

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KẾ SÁCH
TỈNH SÓC TRĂNG**

&&&

Bản án số: 87/2022/DS-ST

Ngày: 29/8/2022

“V/v tranh chấp HĐ
cầm cố QSD 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 KẾ SÁCH, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thạch Viết Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Văn Sơn.

2/ Bà Tăng Thị Bạch Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Cúc, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Dương Thanh Hậu, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 134/2022/TLST-DS, ngày 13 tháng 6 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 263/2022/QĐXXST-DS, ngày 10 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Lê Chí L, sinh năm 1976.

Địa chỉ: số 67/1, ấp D, xã L, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bùi Thị Lắm, sinh năm 1954, địa chỉ: số 67/1 ấp D, xã L, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (theo Giấy ủy quyền ngày 21/6/2022).

- Bị đơn: 1/. Nguyễn Văn M, sinh năm 1984

2/. Nguyễn Ngọc H (Nguyễn Thị Ngọc H), Sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: ấp D, xã L, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện nay: ấp H, xã L, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

Tất cả các đương sự có mặt.

- Người làm chứng:

1/. Hồ Minh T (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp D, xã L, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

2/. Huỳnh Quốc K (vắng mặt).

3/. Phan Văn U (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp H, xã L, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 8/6/2022, nguyên đơn anh Lê Chí L trình bày: Vào ngày 03/4/2019, anh có nhận cổ 05 (năm) công tầm lớn (tầm 03 thước) đất ruộng của vợ chồng anh Nguyễn Văn M và chị Nguyễn Ngọc H với giá là 80 (tám mươi) chỉ vàng 24k. Việc cổ đất có làm giấy tay, anh đã giao cho vợ chồng anh M đủ 80 chỉ vàng 24k nhưng anh không nhận đất canh tác mà cho bên anh M thuê lại mỗi vụ lúa là 3.000.000 đồng (mỗi năm 03 vụ), giấy cổ đất có ông Đỗ Minh T, ông Huỳnh Quốc K, ông Phan Văn U, là Trưởng ban nhân dân ấp Chót Dung và Ủy ban nhân dân xã L, huyện Kế Sách xác nhận. Quá trình thuê đất bên anh M, chị H có trả tiền thuê đất từng vụ lúa cho ông nhưng tới vụ lúa đầu năm 2022 thì không trả tiền thuê đất, anh yêu cầu giao đất để anh canh tác thì bên anh M cũng không giao nên anh yêu cầu chính quyền địa phương hòa giải yêu cầu bên anh M trả tiền thuê đất, nếu không thì phải giao đất cho anh canh tác, nếu tự ý cho người khác thuê thì phải trả lại cho anh đủ 80 chỉ vàng 24k nhưng bên anh M không đồng ý nên hòa giải không thành.

Nay anh yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Kế Sách giải quyết tuyên bố hợp đồng cầm cổ đất theo nội dung Tờ cổ đất (viết tay) ngày 03/4/2019 giữa anh với vợ chồng anh M, chị H vô hiệu, buộc anh M, chị H trả lại cho anh 80 chỉ vàng 24k, số tiền thuê đất còn thiếu thì anh không yêu cầu bên anh M trả.

- Bị đơn của anh Nguyễn Văn M trình bày: Trước đây anh chỉ vay của anh Lê Chí L 26 chỉ vàng 24k, vay từ năm 2008, vay nhiều lần, mỗi lần từ 01 đến 02 chỉ vàng, anh L tính vốn nhập lãi thành 80 chỉ vàng rồi làm tờ cổ đất ngày 03/4/2019, kêu anh ký tên, khi ký tên anh L có nói “*mày ký đi, khi nào có thì trả tao*” nên anh đã ký tên, lẩy tay vào tờ cổ đất và ký tên thay vợ anh luôn. Anh không có nhân chứng hoặc giấy tờ gì để xác định anh chỉ vay anh L 26 chỉ vàng 24k rồi tính lãi thành 80 chỉ vàng 24k. Anh không đồng ý trả 80 chỉ vàng 24k mà chỉ đồng ý trả lại 26 chỉ vàng 24k và trả thêm một khoảng lãi hợp lý cho anh L.

- Bị đơn chị Nguyễn Thị Ngọc H trình bày: Chị thống nhất với lời trình bày của chồng là anh Nguyễn Văn M. Chị đồng ý trả anh L 26 chỉ vàng 24k và trả thêm một khoảng lãi hợp lý.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử, cũng như việc chấp hành pháp luật của các đương sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng cầm cố giữa các đương sự là vô hiệu, buộc các bị đơn trả cho nguyên đơn số tài sản đã nhận.

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

[1] Tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện giữ nguyên đơn khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

[2] Những người làm chứng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, những người này đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt những người làm chứng.

[3] Trước đây Tòa án có đưa vợ chồng ông Võ Văn L, bà Cao Thị T D và vợ chồng ông Huỳnh Thanh T, bà Nguyễn Thị M vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong quá trình giải quyết vụ án những người này cho rằng việc tranh chấp giữa các đương sự nêu trên không có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình, nếu sau này việc cầm cố đất giữa vợ chồng họ với vợ chồng anh M có tranh chấp thì giải quyết vụ án khác nên yêu cầu Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng. Ngày 10/8/2022 Tòa án có văn bản xác định ông Võ Văn L, bà Cao Thị T D và ông Huỳnh Thanh T, bà Nguyễn Thị M không còn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[4] Anh L và bên anh M có xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, nay các bên phát sinh tranh chấp, các đương sự cùng cư trú tại huyện Kế Sách nên Tòa án nhân dân huyện Kế Sách thụ lý, giải quyết vụ án về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” là đúng thẩm quyền 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 năm 2015 và Điều 116 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Anh Lê Chí L và vợ chồng anh Nguyễn Văn M, Nguyễn Ngọc H thừa nhận ngày 03/4/2019 các bên có ký kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng 5 công đất ruộng tầm 03 thước, đất tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, giá 80 chỉ vàng 24k. Đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh M và chị H cho rằng anh chị chỉ vay của anh Lê Chí L 26 chỉ vàng 24k, vay từ năm 2008, vay 4-5 lần, mỗi lần vài chỉ vàng 24k, đến năm 2019 anh L tính vốn nhập lãi thành 80 chỉ vàng 24k rồi làm tờ có đất ngày 03/4/2019 cho anh M ký nhưng anh M và chị H không cung cấp được chứng cứ để chứng minh lời trình bày của anh chị là có căn cứ và đúng pháp luật, anh L và bà L1 không thừa nhận, việc anh M ký và điểm chỉ vào tờ có đất là tự nguyện, được thể hiện qua lời trình bày của anh và những người làm chứng.

[7] Mặc dù khi tham gia giao dịch các bên đều có năng lực hành vi, tự nguyện giao kết, thỏa thuận với nhau, nhưng giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật, vì quyền sử dụng đất không thuộc đối tượng cầm cố trong nhân dân, nội dung

giao dịch đã vi phạm quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, giao dịch giữa các bên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 123 của Bộ Luật Dân sự năm 2015, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ Luật Dân sự năm 2015.

[8] Phần đất này anh M, chị H đang cố cho vợ chồng ông Võ Văn L, bà Cao Thị T D và vợ chồng ông Huỳnh Thanh T, bà Nguyễn Thị M. Anh L không có can thiệp nên anh L không cần buộc anh L có trách nhiệm giao đất cho anh M. Như đã nhận định nêu trên, anh M và chị H không chứng minh được việc anh, chị chỉ vay của anh L 26 chỉ vàng 24k nên anh, chị có trách nhiệm hoàn trả cho anh L 80 chỉ vàng 24k, được tính ra bằng tiền là 413.600.000 đồng (giá vàng ngày hôm nay là 5.170.000đ/chỉ).

[9] Chị H xác định cùng chịu trách nhiệm với anh M để trả vàng cho anh L là phù hợp theo quy định tại Điều 27, Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

[10] Đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách về việc chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, theo như nhận định nêu trên.

[11] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ghi nhận sự tự nguyện của anh L về việc anh chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 750.000 đồng.

[12] Về án phí: Anh M và chị H phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí giá ngạch 20.544.000 đồng theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Anh L không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 229, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 357 và Điều 468 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 27, Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự; khoản 2 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:

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Lê Chí L.

2/. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 3/4/2019 giữa anh Lê Chí L với anh Nguyễn Văn M, chị Nguyễn Ngọc H (Nguyễn Thị Ngọc H), theo Tờ cổ đất ngày 3/4/2019, về việc anh Lê Chí L nhận cầm cố 5 công đất ruộng tầm lớn (tầm 3 thước) của anh Nguyễn Văn M, chị Nguyễn Ngọc H, đất tọa lạc ấp H, xã L, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng với giá cổ 80 chỉ vàng 24k là vô hiệu.

3/. Buộc anh Nguyễn Văn M và chị Nguyễn Ngọc H (Nguyễn Thị Ngọc H) có nghĩa vụ trả lại cho anh Lê Chí L 80 chỉ vàng 24k, được tính bằng tiền là 413.600.000 đồng (*Bốn trăm mười ba triệu sáu trăm ngàn đồng*).

4/. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5/. Chi phí, xem xét, thẩm định tại chỗ: Ghi nhận sự tự nguyện của anh Lê Chí L đồng ý chịu 750.000 đồng. Anh Lê Chí L đã tạm ứng 1.950.000 đồng nên anh L được nhận lại 1.200.000 đồng.

6/. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Nguyễn Văn M và chị Nguyễn Ngọc H (Nguyễn Thị Ngọc H) phải chịu án phí là 20.844.000 đồng (*Hai chục triệu tám trăm bốn mươi bốn ngàn đồng*).

Anh Lê Chí L không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 0003879, ngày 10/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

7/. Báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

8/. Trường hợp bản án 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 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 Sóc Trăng;
- VKSND huyện Kế Sách;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS H Kế Sách;
- Lưu HSVA.

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

Thạch Viết Tâm