

Bản án số: 23/2020/DS-ST

Ngày: 22-7-2020

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 TRI TÔN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Sơn Thị Thúy Liễu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thúy Phượng;

2. Ông Nguyễn Thanh Tùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Quới, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Hoài Thanh - kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2020/TLST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2020. Về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2020/QĐXX-ST ngày 03 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Các nguyên đơn:* Ông Chau S, sinh năm 1966; bà Néang N, sinh năm 1973. Cùng địa chỉ cư trú: Tổ 07, ấp S, xã L, huyện T, tỉnh An Giang, (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Chau S, bà Néang N; Ông Nguyễn Q, sinh năm 1984; địa chỉ: Khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 17/7/2020 tại Văn phòng công chứng Tri Tôn), (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Néang V, sinh năm 1979. Địa chỉ cư trú: Tổ 10, ấp S, xã L, huyện T, tỉnh An Giang, (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Néang A, sinh năm 1950. Địa chỉ cư trú: Tổ 13, ấp S, xã L, huyện T, tỉnh An Giang, (có mặt).

- Người phiên dịch tiếng khmer: Ông Chau Sóc Siên, cán bộ Văn phòng trợ giúp pháp lý Chi nhánh huyện Tri Tôn, (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 17 tháng 4 năm 2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm các nguyên đơn ông Chau S, bà Néang N trình bày:

Năm 2011 vợ chồng bà có thỏa thuận bằng tờ cầm cố đất ruộng ngày 23/11/2011 về việc có nhận cầm cố một thửa đất của bà Vy có diện tích 1,3 công tằm cắt (đất ruộng bung) do bà Néang A, trú tại ấp S, xã L, huyện T, tỉnh An Giang đứng tên giấy CNQSDĐ, đất tọa lạc tại ấp S, xã L. Đất do bà V mua của bà A nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho bà V. Giá hai bên thỏa thuận cầm cố là 15 chỉ vàng 24 kara. Bà N giao số tiền 68.190.000đ tương đương giá vàng tại thời điểm 2011 có giá 4.546.000đ/chỉ vàng 24kara, không thể hiện thời hạn cầm cố đất. Hai bên giao nhận tiền tại nhà bà V có sự chứng kiến của bà A. Sau khi thực hiện việc cầm cố thì bà V yêu cầu thuê lại thửa đất trên để canh tác và trả tiền thuê đất hàng năm bằng số tiền 2.600.000đ/năm, không làm hợp đồng thuê đất, nhưng từ khi cho thuê đến nay bà V không trả tiền thuê đất đến năm 2018 bà lấy đất lại canh tác được một năm thì năm 2019 bà V lấy lại đất mà không trả tiền thuê đất cũng không trả vàng cầm cố đất cho bà. Phần thửa đất hiện nay bà V đang canh tác. Trong đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cầm cố đất lập ngày 23/11/201; buộc bà V trả lại 15 chỉ vàng 24kara; trả tiền thuê đất từ năm 2011 đến 2017 là 15.600.000đ; tính lãi suất của số tiền thuê đất 15.600.000đ từ ngày 23/11/2011 đến ngày xét xử, với mức lãi suất theo quy định của pháp luật cho ông bà. Tại phiên hòa giải ngày 22/6/2020 các nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với tiền thuê đất từ năm 2011 đến 2017 là 15.600.000đ và rút lại yêu cầu đối với tính lãi suất của số tiền thuê đất 15.600.000đ từ ngày 23/11/2011 đến ngày xét xử, với mức lãi suất theo quy định của pháp luật. Giữ nguyên yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất lập ngày 23/11/201; buộc bà V trả lại 15 chỉ vàng 24kara. Tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cầm cố đất lập ngày 23/11/201; buộc bà V trả lại 15 chỉ vàng 24kara số vàng đã nhận từ hợp đồng cầm cố đất ruộng.

Tài liệu chứng cứ do các nguyên đơn cung cấp: Tờ cầm cố đất ruộng bản photo đã đối chiếu bản chính.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Néang V trình bày yêu cầu.

Vào năm 2010 bà có đến nhà bà N để vay số tiền 5.000.000đ lãi suất 500.000đ/ngày. Bà cũng thống nhất với mức lãi suất trên có đóng lãi được một năm đến năm 2011 thì ngưng không đóng lãi cho bà Nang nên số tiền lãi tăng lên hơn 60.000.000đ, bà xin bà N chuyển qua tính lãi tháng, nhưng bà N không chịu, bà N cho rằng số tiền quá lớn chuyển qua tính bằng vàng tương đương 15 chỉ vàng 24kara. Bà N yêu cầu bà làm giấy cố đất ruộng ngày 23/11/2011, thửa

đất cầm cố cho bà N được mua từ bà A đất vẫn do bà A đứng tên giấy CNQSDĐ, thửa đất cầm cố cho nguyên đơn hiện nay bà đang canh tác. Đại diện của nguyên đơn yêu cầu bà trả lại số vàng cầm cố đất là 15 chỉ vàng 24kara bà không đồng ý với yêu cầu trên bà chỉ thống nhất trả cho nguyên đơn 5.000.000đ bằng số tiền vốn bà đã vay của bà N từ năm 2010.

Tài liệu chứng cứ do bà V cung cấp: Không có.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Néang A không có yêu cầu độc lập, có ý kiến trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 22/6/2020 và tại phiên tòa hôm nay:

Thửa đất vợ chồng bà N nhận cầm cố của bà V do bà đứng tên giấy CNQSDĐ, vào năm 2011 bà đã bán thửa đất có diện tích 1,3 công tằm cắt (đất ruộng bung) cho V với giá 1,5 lượng vàng 24kara. Bà đứng tên đất chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho V, hiện nay V đang canh tác thửa đất trên. Bà có chứng kiến việc bà N giao tiền cho V tại nhà V, còn giao số tiền bao nhiêu thì bà không rõ, chỉ nghe hai bên nói tương đương 1,5 lượng vàng 24kara và V lấy tiền đó trả tiền mua đất cho bà tương đương 1 lượng 2,5 chỉ vàng, còn lại 2,5 chỉ khi nào bà làm xong thủ tục sang tên thì V sẽ trả hết. Trong vụ án tranh chấp hợp đồng cầm cố QSDĐ giữa vợ chồng bà N với V thì bà không có ý kiến. Việc chuyển nhượng QSDĐ giữa bà và V nếu có phát sinh tranh chấp sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ kiện khác.

Tài liệu chứng cứ do bà A cung cấp: Không có.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán về việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử; việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa sơ thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị tuyên hợp đồng cầm cố QSDĐ giữa ông S, bà N với bà V là vô hiệu. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, bà N buộc bà V phải trả lại cho ông S, bà N 15 chỉ vàng 24kara. Bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Các nguyên đơn ông S, bà N khởi kiện bà V tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, căn cứ tại khoản 9 Điều 26. Về thẩm quyền giải quyết: Căn cứ tại điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39. Về xác định tư cách đương sự: Căn cứ tại Điều 68, xác minh thu thập chứng cứ tại Điều 97. Về thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án thực hiện đúng theo

quy định tại Điều 203. Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn thụ lý và giải quyết đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về sự tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu đối với tiền thuê đất từ năm 2011 đến 2017 là 15.600.000đ và rút lại yêu cầu đối với tính lãi suất của số tiền thuê đất 15.600.000đ từ ngày 23/11/2011 đến ngày xét xử, với mức lãi suất theo quy định của pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1.3] Về pháp luật áp dụng: Thời điểm các đương sự thực hiện hợp đồng cầm cố đất năm 2011, đến năm 2020 các bên đương sự phát sinh tranh chấp. Đối tượng giao dịch là quyền sử dụng đất nên áp dụng Luật đất đai năm 2013, Bộ luật dân sự năm 2015 và các quy định của pháp luật có liên quan làm cơ sở giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông S, bà N yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất, đòi bà V trả 15 chỉ vàng 24kara từ việc cầm cố đất được xác lập tại tờ cầm cố đất ruộng ngày 23/11/2011. Phía bị đơn bà V thừa nhận có lập tờ cầm cố đất như trên, nhưng bà chỉ vay của nguyên đơn 5.000.000đ, không nhận 15 chỉ vàng từ việc cầm cố đất. Hội đồng xét xử xét thấy, tại tờ cầm cố đất ruộng ngày 23/11/2011 có thể hiện nội dung: *“Néang V, sinh năm 1979, hiện cư ngụ tại ấp S, xã L lấy một miếng đất ruộng mua của bà Néang A, sinh năm 1950 đem lại cầm cố cho Chau M vợ Néang N. Lấy bằng vàng 15 chỉ vàng 24kara và Néang N, chồng Chau M cũng đồng ý cầm cố miếng đất nói trên và đưa số vàng đầy đủ cho tới tay Néang V và Néang V cũng được lấy số vàng nói trên”*. Căn cứ vào nội dung thể hiện như trên cho thấy, hai bên đã có sự tự nguyện, thỏa thuận với nhau xác lập giao dịch dân sự nhưng, theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn QSDĐ...”. Điều luật không quy định người sử dụng đất được quyền cầm cố đất. Vì vậy, căn cứ Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 xác định hợp đồng cầm cố đất ruộng giữa ông Chau S, bà Néang N với bà Néang V đã thực hiện là vi phạm điều cấm của luật, nên giao dịch dân sự bị vô hiệu. Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất của nguyên đơn ông S, bà N đối với bị đơn bà V. Do giao dịch dân sự vô hiệu buộc các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp với Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Do thừa đất cầm cố hiện nay bà V đang canh tác nên Hội đồng xét xử không buộc ông S, bà N trả đất cho bà V. Bà V có nghĩa vụ hoàn trả số vàng 15 chỉ vàng 24kara đã nhận từ việc cầm cố đất cho ông S, bà N (tại thời điểm xét xử hôm nay vàng có giá 5.100.000đ/chỉ vàng 24kara x 15 chỉ tương đương 76.500.000đ để tính án phí).

[3] Về ý kiến của bị đơn bà Vy cho rằng bản thân không nhận 15 chỉ vàng từ ông S, bà N. Nhưng bà V đã không chứng minh được cho ý kiến mình đưa ra, là số vàng 15 chỉ cầm cố đất xuất phát từ hợp đồng vay số tiền 5.000.000đ với bà N. Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, bà V đã không chứng minh được số vàng cầm cố đất xuất phát từ việc vay 5.000.000đ của nguyên đơn. Đồng thời bà cũng thừa nhận bản thân mình biết đọc, biết viết chữ tiếng Việt và đã nhờ ông Chau V là người viết tờ cầm cố đất ruộng ngày 23/11/2011 cuối nội dung có điểm chỉ của bà V, người cầm cố đất, ông Chau V cũng thừa nhận chính bà V và bà N đã yêu cầu ông viết theo nội dung tờ cầm cố đất ruộng. Bên cạnh đó, bà Néang A cũng chứng kiến việc bà N giao số tiền cầm cố đất cho bà V tại nhà bà V và bà V đã lấy số tiền đó trả tiền mua đất cho bà. Từ những chứng cứ nêu trên cho thấy việc bà V có nhận số tiền tương đương 15 chỉ vàng 24kara cầm cố đất từ nguyên đơn là có cơ sở. Nguyên đơn đã giao số tiền 68.190.000đ tương đương giá vàng tại thời điểm 2011 có giá 4.546.000đ/chỉ vàng 24kara là hoàn toàn phù hợp. Bản chất của hợp đồng cầm cố được thể hiện trong tờ cầm cố đất bằng 15 chỉ vàng 24kara còn việc giao tiền hay vàng chỉ là hình thức hai bên thỏa thuận giao nhận với nhau. Ngoài ra, theo tập quán tại địa phương người đồng bào dân tộc khi thực hiện cầm cố, chuyển nhượng...liên quan đến đất đai dưới hình thức quy đổi bằng vàng. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ buộc bà V có nghĩa vụ hoàn trả số vàng 15 chỉ vàng 24 kara đã nhận cho ông S, bà N là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Néang A không có ý kiến trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số vàng nguyên đơn yêu cầu được Hội đồng xét xử chấp nhận là 15 chỉ vàng 24kara (tương đương 76.500.000đ để tính án phí) quy định tại 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.

[6] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 97, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 1 Điều 167, Điều 203 Luật đất đai;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chau S, bà Néang N về yêu cầu tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với bà Néang V.

[2] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Chau S, bà Néang N về việc yêu cầu đối với tiền thuê đất từ năm 2011 đến 2017 là 15.600.000đ và lãi suất của số tiền thuê đất 15.600.000đ từ ngày 23/11/2011 đến ngày xét xử đối với bà Néang V do nguyên đơn rút yêu cầu.

[3] Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giao kết ngày 23/11/2011 giữa ông Chau S, bà Néang N và bà Néang V bị vô hiệu.

[4] Buộc bị đơn bà Néang V có nghĩa vụ trả cho các nguyên đơn ông Chau S, bà Néang N 15 chỉ vàng 24kara.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.825.000đ (Ba triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Các nguyên đơn ông Chau S, bà Néang N được nhận lại số tiền 2.095.000đ (Hai triệu không trăm chín mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: TU/2019/0000279 ngày 03 tháng 6 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bản án này 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 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:

- Tòa án nhân dân tỉnh;
- VKSND tỉnh;
- VKSND h.Tri Tôn;
- Chi cục THADS h.Tri Tôn;
- Các đương sự;
- Lưu HS & VP.

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

(đã ký)

Sơn Thị Thúy Liễu

