

Bản án số: 75/2024/DS-ST
Ngày: 10-9-2024
V/v "Tranh chấp 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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Thơm.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thu Trang và bà Nguyễn Ngọc Duyên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mau - 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 10 tháng 9 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Biên, Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 129/2024/TLST-DS, ngày 06 tháng 5 năm 2024 về việc "Tranh chấp giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 212/2024/QĐXXST-DS, ngày 01 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 152/2024/QĐST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Thanh N, sinh năm 1979 và bà Võ Thị Tuyết X, sinh năm 1981

Địa chỉ: Ấp n, xã H, huyện A, tỉnh Kiên Giang. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Cao C, sinh năm 1989 và bà Dương Kim K, sinh năm 1985

Địa chỉ: Ấp X, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang. (Bà K có mặt, ông C vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ông Phạm Thanh N và bà Võ Thị Tuyết X có nội dung trình bày như sau:

Vào ngày 25/11/2021, vợ chồng ông Nguyễn Cao C (gọi tắt là ông C) và bà Dương Kim K (gọi tắt là bà K) thoả thuận cầm cố cho vợ chồng ông Phạm Thanh

N (gọi tắt là ông N) bà Võ Thị Tuyết X (gọi tắt là bà X) 18 công đất ruộng với giá 90 chỉ vàng 24k. Vợ chồng ông N và bà X đã giao đủ 90 chỉ 24k cho vợ chồng ông C bà K đồng thời vợ chồng ông C bà K thoả thuận thuê lại đất cầm cố để canh tác với giá 25 giá lúa khô/công/năm (trong đó 01 giá lúa khô là 20kg, giá lúa tính tại thời điểm trả lúa). Năm năm 2022 ông C bà K đã trả đủ lúa thuê đất là 450 giá lúa. Đến năm 2023 ông C bà K không trả lúa thuê đất, vợ chồng ông N bà X yêu cầu vợ chồng ông C bà K giao đất cầm cố thì vợ chồng ông C và bà K nói không có đất để giao do đó vợ chồng ông N bà X đã yêu cầu công an huyện An Biên giải quyết. Ngày 13/6/2022, tại công an huyện An Biên vợ chồng ông C và bà K viết tờ thoả thuận hứa trả lại số vàng cố đất nhưng đến nay cũng không thực hiện.

Theo đơn khởi kiện ông N và bà X yêu cầu Toà án giải quyết: Hủy hợp đồng cố đất giữa vợ chồng ông N bà X với vợ chồng ông C bà K và buộc vợ chồng ông C bà K trả lại số vàng cố đất là 90 chỉ vàng 24k (chín mươi chỉ vàng 24k) cùng số lúa thuê đất của năm 2023 là 450 giá lúa khô.

Tại phiên tòa hôm nay vợ chồng ông N bà X xác định vợ chồng ông C bà K đã trả được 06 (sáu) chỉ vàng 24k, các nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cố đất giữa vợ chồng ông N bà X với vợ chồng ông C bà K vô hiệu và buộc vợ chồng ông C bà K trả lại số vàng cố đất còn nợ lại là 84 (tám mươi bốn) chỉ vàng 24k, đối với yêu cầu trả lúa thuê đất của năm 2023 là 450 giá lúa khô thì không tiếp tục yêu cầu.

Bị đơn ông Nguyễn Cao C đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và không gửi văn bản nêu ý kiến về yêu cầu khởi kiện, không có yêu cầu phản tố và không có ý kiến phản đối trước yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh N và bà Võ Thị Tuyết X.

Bà Dương Kim K có mặt tại phiên tòa có ý kiến trình bày như sau: Bà K xác định vào năm 2021 vợ chồng bà K ông C có cầm cố cho vợ chồng ông N bà X 18 công đất với giá 90 chỉ vàng 24k. Vợ chồng bà K đã nhận đủ 90 chỉ vàng 24k cố đất, còn đất cầm cố thì vợ chồng bà K thuê lại để canh tác với giá thuê 450 giá lúa/năm. Cho đến nay vợ chồng bà K đã trả cho vợ chồng ông N bà X số lúa thuê đất trong 01 năm và 06 chỉ vàng 24k cố đất, hiện nay còn nợ của vợ chồng ông N bà X là 84 chỉ vàng 24k cố đất. Do điều kiện kinh tế gia đình khó khăn không còn khả năng hoàn trả một lần nên xin được trả dần mỗi tháng trả 01 chỉ vàng 24k cho đến khi hết nợ.

Thu thập chứng cứ: Nguyên đơn cung cấp Giấy cổ đất ngày 25/11/2021, Tờ thoả thuận ngày 13/6/2022, bản sao căn cước công dân. Bị đơn không cung cấp chứng cứ.

Qua yêu cầu khởi kiện và ý kiến của các đương sự đã thống nhất và không thống nhất với nhau các vấn đề sau:

Nội dung thống nhất: Vợ chồng ông N bà X và bà K cùng xác nhận vợ chồng ông C bà K có cầm cố cho vợ chồng ông N bà X 18 công đất ruộng bằng 90 chỉ vàng 24k sau đó vợ chồng ông C bà K thuê lại đất cầm cố để canh tác. Hiện nay đã vợ chồng ông C bà K đã trả cho vợ chồng ông N bà X được 06 chỉ vàng 24k cổ đất và còn tiếp tục phải trả 84 chỉ vàng 24k, về đất cầm cố hiện vợ chồng ông C bà K đang quản lý sử dụng. Vợ chồng ông N bà X và bà K thoả thuận mỗi tháng vợ chồng ông C bà K trả cho vợ chồng ông N 01 (một) chỉ vàng 24k cho đến khi hết nợ.

Nội dung không thống nhất: Do ông K vắng mặt nên các đương sự không thống nhất được phương án trả nợ.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Biên:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 227 xét xử vắng mặt ông C. Không có kiến nghị phản tố tụng.

Về đề xuất hướng giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông N bà X với ông C bà K vô hiệu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể ông C bà K tiếp tục hoàn trả cho ông N bà X 84 (tám mươi bốn) chỉ vàng 24k cổ đất, phần đất cầm cố hiện nay ông C bà K đang quản lý nên không xem xét đến trách nhiệm hoàn trả đất.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Các đương sự đều có nơi cư trú trên địa bàn huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự là thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn yêu cầu hủy giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N bà X với vợ chồng ông C bà K và yêu cầu trả lại vàng cổ đất nên quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất”.

Về sự vắng mặt của bị đơn tại phiên tòa: Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Cao C đã được triệu tập xét xử hợp lệ lần thứ hai nhưng tiếp tục vắng mặt không có lý do, căn cứ vào khoản 2 điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất xét xử vắng mặt đối với bị đơn ông C.

Về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện: Tại phiên tòa vợ chồng ông N bà X thay đổi yêu cầu khởi kiện, tuy nhiên việc thay đổi yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, căn cứ vào Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông N bà X.

[2] Về nội dung vụ án.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án các nguyên đơn đã cung cấp chứng cứ là “Giấy cổ đất” lập ngày 25/11/2021 và “Tờ thỏa thuận” lập ngày 13/6/2022 tại cơ quan công an huyện An Biên. Nội dung các chứng cứ thể hiện vợ chồng ông C và bà K có cầm cố cho vợ chồng ông N và bà X 18 công đất ruộng tọa lạc tại ấp Xẻo Đước 3, xã Đông Yên, huyện An Biên bằng 90 chỉ vàng 24k, sau khi cầm cố đất vợ chồng ông C bà K thuê lại đất cầm cố để canh tác với giá 25 gia lúa khô/01 công đất/năm. Cho đến nay các bị đơn không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn – bà K thừa nhận các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và xác nhận các bị đơn còn nợ của vợ chồng ông N bà X 84 chỉ vàng 24k cổ đất, bị đơn – ông C không phản đối các chứng cứ do nguyên đơn đã cung cấp đồng thời không cung cấp chứng cứ chứng minh đã hoàn trả đủ số vàng cầm cố đất cho các nguyên đơn do đó căn cứ vào Điều 91, Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án.

Xét thấy, theo quy định tại Điều 167 của Luật đất đai thì giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất không thuộc phạm vi các quyền mà người sử dụng đất được thực hiện. Do đó, việc thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự là vi phạm pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự.

Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định đối với giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Từ những căn cứ trên, nhận thấy nội dung yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ pháp luật do đó trong thảo luận và Nghị án Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 117, Điều 122, Điều 131 Bộ luật dân sự thống nhất chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/11/2021 giữa các nguyên đơn là ông N bà X với các bị đơn là vợ chồng ông C bà K đối với diện tích đất cầm cố là 18 công đất ruộng đất tọa lạc tại Xẻo Đước 3, xã Đông Yên, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang vô hiệu; đồng thời buộc ông Nguyễn Cao C bà Dương Kim K có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng ông Phạm Thanh N bà Võ Thị Tuyết X số vàng cổ đất còn nợ là 84 (tám mươi bốn) chỉ vàng 24k.

Khi giao trả vàng cổ đất các bên quy đổi thành tiền và giá vàng được tính tại thời điểm thanh toán.

Đối với đất cầm cố các bị đơn đang quản lý sử dụng nên không xem xét đến vấn đề giao trả đất cho nhau.

Đối với yêu cầu đòi lúa thuê đất năm 2023 là 450 giá lúa khô các nguyên đơn không tiếp tục yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí:

Nội dung khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc các bị đơn ông Nguyễn Cao C bà Dương Kim K phải nộp án phí dân sự sơ thẩm bao gồm:

Án phí không giá ngạch đối với yêu cầu huỷ giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng);

Án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ hoàn trả vàng cổ đất. Tại thời điểm xét xử giá vàng 24k là 7.800.000 đồng/01 chỉ. Như vậy giá trị tính án phí như sau: 84 chỉ vàng 24k x 7.800.000 đồng/1 chỉ = 655.200.000 đồng. Số tiền án phí phải nộp là 30.208.000 đồng.

Tổng cộng ông Nguyễn Cao C và bà Dương Kim K phải nộp án phí là 30.508.000 đồng (ba mươi triệu, năm trăm linh tám nghìn đồng).

Hoàn trả cho các nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] 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 và căn cứ pháp luật nên Hội đồng xét xử đã xem xét và ghi nhận trong quá trình giải quyết vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 122, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

- Áp dụng Điều 12, Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Thanh N và bà Võ Thị Tuyết X.

1. Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/11/2021 giữa ông Phạm Thanh N bà Võ Thị Tuyết X với vợ chồng ông Nguyễn Cao C bà Dương Kim K đối với diện tích 18 công đất ruộng đất tọa lạc tại tại Xẻo Đước 3, xã Đông Yên, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang vô hiệu.

2. Xử lý hậu quả giao dịch vô hiệu.

Buộc vợ chồng Nguyễn Cao C bà Dương Kim K hoàn trả cho vợ chồng ông Phạm Thanh N bà Võ Thị Tuyết X số vàng cầm cố quyền sử dụng đất còn lại là 84 (tám mươi bốn) chỉ vàng 24k. Khi giao trả vàng cố đất các bên quy đổi thành tiền và giá vàng được tính tại thời điểm thanh toán.

Đối với diện tích đất cầm cố ông Nguyễn Cao C bà Dương Kim K đang quản lý sử dụng nên không xem xét đến vấn đề giao trả đất cầm cố.

3. Không tiếp tục giải quyết nội dung yêu cầu đòi 450 (bốn trăm năm mươi) giạ lúa cho thuê đất của vợ chồng ông Phạm Thanh N bà Võ Thị Tuyết X do vợ chồng ông Phạm Thanh N bà Võ Thị Tuyết X không tiếp tục yêu cầu Tòa án giải quyết.

4. Về án phí:

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Cao C bà Dương Kim K phải nộp án phí dân sự sơ thẩm bao gồm:

Án phí không giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng);

Án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ hoàn trả vàng cố đất là 30.208.000 đồng (ba mươi triệu, hai trăm linh tám nghìn đồng).

Tổng cộng ông Nguyễn Cao C và bà Dương Kim K phải nộp án phí là 30.508.000 đồng (ba mươi triệu, năm trăm linh tám nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Phạm Thanh N bà Võ Thị Tuyết X số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí

số 0003191 ngày 23/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án ngày 10/9/2024. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng 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, 7a, 7b 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.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Thơm