

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HỒNG DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

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

Bản án số: 67/2024/DS - ST

Ngày: 30-9-2024

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 HỒNG DÂN, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Quách Văn Quy

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Lại Thiện Phong; 2. Ông Lâm Thái Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Kim Phương – Thẩm phán Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Dân tham gia phiên tòa: Ông Dương Minh Kha - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân xét xử công khai sơ thẩm vụ án thụ lý số: 88/2024/TLST-DS, ngày 01 tháng 4 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 112/2024/QĐXXST-DS, ngày 22 tháng 8 năm 2024 giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị T, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1952 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1954. Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

(Nguyên đơn có mặt; bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 23 tháng 02 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Võ Thị T là nguyên đơn trình bày:

Bà T nhận cầm cố của ông T1, bà H ba lần, mỗi lần 01 công tằm cây đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Tổng diện tích đất cầm cố là 03

công tầm cây. Giá trị cầm cố đất là 06 chỉ vàng 24K (98% vàng)/công tầm cây, bằng tổng số vàng là 18 chỉ vàng 24K. Thời hạn chuộc lại đất là 03 năm tính từ ngày cầm cố, mỗi lần cầm cố đất các bên có lập giấy tay và cùng ký tên xác nhận dưới sự chứng kiến của nhân chứng là ông **Âu Văn B**, **Nguyễn Thị P**, **Huỳnh Ngọc L**. Cụ thể các lần cầm cố đất: Lần thừa nhất vào ngày 19/4/2017 dương lịch; lần 2 vào ngày 15/9/2018 âm lịch; lần 03 ngày 20/10/2018 dương lịch. Sau khi nhận cố đất, bà **T** cho ông **T1**, bà **H** thuê canh tác đến nay cho nên đất hiện nay do ông **T1**, bà **H** trực tiếp quản lý, sử dụng. Đến hạn chuộc lại đất, bà **T** yêu cầu nhiều lần nhưng ông **T1**, bà **H** không chuộc lại đất.

Do đó, bà **T** khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết hủy giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà với ông **T1**, bà **H** đối với diện tích đất nói trên. Buộc ông **T1**, bà **H** trả lại bà **T** tổng số vàng cố đất là 18 chỉ vàng 24K (loại 98% vàng). Kèm theo yêu cầu khởi kiện, bà **T** nộp cho Tòa án 03 tờ giấy cố đất.

Bà **T** có chồng là ông **Trần Văn Đ**, hai người đã được Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân giải quyết cho ly hôn vào ngày 15/3/2023 tại bản án số 14/2023/HNGĐ-ST. Tuy nhiên, về quan hệ tài sản chung của vợ chồng bà **T** chưa được giải quyết. Giao dịch cầm cố đất giữa bà **T** với ông **T1**, bà **H** trong thời kỳ hôn nhân của bà **T** và ông **Đ** nhưng bà không yêu cầu Tòa án giải quyết chia số vàng cầm cố đất giữa vợ chồng bà.

Tại phiên tòa bà **T** xác định mục đích khởi kiện của bà là chỉ muốn được lấy lại toàn bộ số vàng cố đất nhưng vì không am hiểu pháp luật và nên tại đơn khởi kiện bà sử dụng sai thuật ngữ đó là yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Nay bà **T** xác định lại yêu cầu khởi kiện của bà là yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết tuyên vô hiệu giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà với ông **T1**, bà **H** đối với diện tích đất nói trên. Buộc ông **T1**, bà **H** trả lại bà **T** tổng số vàng cố đất là 18 chỉ vàng 24K (loại 98% vàng). Ngoài ra, không còn yêu cầu nào khác.

*Bị đơn ông **Trần Văn T1** và bà **Nguyễn Thị H** trình bày:*

Ông **T1**, bà **H** có 02 phần đất trồng lúa, tổng diện tích 03 công tầm cây tọa lạc tại **ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu**. Do cần tiền tiêu xài nên ông bà cầm cố cho bà **Võ Thị T** ba lần, mỗi lần 01 công tầm cây, bằng 03 công tầm cây. Giá trị cầm cố đất là 06 chỉ vàng 24K (98% vàng)/công tầm cây, bằng tổng số vàng là 18 chỉ vàng 24K. Thời hạn chuộc lại đất là 03 năm tính từ ngày cầm cố, mỗi lần cầm cố đất các bên có lập giấy tay và cùng ký tên xác nhận dưới sự chứng kiến của nhân chứng **Âu Văn B**. Cụ thể các lần cầm cố đất: Lần thừa nhất vào ngày 19/4/2017 dương lịch; lần 2 vào ngày 15/9/2018 âm lịch; lần 03 ngày 20/10/2018 dương lịch. Sau khi nhận cố đất, ông **T1**, bà **H** thuê canh tác đến nay cho nên đất hiện nay do ông **T1**, bà **H** trực tiếp quản lý, sử dụng. Do không có vàng nên đến nay ông **T1**, bà **H** chưa chuộc lại

đất, ông bà xin được trả dần cho bà **T** số vàng cổ đất. Ngoài ra, ông bà không có yêu cầu gì.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Trần Văn Đ** không có ý kiến, yêu cầu gì:*

Tòa án đã thông báo, triệu tập hợp lệ đối với ông **Trần Văn Đ** nhưng ông không đến Tòa án, cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến, yêu cầu của ông đến Tòa án. Do đó, Tòa án không thu thập được ý kiến của ông **Đ** về vấn đề liên quan đến ông trong vụ án này.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa được tóm tắt như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định pháp luật. Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn. Buộc bị đơn có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn 18 chỉ vàng 24K (loại 98%). Ông **Đ** có yêu cầu chia tài sản với bà **T** đối với 18 chỉ vàng cổ đất thì khởi kiện thành vụ kiện khác. Về án phí bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà **T** xác định mục đích khởi kiện của bà là chỉ muốn được lấy lại số vàng cổ đất nhưng vì không am hiểu pháp luật và nên tại đơn khởi kiện bà sử dụng sai thuật ngữ đó là yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Nay bà **T** xác định lại yêu cầu khởi kiện của bà là yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết tuyên vô hiệu giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà với ông **T1**, bà **H** đối với diện tích đất nói trên. Xét thấy, lời trình bày của bà **T** là đúng thực tế và việc xác định lại yêu cầu khởi kiện của bà không làm thay đổi nội dung, tính chất vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận, xác định yêu cầu khởi kiện của bà là yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng cầm quyền sử dụng đất.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn và yêu cầu nhận lại toàn bộ

số vàng cổ đất. Xét thấy, đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Do tranh chấp về hợp đồng dân sự và bị đơn có nơi cư trú tại **ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu** nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai mà không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, không có người đại diện tham gia phiên tòa nên xét xử vắng mặt họ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn và bị đơn như trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất trồng lúa với tổng diện tích 03 công tầm cây, tọa lạc tại **ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu**. Tổng giá trị cầm cố đất là 18 chỉ vàng 24K (loại 98% vàng). Thời hạn chuộc lại đất là 03 năm tính từ ngày cầm cố, mỗi lần cầm cố đất các bên có lập giấy tay và cùng ký tên xác nhận dưới sự chứng kiến của nhân chứng là ông **Âu Văn B, Nguyễn Thị P, Huỳnh Ngọc L**. Giao dịch diễn ra vào các ngày 19/4/2017 dương lịch; ngày 15/9/2018 âm lịch; ngày 20/10/2018 dương lịch. Sau khi nhận cổ đất, bà **T** cho ông **T1**, bà **H** thuê canh tác đến nay cho nên đất hiện nay do ông **T1**, bà **H** trực tiếp quản lý, sử dụng. Bị đơn đồng ý trả lại toàn bộ số vàng cổ đất cho nguyên đơn nhưng chưa có đủ vàng nên chưa trả và xin được trả dần.

Xét thấy, đất đai là loại tài sản mang tính chất đặc biệt và pháp luật không cho phép dùng để bảo đảm trong giao dịch cầm cố. Theo quy định tại **Điều 167 Luật đất đai năm 2013** thì luật 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. Như vậy, giao dịch cầm cố giữa nguyên đơn và bị đơn là vi phạm điều cấm của luật mà theo quy định tại **Điều 123 của Bộ luật Dân sự** thì giao dịch dân sự vi phạm điều cấm của luật sẽ vô hiệu. Do đó, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà **T** với ông **T1**, bà **H** vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

[2.2] Về quyền lợi liên quan đến ông **Trần Văn Đ**: Xét thấy, bà **T** và ông **Trần Văn Đ** là vợ chồng, hai người đã được Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân giải quyết cho ly hôn vào ngày 15/3/2023 tại bản án số 14/2023/HNGĐ-ST. Tuy nhiên, về quan hệ tài sản chung của vợ chồng chưa được giải quyết. Giao dịch cầm cố đất giữa bà **T** với ông **T1**, bà **H** diễn ra trong thời kỳ hôn nhân của bà **T** và ông **Đ** nhưng ông **Đ** và bà **T** đều không có yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản là số vàng cầm cố đất giữa bà

T với ông T1, bà H. Ngoài ra, giao dịch cầm cố đất được bà T trực tiếp thực hiện với ông T1, bà H. Do đó, số vàng cầm cố đất được giao cho bà T nếu sau này ông Đ có tranh chấp với bà T về số vàng này thì ông Đ được quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

[2.3] Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử xét thấy đủ cơ sở và có căn cứ pháp luật để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn vô hiệu. Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, buộc ông T1, bà H có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà T 18 chỉ vàng 24K (loại 98% vàng). Đối với diện tích đất cầm cố hiện tại ông T1, bà H đang trực tiếp quản lý, sử dụng nên không buộc bà T giao trả lại cho ông T1, bà H.

[2.4] Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí do yêu cầu được chấp nhận; bị đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch và có giá ngạch đối với nghĩa vụ tài sản phải thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Do đó, bà Võ Thị T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007580 ngày 28/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu. Buộc ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới nộp án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng và có giá ngạch đối với nghĩa vụ tài sản phải thực hiện là 7.497.000 đồng nhưng ông bà là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí nên miễn nghĩa vụ nộp tiền án phí cho ông bà.

[2.5] Về ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án, là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 117; Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

Áp dụng khoản 2 Điều 26; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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 xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Võ Thị T** về yêu cầu vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà **Võ Thị T** với ông **Trần Văn T1**, bà **Nguyễn Thị H** đối với diện tích đất trồng lúa 03 công tâm cấy, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Do ông **Trần Văn T1** đứng tên quyền sử dụng đất (giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất diễn ra vào các ngày 19/4/2017 dương lịch; ngày 15/9/2018 âm lịch; ngày 20/10/2018 dương lịch).

Buộc ông **Trần Văn T1**, bà **Nguyễn Thị H** có nghĩa vụ liên đới trả cho bà **Võ Thị T** 18 chỉ vàng 24K (loại 98% vàng).

2. Về án phí: Bà **Võ Thị T** được nhận lại **300.000 đồng** tiền tạm ứng án phí đã nộp theo **biên lai số 0007580 ngày 28/3/2024** của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

Miễn nghĩa vụ nộp tiền án phí cho ông **Trần Văn T1** và bà **Nguyễn Thị H**.

3. 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, 7a 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.

4. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu

;

- VKSND huyện Hồng Dân;
- Chi cục THADS huyện Hồng Dân;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Quách Văn Quy