

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH TRỊ
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 29/2019/DS-ST.

Ngày 27-6-2019.

*V/v Tranh chấp hợp đồng cầm
có quyền sử dụng đất*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH TRỊ, TỈNH SÓC TRĂNG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Phượng.

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Võ Tấn Nga.

- Ông Ngô Hoàng Hiệp.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Huỳnh Ni – Thư ký Toà án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Dương Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 159/2018/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm có quyền sử dụng đất*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34/2019/QĐXX-ST ngày 06/05/2019 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Phạm Văn C, sinh năm 1965. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện ủy quyền nguyên đơn: Ông Kim Điền P, sinh năm 1993. (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- **Bị đơn:** 1. Ông Nguyễn Văn A (Nguyễn Văn U), sinh năm 1974. (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1975. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Tràm Kiến, xã Châu Hưng, huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

- **Người làm chứng:**

1. Ông Lê Thanh H, sinh năm 1963. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16 tháng 10 năm 2018 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền nguyên đơn Ông Kim Điền P trình bày:

Nguyên vào ngày 17/02/2008 Ông Phạm Văn C có nhận cầm cố phần đất ruộng của vợ chồng Ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L với diện tích 05 công tằm cây, đất ruộng thuộc thửa 319, đất tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, do bà Nguyễn Thị L đứng tên quyền sử dụng đất với giá 1,5 cây vàng loại 24k, thời hạn cố là 03 năm, việc cầm cố giữa các bên có làm giấy viết tay và có xác nhận của trưởng ban nhân dân ấp.

Sau khi vợ chồng ông A và bà L cầm cố diện tích đất nêu trên cho ông C thì ông C và vợ chồng ông A và bà L thỏa thuận ông C sẽ cho vợ chồng ông A và bà L thuê lại với giá 12 giạ lúa tài nguyên/năm.

Kể từ khi cho vợ chồng ông A và bà L thuê lại là vợ chồng ông A và bà L chỉ trả lúa thuê cho đến năm 2015 thì ngưng trả cho đến nay, ông C nhiều lần đến gặp vợ chồng ông A và bà L yêu cầu trả lúa thuê đất nhưng vợ chồng ông A và bà L không trả, sau đó ông C có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng vợ chồng ông A và bà L không nhận giấy mời nên địa phương không hoà giải được nên ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa Ông Phạm Văn C với vợ chồng Ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L xác lập ngày 17/02/2008 là vô hiệu và buộc vợ chồng ông A và bà L trả lại cho ông C số vàng cố là 1,5 cây vàng loại vàng 24k. Ông rút lại phần yêu cầu trả tiền thuê đất.

Bị đơn ông Nguyễn Văn A: Không có văn bản trình bày ý kiến.

Bị đơn Bà Nguyễn Thị L: Không có văn bản trình bày ý kiến.

Quan điểm kiểm sát của đại diện Viện kiểm sát như sau:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ đúng với các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Qua chứng cứ và kết quả tranh tụng tại tòa có cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu và buộc các bị đơn giao trả lại cho nguyên đơn số vàng đã cố.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng Toà án tiến hành tổng đạt thông báo thụ lý, thông báo mở phiên hoà giải và công khai tài liệu chứng cứ, triệu tập tham gia phiên toà nhưng bị đơn Ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L vắng mặt không có lý do, nhận thấy đây là phiên toà lần thứ hai, đương sự đã được triệu tập hợp lệ, căn cứ vào điểm b, khoản 2 Điều 227; Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt Ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L.

[2] Tại phiên toà đại diện theo ủy quyền nguyên đơn thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện, theo đơn khởi kiện là yêu cầu trả tiền thuê đất trong hai năm với số tiền là 7.800.000 đồng, nay nguyên đơn không yêu cầu các bị đơn trả thuê đất nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện, thay đổi một phần nội dung khởi kiện nêu trên của nguyên đơn là không vượt phạm vi khởi kiện ban đầu. Căn cứ điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữ nguyên đơn Ông Phạm Văn C với các bị đơn Ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L xác lập ngày 25/3/2008 là vô hiệu và buộc các bị đơn trả cho nguyên đơn số vàng cổ là 1,5 cây vàng loại vàng 24k, Toà án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án số 352/TB-TLVA ngày 13/12/2018 các bị đơn nhận thông báo thụ lý vụ án của Toà án (bút lục số 31, 32) và không có văn bản trình bày ý kiến phản đối nội dung, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời qua kết quả xác minh người làm chứng ông Lê Thanh H đã xác nhận vào thời điểm năm 2008 lúc đó ông làm trưởng ban nhân dân ấp là ông C, ông A và bà L có đến nhờ ông ký xác nhận hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 17/02/2008 (bút lục số 43). Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử xác định sự việc cầm cố đất như nguyên đơn đã trình bày nêu trên là sự thật. Theo quy định tại Điều 128, Điều 137, Điều 691 Bộ luật dân sự năm 2005, Hội đồng xét xử xét thấy việc các đương sự giao kết cầm cố đất như trên là không phù hợp quy định pháp luật, việc giao kết cầm cố đất giữa các đương sự vượt phạm vi các quyền mà pháp luật đất đai cho phép người sử dụng đất được thực hiện, nên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự lập ngày 17/02/2008 là vô hiệu, theo đó các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, do vậy ông C yêu cầu vợ chồng ông A và bà L phải có nghĩa vụ trả cho ông C số vàng 1,5 cây vàng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Do vàng không được sử dụng làm phương tiện thanh toán theo quy định tại khoản 4 Điều 19 của Nghị định số: 24/2012/NĐ-CP ngày 03 tháng 04 tháng 2012 của chính phủ về quản lý hoạt động kinh doanh vàng là “*sử dụng làm phương tiện thanh toán là hành vi vi phạm trong hoạt động kinh doanh vàng*”. Do đó, số vàng này sẽ được quy đổi thành tiền theo giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm là: Vàng 24k có giá là 3.770.000 đồng/chỉ.

[5] Xét về trách nhiệm liên đới trả tiền, nguyên đơn Ông Phạm Văn C yêu cầu các bị đơn Ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm trả số vàng cổ đất. Qua biên bản lấy lời khai người làm chứng và hợp đồng cầm cố

thì việc xác lập hợp đồng ngày 17/02/2008 bà L biết sự việc này, đồng thời bà L nhận thông báo thụ lý vụ án cũng không có văn bản phản đối, Do vậy Hội đồng xét xử cần buộc bà L và ông A cùng có trách nhiệm trả tiền cổ là phù hợp theo quy định tại Khoản 2 Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông A và bà L có trách nhiệm liên đới cùng chịu, hoàn trả ông C số tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/PL-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 128, Điều 137, Điều 691 Bộ luật dân sự 2005; Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 2 Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình.

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/PL-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Phạm Văn C yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố xác lập ngày 17/02/2008 giữa nguyên đơn Ông Phạm Văn C với vợ chồng Ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L là vô hiệu, buộc vợ chồng Ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L trả cho ông C giá trị tương đương 1,5 cây vàng 24k là 56.550.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với phần tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ông Phạm Văn C yêu cầu Ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L trả tiền thuê đất trong 02 năm từ năm 2016 đến năm 2017 với số tiền là 15.600.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/PL-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 buộc ông A và bà L liên đới nộp án phí số tiền 2.827.500 đồng.

Hoàn trả ông C tiền tạm ứng án phí 1.717.875 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003399 ngày 11/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Trì.

Báo cho các đương sự biết, được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án

hoặc ngày niêm yết bản án tại nơi cư trú để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thạnh Trị;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Trị;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trịnh Thị Bích Phượng