

Bản án số: 57/2023/DS-ST

Ngày: 06-9-2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng cầm cố QSD đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tạ Thị Xuân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Duy Khương

2. Ông Hà Ứng Cường

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Kiều Duyên – Thư ký Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Lê Quốc Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 83/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố QSD đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 49/2023/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 42/2023/QĐST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Danh S (Danh T), sinh năm 1985 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp X, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: Ông Trần Tuấn M, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Danh S trình bày tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Vào ngày 24-3-2020 ông Trần Tuấn M có cầm cố cho ông Danh S 04 công đất ruộng tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang với giá là 20 chỉ vàng 24k (loại 9999), thời hạn cố là 02 năm và 02 bên giao kèo nếu sau 02 năm ông Tuấn M không chuộc lại đất thì ông S tiếp tục canh tác đất, hai bên có làm giấy tay thể hiện sự thỏa thuận cố đất. Đến thời hạn 02 năm ông Tuấn M không chuộc lại đất nên ông S tiếp tục canh tác. Ngày 29-11-2022 ông S xuống tiếp tục canh tác đất thì bị ông T là em của ông Trịnh Thế Đ ngăn chặn không cho làm và nói rằng đất này ông Tuấn M đã bán cho ông Đ, ông Đ cho ông T canh tác. Trong thời gian

ông S khởi kiện tại Tòa án thì ông Tuấn M có trả cho ông S được 12.000.000 đồng và hẹn khi nào bán được nhà thì sẽ trả vàng cho ông S.

Nay ông S yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cầm cố QSD đất ngày 24-3-2020 giữa ông S và ông Trần Tuấn M. Đồng thời, buộc ông Tuấn M phải trả lại cho ông S 20 (hai mươi) chỉ vàng 24k (9999) quy đổi ra tiền theo giá thị trường tại thời điểm xét xử trừ đi số tiền 12.000.000 đồng ông Tuấn M đã trả ông S.

Bị đơn ông Trần Tuấn M: Không có ý kiến bằng văn bản theo Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án và cũng không có mặt theo Thông báo phiên họp và Thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa của Tòa án.

Tại phiên tòa ông Tuấn M vắng mặt.

* *Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký: Thực hiện đúng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Thời hạn chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử: Đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Danh S đối với bị đơn ông Trần Tuấn M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghị án, Tòa án nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Ngày 21-3-2023 ông Danh S có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố QSD đất ngày 24-3-2020 giữa ông và ông Trần Tuấn M và yêu cầu ông Tuấn M phải trả lại cho ông 20 (hai mươi) chỉ vàng 24k (9999), vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp hợp đồng cầm cố QSD đất.

Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn ông Trần Tuấn M không có mặt theo Thông báo phiên họp và Thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Thông báo mở phiên tòa của Tòa án. Tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý xử vắng mặt bị đơn. Do vậy, căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] *Về nội dung:* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Danh S yêu cầu ông Tuấn M phải trả lại cho ông 20 (hai mươi) chỉ vàng 24k (9999) quy đổi ra tiền theo giá thị trường tại thời điểm xét xử trừ đi số tiền 12.000.000 đồng ông Tuấn M đã trả ông, Tòa án nhận thấy:

Vào ngày 24-3-2020 ông Trần Tuấn M có cầm cố cho ông Danh S 04 công đất ruộng tọa lạc tại ấp An Thới, xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang với giá là 20 chỉ vàng 24k (loại 9999), thời hạn cố là 02 năm, hai bên có làm giấy

tay về việc cõ đất. Hết thời hạn 02 năm ông Tuấn M không chuộc lại đất và đem chuyển nhượng 04 công đất cho người khác.

Xét thấy số vàng 20 chỉ vàng 24k (loại 9999) ông S kiện yêu cầu ông Tuấn M trả cho ông tuy chưa được ông Tuấn M thừa nhận tại Tòa án nhưng căn cứ vào Giấy cầm đất do nguyên đơn cung cấp có chữ viết và chữ ký xác nhận của ông Tuấn M. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập ông Tuấn M đúng theo quy định pháp luật nhưng ông Tuấn M không có mặt theo thông báo của Tòa án, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như xác định trách nhiệm của mình đối với số vàng nguyên đơn yêu cầu trả lại hoặc có ý kiến phản đối lời trình bày của nguyên đơn và các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết. Như vậy, xem như ông Tuấn M đã mặc nhiên thừa nhận các tài liệu chứng cứ do ông S cung cấp cho Tòa án là hợp lệ.

Theo khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất nên việc ông Danh S và ông Trần Tuấn M thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất là trái với quy định của pháp luật, hai bên đều có lỗi. Do đó, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Danh S và ông Trần Tuấn M là vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông Tuấn M đã nhận của ông S 20 chỉ vàng 24k (loại 9999) nên phải có nghĩa vụ trả lại cho ông S 20 chỉ vàng 24k (loại 9999), ông Tuấn M đã trả cho ông S được 12.000.000 đồng. Hiện nay ông S đã giao trả đất lại cho ông Tuấn M quản lý và sử dụng. Từ những căn cứ nêu trên cho thấy ông S cầu hủy hợp đồng cầm cố QSD đất ngày 24-3-2020 giữa ông và ông Trần Tuấn M và yêu cầu ông Tuấn M phải trả lại cho ông 20 (hai mươi) chỉ vàng 24k (9999) quy đổi ra tiền theo giá thị trường tại thời điểm xét xử trừ đi số tiền 12.000.000 đồng ông Tuấn M đã trả ông là có cơ sở chấp nhận.

Số vàng 20 (hai mươi) chỉ vàng 24k (9999) quy đổi ra tiền theo giá thị trường tại ngày xét xử (06-9-2023) theo yêu cầu ông S là 5.680.000 đồng/chỉ = 113.600.000 đồng;

$113.600.000 \text{ đồng} - 12.000.000 \text{ đồng (ông Tuấn M trả ông S)} = 101.600.000 \text{ đồng}.$

[3] Thống nhất ý kiến của Kiểm sát viên về quan điểm giải quyết vụ án như đã phân tích và nhận định trên.

[4] Căn cứ các điều 122, 123, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Danh S; buộc ông Trần Tuấn M phải trả lại cho ông Danh S số tiền cõ đất là 101.600.000 đồng.

[5] *Án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên buộc ông Trần Tuấn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Ông Danh S không phải chịu án phí, hoàn trả tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng cho ông S theo biên lai thu số 0005475 ngày 22-3-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 147, 227, 228, 266 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các điều 122, 123, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Danh S.
2. Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất theo Giấy cầm đất ngày 24-3-2020 giữa ông Danh S (Danh T) và ông Trần Tuấn M vô hiệu.

Buộc ông Trần Tuấn M có nghĩa vụ trả lại cho ông Danh S số tiền 101.600.000 đồng (Một trăm lẻ một triệu sáu trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày ông Danh S có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Trần Tuấn M không trả số tiền trên thì còn phải trả cho ông S khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Tuấn M có nghĩa vụ nộp án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Ông Danh S không phải chịu án phí, hoàn trả tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng cho ông S theo biên lai thu số 0005475 ngày 22-3-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014”.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THA dân sự huyện Châu Thành;
- Lưu hồ sơ.

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

Tạ Thị Xuân

