

TOÀ 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: 55/2023/DS-ST.
Ngày 21-8-2023.
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 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 Nguyễn Công Lý.

- Bà Lâm Thị Loan Em.

- *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: Bà Nguyễn Nguyệt Hân – Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 20/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 02 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 85/2023/QĐXXST-DS ngày 11/7/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Thanh B, sinh ngày 01/01/1972. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:* 1. Ông Phan Mộng U, sinh năm 1987. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ N, sinh ngày 01/01/1989. (vắng mặt)

Đăng ký cư trú: ấp H, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng

Nơi ở: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị T, sinh ngày 01/01/1974.
(có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08 tháng 2 năm 2023 của nguyên đơn ông Trần Thanh B cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 04/4/2016 âm lịch (nhằm ngày 10/5/2016 dương lịch), vợ chồng ông Phan Mộng U, bà Nguyễn Thị Mỹ N có cớ cho vợ chồng ông 02 công đất ruộng, thửa 430, đất tọa lạc ấp A, xã V, do ông U đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá 15 chỉ vàng 24K, thời hạn cớ 07 năm tính từ ngày 04/4/2016 đến tháng 04/04/2023, có làm giấy viết tay, ông U ký tên, có ấp xác nhận.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng cầm cớ quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phan Mộng U, bà Nguyễn Thị Mỹ N với ông là vô hiệu và buộc vợ chồng ông Phan Mộng U, bà Nguyễn Thị Mỹ N trả lại cho ông 15 chỉ vàng 24K, đất hiện ông canh tác nhưng Chi cục Thi hành án dân sự đã kê biên, do trước đây Tòa án xử buộc ông U trả tiền cho ông Q nên thi hành án kê biên để phát mãi, thi hành án.

- Bị đơn ông Phan Mộng U và bà Nguyễn Thị Mỹ N vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến. Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự như: Thông báo về việc thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử và triệu tập tham gia phiên tòa.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T, tại biên bản lấy lời khai ngày 17/3/2023 khai:

Bà là vợ của ông Trần Thanh B, vợ chồng bà có nhận cớ đất của vợ chồng ông U và bà N diện tích 02 công tầm cây đất ruộng tại thửa 430 như ông B trình bày, có làm giấy viết tay, sau khi cớ đất thì vợ chồng ông U và bà N giao đất cho vợ chồng bà canh tác đến nay. Bà yêu cầu vợ chồng ông U và bà N trả lại cho vợ bà số vàng cớ 15 chỉ vàng 24k.

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, tuyên bố hợp đồng cầm cớ đất được xác lập ngày 04/4/2016 vô hiệu, buộc các bị đơn có nghĩa vụ trả vàng cớ đất (quy đổi giá trị thành tiền) theo quy định pháp luật.

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 Tòa án tiến hành tổng đạt thông báo thụ lý, thông báo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, triệu tập tham gia phiên

toà lần thứ hai nhưng bị đơn ông Phan Mộng Ư và bà Nguyễn Thị Mỹ N vắng mặt tại phiên toà lần thứ hai không có lý do, căn cứ vào Điểm b Khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét việc nguyên đơn ông Trần Thanh B khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập với ông Phan Mộng Ư ngày 04/4/2016 vô hiệu, buộc vợ chồng ông Ư trả lại 15 chỉ vàng cổ. Các bị đơn không có văn bản trình bày ý kiến. Hội đồng xét xử xét thấy ông Trần Thanh B có xuất trình giấy cổ đất, có xác nhận của Ban nhân dân ấp, kết quả xác minh cho thấy đất thực tế ông B đang sử dụng, thời điểm cổ đất là ông Ư, bà N sinh sống tại địa phương, sau khi cổ đất và giao đất cho ông B sử dụng một thời gian thì vợ chồng ông Ư đi làm thuê, nên có cơ sở xác định có sự việc vợ chồng ông Ư, bà N cầm cố đất cho ông B như ông khởi kiện là sự thật.

[3] 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, vượt phạm vi các quyền mà pháp luật đất đai cho phép người sử dụng đất được thực hiện, vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 12 Luật đất đai năm 2013. Căn cứ Điều 123, Điều 131 Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự là vô hiệu, theo đó các bên phải hoàn trả cho nhau những gỡ đó nhận, do vậy ông B yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất vô hiệu, yêu cầu vợ chồng ông Ư, bà N trả vàng trả 15 chỉ vàng cổ đất là phù hợp pháp luật, Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên do đất đang bị kê biên để thi hành án nên ông B phải có nghĩa vụ giao đất để thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự, trường hợp đất được giải toả kê biên thi đất sẽ được giao trả cho ông Ư, bà N.

[4] Ngoài ra 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, do đó, số vàng này sẽ được quy đổi thành tiền theo giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Giá vàng 24K tại thời điểm xét xử sơ thẩm có giá là 5.660.000 đồng/một chỉ. Vì vậy buộc vợ chồng ông Ư và bà N trả cho ông B tổng số tiền là 84.900.000 đồng.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Phan Mộng Ư và bà Nguyễn Thị Mỹ N phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.312.377 đồng, Số tiền này được hoàn trả cho ông B, do ông B đã nộp tạm ứng trước, theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[7] Đề nghị của Kiểm sát viên về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 155, Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 123, Điều 131, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 12 Luật đất đai năm 2013; Điều 37 Luật hôn nhân gia đình; Khoản 2 Điều 27 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.

Tuyên bố hợp đồng cổ quyền sử dụng đất ngày 04/4/2016 giữa ông Trần Thanh B và ông Phan Mộng U là vô hiệu.

Buộc ông Phan Mộng U và bà Nguyễn Thị Mỹ N có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Thanh B và bà Trần Thị T số tiền 84.900.000 đồng (tám mươi bốn triệu chín trăm nghìn).

Ông Trần Thanh B và bà Trần Thị T có nghĩa vụ giao trả đất cầm cố diện tích 2.926,4m², thuộc thửa 430, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Phan Mộng U đứng tên ngày 22/7/2015, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03402, để thi hành án theo quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của cơ quan thi hành án dân sự, trường hợp đất được giải toả kê biên thì có nghĩa vụ giao trả đất cho ông Phan Mộng U và bà Nguyễn Thị Mỹ N, tứ cạnh như sau:

Hướng Đông giáp thửa 431, có số đo: 32,62m,

Hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa 430, có số đo 33,92m,

Hướng Nam giáp thửa 64 có số đo 86,88m,

Hướng Bắc giáp thửa 61, có số đo 21,49m + 63,51m.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Phan Mộng U và bà Nguyễn Thị Mỹ N phải nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.312.377 đồng, số tiền này được hoàn trả cho ông B, do ông B đã nộp tạm ứng trước.

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Mộng U và bà Nguyễn Thị Mỹ N phải nộp số tiền là 4.545.000 đồng.

Ông Trần Thanh B được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002928 ngày 08/2/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị.

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.

Nơi nhận:

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

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

Trịnh Thị Bích Phượng