TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN MINH
T□NH KI□N GIANG

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

Bản án số: 12/2021/ DSST
Ngày: 28/02/2022
" Tranh chấp hợp đồng Cầm cố QSDĐ"

NHÂN DANH
N□ỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAMN

T□A □N NHÂN DÂN HUY□N AN MINH, T□NH KI□N GIANG

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

- Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Mỹ Huê

*- Các Hội thẩm nhân dân:*1. Bà Hồ Thị Hoa

2. Ông Nguyễn Tấn Để

* *Th- ký Tòa án ghi biên bản phiên toà:* Ông Cao Vũ Linh - Cán bộ Toà án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

* *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Minh tham gia phiên tòa:* Ông Trần Văn Ý - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2022, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 105/2020/TLST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2020 về việc "*Tranh chấp dân sự Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất* " theo Quyết định đ- a vụ án ra xét xử số: 04/2022/QĐST-DS ngày 15/7/2022 và quyết định hoãn phiên tòa số: 07/2022/QĐST-DS ngày 28/01/2022; giữa các đ- ơng sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1973 *(có mặt)*

Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1973 *(có mặt)*

Địa chỉ: ấp Xẻo Nhàu A, xã Tân Thạnh, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

2.Bị đơn: Ông Phan Văn D, *(vắng mặt).*

Bà Tô Thị Vân T *(vắng mặt).*

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

- Ông Võ Văn Nh, sinh năm 1975 (*vắng mặt*)
- Bà Phan Thanh Nh, sinh năm 1976 (*có mặt*)
- Bà Trần Thị D, sinh năm 1967 (*vắng mặt*)

- Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1966 (*vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: ấp 10 Chợ A, xã Đông Hưng, huyện An Minh- Kiên Giang.

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 14/9/2020 và quá trình tố tụng ông V và bà Th trình bày và yêu cầu như sau:

Ngày 04/5/2010 âm lịch ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Th có nhận cầm cố diện tích đất với ông Phan Văn D và bà Tô Thị Vân T, tọa lạc tại ấp 10 Chợ A, xã Đông Hưng, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang, gía là 40 chỉ vàng 24kra, loại vàng 9999, thời hạn cố là 03 năm, kể từ ngày 04/5/2010, khi cầm cố có làm hợp đồng viết tay, ông Võ Văn Nh người chứng kiến, ấp 10 Chợ A, xã Đông Hưng xác nhận, sau khi thỏa thuận cầm cố thì ông D và bà Vân T giao phần đất cho ông V và bà Th sử dụng, khi hết thời hạn cầm cố thì ông D, bà T không chuột lại đất.

Đến ngày 04/5/2013 ông V và bà Th cho bà Nh thuê diện tích đất trên sử dụng, một năm 20.000.000đ thời hạn thuê đất là 01 năm. Sau khi bà Nh nhận phần đất sử dụng thì có trả tiền thuê đất cho bà Th và ông V được 15.000.000đ, còn nợ lại 5.000.000đ hẹn đến hết hợp đồng trả đủ, khi hết hợp đồng thì ông V và bà Th tiếp tục thỏa thuận cho bà Nh và ông Nh thuê phần đất tiếp đến năm 2017 âm lịch, với giá 80.000.000đ (có tính luôn thời hạn thuê của năm đầu), đã trả tiền thuê đất được 15.000.000đ, còn nợ lại 65.000.000đ đến nay không trả mà cố phần đất nêu trên cho bà D và ông C không trả vàng cố đất và tiền thuê đất nên ông V và bà Th khởi kiện.

Nay ông V và bà Th yêu cầu Tòa án nhân dân huyện An Minh giải quyết, hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng giữa ông V, ông D và bà Vân Tlập ngày 04/5/2010 âm lịch

Buộc ông D và bà T trả lại cho ông V, bà Th 40 chỉ vàng 24kra, loại vàng 9999.

Diện tích đất cầm cố nói trên bà Nh lấy lại cho người khác thuê sử dụng, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

** Bị đơn ông Phan Văn D và bà Tô Thị Vân T do vắng mặt không ý kiến trình bày.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thanh Nh trình bày*:

Diện tích đất mà ông D và bà T cầm cố với ông V và bà Th là ông D mua của người khác, không rõ có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa, khi cố đất thì ông V và ông D có làm hợp đồng viết tay, nhận vàng của ông V, bà Th xong thì ông D và bà T đi nơi khác làm ăn không rõ ở đâu. Ông V trực tiếp sử dụng một thời gian sau đó em bà Nh hỏi thuê phần đất lại sử dụng, nhưng ông V không cho thuê, nên bà Nh đứng ra thỏa thuận hợp đồng thuê sử dụng thì với ông

V, do sử dụng không hiệu quả nên em bà Nh không đưa tiền cho bà Nh trả tiền thuê đất cho ông V. Năm 2015 bà Nh cố phần đất bà Trần Thị D sử dụng đến nay. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà và bà D không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại biên bản lấy lời kai ngày 20/5/2021 bà Trần Thị D trình bày: Năm 2015 bà D nhận chuyển nhượng phần đất với bà Nh (hiện nay ông D, ông V tranh chấp việc cầm cố với nhau), giá 100 chỉ vàng 24kra, bà D giao vàng cho bà Nh, nhận đất sử dụng đến nay, khi nhận chuyển nhượng thì bà Nh nói là bà đã được Cơ quan chuyên môn cấp giấy QSDĐ nhưng mãi cho đến nay chưa làm thủ tục sang tên cho bà D. Giữa bà với bà Nh chuyển nhượng đất với nhau, bà không tranh chấp, nếu sau này ông D, bà T có tranh chấp thì giải quyết sau, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong cùng vụ án này.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông V, bà Th rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông Nh và bà Nh về việc đòi tiền cho thuê đất. Yêu cầu Tòa án tuyên tờ giấy có nội dung cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông D, bà Vân T đối với ông V lập ngày 04/5/2010 vô hiệu. Buộc ông Phan Văn D và bà Tô Thị Vân T trả lại 40 chỉ vàng, loại vàng 9999 hoặc tương đương, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phan Thanh Nh có ý kiến trình bày, việc bà thuê quyền sử dụng đất với ông V và bà Th là có, ông Nh không liên gì đến thuê đất, nay ông V kiện bà đòi tiền thuê đất. Phần đất cố giữa ông V và ông D hiện nay bà cầm cố cho bà D và ông C. Nay ông V và bà Th rút yêu cầu khởi kiện đối với bà, bà đồng ý không ý kiến gì.

- Kiểm sát viên phát biểu: Trong quá trình tố tụng cũng nh- tại phiên tòa cơ bản Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xủ thực hiện đúng theo trình tự thủ tục và thời theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Đối với đương sự, chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo giấy triệu tập của Tòa án,

Về nội dung và quan điểm giải quyết vụ án:

Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến trình bày của các đương sự tại phiên tòa thì xác định: Vào ngày 04 tháng 5 năm 2010 ông V và bà Th có cầm cố quyền sử dụng đất với ông ông D và bà Vân T một thửa đất, tại ấp 10 Chợ A, xã Đông Hưng, huyện An Minh, giá 40 chỉ vàng 24kra, thời hạn cố là 03 năm. Khi cầm cố có làm hợp đồng viết tay không ghi cụ thể là công hoặc là mét vuông. Sau khi nhận cầm cố thì ông V và bà Th trực tiếp sử dụng một thời gian, sau đó cho bà Nh thuê lại. Bà Nh trả tiền thuê đất cho ông V và Th được 15.000.000đ. Năm 2015 bà Nh hợp đồng cầm cố phần đất này với bà D, không trả

vàng cố đất cho ông V và bà Th nên ông V và bà Th khởi kiện đòi ông D và bà Vân T phải trả vàng cố đất lại cho ông V và bà Th.

Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Th đối với ông Phan Văn D và bà Tô Thị Vân T lập ngày 04/5/2010 âm lịch thấy rằng; theo quy định luật đất đai năm 2013 chưa quy định cho ng- ời sử dụng đất đ- ợc quyền cầm cố QSDĐ, do đó các đ- ơng sự cầm cố QSDĐ là vô hiệu do vi phạm pháp luật nên đề nghị HĐXX tuyên bố Tờ cố đất giữa ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Th, ông Phan Văn D lập ngày 04/5/2010 âm lịch là phù hợp Điều 167 Luật đất đai 2013.

Về hậu quả pháp lý: Khi giao dịch dân sự bị vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Nh- vậy: phần đất mà ông D và bà T cầm cố đối với bà Th và ông V, bà Thủy hiện nay bà Phan Thanh Nh là em của ông D lấy lại cố cho bà Trần Thị D sử dụng nên ông V và bà Th không có trách nhiệm trả lại phần đất cho ông D và bà Vân T.

Ông D, bà Vân T nhận vàng của ông V và bà Th 40 chỉ vàng 24k, (vàng 9999) đến nay chưa giao trả lại thì phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông V và bà Th nên đề nghị HĐXX buôc ông D và bà Vân T trả lại 40 chỉ vàng 24kra, loại vàng 9999 hoặc là tương đương vàng 9999 mà ông D và bà Vân T nhận của ông V và bà Th là phù hợp Điều 131 Bộ luật dân sự;

Đối với phần đất hiện nay bà D đang sử dụng nếu sau này giữa ông D, bà Vân T, bà Phan Thanh Nh có tranh chấp thì giải quyết thành vụ kiện dân sự khác.

Khi khởi kiện thì ông V và bà Th khởi kiện đòi ông Võ Văn Nh và bà Phan Thanh Nh trả tiền cho thuê đất, nhưng tại phiên tòa ông V và bà Th đã rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Nh và bà Nh, ông Nh và bà Nh không khởi kiện phản tố ngược lại với ông V và bà Th nên đề nghị HĐXX đình chỉ xét xử phần ông V và bà Th rút yêu cầu khởi kiện theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đ- ợc thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- *Xét về tố tụng:* Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt Thông báo cho ông Phan Văn D, bà Tô Thị Vân T, bà Phan Thanh Nh, ông Võ Văn Nh, bà Trần Thị D và ông Nguyễn Văn C biết và quy đinh thời gian để các ông, bà có ý kiến về việc bà Th và ông V khởi kiện *"Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất"*. Nh- ng ông D và bà Vân T, bà D, ông C, bà Nh, ông Nh không có ý kiến gì và cũng không cung

cấp chứng cứ gì để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Do đó, Tòa án tiến hành việc giải quyết vụ án theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

Khi khởi kiện ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Th khởi kiện ông Võ Văn Nh và bà Phan Thanh Nh trả 65.000.000đ tiền thuê đất, trong quá trình tố tụng ông bà rút lại khởi kiện đối với ông Nh và bà Nh, việc rút yêu cầu khởi kiện của ông V và bà Th là tự nguyện và phù hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, ông Nh, bà Nh không khởi kiện phản tố ngược lại ông V, bà Th, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không yêu cầu độc lập với nhau nên HĐXX đình chỉ xét xử phần ông V và bà Th rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Nh và bà Nh.

Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Th, đối với ông Phan Văn D, bà Tô Thị Vân T lập ngày 04/5/2010 thấy rằng, theo chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho đến nay thì ông V, bà Th không cung cấp cho Tòa án giấy tờ gì chứng minh đất cầm cố với ông bà là thuộc quyền sử dụng của ông D và bà Vân T, ông D và bà Vân T cũng không cung cấp được giấy tờ gì chứng minh đất cầm cố là của ông bà nên được xác định là ông D và bà T là người chưa được Nhà nước giao cho quyền sử dụng đất mà trong quá trình sử dụng đất lại thỏa thuận với ông V, bà Th cầm cố là trái quy định của pháp luật mặc khác theo quy định tại Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 thì cũng chưa quy định cho người sử dụng đất được quyền cầm cố, do đó các bên đ- ơng sự thỏa thuận với nhau cầm cố QSDĐ là vi phạm pháp luật về đất đai nên giao dịch đó bị vô hiệu. Khi giao dịch dân sự bị vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Xét yêu của ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Th đòi ông Phan Văn D và bà Tô Thị Vân T trả lại vàng đã nhận là có cơ sở vì ông D và bà Vân T là người nhận vàng của ông V và bà Th đến nay chưa trả lại thì phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông V, bà Th 40 chỉ vàng 24k, (vàng 9999) nghĩ nên chấp nhận ý kiến của kiểm sát viên và toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Th. Buộc ông D và bà T trả lại 40 chỉ vàng 24kra, loại vàng 9999 hoặc tương được vàng 9999 là vàng cầm cố quyền sử dụng đất là phù hợp Điều 131 Bộ luật dân sự.

Đối với diện tích đất của mà ông V và bà Th nhận cầm cố với ông D hiện nay bà Phan Thanh Nh là em của ông Phan Văn D đã lấy lại cố cho bà Trần Thị D sử dụng, nên ông V và bà Th không trách nhiệm trả lại đất cho ông D và bà Vân T.

Việc giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thanh Nh với bà Trần Thị D, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn D và bà Tô Thị Vân T không

tranh chấp khởi kiện trong cùng vụ án này nên không xem xét, nếu sau này có tranh chấp thì khởi kiện thì giải quyết thành vụ án dân sự khác.

Về án phí: 300.000 đồng. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghi quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định án phí và lệ phí của Tòa án. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, Điều 235; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 167 Luật đất đai 2013 và các Điều131 Bộ luật dân sự;

[1]. Tuyên bố tờ cố đất giữa ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Th, ông Phan Văn Dvà bà Tô Thị Vân T lập ngày 04/5/2010 âm lịch vô hiệu.

[2]. Buộc ông Phan Văn D, bà Tô Thị Vân T trả 40 (*Bốn mười chỉ*) chỉ vàng 24k, vàng 9999 hoặc tương đương vàng 9999 đối với ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Th.

[3]. Diện tích đất cầm cố tại ấp 10 Chợ A, xã Đông Hưng, huyện An Minh bà Phan Thanh Nh đã lấy lại giao cho bà Trần Thị D và ông Nguyễn Văn C sử dụng nên ông V và bà Th không có nghĩa vụ giao lại.

[4]. Bà Trần Thị D, ông Nguyễn Văn C, bà Tô Thị Vân T và ông Phan Văn D, bà Nh và ông Nh không tranh chấp, nên không xem xét.

[5]. Đình chỉ xét xử phần rút yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Th đòi ông Võ Văn Nh và bà Phan Thanh Nh trả 65.000.000đ tiền thuê đất.

[6].Về án phí*:* Buộc ông Phan Văn D, bà Tô Thị Vân T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Th không phải chịu án phí. Trả lại cho ông V và bà Th 1.925.000 đồng mà ông V và bà Th đã nộp theo theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007915 ngày 22/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh.

[7].Báo quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định là 15 ngày, kể từ ngày tuyên bản án sơ thẩm (ngày 28/02/2022), đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15

ngày kể từ ngày bản chính của bản án này tống đạt hợp lệ theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Trường hợp 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 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Lê Mỹ Huê

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND huyện;
- TAND tỉnh;
- CC THADS huyện;
- Lưu HS, VP;