

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH THUẬN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 18 /2024/DS-ST

Ngày: 29-3-2024

“V/v tranh chấp hợp đồng cầm
có QSD đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Vinh.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phan Quang Đáng;

2. Ông Nguyễn Trường Thống.

-Thư ký phiên tòa: Bà Quảng Thị Kiều Diễm - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thuận tham gia phiên tòa:
ông Nguyễn Tri Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận mở phiên
tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 01
năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm có QSD đất”, theo Quyết định đưa vụ
án ra xét xử số: 32/2024/QĐXXST-DS ngày 13/3/2024 giữa các đương sự:

* Ông Lê Văn D sinh năm: 1970 (có mặt) và bà Trang Thế L - sinh năm:
1978(có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp R, xã V, huyện V, tỉnh Kiên Giang.

* Bị đơn: Ông Đặng Thanh K sinh năm: 1967 (có mặt) và bà Lê Bé T - sinh năm:
1969 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp R, xã V, huyện V, tỉnh Kiên Giang.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi Cục Thi hành án dân sự
huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang. Địa chỉ khu phố V, thị trấn V, huyện V, Kiên
Giang. Người Đại diện theo uỷ quyền ông Lưu Nam H- chức vụ chấp hành viên
theo văn bản uỷ quyền ngày 26/02/2024, địa chỉ: ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Kiên
Giang. (Có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết nguyên đơn ông Lê Văn D
và bà Trang Thế L trình bày: Vợ chồng ông có thoả thuận với ông K, bà Bé T để

nhận cổ phần đất của ông **K**, bà **T** với diện tích 4.712 m² gồm thửa đất 31069.22.453, 31069.22.454 cùng tờ bản đồ số 22 vào năm 2005 với giá 40 chỉ vàng 24 k loại 98% trong thời hạn 5 năm, nếu không có khả năng chuột thì ông **D**, bà **L** tiếp tục canh tác.

Sau khi cô ông **D**, bà **L** canh tác 04 năm sau đó cho ông **K**, bà **T** lại canh tác với giá 1 công là 2.700.000 đồng một năm, từ khi cho mượn ông **K**, bà **T** trả tiền thuê theo thoả thuận, chỉ còn năm 2024 là chưa trả tiền thuê đất cho vợ chồng ông. Tiền thuê đất vợ chồng ông tự thoả thuận với ông **K**, bà **T** không yêu cầu gì trong vụ kiện này, phần đất trên hiện nay ông **K**, bà **T** đang canh tác. Nay Cơ quan Thi hành đã kê biên phần đất vợ chồng ông **K**, bà **T** cố cho vợ chồng ông để trả nợ cho người khác.

Nay vợ chồng ông **D**, bà **L** yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất vô hiệu giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông **K**, bà **T**; buộc ông **K**, bà **T** trả lại cho vợ chồng ông 4 chỉ vàng 24K loại 98%.

* Bị đơn bà **Lê Bé T** và ông **Đặng Thanh K** trình bày: Ông **D**, bà **L** khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với vợ chồng ông, bà và đồng thời yêu cầu vợ chồng ông bà trả lại 40 chỉ vàng 24k loại 98%; vợ chồng ông bà thống nhất xác định là vào năm 2005 vợ chồng ông, bà có cổ cho ông **D**, bà **L** phần đất với diện tích 4.712 m² gồm 02 thửa đất 31069.22.453, 31069.22.454 cùng tờ bản đồ số 22 với giá 40 chỉ vàng 24 k loại 98%, thời hạn cố 5 năm, nếu không có khả năng chuột thì vợ chồng ông **D**, bà **L** tiếp tục canh tác.

Sau khi cố ông **D**, bà **L** canh tác 04 năm sau đó cho vợ chồng ông bà mượn lại canh tác với giá 1 công là 2.700.000 đồng, một năm, từ khi mượn đất canh tác vợ chồng ông, bà trả tiền thuê theo thoả thuận đầy đủ, chỉ còn năm 2024 là chưa trả tiền thuê đất cho vợ chồng ông **D**, bà **L**. Tiền thuê đất vợ chồng ông, bà sẽ tự thoả thuận với ông **D**, bà **L**, phần đất trên hiện nay vợ chồng ông, bà đang canh tác. Nay Cơ quan Thi hành dân sự **huyện V** đã kê biên phần đất trên để trả nợ cho người khác.

Vợ chồng ông **K**, bà **T** thống nhất tuyên bố hợp đồng cố đất vô hiệu, đồng ý nhận đất lại và trả cho ông **D**, bà **L** số vàng 40 chỉ vàng 24k loại 98%. Nhưng hiện nay cơ quan Thi hành án đang phát mãi đất cầm cố. Ông, bà yêu cầu khi phát mãi đất phải trả tiền cho ông **D**, bà **L** trước. Hiện nay ông, bà không có khả năng trả lại số vàng trên.

* Tại văn bản số 104/CV-CCTHADS, ngày 26/02/2024 Chi Cục Thi hành án dân

sự huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang trình bày: Thực hiện theo Thông báo số 08/2024/TB-TA ngày 21/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận thông báo việc tổ chức thi hành án đối với ông **Đặng Thanh K** và bà **Lê Bé T**, địa chỉ: **ấp R, xã V, huyện V, tỉnh Kiên Giang** theo nội dung các Bản án, Quyết định như sau:

1. Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 59/2022/QĐST-DS ngày 30/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận:

Ông **Đặng Thanh k** và bà **Lê Bé T** thống nhất trả cho ông **Huỳnh Văn Y** và bà **Lê Bé N** số vàng 66,5 chỉ vàng 24 kara loại 98% và 67.000.000đ (Sáu mươi bảy triệu đồng).

2. Bản án số 19/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân nhân **huyện V** tuyên:

Buộc bà **Lê Bé T** phải trả cho ông **Phan Hồ H1** số vàng 02 (Hai) chỉ vàng 24 kara loại 98%.

Sau khi bản án, quyết định có hiệu lực, các bên đương sự là người được thi hành án yêu cầu thi hành án theo nội dung các bản án, quyết định nêu trên của Tòa án, Chi cục Thi hành án dân sự thụ lý và ra quyết định thi hành án theo đúng quy định. Quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục Thi hành án tiến hành các thủ tục thi hành án đúng theo trình tự thủ tục quy định, động viên thuyết phục ông **K**, bà **T** tự nguyện thi hành án nhưng ông **K**, bà **T** không tự nguyện thi hành án.

Qua xác minh điều kiện thi hành án ông **Đặng Thanh K** và bà **Lê Bé T** có Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa 31069.22.453, tờ bản đồ số 22 có diện tích 3.353m², giấy chứng nhận số AC 038703; thửa số 31069.22454, tờ bản đồ số 22 có diện tích 1.359 m² giấy chứng nhận số AC 038704, cùng được **UBND huyện V** cấp ngày 25/02/2005 do ông **Đặng Thanh K** và bà **Lê Bé T** đứng tên quyền sử dụng, đất tọa lạc tại **ấp R, xã V, huyện V, tỉnh Kiên Giang**, trên đất có một căn nhà kết cấu: tường xây, mái lợp tol, nền lát gạch ceramic, hiện gia đình ông **K**, bà **T** đang ở.

Từ những cơ sở nêu trên, ngày 14/6/2023 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận ra quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với ông **Đặng Thanh K** và bà **Lê Bé T** để thi hành án theo quy định pháp luật.

Ngày 31/10/2023 Chi cục thi hành án dân sự phối hợp với các ngành có liên quan và chính quyền địa phương tiến hành kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông **Đặng Thanh K** và bà **Lê Bé T** để thi hành án.

Hiện tại tài sản trên đang tiến hành các thủ tục thẩm định giá để đưa ra bán đấu giá theo quy định.

** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Nguồn gốc đất tranh chấp là của bị đơn cầm cố cho nguyên đơn diện tích 4.712m², với giá là 40 chỉ vàng 24k loại 98%, thời hạn cố là 05 năm, sau đó thì bị đơn thuê lại để tiếp tục sử dụng. Quá trình sử dụng đất bị đơn có trả tiền thuê cho nguyên đơn đầy đủ, riêng năm 2024 thì bị đơn chưa trả tiền thuê. Tuy nhiên, việc cho thuê đất nguyên đơn và bị đơn không có tranh chấp gì nên không xem xét.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu về vô hiệu hợp đồng cầm cố đất với bị đơn và yêu cầu giải quyết hậu quả là có căn cứ để chấp nhận. Vì, việc thỏa thuận cầm cố đất là trái với quy định của pháp luật về đất đai nên đã vô hiệu ngay từ khi xác lập hợp đồng (Điều 167 Luật đất đai không có quy định cho phép người sử dụng cầm cố quyền sử dụng đất).

Đối với lời trình bày của bị đơn thống nhất trả cho nguyên đơn 40 chỉ vàng 24k loại 98% nhưng hiện không trả nổi nên đề nghị khi Chi cục THADS bán đất thì trả cho nguyên đơn trước là không có cơ sở để xem xét. Vì, theo quy định tại điểm b khoản 2 điều 47 Luật thi hành án dân sự thì “Số tiền thi hành án thu theo quyết định cưỡng chế thi hành án được thanh toán cho những người được thi hành án tính đến thời điểm có quyết định cưỡng chế đó; số tiền còn lại được thanh toán cho những người được thi hành án theo các quyết định thi hành án khác tính đến thời điểm thanh toán”.

*** Từ những phân tích và nhận định nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử:**

Áp dụng Điều 26, Điều 91 BLTTDS năm 2015; điều 123, điều 131 BLDS; điều 167 Luật đất đai chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn với bị đơn về vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 01/6/2014; buộc bị đơn trả 40 chỉ vàng 24k loại 98% cho nguyên đơn. Do bị đơn đang quản lý sử dụng đất nên nguyên đơn không có nghĩa vụ trả lại đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông **D**, bà **L** yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất vô hiệu, buộc bị đơn bà **T**, ông **K** trả cho ông bà 40 chỉ vàng 98%.

Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố QSD đất*” và bị đơn bà **T**, ông **K** có nơi cư trú tại ấp R, xã V, huyện V, tỉnh Kiên Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện nên Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận thụ lý giải quyết là phù hợp.

[2] *Nội dung tranh chấp:*

Nguyên đơn ông **Lê Văn D**, bà **Trang Thế L** và ông **Đặng Thanh K**, bà **Lê Bé T** xác định các bên thỏa thuận với nhau để bà **T**, ông **K** cầm cố QSD đất tại ấp R, xã V với diện tích 4.712m² với giá 40 chỉ vàng 24 k loại 98%, thời gian cố 05 năm từ 2014 đến 2019 là hết hạn, nếu không có khả năng chuột thì ông **D**, bà **L** tiếp tục canh tác.

Sau khi cố ông **K**, bà **L** canh tác 04 năm sau đó cho ông **K**, bà **Tư m** lại canh tác với giá 1 công là 2.700.000 đồng một năm, từ trước đến nay ông **K**, bà **T** trả tiền thuê theo thỏa thuận, còn năm 2024 là chưa trả tiền thuê đất cho vợ chồng ông **D**, bà **L**. Đối với số tiền thuê đất vợ chồng ông **D**, bà **L** sẽ tự thỏa thuận với ông **K**, bà **T** không yêu cầu gì trong vụ kiện này. Phần đất trên hiện nay ông **K**, bà **T** đang canh tác. Nay Cơ quan Thi hành đã kê biên phần đất ông bà cố cho ông **D**, bà **L** để trả nợ cho người khác.

Bà **T**, Ông **K** thống nhất tuyên bố hợp đồng cầm cố đất vô hiệu và trả cho ông **D**, bà **L** số vàng 40 chỉ vàng 24k loại 98%. Đất hiện nay ông, bà đang canh tác. Nhưng hiện nay cơ quan Thi hành án đang phát mãi ông bà. Ông **K**, bà **T** yêu cầu khi phát mãi đất phải trả tiền cho ông **D**, bà **L** trước. Hiện nay ông, bà không có khả năng trả lại số vàng cho ông **D**, bà **L** nên 02 bên phát sinh tranh chấp.

[2.1] *Xét yêu cầu của ông D, bà L thấy rằng:*

- Đối với hợp đồng cầm cố QSD đất diện tích 4.712m² ông **D**, bà **L** và bà **T**, ông **K** thống nhất tuyên bố vô hiệu, Cụ thể: phần diện tích đất 4.712m² vẫn do bà **T**, ông **K** quản lý sử dụng nên ông **K**, bà **T** không có nghĩa vụ giao trả; đối với số vàng cầm cố đất bà **T**, ông **K** thống nhất trả cho ông **D**, bà **L** số vàng 40 chỉ vàng 24k loại 98% là phù hợp với quy định Điều 122, Điều 131, Điều 309 của Bộ Luật Dân sự nên Hội đồng xét xử thống nhất ghi nhận. Hai bên có nghĩa vụ giao trả cho nhau những gì đã nhận.

Trong hợp đồng cầm cố đất lập ngày 01/6/2024 giữa ông **Lê Văn D**, bà **Trang Thế L** và ông **Đặng Thanh K**, bà **Lê Bé T**, diện tích đất cố 4.712 m² nằm trong giấy chứng nhận QSD đất do ông **Đặng Văn K1** và bà **Lê Bé T**. Các đương sự xác định

người đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất **Đặng Văn K1** và ông **Đặng Thanh K** là một. Việc giấy chứng nhận QSD đất ông **K** có sai sót trên giấy so với căn cước công dân nhưng ông chưa làm thủ tục đính chính và chính quyền địa phương xác nhận ông **Đặng Thanh K** và ông **Đặng Văn K1** là một người. Nên ông **K1** có trách nhiệm thực hiện việc điều chỉnh lại họ tên trên giấy chứng nhận QSD đất theo quy định.

- Đối với số tiền thuê đất bà **T**, ông **K1** còn thiếu do các đương sự không yêu cầu nên HĐXX không xem xét.

Xét đề nghị của vị đại diện VKS là phù hợp nên chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất lập ngày 01/6/20214 giữa ông **Lê Văn D**, bà **Trang Thế L** và ông **Đặng Thanh K**, bà **Lê Bé T**; buộc bà **T**, ông khoa trả cho ông **D**, bà **L** số vàng 40 chỉ vàng 24k loại 98% là có cơ sở để chấp nhận.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 6, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/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.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm tương ứng yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận gồm: Tiền án phí DSST không có giá ngạch 300.000 đồng và án phí giá ngạch 5% của 40 chỉ vàng 24k loại 98%, giá 01 chỉ vàng 24 loại 98% tại thời điểm xét xử là 7.000.000 đồng, cụ thể 40 chỉ x 7.000.000 đồng là 280.000.000 đồng x 5% = 14.000.000 đồng. Tổng số tiền bà **T**, ông **K** phải chịu là 14.300.000 đồng.

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng phí mà ông **Lê Văn D** và bà **Trang Thế L** đã nộp là 6.300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005348 ngày 23 tháng 01 năm 2024.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 6, khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 91, Điều 92, Điều 166; Điều 147; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 131, Điều 309 Bộ Luật Dân sự 2015.

Điều 6, khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Lê Văn D**, bà **Trang Thế L** đối với bị đơn ông **Đặng Thanh K**, bà **Lê Bé T** về tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất giữa vợ chồng ông **D**, bà **L** và bà **T**, ông **K** lập ngày 01/6/2014 là vô hiệu và yêu cầu bà **T**, ông **K** hoàn trả cho vợ chồng ông **D**, bà **L** 40 chỉ vàng 24 K loại 98%.

2. Tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất giữa ông **Lê Văn D**, bà **Trang Thế L** đối với ông **Đặng Thanh K**, bà **Lê Bé T** lập ngày 01/6/2014 là vô hiệu

3. Buộc ông **Đặng Thanh K**, bà **Lê Bé T** phải hoàn trả cho vợ chồng ông **Lê Văn D**, bà **Trang Thế L** số vàng cổ đất là 40 chỉ vàng 24k loại 98%

Diện tích đất cổ ông **K**, bà **T** đang quản lý sử dụng nên ông **D**, bà **L** không có nghĩa vụ giao trả đất cho ông **K**, bà **T**.

4. Về án phí sơ thẩm: Bà **Lê Bé T**, ông **Đặng Thanh K** phải chịu án phí là 14.300.000 đồng.

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng phí mà ông **Lê Văn D** và bà **Trang Thế L** đã nộp là 6.300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005348 ngày 23 tháng 01 năm 2024.

Trường hợp Bản án 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, 7b 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.

5. Các đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án là ngày 29/3/2024, các đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

THẨM

- TAND tỉnh Kiên Giang;

TÒA

- VKSND huyện Vĩnh Thuận;

- Chi cục THADS huyện Vĩnh Thuận;

- **UBND xã Vĩnh Thuận;**

- Các đương sự;

- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN

Trần Thị Mỹ Vinh

