

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN BIÊN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: **04/2023/DS-ST**

Ngày: 14-02-2023

*“V/v Tranh chấp về giao dịch
cầm cố và thuê QSD đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN BIÊN, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Ngọc Duyên

2. Bà Trần Thị Mộng Lành

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thuý Kiều - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Lai Thị Ngọc Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Biên, Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 107/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp về giao dịch dân sự cầm cố và thuê quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2023/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Anh Nguyễn Văn C, sinh ngày 01 tháng 01 năm 1973 (có mặt);

- Chị Trương Thị T, sinh ngày 01 tháng 01 năm 1980 (có mặt);

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh ngày 01 tháng 01 năm 1957 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp HT, xã N, huyện AB, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 01/7/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T trình bày và yêu cầu như sau:*

Vào ngày 28 tháng 5 năm 2009 cho anh chị có cầm cố của bà Nguyễn Thị D 01 công đất nông nghiệp tầm 03 mét, tọa lạc tại: ấp HT, xã N, huyện AB, tỉnh Kiên Giang với giá 04 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999. Thời hạn là 03 năm (Kể từ ngày 28 tháng 5 năm 2009 đến ngày 28 tháng 5 năm 2013) thì bà Nguyễn Thị D chuộc lại đất và giao lại sổ vàng có đất cho anh chị, hai bên thống nhất và có lập giấy tay có đất ngày 28 tháng 5 năm 2009. Sau khi có đất, anh chị trực tiếp canh tác 01 công đất trên đến năm 2012 thì bà Nguyễn Thị D lấy lại đất cho em ruột bà Nguyễn Thị D là ông Phan Văn Th sử dụng nhưng không giao trả vàng có đất lại cho anh chị. Sự việc đã được chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành, sau đó anh chị đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện An Biên yêu cầu hủy giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh chị và bà Nguyễn Thị D. Sau khi khởi kiện bà Nguyễn Thị D thỏa thuận với anh chị chuộc lại diện tích đất nói trên vào tháng 01/2019 và giao trả lại cho anh chị 04 chỉ vàng 24k nên anh chị đã rút lại đơn khởi kiện và Tòa án đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Đến ngày 16/01/2009 giữa anh chị và bà Nguyễn Thị D thỏa thuận lại từ ngày 22/11/2019 âm lịch đến ngày 22/11/2020 âm lịch, bà Nguyễn Thị D có trách nhiệm giao trả cho anh chị 04 chỉ vàng 24k vàng chuộc lại diện tích đất nêu trên, nếu đến thời gian thỏa thuận (Đến ngày 22/12/2020 âm lịch) bà Nguyễn Thị D không thực hiện trả vàng cho anh chị thì bà Nguyễn Thị D hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Tuy nhiên bà Nguyễn Thị D vẫn không giao lại sổ vàng có đất cho anh chị như thỏa thuận mà tiếp tục sử dụng 01 công đất trên. Nay anh chị yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh chị với bà Nguyễn Thị D được lập ngày 28 tháng 5 năm 2009, buộc bà Nguyễn Thị D trả cho anh chị sổ vàng có đất là 04 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, ngoài ra anh chị không yêu cầu gì khác.

** Tại đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án ngày 31 tháng 01 năm 2023 và trong quá trình giải quyết giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị D trình bày như sau:*

Vào ngày 28 tháng 5 năm 2009, bà có cố cho anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T diện tích 01 công đất nông nghiệp tầm 03 mét, tọa lạc tại: ấp HT, xã N, huyện AB, tỉnh Kiên Giang với giá 04 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999. Thời hạn cố là 03 năm (Kể từ ngày 28 tháng 5 năm 2009 đến ngày 28 tháng 5 năm 2013) thì bà chuộc lại đất và giao lại sổ vàng có đất trên cho anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T. Hai bên thống nhất và có lập giấy tay có đất ngày 28 tháng 5 năm 2009. Sau khi có đất bà giao dịch đất nêu trên cho anh Nguyễn Văn C và

chị Trương Thị T tranh tác. Nay theo yêu cầu của anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T thì bà không đồng ý trả lại cho anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T 04 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, vì bà già không làm gì ra tiền nên không có khả năng chuộc lại đất, bà cho anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T tiếp tục tranh tác 01 công đất nói trên, khi nào bà có khả năng thì bà sẽ chuộc lại đất và trả cho anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T 04 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, ngoài ra bà không yêu cầu gì khác.

** Tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án gồm:* Căn cước công dân Nguyễn Văn C và Trương Thị T, sổ hộ khẩu (Bản sao); Tờ thỏa thuận ngày 16/12/2019 giữa anh Nguyễn Văn C, chị Trương Thị T và và Nguyễn Thị D (Bản sao); Giấy cổ đất ngày 28 tháng 5 năm 2009 giữa anh Nguyễn Văn C, chị Trương Thị T và và Nguyễn Thị D (Bản phô tô và bản chính); Đơn xác nhận tình trạng cư trú của đương sự ngày 01/7/2022 của anh Nguyễn Văn C, chị Trương Thị T (Bản chính).

** Tại phiên tòa:*

Nguyên đơn anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 01 công đất nông nghiệp tầm 03 mét, tọa lạc tại: ấp HT, xã N, huyện AB, tỉnh Kiên Giang giữa anh chị với bà Nguyễn Thị D được lập ngày 28 tháng 5 năm 2009, buộc bà Nguyễn Thị D trả cho anh chị số vàng cổ đất còn lại là 04 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999. Anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T rút lại yêu cầu khởi kiện hợp đồng thuê quyền sử dụng diện tích 01 công đất nông nghiệp tầm 03 mét, tọa lạc tại: ấp HT, xã N, huyện AB, tỉnh Kiên Giang giữa anh và bà Nguyễn Thị D được lập ngày 28 tháng 5 năm 2009, ngoài ra anh chị không yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị D gửi đơn yêu cầu vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án thực hiện các thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, xác định mối quan hệ pháp luật, đưa tư cách đương sự tham gia tố tụng, về thu thập tài liệu, chứng cứ chứng minh, tổng đạt các văn bản tố tụng và chuyển hồ sơ vụ án cho Viện Kiểm sát đúng trình tự thủ tục và thời gian quy định tại khoản 1 Điều 35, Điều 48, Điều 51, Điều 68, các Điều 208, 209, 210, 211, 239 và Điều 247 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của

pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn gửi đơn yêu cầu vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án đề nghị xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Xét khởi kiện của anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 01 công đất nông nghiệp tầm 03 mét, tọa lạc tại: ấp HT, xã N, huyện AB, tỉnh Kiên Giang giữa anh chị với bà Nguyễn Thị D được lập ngày 28 tháng 5 năm 2009, buộc bà Nguyễn Thị D trả cho anh chị số vàng cổ đất là 04 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 166 và Điều 167 của Luật đất đai. Anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T rút lại yêu cầu khởi kiện hợp đồng thuê quyền sử dụng diện tích 01 công đất nông nghiệp tầm 03 mét, tọa lạc tại: ấp HT, xã N, huyện AB, tỉnh Kiên Giang giữa anh và bà Nguyễn Thị D được lập ngày 28 tháng 5 năm 2009, đề nghị đình chỉ xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố và thuê quyền sử dụng đất, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị D trả lại cho anh chị vàng cầm cố đất. Nguyên đơn và bị đơn đều cư trú: ấp HT, xã N, huyện AB, tỉnh Kiên Giang cho nên được xác định đây là tranh chấp về giao dịch dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Sau khi hòa giải không thành, Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung và tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử cho bà Nguyễn Thị D thì bà Nguyễn Thị D gửi đơn yêu cầu vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án. Đồng thời, tại phiên tòa nguyên đơn anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T không yêu cầu hoãn phiên tòa. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Nguyễn Thị D theo quy định tại khoản 1 Điều 228, điểm b khoản 1 Điều 238 và Điều 241 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Xét về giao dịch dân sự cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn C, chị Trương Thị T và bà Nguyễn Thị D xác lập ngày 28 tháng 5 năm 2009. Khi đó, bà Nguyễn Thị D có cầm cố cho anh Nguyễn Văn C, chị Trương Thị T diện tích 01 công đất nông nghiệp tầm 03 mét, tọa lạc tại:

ấp HT, xã N, huyện AB, tỉnh Kiên Giang với giá là 04 chỉ vàng 24k, vàng 9999, thời hạn là 03 năm chuộc lại đất. Hội đồng xét xử thấy rằng, theo quy định của pháp luật đất đai thì không quy định cho người sử dụng đất có quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Cụ thể Điều 167, Điều 179 và Điều 188 của Luật đất đai quy định: *“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất”*, nên anh Nguyễn Văn C, chị Trương Thị T và bà Nguyễn Thị D giao dịch cầm cố Quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm theo quy định tại khoản 4 Điều 12 của Luật đất đai. Do đó, Hội đồng xét xử xác định giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn C, chị Trương Thị T và bà Nguyễn Thị D lập các ngày 28 tháng 5 năm 2009 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự. Đồng thời, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn C, chị Trương Thị T và bà Nguyễn Thị D vào ngày 28 tháng 5 năm 2009 cũng bị vô hiệu.

Xét khởi kiện của anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T yêu cầu bà Nguyễn Thị D trả lại cho anh chị vàng cầm cố đất 04 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999. Hội đồng xét xử thấy rằng, yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn C, chị Trương Thị T và lời trình bày của bà Nguyễn Thị D cùng các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án phù hợp với nhau, vào ngày 28 tháng 5 năm 2009, bà Nguyễn Thị D thỏa thuận cố đất nhận của anh Nguyễn Văn C, chị Trương Thị T 04 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 có ký nhận và ghi rõ họ tên nên có cơ sở chấp nhận, buộc bà Nguyễn Thị D trả lại cho anh Nguyễn Văn C, chị Trương Thị T vàng cố đất là 04 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự.

Đối với diện tích 01 công đất nông nghiệp tầm 03 mét, tọa lạc tại: ấp HT, xã N, huyện AB, tỉnh Kiên Giang gia đình bà Nguyễn Thị D sử dụng từ năm 2012 đến nay nên không xem xét.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay, anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T rút lại yêu cầu khởi kiện bà Nguyễn Thị D trả tiền thuê đất trong 2,5 năm (từ tháng 11/2009 đến tháng 06/2022) số tiền là 7.500.000 đồng theo hợp đồng thuê quyền sử dụng diện tích 01 công đất nông nghiệp tầm 03 mét, tọa lạc tại: ấp HT, xã N, huyện AB, tỉnh Kiên Giang

giữa anh chị và bà Nguyễn Thị D ngày 28 tháng 5 năm 2009 nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phần anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T rút yêu cầu khởi kiện theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét ý kiến của bà Nguyễn Thị D không đồng ý trả lại cho anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T 04 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, vì bà già không làm gì ra tiền nên không có khả năng chuộc lại đất, bà cho anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T tiếp tục canh tác 01 công đất nói trên, khi nào bà có khả năng thì bà sẽ chuộc lại đất và trả cho anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T 04 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999. Hội đồng xét xử thấy rằng, ý kiến trình bày bà Nguyễn Thị D chưa phù hợp, bởi vì ngày 28 tháng 5 năm 2009, bà tự nguyện thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất, lập thành văn bản nay bà cho rằng không có khả năng bà không đồng ý trả, khi có khả năng chuộc lại đất cầm cố anh Nguyễn Văn C, chị Trương Thị T và trả 04 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, vàng cầm cố đất là không có cơ sở chấp nhận nên buộc bà Nguyễn Thị D trả cho anh Nguyễn Văn C, chị Trương Thị T 04 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, khi bản án có hiệu lực pháp luật, điều kiện trả theo Luật thi hành án dân sự.

Từ những cơ sở phân tích trên, Hội đồng xét xử căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T. Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn C, chị Trương Thị T và bà Nguyễn Thị D được lập ngày 28 tháng 5 năm 2009 là vô hiệu, buộc bà Nguyễn Thị D trả lại cho anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T vàng cố đất là 04 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, khi bản án có hiệu lực pháp luật, điều kiện trả theo Luật thi hành án dân sự.

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nhưng bị đơn bà Nguyễn Thị D là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị D. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 228, điểm b khoản 1 Điều 238, Điều 241, khoản 2 Điều 244, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 12, Điều 167, Điều 179 và Điều 188 của Luật đất đai;

Căn cứ vào Điều 116, Điều 123, Điều 131, Điều 192, Điều 194, khoản 4 Điều 372 và Điều 377 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn C, chị Trương Thị T và bà Nguyễn Thị D được lập ngày 28 tháng 5 năm 2009 là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T, buộc bà Nguyễn Thị D trả lại cho anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T vàng cổ đất là 04 (Bốn) chỉ vàng 24k, loại vàng 9999.

Đối với diện tích 01 công đất nông nghiệp tầm 03 mét, tọa lạc tại: ấp HT, xã N, huyện AB, tỉnh Kiên Giang gia đình bà Nguyễn Thị D sử dụng từ năm 2012 đến nay nên không xem xét.

3. Đình chỉ xét xử phần anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T rút yêu cầu khởi kiện bà Nguyễn Thị D tiền thuê đất trong 2,5 năm số tiền là 7.500.000 đồng theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn C, chị Trương Thị T và bà Nguyễn Thị D vào ngày 28 tháng 5 năm 2009.

4. Về án phí: Bị đơn bà Nguyễn Thị D là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 487.500 đồng theo biên lai thu số 0003563 ngày 13/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn là 15 ngày kể từ ngày tuyên án 14/02/2023. Đương sự vắng

mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Biên;
- Chi cục THADS huyện An Biên;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VP (Kiều).

Trần Văn Thảo