

Bản án số: 29/2017/DS-ST

Ngày: 30-8-2017

V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Phương.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Minh Trọn và ông Tô Minh Tiến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Tú là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Ngày 30 tháng 8 năm 2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2017/TLST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2017, về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố tài sản; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 110/2017/QĐXXST-DS, ngày 17 tháng 7 năm 2017. Giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đặng Văn K, sinh năm 1958 (có mặt).

Đại chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân Y (Nguyễn Xuân Y; Nguyễn Xuân Y), sinh năm 1926 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp R, xã P, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Phương Đông là Trợ giúp viên Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1966 (có mặt).

- Bà Tô Thị B, sinh năm 1970 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp R, xã P, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

- Ông Tô Văn H, sinh năm 1960 (có mặt).

- Bà Phan Tuyết N, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 24-3-2017 cùng các văn bản khác kèm theo, ông Đặng Văn K cho rằng: Vào ngày 24/8/2016 (âm lịch), ông có thực hiện hợp đồng nhận cố phần đất nuôi trồng thủy sản của ông Nguyễn Xuân Y (Y). Phần đất có tổng diện tích là 13.810 m² tọa lạc tại ấp R, xã P, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau với giá là 04 lượng vàng 24kara và ông đã giao đủ 04 lượng vàng cho ông Nguyễn Xuân Y. Theo thỏa

thuận thì đến ngày 04/9/2016 (âm lịch), ông Nguyễn Xuân Y sẽ giao phần đất trên cho ông canh tác và hưởng hoa lợi theo hợp đồng. Nhưng đến hạn thì ông Nguyễn Xuân Y không giao đất cho ông, do ông Nguyễn Văn D (con ông Y) ngăn cản không cho ông Nguyễn Xuân Y giao đất. Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông và ông Nguyễn Xuân Y (Y) và yêu cầu ông Nguyễn Xuân Y trả lại cho ông 04 lượng vàng 24kara.

Tại biên bản hòa giải ngày 13-6-2017, bị đơn ông Nguyễn Xuân Y trình bày: Việc ông cố đất cho ông Đặng Văn K và nhận đủ 04 lượng vàng là đúng như nội dung ông Đặng Văn K đã trình bày. Việc ông chưa giao đất cho ông Đặng Văn K là do ông Nguyễn Văn D ngăn cản vì lý do ông Nguyễn Văn D là người con duy nhất của ông, thời gian ông thực hiện hợp đồng cầm cố với ông Đặng Văn K thì ông Nguyễn Văn D đang canh tác ổn định trên phần đất đó, nên ông Nguyễn Văn D đã đứng ra ngăn cản chứ không phải là ông cố đất cho ông Tô Văn H như ông H và ông D đã khai. Nay ông không đồng ý hủy hợp đồng cầm cố đất giữa ông và ông Đặng Văn K và không thông nhất trả lại 04 lượng vàng 24kara mà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng cầm cố với ông Đặng Văn K.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Xuân Y thống nhất với ý kiến của ông Đặng Văn K là chấm dứt thực hiện giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất với ông Đặng Văn K và ông Y tự nguyện trả lại cho ông Đặng Văn K 04 lượng vàng 24 kara.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D trình bày: Việc ông Nguyễn Xuân Y và ông Đặng Văn K thực hiện hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thì ông không biết. Khi chưa đến hạn giao đất thì ông mới hay tin, ông đã thông báo cho ông Đặng Văn K biết cụ thể về phần đất cố và lúc này ông K chưa giao vàng cho ông Y. Do phần đất cầm cố đã được ông Nguyễn Xuân Y cố cho ông Tô Văn H (địa chỉ ấp N, xã T, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau) vào năm 2007 với giá là 07 lượng vàng 24kara, ông Tô Văn H đã cho ông thuê lại phần đất trên để canh tác đến nay. Sau khi ông Tô Văn H nhận cố đất thì ông đã nhận số tiền từ ông Tô Văn H khoảng 84.000.000 đồng để đến ngân hàng chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao lại cho ông Tô Văn H, hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Tô Văn H đang quản lý. Từ những lý do trên nên ông đã ngăn cản việc ông Nguyễn Xuân Y cố phần đất trên cho ông Đặng Văn K và ông không đồng ý cho ông Nguyễn Xuân Y giao đất cho ông Đặng Văn K. Đồng thời, việc ông K giao vàng cho ông Y có dấu hiệu không khách quan, ông yêu cầu xem xét làm rõ.

Bà Tô Thị B thống nhất với nội dung lời trình bày của ông Nguyễn Văn D, bà không có ý kiến nào khác.

Ông Tô Văn H khai nhận: Vào ngày 20/11/2007, ông có nhận cố phần đất của ông Nguyễn Xuân Y vợ là bà Đặng Thị N, tổng diện tích đất cố là 24.200 m² phần đất tọa lạc tại ấp R, xã P, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau với giá 07 lượng vàng 24kara. Hợp đồng được thực hiện giữa ông và ông Nguyễn Xuân Y cùng bà Đặng Thị N (bà Đặng Thị N chết năm 2010) có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn D. Hợp đồng giữa ông cùng ông Y, bà N ký kết đã được thực hiện xong. Ông đã giao đủ số vàng và ông đã nhận đất, việc giao vàng được thực hiện trực tiếp với ông Y và bà N, bà Đặng Thị N là người nhận vàng. Ông đã nhận đất và cho ông Nguyễn Văn D thuê lại phần đất trên. Sau đó ông mới biết được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Y đang thế chấp tại ngân hàng nên ông có đến hỏi ông Nguyễn Xuân Y. Giữa ông và ông Nguyễn Xuân Y có thỏa thuận là ông đứng ra trả tiền vay ngân hàng để chuộc giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất về giữ làm tin. Từ đó ông đã đứng ra trả tiền vay ngân hàng cho ông Y với tổng số tiền là 84.000.000 đồng và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Xuân Y đứng tên, cất giữ đến nay. Tờ cổ đất giữa ông cùng ông Nguyễn Xuân Y và bà Đặng Thị N có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn D, bà Ngô Thị H, ông Tô Văn T1 và xác nhận của ông Trần Văn T2 trưởng ấp N. Nội dung tờ cầm cố do ông nhờ người khác viết thay, còn chữ ký của bà Đặng Thị N, ông Nguyễn Xuân Y, ông Nguyễn Văn D là do chính ông Y, bà N, ông D ký. Do ông có thỏa thuận trong tờ cổ đất với ông Nguyễn Xuân Y là trong thời hạn 03 năm (từ năm 2007 đến năm 2010) nếu ông Nguyễn Xuân Y và bà Đặng Thị N không chuộc lại đất thì ông tiếp tục sử dụng phần đất trên. Nay ông Nguyễn Xuân Y lại cố phần đất trên cho ông Đặng Văn K thì ông không đồng ý mà yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng mà vợ chồng ông Y đã giao kết với ông.

Bà Phan Tuyết N thống nhất với nội dung lời trình bày của ông Tô Văn H, bà không có ý kiến nào khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ tài liệu 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] Việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn K và ông Nguyễn Xuân Y là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 và Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Bà Phan Tuyết N đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt bà Phan Tuyết N là có căn cứ.

[3] Xét về nội dung tranh chấp, ông Đặng Văn K và ông Nguyễn Xuân Y thống nhất xác định là ông Nguyễn Xuân Y có cố cho ông Đặng Văn K phần đất có tổng diện tích là 13.810 m² tọa lạc tại ấp R, xã P, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau với giá là 04 lượng vàng 24kara và thỏa thuận đến ngày 04/9/2016 (âm lịch), ông Nguyễn Xuân Y sẽ giao phần đất trên cho ông Đặng Văn K canh tác và hưởng hoa lợi theo Hợp đồng về việc cố đất lập ngày 24/8/2016 (al). Sau khi giao kết, ông Đặng Văn K đã giao đủ 04 lượng vàng cho ông Nguyễn Xuân Y. Nhưng phần đất trên ông Nguyễn Xuân Y không giao được cho ông Đặng Văn K do ông Nguyễn Văn D (con ông Y) không đồng ý giao. Theo ông Nguyễn Văn D và ông Tô Văn H cho rằng, phần đất trên nằm trong diện tích đất 24.200 m² mà ông Nguyễn Xuân Y đã cố cho ông Tô Văn H vào ngày 20/11/2007, với giá 07 lượng vàng 24 kara và ông Tô Văn H cho ông Nguyễn Văn D thuê lại, ông D đang canh tác nên không thống nhất giao đất. Vì không nhận được đất, nên ông Đặng Văn K yêu cầu hủy hợp đồng và yêu cầu ông Nguyễn Xuân Y trả lại 04 lượng vàng 24 kara. Còn ông Nguyễn Xuân Y không đồng ý trả vàng mà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Xét về đối tượng cầm cố mà các bên đã giao kết là đất đai. Đây là loại tài sản mang tính chất đặc biệt và pháp luật không cho phép dùng loại tài sản này làm tài sản đảm bảo trong giao dịch cầm cố. Theo quy định tại các Điều 105, 106 của Luật đất đai năm 2003 cũng như quy định tại các Điều 166, 167 của Luật Đất đai năm 2013 đều không ghi nhận quyền cầm cố của người sử dụng đất mà người sử dụng đất chỉ có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất và phải thực hiện theo đúng các thủ

tục, trình tự do luật định. Đồng thời, về điều kiện giao dịch dân sự có hiệu lực được quy định tại Điều 122, 389 của Bộ luật dân sự 2005 cũng như quy định tại các Điều 117, 122, 123 của Bộ luật dân sự 2015 mà cụ thể một trong các quy định đó là các bên chủ thể khi giao kết hợp đồng nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Xuân Y thống nhất với ý kiến của ông Đặng Văn K là chấm dứt thực hiện giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất với ông Đặng Văn K và ông Y tự nguyện trả lại cho ông Đặng Văn K 04 lượng vàng 24 kara.

Tuy ông Nguyễn Xuân Y và ông Đặng Văn K tự thỏa thuận chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Nhưng việc thỏa thuận này không được công nhận gì đây là giao dịch trái pháp luật, nên hợp đồng bị vô hiệu và áp dụng các Điều 117, 122, 123, 131 của Bộ luật dân sự 2015, hủy giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn K và ông Nguyễn Xuân Y là có căn cứ. Đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Xuân Y trả lại cho ông Đặng Văn K 04 lượng vàng 24 kara là phù hợp.

[4] Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn D và bà Tô Thị B về việc không đồng ý giao đất và không thống nhất việc ông Đặng Văn K trả vàng cho ông Nguyễn Xuân Y. Thông qua lời khai của các đương sự thì ông Nguyễn Văn D và bà Tô Thị B chỉ là người nhận thuê đất từ ông Tô Văn H và phần đất liên quan đến hợp đồng cầm cố là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Xuân Y và bà Đặng Thị N. Việc ông Đặng Văn K trả vàng cho ông Nguyễn Xuân Y là thực tế và được ông Y thừa nhận nên trách nhiệm hoàn trả số vàng trên của ông Nguyễn Xuân Y cho ông Đặng Văn K là có căn cứ. Riêng về việc không thống nhất giao đất cho ông Đặng Văn K thì giao dịch cầm cố đất giữa ông Đặng Văn K và ông Nguyễn Xuân Y không được công nhận do vô hiệu, nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên trong hợp đồng, không buộc ông Nguyễn Văn D và bà Tô Thị B phải giao đất cho ông Đặng Văn K và không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn D và bà Tô Thị B. Đối với phần đất tranh chấp có liên quan là thuộc tài sản chung của ông Nguyễn Xuân Y và bà Đặng Thị N nên ông Nguyễn Văn D và bà Tô Thị B chỉ có liên quan đến quyền và nghĩa vụ trong quan hệ thừa kế và quan hệ pháp luật này chưa phát sinh, nên không đặt ra xem xét mà giao cho các bên tự thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì khởi kiện theo thủ tục chung.

[5] Đối với ông Tô Văn H và bà Phan Tuyết N xác định là phần đất liên quan đến hợp đồng cầm cố giữa ông Đặng Văn K và ông Nguyễn Xuân Y đã được ông Nguyễn Xuân Y cầm cố cho ông Tô Văn H từ năm 2007 và hợp đồng này được thực hiện cho đến hôm nay. Hiện tại phần đất trên ông Tô Văn H đang cho ông Nguyễn Văn D thuê. Việc cầm cố theo lời trình bày của ông Tô Văn H không được ông Nguyễn Xuân Y thừa nhận.

Tuy giữa ông Tô Văn H, bà Phan Tuyết N, ông Nguyễn Văn D, bà Tô Thị B và ông Nguyễn Xuân Y có ý kiến tranh chấp với nhau, nhưng ý kiến tranh chấp giữa các bên được xác lập trong một quan hệ pháp luật khác và không liên quan trực tiếp đến việc hủy hợp đồng cầm cố giữa ông Đặng Văn K và ông Nguyễn Xuân Y. Đồng thời, hiện tại các bên không có yêu cầu Tòa án giải quyết việc tranh chấp. Do vậy, việc tranh chấp giữa ông Tô Văn H, bà Phan Tuyết N, ông Nguyễn Văn D, bà Tô Thị B và ông Nguyễn Xuân Y được giao cho các bên tự thỏa thuận, nếu không tự thỏa thuận được thì các bên được quyền khởi kiện theo thủ tục chung.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Nguyễn Xuân Y phải chịu theo quy định của pháp luật. Nhưng hiện nay, ông Nguyễn Xuân Y là người cao tuổi và ông Y đã có đơn xin được miễn án phí. Nên áp dụng Điểm đ Khoản 1 Điều 12 của 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 để miễn toàn bộ án phí cho ông Nguyễn Xuân Y. Ông Đặng Văn K không phải chịu án phí và được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 131, 309 của Bộ luật dân sự 2015; các Điều 166, 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điểm đ Khoản 1 Điều 12 của 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.

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Văn K. Hủy giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn K và ông Nguyễn Xuân Y (Nguyễn Xuân Y) được lập ngày 24/8/2016 (âm lịch).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Xuân Y (Nguyễn Xuân Y) trả lại cho ông Đặng Văn K 04 lượng vàng 24 kara (bốn lượng vàng 24 kara).

3. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho ông Nguyễn Xuân Y. Ông Đặng Văn K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông Đặng Văn K 3.400.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0006457, ngày 30 tháng 3 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

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, 7 và 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Phan Tuyết N có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận

- Các đương sự;
- VKSND huyện Phú Tân;
- Phòng KTNV&THA (TA tỉnh Cà Mau);
- CCTHADS huyện Phú Tân (khi có hiệu lực);
- Lưu hồ sơ vụ án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thế Phương

