

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỜ ĐỎ
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Bản án số: 63/2019/DS-ST

Ngày: 29 -5-2019

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
cầm cố quyền sử dụng đất*”.

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỜ ĐỎ

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Quốc Kiệt.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hoàng H;
2. Ông Nguyễn Xuân Quý.

Thư ký phiên tòa: Ông Phan Thành Sang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Lưu Quốc Phú – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 226/2018/TLVA-DS ngày 19 tháng 12 năm 2018 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 57/QĐST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thanh H, sinh năm 1988.

Địa chỉ: KV T, phường N, quận N, TP. Cần Thơ.

(Có mặt tại phiên tòa).

Bị đơn:

Anh Trần Thanh H, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, TP. Cần Thơ.

(Vắng mặt tại phiên tòa).

Mai Thị T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, TP. Cần Thơ.

(Có đơn xin giải quyết vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Nguyễn Thành H, sinh năm 1980.

Địa chỉ: KV T, phường T, quận T, TP. Cần Thơ.

(Vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/12/2018 và bản tự khai ngày 16/01/2019, chị Nguyễn Thanh H trình bày: Vào ngày 29/3/2013, anh Trần Thanh H và chị Mai Thị T đồng ý cõ đất cho chị với số đất là 05 công tầm đo với số vàng 35 chỉ vàng 24kr, thời hạn cõ đất là 02 năm, đất tọa lạc tại Ấp T, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ, khi cõ đất vợ chồng anh H và chị T đã làm hợp đồng giấy tay để làm bằng chứng về việc cõ đất, sau khi cõ đất thì vợ chồng chị cho anh H và chị T mượn lại với giá 18.000.000 đồng/năm. Đến năm 2015, anh H và chị T không chuộc lại đất mà đem cõ đất cho người khác. Do đó, chị Hg có đơn khởi kiện anh H và chị T yêu cầu trả lại số vàng mà chị đã cõ đất là 35 chỉ vàng 24kr. Trong khi đó, số tiền anh H và chị T còn thiếu lại 8.000.000 đồng là tiền thuê đất năm 2018 .

Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/01/2019, chị Mai Thị T trình bày: Chị và chồng là anh Trần Thanh H có lập hợp đồng cầm cõ ruộng đất cho chị Nguyễn Thanh Hg, hợp đồng được lập bằng giấy tay vào ngày 29/3/2013 với thỏa thuận cầm cõ 05 công đất tại ấp T, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ, thời hạn cầm cõ đến hết vụ đông xuân năm 2015 và có thỏa thuận chuộc lại đất thì sẽ trả bằng vàng Thốt Nốt. Sau khi cầm cõ thì vợ chị và anh H đã thuê lại từ chị Hg để canh tác với giá là 3.600.000 đồng/công/năm, chị Hg chưa từng quản lý và canh tác diện tích đất do chị và anh H cầm cõ.

Tại bản tự khai, anh Nguyễn Thành H là chồng của chị Nguyễn Thanh H trình bày: Vào ngày 29/3/2013, anh Trần Thanh H và chị Mai Thị T đồng ý cõ đất cho anh, số đất là 5 công tầm đo với số vàng là 35 chỉ vàng 24kr, thời hạn là 02 năm, đất tọa lạc tại T, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ có lập hợp đồng viết tay. Sau khi cõ đất, thì vợ chồng anh đã cho anh H và chị T thuê lại để canh tác với giá là 18.000.000 đồng/năm. Đến năm 2015, anh H và chị T không chuộc lại mà tiếp tục cõ đất cho người khác. Do đó, yêu cầu anh H và chị T trả lại cho anh 35 chỉ vàng mà vợ chồng anh đã cõ đất. Trong khi đó, tiền mượn đất anh H và chị T còn thiếu của năm 2018 là 8.000.000 đồng hoặc để lại 05 công đất cho vợ chồng anh canh tác.

Tại biên bản ghi nhận ý kiến ngày, 19/02/2019, các đương sự trình bày:

Chị Nguyễn Thanh Hg: Vẫn yêu cầu anh Trần Thanh H và chị Mai Thị T trả

35 chỉ vàng 24kr, không yêu cầu tính lãi suất chậm trả và không yêu cầu anh H và chị T trả tiếp tiền thuê đất.

Chị Mai Thị T trình bày: Chị T thống nhất với lời trình bày của chị Hg về nội dung sự việc, chị thừa nhận chị và anh H có cầm cố 05 công đất tại ấp T, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ, với số vàng là 35 chỉ vàng 24kr, từ khi cầm cố đến nay thì chị Hg và anh H không có quản lý và sử dụng đất mà cho anh H và chị thuê lại để canh tác. Nay chị Hg yêu cầu thì chị và anh H sẽ cùng trả số vàng 35 chỉ vàng 24kr, nhưng hiện nay hoàn cảnh khó khăn, nên xin được trả dần mỗi năm 01 cây vàng 24kr đến khi dứt nợ. Đối với việc cầm cố đất cho người khác, hiện chị không nhớ rõ nên không thể cung cấp thông tin được.

Anh Nguyễn Thành H trình bày: Thống nhất với lời trình bày của chị Hg và không có ý kiến gì khác.

Tòa án tiến hành triệu tập hợp lệ nhiều lần đối với anh H để tham gia phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng anh H vắng mặt không lý do, nên vụ án không tiến hành hòa giải được, ngày 25/3/2019 chị T có đơn xin giải quyết vắng mặt, anh H vắng mặt không lý do. Do đó, vụ án được đưa ra xét xử theo quy định.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn Nguyễn Thanh H vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc bị đơn Trần Thanh H và Mai Thị T trả lại 35 chỉ vàng 24kr và đồng ý quy đổi 35 chỉ vàng 24kr thành tiền Việt Nam theo giá vàng tại thời điểm xét xử, không yêu cầu tính lãi suất chậm trả và tiền thuê đất.

Anh Trần Thanh H, chị Mai Thị T và anh H vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Hội đồng xét xử công bố lời khai của chị T, anh H mà Tòa án thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ trình bày ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội thẩm, Thư ký thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về sự có mặt của đương sự thì anh H và anh H chưa chấp hành đúng quy định về việc pH có mặt khi được Tòa án triệu tập. Về thời hạn giải quyết vụ án đảm bảo theo Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Hồ sơ giao cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời gian quy định. Tòa án thụ lý đúng thẩm quyền và xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” là đúng quy định.

Về nội dung căn cứ vào Điều 262, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thanh Hg, anh Nguyễn Thành

H với anh Trần Thanh H và chị Mai Thị T là vô hiệu, buộc chị T và anh H trả cho chị Hg số vàng 35 chỉ vàng 24kr, ghi nhận sự tự nguyện của chị Hg về việc quy đổi 35 chỉ vàng 24kr thành tiền Việt Nam đồng tương ứng với giá vàng tại thời điểm xét xử của chị Hg.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa hôm nay, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Giữa chị Nguyễn Thanh Hg, anh Nguyễn Thành H với anh Trần Thanh H, chị Mai Thị T có thỏa thuận và xác lập hợp đồng cầm cố đất ruộng vào ngày 29/3/2013. Nay, các đương sự có phát sinh tranh chấp, nên xác định mối quan hệ pháp luật đối với giao dịch của các đương sự là “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”, đây là tranh chấp thuộc sự điều chỉnh của ngành luật dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do bị đơn có nơi cư trú tại huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ, nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án tiến hành triệu tập hợp lệ đối với anh H để tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tham dự phiên tòa, nhưng anh H vắng mặt không lý do, chị T có đơn xin giải quyết vắng mặt, anh Nguyễn Thành H đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với anh H, chị T, anh H theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Anh Trần Thanh H, chị Mai Thị T thỏa thuận và có giao kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với chị Nguyễn Thanh H và anh Nguyễn Thành H, có lập thành văn bản là hợp đồng cầm cố đất ruộng vào ngày 29/3/2013, nhưng trong hợp đồng không có thỏa thuận cụ thể về thời gian giao đất, vị trí của thửa đất cầm cố, chỉ có thỏa thuận là cầm cố 05 công tầm đo đất ruộng và số vàng cầm cố là 35 chỉ vàng 24krt, thời hạn 02 năm kể từ ngày 29/3/2013 đến hết vụ đông xuân 2015, với điều kiện cho anh H và chị T mượn lại từng năm theo giá cả của năm. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất thừa nhận, thực tế sau khi ký hợp đồng cầm cố thì anh H và chị Hg có giao cho anh H và chị T số vàng 35 chỉ vàng 24kr, nhưng không có quản lý và canh tác phần đất đã nhận cầm cố mà cho anh H

và chị T thuê lại để canh tác với giá thỏa thuận là 18.000.000 đồng/năm, anh H và chị T đã trả đủ tiền thuê qua các năm, chỉ còn nợ lại tiền thuê đất của năm 2018. Theo quy định của Điều 106 Luật đất đai 2003, các Điều 166, 167 Luật đất đai 2013 và quy định của pháp luật về đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, nên giao dịch giữa chị Hg, anh H với anh H, chị T là trái với quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ vào các Điều 122, 123, 131 Bộ luật dân sự 2015 xác định hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự là vô hiệu. Đối với thỏa thuận về hợp đồng cho thuê đất giữa các đương sự thì các đương sự không có ý kiến tranh chấp về vấn đề này, chị Hg và anh H cũng không có yêu cầu anh H và chị T trả tiếp tiền thuê đất của năm 2018, chị T và anh H cũng không có ý kiến và yêu cầu phản tố về vấn đề này, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Ngay từ thời điểm xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa chị Hg, anh H với anh H, chị T, thì chỉ có việc giao nhận 35 chỉ vàng 24kr, anh H và chị T không có giao đất cho anh H và chị Hg canh tác, nên Tòa án không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với đối tượng của hợp đồng. Do các bên không chuyển giao đối tượng hợp đồng (đất), việc anh H và chị T sau khi cầm cố đất cho anh H và chị Hg lại tiếp tục cầm cố quyền sử dụng đất cho người khác, nhưng các đương sự không cung cấp thông tin cụ thể của những người này để Tòa án triệu tập, nên những người khác đã cầm cố đất của anh H, chị T có quyền yêu cầu khởi kiện thành vụ án khác để giải quyết, nếu có tranh chấp.

[4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ khi xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, trao trả những gì đã nhận. Đối với giao dịch của các đương sự chỉ phát sinh quyền và nghĩa vụ với nhau đối với số vàng 35 chỉ vàng 24kr do anh H và chị Hg đã giao cho anh H, chị T, ngoài ra các bên không có phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với việc giao nhận đất. Quá trình giải quyết vụ án, chị T đã thừa nhận việc chị và anh H có nhận của anh H 35 chỉ vàng 24kr, chị T đồng ý cùng với anh H trả số vàng trên nhưng xin được trả dần mỗi năm 01 cây vàng. Việc chị T thừa nhận số vàng nêu trên, bản thân anh H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không lý do, cũng như không gửi các tài liệu, chứng cứ và ý kiến của mình đối với yêu cầu của chị Hg. Do đó, yêu cầu của chị Hg về việc buộc anh H và chị T cùng có trách nhiệm trả lại số vàng 35 chỉ vàng 24kr là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, căn cứ vào Điều

19 của Nghị định số 24/2012/NĐ-CP ngày 03/4/2012 về quản lý hoạt động kinh doanh vàng thì sử dụng vàng làm pHg tiện thanh toán là hành vi vi phạm, chị Hg cũng có ý kiến đồng ý quy đổi 35 chỉ vàng 24kr thành tiền Việt Nam đồng (35 chỉ vàng x giá vàng ngày 29/5/2019 của Công ty TNHH MTV Vàng Bạc Đá Quý Sài Gòn – SJC là 3.650.000 đồng/chỉ = 127.750.000 đồng).

Do đó, anh H và chị T pH có nghĩa vụ trả lại cho chị Hg số tiền 127.750.000 đồng là phù hợp.

[5] Về án phí: Anh H và chị T pH chịu án phí dân sự sơ thẩm tương đương với số tiền 127.750.000 đồng x 5% là 6.387.500 đồng, theo qui định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 273, Điều, Điều 227, Điều 288 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Điều 106 Luật đất đai 2003, các Điều 166, 167 Luật đất đai 2013;

Các Điều 122, 123, 131, 688 Bộ luật Dân sự 2015;

Nghị định 24/2012/NĐCP ngày 03/4/2012 về quản lý hoạt động kinh doanh vàng;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thành H, chị Nguyễn Thanh H với anh Trần Thanh H, chị Mai Thị T vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thanh Hg.

Buộc anh Trần Thanh H và chị Mai Thị T cùng có trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Thanh H số tiền 127.750.000 đồng (một trăm, hai mươi bảy triệu, bảy trăm, năm mươi ngàn đồng).

kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền pH trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên pH thi hành án còn pH

chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Về án phí: Anh Trần Thanh H và chị Mai Thị T pH nộp 6.387.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm; chị Nguyễn Thanh H được nhận lại tiền tạm ứng (sáu triệu, ba trăm, tám mươi bảy ngàn, năm trăm đồng) án phí đã nộp 3.062.000 đồng (ba triệu, không trăm sáu mươi hai ngàn đồng), theo biên lai số 001254 ngày 19/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

- Về quyền kháng cáo: Chị Nguyễn Thanh H có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án; anh Trần Thanh H, chị Mai Thị T, anh Nguyễn Thành H có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pH 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; Điều 7 và Điều 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 Tp. Cần Thơ;
- VKSND huyện Cờ Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Cờ Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa

Phạm Quốc Kiệt