

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ QUAO
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 30/2019/DS-ST

Ngày: 22-10-2019

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ QUAO, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nghè

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Phúc

Bà Vũ Thị Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Quao tham gia phiên tòa:
Ông Phan Hoài Vinh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 22/10/2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 59/2018/TLST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2019/QĐXXST-DS, ngày 07 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Danh B – sinh năm 1961; Bà Thị B – sinh năm 1967 (đều có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện G, tỉnh Kiên Giang;

- Bị đơn: Bà Thị S – sinh năm 1951 (có mặt);

Địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Chị Thị N – sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Lý Tâm N – sinh năm 1960, Danh Đ (tên thường gọi là Danh K) – sinh năm 1977, cùng địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Danh H (tên thường gọi là Danh G) – sinh năm 1979, Danh Ph – sinh năm 1975 (tên thường gọi là Danh T), Danh Chúc L – sinh năm 1986, Danh Hoàn T – sinh năm 1990, cùng địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Danh Hoàng D – sinh năm 1989, địa chỉ: ấp H1, xã Đ, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Danh T – sinh năm 1970, địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

(Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin vắng mặt)

- Người làm chứng:

Chị Thị C – sinh năm 1983 (có đơn xin vắng mặt);
 Ông Danh H – sinh năm 1970 (có đơn xin vắng mặt).
 Cùng địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/6/2018, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Danh B, bà Thị B trình bày:

Vào ngày 05 tháng 9 năm 2005, vợ chồng bà Thị S, ông Danh Th có cổ cho ông bà diện tích 06 công đất ruộng tầm 03m, nằm trong thửa số 5a, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện G, tỉnh Kiên Giang bằng giá 36 chỉ vàng 24k loại 9999, thỏa thuận thời hạn cổ là 01 năm, nếu hết 01 năm không có vàng chuộc thì ông bà giữ đất cổ cho đến khi có vàng thì chuộc lại. Khi cổ đất, 02 bên có làm giấy tay, vợ chồng bà Sáu, ông Thâm ký tên đầy đủ, bên ông bà thì Danh B ký tên rồi đem cho ông Danh H là trưởng ấp Hòa Út thời đó ký xác nhận, số vàng thì Thị N là con bà Sáu nhận rồi ký tên người nhận vàng và đưa giấy tay cho ông bà giữ, ông bà chỉ giữ giấy tay cổ đất chứ không có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà Sáu.

Sau khi cổ xong, vợ chồng bà Sáu xin thuê (mướn) lại 06 công đất trên làm và đóng lúa hoặc trả tiền hàng năm lại cho ông bà nhưng 02 bên chỉ thỏa thuận miệng, không có làm giấy tay. Từ năm 2005 đến năm 2012, vợ chồng bà Sáu trả tiền thuê đất đầy đủ cho ông bà theo thỏa thuận. Đến năm 2013, bà Sáu vẫn chưa chuộc lại đất nên ông bà cho con bà Sáu là Danh Ph (Danh T) thuê lại 06 công đất trên, Danh Ph cũng trả tiền thuê đất đầy đủ từ năm 2013 đến năm 2014.

Đến năm 2015, Danh Ph không thuê nữa nên ông bà cho con gái bà Thị S là Thị N cùng chồng là Lý Tâm N thuê lại, vợ chồng Thị N trả tiền thuê được năm 2015 và qua năm 2016 trả được 5.000.000đ thì không trả nữa. Khi ông bà đòi tiền thuê đất thì Thị N nói không trả nữa và nói rằng bà Sáu đã bán lại đất cho Thị N luôn rồi, ông bà đòi lại vàng cổ đất thì Thị N nói ông Danh Th đã trả hết rồi. Nay, bà Thị S, Thị N nói đã trả hết vàng cổ đất cho ông bà là không đúng sự thật.

Tại phiên tòa, ông Danh B, bà Thị B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Thị S cùng những người con chung của bà Thị S và ông Danh Th gồm: Thị N, Danh Ph (Tạo), Danh T, Danh H (Giàu), Danh Đ (Kha), Danh Hoàn T, Danh Hoàng D và Danh Chúc L có nghĩa vụ trả lại cho ông bà số vàng cổ đất là 36 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999. Đồng thời, ông bà cũng thống nhất chấm dứt hợp đồng cầm cổ và trả lại diện tích 06 công đất ruộng tầm 3m, thửa 5a, tờ bản đồ 01 cho gia đình bà Thị S (gia đình bà Sáu đã lấy lại), ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn, tại các bản tự khai và Biên bản hòa giải ngày 13/8/2019, bị đơn bà Thị S trình bày:

Bà và ông Danh Th (chết 2013) có 08 người con chung gồm: Thị N, Danh Ph (Tạo), Danh T, Danh H (Giàu), Danh Đ (Kha), Danh Hoàng T, Danh Hoàng D và Danh Chúc L.

Việc cầm cổ đất ban đầu đúng như nguyên đơn trình bày, vợ chồng bà có cổ cho vợ chồng bà Thị B, ông Danh B 06 công đất ruộng bằng 36 chỉ vàng 24k

loại vàng 9999, giấy cổ đất bên bà Bạch đưa ra tại Tòa là đúng nhưng vợ chồng bà đã chuộc lại đất này lúc ông Danh Th còn sống là khoảng năm 2011 – 2012. Lúc thỏa thuận cổ đất, ngoài việc làm giấy tay đưa cho vợ chồng bà Thị B giữ thì ông bà cũng đưa luôn bằng khoán cho vợ chồng bà Bạch.

Sau khi cổ đất xong, vợ chồng bà có mượn lại làm và trả tiền hàng năm, tiền mượn đất thì ông bà trả đủ cho đến khi chuộc lại đất. Khi đi chuộc đất, bà không có đi chỉ có ông Danh Th và con gái là Thị N đi chuộc đất, lúc đó vợ chồng bà bán đất cho vợ chồng Thị N 01 công bằng 13 chỉ vàng rồi Thị N đem vàng cùng chồng bà đến nhà bà Bạch, ông Bằng chuộc lại đất. Bà không có trực tiếp cùng ông Thận gặp bên ông Bằng để trả vàng chuộc đất nhưng bà có nghe ông Thận nói lại là Danh B làm mất giấy cổ đất nên không có đưa lại cho chồng bà mà chỉ trả lại bằng khoán thôi, bà cũng không có hỏi có làm biên nhận trả vàng gì không. Thời điểm đi trả vàng để chuộc lại đất thì bà vẫn còn làm, sau khi chuộc lại thì bán đất giao lại cho vợ chồng Thị N làm luôn.

Tại phiên tòa, bà Thị S không đồng ý trả vàng theo yêu cầu của nguyên đơn và cho rằng đã trả đủ 36 chỉ vàng 24k cho vợ chồng ông Bằng, bà Bạch để chuộc lại đất xong và đất hiện nay đã bán lại cho vợ chồng Thị N nên bà không thống nhất trả vàng cho bên ông Bằng nữa.

Chị Thị N trình bày: Chị có tham gia đi cùng và nhận vàng cổ đất từ ông Danh B, việc cổ đất ban đầu rồi mượn lại đúng như nguyên đơn và bà Thị S trình bày, giấy cổ đất chị cũng có ký và đúng là giấy cổ nguyên đơn nộp tại Tòa. Ngoài ra, cha chị còn đưa bằng khoán cho bên ông Bằng giữ.

Sau khi cổ đất thì mẹ chị và em chị là Danh T có mượn lại làm. Thời điểm đi chuộc đất thì chị và ông Thận có chạy vỏ máy đến nhà ông Bằng nhưng chị không có lên nhà mà chỉ 01 mình ông Thận lên gặp bên ông Bằng để trả vàng cổ thôi. Vàng chuộc đất là của chị đưa ra vì cha mẹ chị bán lại đất này cho chị, loại vàng là vàng nhẫn 9998, có 04 chiếc 05 chỉ còn lại lẻ mấy chiếc nữa chị không nhớ. Vàng này là do chị vay tiền ngân hàng Kiên Long Bến Nhứt về rồi ra tiệm vàng Thành Đô ở chợ Định Hòa mua cùng lúc 36 chỉ (lúc mua không có làm giấy tờ gì). Sau khi chuộc đất về thì cha chị có nói là Danh B làm mất giấy cổ đất nên không có đưa lại mà chỉ trả lại bằng khoán thôi.

Tại phiên tòa, chị Thị N không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn và cho rằng bà Sáu, ông Thận đã trả đủ 36 chỉ vàng 24k cho vợ chồng ông Bằng, bà Bạch để chuộc lại đất. Đồng thời, đất này vợ chồng chị cũng đã mua lại và được cấp bằng khoán nên không thống nhất trả vàng cho bên ông Bằng nữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Lý Tâm N xin vắng mặt nhưng có ý kiến: Ông là chồng Thị N, con rể của ông Danh Th, bà Thị S. Việc cha mẹ vợ cầm cổ đất cho ông Danh B thì ông không biết, sau này cha mẹ vợ bán lại đất này cho vợ chồng ông thì mới nói là đất đang cổ cho Danh B nên bán cho vợ chồng ông lấy vàng chuộc lại đất. Ông không nhớ rõ thời gian nào nhưng cách đây khoảng gần 10 năm thì vợ chồng ông mua lại 06 công đất của cha mẹ vợ (phần đất cổ cho Danh B), giá 13 chỉ vàng/công = 78 chỉ vàng 24k vàng 9999, hai bên không có làm giấy tờ gì hết, ông Thận chỉ giao lại bằng khoán vợ chồng ông giữ, lúc thỏa thuận giao vàng chỉ có vợ chồng ông với cha mẹ vợ, ngoài ra anh em không có ai biết hết, mua

lại khoảng 02 năm thì cha vợ chết. Vàng mua đất là do vợ chồng ông làm ăn tích cóp nhiều năm để mua lại đất chứ không có vay ngân hàng cũng không vay mượn gì của ai hết. Ngay ngày hôm đó, vợ ông cùng với cha vợ chạy vô đến nhà ông Danh B trả vàng chuộc lại đất (số vàng chuộc đất khoảng 35 chỉ hay 36 chỉ thì ông không biết rõ) sau đó, vợ về nói là ông Bằng làm mất giấy cổ rồi nên không có lấy giấy cổ về chỉ trả lại bằng khoán thôi, cũng không có làm biên nhận trả vàng.

Cha vợ ông chết khoảng 04 năm thì bà Thị S cùng anh em vợ mới ký tách bằng khoán cho vợ chồng ông, đất hiện nay vợ chồng ông đang đứng tên nên ông không yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Danh Đ, Danh H, Danh T, Danh Hoàn T, Danh Chúc L, Danh Hoàn Dung đều xin vắng mặt nhưng có cùng ý kiến: Có biết cha mẹ cô đất cho vợ chồng ông Bằng còn việc trả vàng cổ đất thì không biết gì hết và không có yêu cầu gì trong vụ kiện.

Danh Ph xin vắng mặt nhưng có ý kiến: Có biết cha mẹ cô đất cho vợ chồng ông Bằng còn việc trả vàng cổ đất thì không biết gì hết. Đúng là vợ chồng anh có mượn của ông Danh B làm 01 năm bằng 15.000.000đ, còn thời gian cụ thể là năm nào thì không nhớ rõ nhưng anh xác định lúc đó cha anh đã chết rồi. Sau đó, chị Thị N lấy lại làm nói là đã mua lại đất. Ngoài ra, anh không biết gì nữa và không có yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Người làm chứng trình bày:

- Ông Danh H trình bày: Thời điểm năm 2005, ông là Trưởng ấp Hòa Út, xã Định Hòa, ông có ký xác nhận việc cầm cổ đất giữa 02 bên. Giấy cổ đất mà Danh B nộp cho Tòa án đúng là giấy ông đã ký xác nhận. Nội dung mà ông xác nhận là Danh Th cổ 06 công đất cho Danh B bằng 36 chỉ vàng, thời hạn 01 năm. Ông không trực tiếp chứng kiến mà hai bên tự thỏa thuận rồi giao nhận vàng với nhau xong mới mang giấy cổ qua cho ông xác nhận. Ông không có nghe nói về việc có giao bằng khoán hay không. Theo như ông biết thì tại địa phương những trường hợp cổ đất với nhau không có giao bằng khoán mà chỉ làm giấy tay thôi (có khi có xác nhận của ấp, có khi không), khi chuộc đất thì phải lấy lại giấy cổ. Cho nên, theo ông việc bà Thị S nói đã chuộc lại đất mà không lấy lại giấy cổ đất là không phù hợp.

- Chị Thị Châu trình bày: Chị là vợ của Danh Phạo (Tạo). Chị có biết cha mẹ chồng cổ đất cho vợ chồng ông Bằng còn việc trả vàng cổ đất thì không biết gì hết. Đúng là vợ chồng chị có mượn của ông Danh B làm 01 năm bằng 15.000.000đ, còn thời gian cụ thể là năm nào thì không nhớ rõ nhưng vợ chồng chị xác định lúc đó cha chồng chị đã chết rồi. Sau đó, chị Thị N lấy lại làm nói là đã mua lại đất.

Đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng cầm cổ QSDĐ” là đúng quy định và thuộc thẩm quyền giải quyết. Từ khi thụ lý đến khi xét xử, Thẩm phán đã thực hiện các bước tiến hành tố tụng đúng theo quy định, tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm, những người tham gia tố tụng cơ bản thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Tuy

nhiên, có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án nên cần rút kinh nghiệm.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng Điều 9, 128, 137 và 637 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 688 Bộ luật dân sự 2015: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Thị S trả cho ông Danh B, bà Thị B 36 (ba mươi sáu) chỉ vàng 24k, loại vàng 9999. Đồng thời, tuyên bố hợp đồng cầm cố QSDĐ ngày 05/9/2005 là vô hiệu, các bên trao trả cho nhau những gì đã nhận.

Riêng Thị N, Danh Ph (Tạo), Danh T, Danh H (Giàu), Danh Đ (Kha), Danh Hoàn T, Danh Hoàng D và Danh Chúc L chỉ phải trả vàng cho ông Danh B, bà Thị B trên phạm vi di sản thừa kế mà ông Danh Th để lại.

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] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật: Cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm hại nên ông Danh B, bà Thị B khởi kiện bà Thị S, chị Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” được Tòa án thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 3 Điều 26 và Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Bị đơn không có yêu cầu phản tố.

Ông Lý Tâm N, anh Danh Đ, Danh H, Danh Ph, Danh Chúc L, Danh Hoàn T, Danh Hoàng D và Danh T với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ông Danh H và chị Thị C là người làm chứng đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Xét việc vắng mặt này không gây trở ngại khi xét xử vụ án, căn cứ Điều 228 và 229 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án vẫn được xét xử theo quy định.

[2] Về nội dung: Vào ngày 05 tháng 9 năm 2005, vợ chồng bà Thị S, ông Danh Th có cố cho ông Danh B, bà Thị B diện tích 06 công đất ruộng tầm 03m, nằm trong thửa số 5a, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện G, tỉnh Kiên Giang bằng giá 36 chỉ vàng 24k loại 9999, thỏa thuận thời hạn cố là 01 năm, 02 bên có làm giấy tay cố đất có xác nhận của ông Danh H (là Trưởng ấp Hòa Út thời đó), giao dịch cầm cố đất này 02 bên đều thừa nhận và đã giao nhận vàng với nhau xong. Sau khi cố đất, vợ chồng ông Bằng cho bà Sáu thuê (mướn) lại 06 công đất trên làm và trả tiền hàng năm nhưng 02 bên chỉ thỏa thuận miệng, không có làm giấy tay. Do phía bà Sáu trả tiền thuê đất không đầy đủ, lấy lại đất đã cố và cho rằng đã chuộc lại đất nên ông Bằng, bà Bạch mới yêu cầu chấm dứt hợp đồng cầm cố và đòi trả lại 36 chỉ vàng 24k loại 9999 cố đất trước đây.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Danh B, bà Thị B buộc bà Thị S cùng những người con chung của bà Thị S và ông Danh Th phải trả lại cho ông bà 36 chỉ vàng 24k loại 9999 cố đất và chấm dứt hợp đồng cầm cố đất với chứng cứ chứng minh là “Tờ cố đất ruộng ngày 05/9/2005”. Theo “Tờ cố đất ruộng ngày 05/9/2005” thì vợ chồng bà Thị S, ông Danh Th là người ký giấy cố cho ông Bằng, bà Bạch diện tích 06 công đất tầm lớn với thời hạn là 01 năm, có xác nhận của Trưởng ấp thời đó, điều này cũng được bà Thị S, Thị N thừa nhận nên tình tiết, sự kiện rõ ràng không phải chứng minh.

Tuy nhiên, phía bị đơn khai nại rằng: Khi cố đất, ngoài giấy tay cố đất thì ông Thậm còn giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Bằng giữ; lúc ông Danh Th

còn sống đã trả đủ 36 chỉ vàng 24k cho ông Bằng để chuộc lại đất nhưng ông Bằng nói mất giấy cổ đất nên chỉ đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho nên không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Nguyên đơn cho rằng, khi cầm cổ đất, ông Danh Th, bà Thị S không có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà, ông Danh Th không có đến nhà trả vàng chuộc lại đất như bà Sáu, Thị N khai. Tòa án ban hành Thông báo số 40/TB-TA, ngày 27/6/2018 về việc cung cấp chứng cứ chứng minh và tổng đạt cho bà Thị S, chị Thị N nhưng bà Sáu, chị Nghĩa không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc đã trả vàng chuộc đất cho ông Bằng, bà Bạch. Tại Tờ cổ đất ruộng ngày 05/9/2005 không có ghi nhận việc ông Thâm, bà Sáu giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên ông Bằng, bà Bạch giữ; anh Danh Ph là con ruột ông Thâm, bà Sáu cùng vợ là chị Thị C (bút lục số 36 và 31) đều xác định: *Vợ chồng chị có mượn đất của ông Danh B làm 01 năm bằng 15.000.000đ, còn thời gian cụ thể là năm nào thì không nhớ rõ nhưng vợ chồng anh chị xác định lúc đó ông Danh Th đã chết rồi; lời khai của vợ chồng chị Thị N và ông Lý Tâm N cũng có mâu thuẫn về nguồn gốc số vàng mà vợ chồng chị Thị N đưa cho ông Danh Th để chuộc lại đất, cụ thể mâu thuẫn đó là: Ông Lý Tâm N khai (bút lục số 50) “Vàng mua đất là do vợ chồng ông làm ăn tích cóp nhiều năm để mua lại đất chứ không có vay ngân hàng cũng không vay mượn gì của ai hết”, chị Thị N thì cho rằng “Vàng chuộc đất là do chị vay tiền ngân hàng Kiên Long Bến Nhứt về rồi ra tiệm vàng Thành Đô ở chợ Định Hòa mua cùng lúc 36 chỉ (lúc mua không có làm giấy tờ gì)”. Mặc khác, Thị N cho rằng ngày chuộc lại đất Thị N đi cùng với ông Danh Th đến nhà ông Danh B, bà Thị B bằng võ máy và mang theo số vàng mua đất, khi đến nhà ông Bằng, Thị N không có lên nhà ông Bằng mà ngồi dưới võ máy đưa 36 chỉ vàng 24k cho ông Danh Th lên nhà trả cho ông Danh B, bà Thị B để chuộc lại đất, chị Nghĩa là con ông Thâm, bà Sáu và cũng là người ra vàng để chuộc lại đất nhưng không chứng kiến việc ông Thâm giao vàng cho ông Bằng, bà Thị B chuộc lại đất cũng không yêu cầu ông Bằng, bà Bạch làm giấy tờ chứng minh đã nhận đủ số vàng chuộc lại đất là không có cơ sở để chấp nhận. Từ nhận xét nêu trên có căn cứ kết luận ông Danh Th - chồng bà Thị S chưa trả 36 chỉ vàng 24k loại 9999 cho ông Danh B, bà Thị B để chuộc lại đất như lời khai nại của của bà Sáu và chị Nghĩa.*

[4] Đối với Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là “Tờ cổ đất ruộng ngày 05/9/2005” giữa nguyên đơn ông Danh B, bà Thị B với bị đơn bà Thị S, ông Danh Th ngay tại thời điểm giao dịch đã là vô hiệu vì: Theo quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 thì “... 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; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất ...” không cho phép người sử dụng đất được cầm cố quyền sử dụng đất, cho nên, yêu cầu chấm dứt hợp đồng cầm cố này của nguyên đơn ông Danh B, bà Thị B là có căn cứ chấp nhận. Nghĩ nên áp dụng các Điều 122, 123 BLDS 2015, tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là “Tờ cổ đất ruộng ngày 05/9/2005” giữa nguyên đơn ông Bằng, bà Bạch với bị đơn bà Thị S là vô hiệu. Hai bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo Điều 131 BLDS 2015.

Ông Danh Th, bà Thị S là người giao dịch dân sự với ông Danh B, bà Thị B nhưng ngày 05/11/2013 ông Danh Th chết nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Thị S cùng các con chung của bà Sáu và ông Thâm phải trả số vàng cầm cố đất là 36 chỉ vàng 24k cho ông Bằng, bà Bạch là có cơ sở và phù hợp với đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát. Từ những phân tích, đánh giá nêu trên có đủ căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Thị S cùng những người con chung của bà Thị S và ông Danh Th gồm: Thị N, Danh Ph (Tạo), Danh T, Danh H (Giàu), Danh Đ (Kha), Danh Hoàn T, Danh Hoàng D và Danh Chúc L có nghĩa vụ trả lại cho ông Danh B, bà Thị B số vàng cầm cố đất là 36 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999. Phần đất cầm cố hiện nay bà Thị S đã lấy lại và chuyển nhượng cho vợ chồng Thị N, Lý Tâm N nên không xem xét.

[4] Đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lý Tâm N không có yêu cầu gì trong vụ kiện này nên không xem xét.

[5] Giá vàng 24k loại 9999 tại thời điểm xét xử ngày 22/10/2019 tại huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang là 4.050.000đ/chỉ, giá trị (36 chỉ vàng 24k loại 9999 x 4.050.000đ) bằng 145.800.000đ.

[6] Về án phí: Bà Thị S, Thị N, Danh Ph (Tạo), Danh T, Danh H (Giàu), Danh Đ (Kha), Danh Hoàn T, Danh Hoàng D và Danh Chúc L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.290.000đ (145.800.000đ x 5%) vì có lỗi trong vụ kiện này. Nhưng xét bà Thị S là người cao tuổi (68 tuổi) và có đơn xin miễn tiền án phí nên căn cứ điểm đ khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, chấp nhận miễn nộp 100% số tiền án phí phải nộp cho bà Thị S. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Danh Th gồm: Thị N, Danh Ph (Tạo), Danh T, Danh H (Giàu), Danh Đ (Kha), Danh Hoàn T, Danh Hoàng D và Danh Chúc L cũng được miễn nộp tiền án phí.

Ông Danh B, bà Thị B được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 122, 123, 131 và Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; điểm đ khoản 1, Điều 12 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1/ Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là “Tờ cổ đất ruộng ngày 05/9/2005” giữa ông Danh B, bà Thị B với ông Danh Th, bà Thị S là vô hiệu.

Buộc bà Thị S cùng những người con chung của bà Thị S và ông Danh Th gồm: Thị N, Danh Ph (Tạo), Danh T, Danh H (Giàu), Danh Đ (Kha), Danh Hoàn T, Danh Hoàng D và Danh Chúc L có nghĩa vụ trả lại cho ông Danh B, bà Thị B số vàng cầm cố đất là 36 (ba mươi sáu) chỉ vàng 24k, loại vàng 9999.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn nộp án phí dân sự có giá ngạch số tiền 7.290.000đ (bảy triệu, hai trăm chín mươi nghìn đồng) cho bà Thị S, Thị N, Danh Ph (Tạo), Danh T, Danh H (Giàu), Danh Đ (Kha), Danh Hoàn T, Danh Hoàng D và Danh Chúc L.

Ông Danh B, bà Thị B được nhận lại số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001973 ngày 06/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 22/10/2019). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc 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, 9 Luật thi hành án dân sự và các Điều 7, 7a, 7b Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Gò Quao;
- Chi cục THADS huyện Gò Quao;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Đã ký

Nguyễn Thành Nghê