

Bản án số: 18/2024/DS-ST

Ngày: 15/5/2024

*“V/v tranh chấp dân sự về hợp
đồng cầm có QSD đất”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LAI VUNG, TỈNH ĐỒNG THÁP**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Nguyễn Cao Diễm.

- **Các Hội thẩm nhân dân:**

Nguyễn Chí Công;

Nguyễn Phát Triển.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thái Vân An - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lai Vung.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Bà Phan Bích Liễu - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Lai Vung xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 57/2023/TLST-DS, ngày 06/3/2023, về việc “Tranh chấp dân sự về hợp đồng cầm có QSD đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2024/QĐST-DS ngày 12/4/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 240/2024/QĐST-DS, ngày 26/4/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Nguyễn P, sinh năm: 1972. Địa chỉ: 172A/1 ấp Long An, xã Long Thắng, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Ủy quyền cho ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1990, địa chỉ: xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp và bà Huỳnh Thị X, sinh năm: 1999, địa chỉ: xã Vĩnh Thạnh, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp theo hợp đồng ủy quyền ngày 07/12/2022.

- **Bị đơn:** Nguyễn G, sinh năm: 1971. Địa chỉ: xã Định Hòa, huyện Lai Vung,

tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Nguyễn Thị D, sinh năm: 1962; Nguyễn Thế P, sinh năm: 1986, cùng địa chỉ: xã Định Hòa, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Nguyễn Thị M, sinh năm: 1966; địa chỉ: xã Định Hòa, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh An Giang. Địa chỉ: ấp Bắc Sơn, thị trấn Núi Sập, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

(Bà G có mặt; ông L xin vắng mặt; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn P là Huỳnh Thị X trình bày:

Vào ngày 08/6/2011 ông P và ông G có làm tờ hợp đồng cổ đất khoảng 03 công tằm lớn 3m thuộc thửa 288 tờ bản đồ 06 đất tọa lạc tại xã Long Thắng với số vàng 40 chỉ vàng 9999 thời hạn là 02 năm sau đó ông G nhận thêm 20 chỉ vàng 9999 và có ghi trong tờ hợp đồng thời hạn chuộc lại đất là hết năm 2014 từ năm 2011 đến năm 2014 ông P đã đưa đủ số vàng trên, tuy nhiên đến năm 2014 ông P có gặp ông G nhắc về hết thời hạn cổ đất nhưng ông G có tình né tránh ông P đến ngày 11/8/2016 ông P có gặp được ông G và ông G có làm tờ cam kết hứa sẽ trả lại cho ông P 20 chỉ vàng hết mùa hè thu năm 2017 sẽ trả đủ số vàng còn lại nhưng từ đó đến nay ông G không thực hiện nay Nguyễn P yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Nguyễn G trả lại cho Nguyễn P 60 chỉ vàng 9999 cổ đất thì Nguyễn P trả lại cho Nguyễn G phần thửa đất 288 tờ bản đồ 6 đất tọa lạc tại xã Long Thắng, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp. Ông P thống nhất theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp số: 51/SĐ.ĐĐ/ CNVP.ĐKĐĐ huyện Lai Vung 2023 được đo vẽ ngày 16/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá của hội đồng định giá huyện Lai Vung cùng ngày 16/8/2023.

Bị đơn Nguyễn G và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị D; Nguyễn Thị M; Nguyễn Thế P và Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh An Giang đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như để tham gia phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án đến lần thứ hai mà vẫn có tình vắng mặt, không có lý do chính đáng.

- Phát biểu của Kiểm sát viên kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký Tòa án và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng theo các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên đối với bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng theo thông báo, giấy triệu tập của Tòa án và Thẩm phán còn vi phạm thời hạn chuyển hồ sơ chuẩn bị xét xử. Nên Kiểm sát viên đề nghị người liên quan và Thẩm phán cần lưu ý nhằm đảm bảo cho việc chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự và để góp phần cho việc giải quyết vụ án được nhanh chóng, đúng pháp luật, đồng thời Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử Căn cứ vào khoản 4 Điều 12, Điều 167, Điều 179 và Điều 188 của Luật đất đai tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông G trả lại cho ông P 60 chỉ vàng 9999 và tuyên hợp đồng cầm cố giữa ông P và ông G vô hiệu. Án phí: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định, định giá theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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] Về tố tụng: Nguyễn P khởi kiện yêu cầu Nguyễn G trả lại số vàng cổ đất đây là vụ án tranh chấp dân sự về hợp đồng cầm cố QSD đất. Các đương sự cư trú tại huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp, cho nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của bị đơn Nguyễn G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị D; Nguyễn Thị M; Nguyễn Thế P; Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh An Giang trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Nguyễn G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị D; Nguyễn Thị M; Nguyễn Thế P; Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh An Giang đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do chính đáng nên Căn cứ khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng

xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn Nguyễn G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị D; Nguyễn Thị M; Nguyễn Thế P; Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh An Giang.

Nguyễn Văn L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét về giao dịch dân sự cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn P và ông Nguyễn G xác lập ngày 08 tháng 6 năm 2011. Khi đó, Nguyễn G có cầm cố cho Nguyễn P diện tích 03 công tằm lớn 03 mét, đất tọa lạc tại: xã Long Thắng, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp với giá là 60 chỉ vàng 24k, vàng 9999, thời hạn là 02 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 ông Nguyễn P và ông Nguyễn G 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 ông Nguyễn P và ông Nguyễn G lập ngày 08 tháng 6 năm 2011 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 cố đất quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn P và ông Nguyễn G theo tờ hợp đồng cố đất vào ngày 08 tháng 6 năm 2011 bị vô hiệu.

Xét khởi kiện của ông Nguyễn P yêu cầu ông Nguyễn G trả lại cho ông Nguyễn P số vàng cầm cố đất 60 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999. Hội đồng xét xử thấy rằng, yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn P cùng các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án phù hợp với nhau, vào ngày 08 tháng 6 năm 2011 ông Nguyễn G thỏa thuận cố đất nhận của ông Nguyễn P 40 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 sau đó nhận thêm 20 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 có ký nhận và ghi rõ họ tên nên có cơ sở chấp nhận, buộc ông Nguyễn G trả lại cho ông Nguyễn P vàng cố đất là 60 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự.

Đối với diện tích 5421,4m² từ mốc M1 đến M2, M3, M4, M5 về mốc M1, theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp số 51/SĐ.ĐĐ/CNVP.ĐKĐĐ huyện Lai Vung

2023 được đo vẽ ngày 16/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung, thuộc phần thửa đất 288 tờ bản đồ 6 do hộ ông Nguyễn G đứng tên QSD đất tọa lạc tại xã Long Thắng, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp hiện do ông Nguyễn P quản lý sử dụng nay ông Nguyễn P đồng ý trả lại phần diện tích đất này cho ông Nguyễn G nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của đương 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 ông Nguyễn P. Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn P và ông Nguyễn G được lập ngày 08 tháng 6 năm 2011 là vô hiệu, buộc ông Nguyễn G trả lại cho ông Nguyễn P vàng cổ đất là 60 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999.

Đối với Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh An Giang trước đây ông Nguyễn G có thể chấp trả đất này để vay tiền nhưng nay ông Nguyễn G đã thanh toán xong và ngân hàng cũng không yêu cầu gì nên không xem xét giải quyết.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với khoản 2 Điều 26 của 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.

Về chi phí thẩm định, định giá: Tổng chi phí đo đạc, định giá là 6.960.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, căn cứ vào Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự nên ông Nguyễn G phải chịu chi phí thẩm định, định giá theo quy định. Số tiền này nguyên đơn đã tạm nộp nên ông Nguyễn G phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bên nguyên đơn.

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 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 hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn P và ông Nguyễn G theo tờ hợp đồng cầm cố đất vào ngày 08 tháng 6 năm 2011 là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn P buộc ông Nguyễn G trả lại cho ông Nguyễn P số vàng cầm cố là 60 (Sáu mươi) chỉ vàng 24k, loại vàng 9999.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) mà người phải thi hành án chưa thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi xuất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Ông Nguyễn P đồng ý trả lại cho ông Nguyễn G diện tích 5421,4m² từ mốc M1 đến M2, M3, M4, M5 về mốc M1, theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp số 51/SĐ.ĐĐ/CNVP.ĐKĐĐ huyện Lai Vung 2023 được đo vẽ ngày 16/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung, thuộc phần thửa đất 288 tờ bản đồ 6 do hộ ông Nguyễn G đứng tên QSD tọa lạc tại xã Long Thắng, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

4. Về án phí và chi phí đo đạc, định giá:

- Về án phí:

+ Ông Nguyễn G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 22.000.000 đồng (Hai mươi hai triệu đồng). (giá vàng 9999 1 chỉ là 7.500.000đ)

+ Hoàn trả cho ông Nguyễn P tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 8.010.000 đồng (Tám triệu, không trăm mười nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng lệ phí, án phí Tòa án số 0015717, ngày 02/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

- Về chi phí đo đạc, định giá:

Ông Nguyễn G phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn P chi phí đo đạc, định giá là 6.960.000 đồng. (Do số tiền này nguyên đơn đã tạm nộp).

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (15/5/2024). Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện Lai Vung;
- CCTHADS huyện Lai Vung;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Cao Diễm