản tố trả lại đất và buộc ông H, bà M phải trả lại cho ông Nhơn 11 chỉ vàng 24k và 10.000.000 đồng của ông N là phù hợp nên được chấp nhận. Về cây trồng trên đất ông N không yêu cầu ông H, bà M bồi thường.

Chi phí thẩm định và định giá: 6.350.000 đồng, do yêu cầu phản tố của ông N được chấp nhận nên ông H phải chịu toàn bộ chi phi thẩm định, định giá, ông H đã nộp đủ.

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông H phải chịu nhưng được miễn theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 122; Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 Bộ luật dân sự năm 2015; điều 203 Luật đất đai; Các Điều 147, 157, 165, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H
2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thiện N.

Buộc ông Lê Văn Hvà bà Trần Thị M phải trả lại cho ông Nguyễn Thiện N 11 (Mười một) chỉ vàng 24k và 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) tiền và vàng cầm cố đất.

Ông N có trách nhiệm giao lại cho ông Lê Văn H, bà Trần Thị M diện tích 2.653,5m^2 và hoa màu, cây trồng trên đất tại vị trí số I và số II, diện tích đất thuộc thửa 795 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000164 cấp ngày 17/4/1997 cho hộ bà Trần Thị M. Ông H, bà M không phải bồi thường tiền hoa màu, cây trồng trên đất (Có số đo, tứ cận cụ thể theo sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản: 6.350.000 đồng nguyên đơn phải chịu. Nguyên đơn đã nộp đủ

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được miễn do trường hợp người có công với cách mạng. Bị đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0007777 ngày 28/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

"Trường hợp 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, Điều 7a Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 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".

5. Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày xét xử. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân T. Hậu Giang
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục thi hành án huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

LÊ THỊ THỌ