

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN BIÊN
TỈNH KIÊN GIANG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **19/2019/DS-ST**

Ngày: 25-6-2019

*“V/v Tranh chấp về giao dịch
cầm cố QSD 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: Ông Trần Văn Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Mộng Lành

2. Bà Trần Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Sang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Lai Thị Ngọc Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Biên, Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 200/2018/ TLST- DS ngày 06 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp về giao dịch dân sự cầm cố quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 71/2019/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Quyết Th, sinh năm 1952 (có mặt);

Địa chỉ: ấp 7 X, xã Đ H, huyện A M, tỉnh Kiên Giang.

2. *Bị đơn:* Anh Phan Minh Ph, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: ấp P H, xã Đ, huyện An Biên, Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 16/7/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Quyết Th trình bày và yêu cầu như sau:*

Vào ngày 18 tháng 02 năm 2013, ông có cầm cố của anh Phan Minh Ph diện tích 03 công đất (tầm 03 mét), đất tọa lạc tại ấp P H, xã Đ, huyện A B, tỉnh

Kiên Giang với giá 20 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, thời hạn là 03 năm chuộc lại đất, nếu anh Ph không chuộc lại đất thì ông làm tiếp khi nào anh Ph có vàng trả lại cho ông thì ông trả lại đất cầm cố cho anh Ph, khi đó có làm văn bản là giấy cổ đất ông và anh Ph ký, viết họ và tên anh Phan Minh Ph, giấy cổ đất do anh Trần Văn L, địa chỉ ấp P H, xã Đ, huyện A B, tỉnh Kiên Giang (là con rể ông Trần Quyết Th) viết ra, có xác nhận của Trưởng ấp P H. Sau khi thỏa thuận cầm cố đất xong, anh Ph giao đất cầm cố cho ông sử dụng, đến tháng 02/2018 thì anh Ph lấy đất lại chuyển nhượng cho người khác mà không trả vàng cổ đất cho ông, từ đó đến nay ông không sử dụng được đất cầm cố của anh Ph. Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo giấy cổ đất giữa ông và anh Phan Minh Ph lập ngày 18/02/2013, buộc anh Phan Minh Ph trả lại cho ông 20 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, trả đủ 01 lần trong thời hạn 01 tháng tính kể từ ngày 26/02/2019, ngoài ra ông không yêu cầu gì khác.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/6/2019, bị đơn anh Phan Minh Ph trình bày:*

Vào ngày 18 tháng 02 năm 2013, anh có cầm cố cho ông Trần Quyết Th diện tích 03 công đất (tầm 03 mét), đất tọa lạc tại ấp P H, xã Đ, huyện A B, tỉnh Kiên Giang với giá 20 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, thời hạn là 03 năm chuộc lại đất, nếu anh không chuộc lại đất thì ông Th làm tiếp khi nào anh có vàng trả lại cho ông Th thì ông Th trả lại đất cầm cố cho anh, khi đó có làm văn bản là giấy cổ đất giữa anh và ông Th ký. Sau khi thỏa thuận cầm cố đất xong, anh giao đất cầm cố cho ông Th sử dụng, đến tháng 02/2018 thì anh lấy đất lại chuyển nhượng cho người khác mà không trả vàng cổ đất cho ông Th. Nay anh đồng ý hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo giấy cổ đất giữa anh và ông Trần Quyết Th lập ngày 18/02/2013, anh trả lại cho ông Trần Quyết Th 20 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, hẹn trả đủ trong thời hạn 03 năm, tính kể từ ngày 07/6/2019, ngoài ra anh không yêu cầu gì khác.

** Tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án gồm:* Giấy chứng minh nhân dân của Trần Quyết Th, Sổ hộ khẩu gia đình Trần Quyết Th, đơn yêu cầu ngày 25/4/2018, giấy cổ đất ngày 18/02/2013, biên bản vắng mặt ngày 07/5/2018, đơn xin xác nhận tình trạng cư trú của đương sự ngày 16/7/2018.

** Tại phiên tòa:*

Nguyên đơn ông Trần Quyết Th yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo giấy cổ đất giữa ông và anh Phan Minh Ph lập ngày 18/02/2013, buộc anh Ph trả lại cho ông 20 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, trả đủ 01 lần trong thời hạn 01 năm, ngoài ra ông không yêu cầu gì khác.

Bị đơn anh Phan Minh Ph tự xác định anh có cầm cố quyền sử dụng đất cho ông Trần Quyết Th có lập thành văn bản. Nay anh đồng ý hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo giấy cố đất giữa anh và ông Trần Quyết Th lập ngày 18/02/2013, anh trả lại cho ông Th 20 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, anh hẹn trả đủ trong thời hạn 03 năm, ngoài ra anh không yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án thực hiện các thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, xác định mối quan hệ pháp luật, đưa tư cách đương sự tham gia tố tụng, về thu thập tài liệu, chứng cứ chứng minh, tổng đạt các văn bản tố tụng và chuyển hồ sơ vụ án cho Viện Kiểm sát đúng trình tự thủ tục và thời gian quy định tại khoản 1 Điều 35, Điều 48, Điều 51, Điều 68, các Điều 208, 209, 210, 211, 239 và Điều 247 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Xét khởi kiện của ông Th yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo giấy cố đất giữa ông Th và anh Ph lập ngày 18/02/2013, buộc anh Ph trả lại cho ông 20 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 là có căn cứ. Vì ngày 18 tháng 02 năm 2013, ông Th và anh Ph hợp đồng cầm cố diện tích 03 công đất (tầm 03 mét), đất tọa lạc tại ấp P H, xã Đ, huyện A B, tỉnh Kiên Giang với giá 20 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, nhưng theo quy định tại Điều 166 và Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 không quy định cho người sử dụng đất có quyền cầm cố, do vậy việc ông Th và anh Ph cầm cố là giao dịch trái pháp luật, không được pháp luật thừa nhận là bị vô hiệu. Giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự bị vô hiệu theo Điều 131 của bộ luật dân sự, buộc anh Ph trả cho ông Th 20 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999. Diện tích đất 03 công tầm 03 mét hiện nay anh Ph đã nhận lại nên đề nghị 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Trần Quyết Th yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, buộc anh Ph trả lại vàng cầm cố đất, bị đơn anh Phan Minh Ph có nơi cư trú: ấp P H, xã Đ, huyện A B, Kiên

Giang cho nên được xác định đây là tranh chấp về giao dịch dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về áp dụng pháp luật và mối quan hệ tranh chấp:

Về áp dụng pháp luật: Ngày 18/02/2013, ông Th và anh Ph xác lập giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất, thực hiện đến tháng 02/2018 thì phát sinh tranh chấp mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 áp dụng pháp luật theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết.

Về mối quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Trần Quyết Th yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Th và anh Ph lập ngày 18/02/2013, buộc anh Ph trả lại vàng cầm cố quyền sử dụng đất. Khi thụ lý vụ án Tòa án xác định mối quan hệ tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng dân sự cầm cố Quyền sử dụng đất nay được xác định mối quan hệ tranh chấp là tranh chấp về giao dịch dân sự cầm cố Quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 116 của Bộ luật dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án cho bị đơn anh Phan Minh Ph biết và ấn định thời gian để anh Ph có ý kiến về việc ông Th khởi kiện đối với anh nhưng anh Ph không có ý kiến gì và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Tòa án tổ chức và thông báo cho các bên đương sự để tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng anh Ph vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do. Như vậy, đây là thuộc trường hợp không tiến hành hoà giải được theo quy định tại Điều 206 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung. Tại phiên tòa hôm nay anh Ph có mặt, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[4] Về nội dung vụ án: Xét về giao dịch dân sự cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Trần Quyết Th và anh Phan Minh Ph xác lập ngày 18 tháng 02 năm 2013. Khi đó, anh Ph có cầm cố cho ông Th diện tích đất 03 công (tầm 03 mét), tọa lạc tại ấp P H, xã Đ, huyện A B, tỉnh Kiên Giang, với giá 20 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, thời hạn là 03 năm chuộc lại đất, nếu anh Ph không chuộc lại đất thì ông Th làm tiếp khi nào anh Ph có vàng trả lại cho ông Th thì ông Th trả lại đất

cầm cố cho anh Ph. 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.

Cụ thể tại Điều 106 của Luật đất đai năm 2003, sửa đổi bổ sung năm 2009, Điều 167, Điều 179 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 quy định: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất*”. Nên ông Th và anh Ph giao dịch cầm cố Quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm của luật.

Ngoài ra, theo giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Th và anh Ph xác lập có thỏa thuận khi nào anh Ph trả vàng thì ông Th trả lại đất, anh Ph không trả vàng cho ông Th thì ông Th có quyền sử dụng đất, nhưng đến tháng 02/2018 anh Ph không trả vàng cho ông Th mà lấy đất lại không có sự đồng ý của ông Th là trái với chuẩn mực ứng xử chung trong đời sống xã hội là trái đạo đức xã hội.

Do đó, Hội đồng xét xử xác định giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Trần Quyết Th và anh Phan Minh Ph lập ngày 18 tháng 02 năm 2013 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự.

Khi 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. Tại phiên tòa hôm nay, ông Th yêu cầu hủy giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông và anh Ph lập ngày 18/02/2013, buộc anh Ph trả cho ông 20 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, trả thời hạn 01 năm; anh Ph cũng đồng ý và hẹn trả 20 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 cho ông Th thời hạn là 03 năm, anh không có khả năng trả trong thời hạn 01 năm. Như vậy, ông Th và ông Ph thống nhất số lượng vàng trả cho nhau, nhưng không thống nhất với nhau về thời gian và phương thức trả số vàng nói trên, nên Hội đồng xét xử không thể công nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự, mà giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, ghi nhận sự thỏa thuận ông Th và anh Ph, tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Trần Quyết Th và anh Phan Minh Ph lập ngày 18/02/2013 (Giấy cố đất ngày 18/02/2013) là vô hiệu, buộc anh Phan Minh Ph trả cho ông Trần Quyết Th 20 (Hai mươi) chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự.

Đối với diện tích đất 03 công (tầm 03 mét), tọa lạc tại ấp P H, xã Đ, huyện A B, tỉnh Kiên Giang, vào ngày 18/02/2013 anh Phan Minh Ph cầm cố giao cho ông Th sử dụng, đến tháng 02/2018, anh Ph lấy lại, nay anh Ph không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 206, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 106 của Luật đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009, Điều 167, Điều 179 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 116, Điều 123, Điều 131 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Trần Quyết Th và anh Phan Minh Ph lập ngày 18/02/2013 (Giấy cố đất ngày 18/02/2013) là vô hiệu.

2. Buộc anh Phan Minh Ph phải có nghĩa vụ trả cho ông Trần Quyết Th 20 (Hai mươi) chỉ vàng 24k, loại vàng 9999.

3. Về án phí: Buộc anh Phan Minh Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Ông Trần Quyết Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông Trần Quyết Th tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.100.000 đồng theo biên lai thu số 0005802 ngày 06/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn là 15 ngày kể từ ngày tuyên án 25/6/2019.

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, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Biên;
- Chi cục THADS huyện An Biên;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VP (Sang).

Trần Văn Thảo