

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN MINH
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 39/2024/DS-ST
Ngày: 09-7-2024
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất và...

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN MINH, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Trường Hận.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Tấn Đê.

2. Bà Phạm Thanh Tuyền.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Trúc Thư - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:** Ông Trần Văn Ý - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09/7/2024, tại Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 107/2024/TLST-DS, ngày 25/3/2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 102/2024/QĐXXST-DS ngày 18/6/2024, giữa các đương sự:

1- **Nguyên đơn:** Chị Đặng Thị Tuyết N, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

2- **Bị đơn:**

2.1- Anh Trương Văn N1, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

2.2- Anh Trương Văn V (thường gọi K), sinh năm 1998; địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

3- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1- Anh Đặng Lâm H, sinh năm 2006; địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H là: Chị Đặng Thị Tuyết N, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện A, Kiên Giang.

3.2- Chị Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 2000; địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

3.3- Chị Đỗ Thị Bé N2, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Các đương sự có mặt đủ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Đặng Thị Tuyết N trình bày: Vào ngày 01/5/2022 âm lịch, chị N có cổ cho anh N1 thửa đất diện tích 10.472 m², tờ bản đồ số 13-2020, thửa đất số 01, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 943228 cấp ngày 01/4/2020 do Đặng Thị Tuyết N đứng tên, đất tọa lạc tại ấp N, xã V, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Giá cổ đất là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), thời hạn cổ đất là 05 năm, chị N có giao cho anh N1 giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào thời điểm cổ đất, trên đất có 01 căn nhà, bạch đàn và tràm Đ đã trồng hơn 10 năm, chị N có nói với anh N1 là không được dỡ nhà hay chặt cây trên đất, anh N1 đồng ý chị N mới cổ đất. Sau khi cổ đất anh N1 và anh V trực tiếp sử dụng đất, còn chị N bận đi làm xa nên ít về địa phương. Đến nay phát hiện anh V dỡ nhà cất lại nhà khác và đốn tràm, còn một số cây khác thì chặt đốt đốt bỏ. Sau khi phát hiện chị N có tới tìm anh V để hỏi thì cha của anh V chửi thô tục và đòi đánh chị N. Sau đó chị N có làm đơn yêu cầu đến ấp hòa giải, anh V chỉ đồng ý bồi thường 800.000 đồng nên chị N không đồng ý. Chị N khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 01/5/2022 giữa chị N và anh N1, anh V vô hiệu. Buộc anh Trương Văn N1 và anh Trương Văn V cùng liên đới bồi thường cho chị N số tiền thiệt hại nhà và tràm là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng), yêu cầu anh N1 và anh V phải giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất cho chị N, chị N sẽ hoàn trả lại số tiền cổ đất 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa, chị N yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu anh N1 trả lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chị N sẽ

trả cho anh N1 số tiền 300.000.000 đồng. Yêu cầu anh V bồi thường nhà là 40.000.000 đồng và các cây bị chặt, nhưng không xác định được cụ thể bao nhiêu cây, giá trị bao nhiêu.

- *Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh V (thường gọi K) trình bày:* Anh V và anh N1 là chú cháu, có hùng vốn cổ đất của chị N, hợp đồng ngày 01/5/2022 âm lịch, cổ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng 10.472m², giá 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), thời hạn cổ đất là 05 năm, chị N có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tiền cổ đất mỗi người hùng 150.000.000 đồng. Vào thời điểm cổ đất trên đất có 01 căn chòi xuống cấp trầm trọng và có trồng một số cây tràm Đ. Khi sử dụng đất do lá cây rụng xuống vuông và nhánh cây che khuất nên có báo với chị N mé nhánh mấy cây tràm, chị N cũng đồng ý và có cây do giông gió ngã ra lộ nên mới chặt dọn đường đi. Còn căn chòi không còn sử dụng được nên anh V tháo dỡ một phần mái che để cất chòi, còn phần chính của căn chòi bị xiêu vẹo vẫn còn nguyên như hiện nay. Đến tháng 03/2024, chị N trở về thấy mấy cây tràm mé nhánh bị chết nên chị N làm đơn thưa, tại trụ sở ấp anh V đồng ý bồi thường cho chị N 800.000 đồng nhưng chị N không đồng ý. Về việc chị N yêu cầu hủy hợp đồng là vô lý nên không đồng ý vì không làm điều gì vi phạm hợp đồng, chỉ đồng ý bồi thường cho chị N 06 cây tràm số tiền 800.000 đồng.

Tại phiên tòa, anh V trình bày: Chị N muốn hủy hợp đồng trước hạn anh V vẫn đồng ý, nhưng chị N phải cho thời gian bắt tôm cua, khoảng 02 tháng sẽ bắt hết tôm cua trả đất cho chị N, còn chị N muốn lấy đất lại liền thì trả giá trị tôm cua 30.000.000 đồng, anh V trả lại đất ngay. Tiền chị N yêu cầu bồi thường anh V thống nhất bồi thường 06 cây tràm anh chặt đọt bị chết là 800.000 đồng. Các phần còn lại không thống nhất.

- *Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Trương Văn N1 trình bày:* Anh N1 thống nhất nội dung trình bày của anh V về việc cổ đất. H1 vốn cổ đất của chị N năm đầu làm chung, 04 năm còn lại mỗi người làm 02 năm, anh V làm trước mới được hơn 01 năm, chòi cất trên đất là của anh V. Khi canh tác đất do cây che khuất nên có hỏi chị N chặt nhánh cây, chị N cũng đồng ý nhưng do thời tiết cây chết. Thống nhất theo ý kiến của anh V.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu T trình bày:* Thống nhất ý kiến và yêu cầu của anh V.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Bé N2 trình bày:* Thống

nhất nội dung cổ đất, khi cổ đất là phải bán vàng giá rẻ hơn nhiều so với bây giờ, nay chưa hết hợp đồng chị N yêu cầu lấy lại đất thì chị N nên tính toán phần thời gian còn lại cho vợ chồng chị N2 vì nếu chị N lấy lại đất chỉ trả lại tiền thì thiệt thòi cho bên chị.

- *Chị N đại diện cho Đặng Lâm H trình bày:* Đặng Lâm H là con nên ký tên trong tờ cổ đất chứ không có liên quan gì, tất cả là do chị N quyết định.

- *Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng, chấp hành nội quy phiên tòa. Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu. Buộc anh V và anh N1 trả lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị N, cho thời gian thu hoạch vật nuôi là 03 tháng kể từ ngày tuyên án; buộc chị N trả cho anh V và anh N1 số tiền cổ đất là 300.000.000 đồng. Buộc anh V bồi thường cho chị N tiền cây 800.000 đồng. Phần yêu cầu còn lại của chị N không có cơ sở đề nghị không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn và bị đơn hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và nguyên đơn cho rằng bị đơn gây thiệt hại tài sản nên xảy ra tranh chấp. Do đó, xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn ghi bị đơn thứ hai là Trương Văn K, địa chỉ ấp X, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Nhưng bị đơn xác định tên K là tên thường gọi, tên đúng là Trương Văn V, địa chỉ ấp N, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Sai sót này không ảnh hưởng đến nội dung vụ án, các bên thống nhất điều chỉnh cho chính xác, không cần trả lại đơn cho nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã giải thích các trường hợp được trợ giúp pháp lý miễn phí và quyền yêu cầu người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, nhưng các đương sự đều xác định không thuộc đối tượng được trợ giúp pháp lý miễn phí.

Các bên không thống nhất được giá trị tài sản nên Tòa án đã tiến hành định giá tài sản theo quy định.

[2] Nội dung tranh chấp: Nguyên đơn là chị N yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa chị N và anh N1, anh V vô hiệu; buộc anh N1 và anh V trả lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chị N sẽ trả lại số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng. Đồng thời yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản là căn nhà và cây tràm, bạch đàn đã bị chết.

[2.1] Về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất: Ngày 01/5/2022 âm lịch chị N và anh N1, anh V có xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất tại thửa số 01, tờ bản đồ số 13-2020, địa chỉ ấp N, xã V, diện tích theo giấy chứng nhận là 10.427 m², do chị Đặng Thị Tuyết N đứng tên quyền sử dụng. Xét thấy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 01/5/2022 âm lịch giữa chị N và anh N1, anh V là vi phạm Điều 166 và 167 của Luật đất đai nên hợp đồng bị vô hiệu ngay từ khi xác lập.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự. Theo đó, anh N1 và anh V có nghĩa vụ trả lại cho chị N quyền sử dụng đất tại thửa số 01, tờ bản đồ số 13-2020, địa chỉ ấp N, xã V, huyện A, tỉnh Kiên Giang và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 943228 cấp ngày 01/4/2020 do chị Đặng Thị Tuyết N đứng tên. Chị Đặng Thị Tuyết N có nghĩa vụ trả lại cho anh N1 và anh V số tiền cổ đất đã nhận là 300.000.000 đồng.

Anh N1, anh V, chị T, chị N2 có trình bày hợp đồng 05 năm nhưng còn hơn 03 năm nữa mới hết hợp đồng, khi cổ đất giá vàng còn thấp, nay giá vàng rất cao, sau khi cổ đất anh V đầu tư mua dụng cụ, cải tạo đất, cật chòi trên đất, nếu chị N chuộc đất trước hạn thì thiệt thòi rất nhiều, chị N phải tính toán thế nào đối với thời gian còn lại và thiệt hại này. Nhưng đến thời điểm xét xử, anh N1, anh V, chị T, chị N2 không nộp đơn yêu cầu bồi thường gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Anh N1 và anh V có nghĩa vụ trả đất cho chị N, nhưng hiện tại đất anh V đang nuôi tôm, cua; vợ chồng anh V trình bày cần thời gian khoảng 02 tháng để thu hoạch. Hội đồng xét xử thấy cũng cần phải có thời gian cho anh V thu hoạch tôm cua trả đất, do đó cho anh V trong thời gian 03 tháng kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 09/7/2024) phải giao trả đất cho chị N.

[2.2] Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của chị N: Theo đơn khởi kiện chị N yêu cầu anh N1 và anh V bồi thường tiền nhà và cây là 20.000.000 đồng. Tại phiên tòa chị N yêu cầu anh V bồi thường tiền nhà là 40.000.000 đồng, không xác định được tiền cây cụ thể từng loại cây gì, giá từng loại bao nhiêu.

Tại phiên tòa chị N thay đổi, bổ sung yêu cầu nhưng vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận, mà chỉ xem xét trong phạm vi khởi kiện ban đầu.

Theo đơn khởi kiện chị N yêu cầu bồi thường chung của căn nhà và cây là 20.000.000 đồng. Anh V trình bày chỉ có tháo dỡ phần mái che đã bị sập, không có tháo dỡ nhà của chị N. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng căn nhà chính của chị N vẫn còn, tình trạng xuống cấp trầm trọng, xiêu vẹo, nghiêng xuống vuông tằm, không thể sử dụng được nên chị N yêu cầu anh V bồi thường nhà là không có cơ sở để chấp nhận.

Trên thực tế cây tràm và bạch đàn của chị N có bị chết, còn gốc, nhưng anh V chỉ thừa nhận có chặt đọt làm chết 06 cây tràm, khi chặt có báo với chị N, chị N cũng thừa nhận việc này và anh V đồng ý bồi thường 06 cây tràm bằng 800.000 đồng, các cây còn lại anh V không biết. Khi giao kết hợp đồng, các bên không có văn bản bàn giao tài sản, không thể hiện trên đất có tài sản gì, nghĩa vụ của người sử dụng; mặt khác chị N không chứng minh được toàn bộ số cây là do anh V làm chết. Chị N cũng không xác định được chính xác cụ thể yêu cầu từng loại cây, giá bao nhiêu. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ thống nhất buộc anh V bồi thường 06 cây tràm như anh V thừa nhận.

Tràm bông vàng loại A theo định giá 115.000 đồng/cây x 06 cây là 690.000 đồng. Nhưng anh V đồng ý bồi thường 800.000 đồng là cao hơn so với giá đã định nên Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến của anh V bồi thường 800.000 đồng.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở một phần, cần tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, các bên trả cho nhau những gì đã nhận. Vợ chồng anh V, vợ chồng anh N1 không có yêu cầu bồi thường gì nên không xét. Buộc anh V bồi thường tiền 06 cây tràm là 800.000 đồng.

[4] Chi phí tố tụng: Chi phí định giá tài sản là 3.500.000 đồng, chị N tự nguyện chịu và đã nộp xong, không yêu cầu gì nên không xem xét.

[5] Án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 6, 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, lệ phí Tòa án; các đương sự phải chịu án phí như sau:

Yêu cầu của nguyên đơn về tuyên bố hợp đồng vô hiệu được chấp nhận nên bị đơn là anh N1 và anh V phải cùng liên đới chịu án phí là 300.000 đồng.

Anh V phải chịu án phí đối với nghĩa vụ bồi thường thiệt hại 800.000 đồng là 300.000 đồng.

Chị N có nghĩa vụ trả lại cho anh N1 và anh V số tiền 300.000.000 đồng nên phải chịu án phí đối với nghĩa vụ thi hành là $300.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 15.000.000 \text{ đồng}$. Yêu cầu bồi thường thiệt hại của chị N chỉ được chấp nhận 800.000 đồng, không được chấp nhận 19.200.000 đồng nên phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là $19.200.000 \text{ đồng} \times 5\% = 960.000 \text{ đồng}$. Tổng án phí chị N phải chịu là 15.960.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 92, 147, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131, 584, 585, 586, 589 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167 của Luật đất đai; Điều 6, 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, lệ phí Tòa án.

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chị Đặng Thị Tuyết N. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa chị Đặng Thị Tuyết N với anh Trương Văn N1 và anh Trương Văn V (K) xác lập ngày 01/5/2022 âm lịch vô hiệu.

Buộc anh Trương Văn N1 và anh Trương Văn V trả lại cho chị Đặng Thị Tuyết N quyền sử dụng đất tại thửa số 01, tờ bản đồ số 13-2020, địa chỉ ấp N, xã V, huyện A, tỉnh Kiên Giang và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 943228 cấp ngày 01/4/2020 do chị Đặng Thị Tuyết N đứng tên.

Trường hợp không thể thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để giao lại cho chị N thì chị N có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Anh Trương Văn V được lưu cư để thu hoạch tôm, cua trong thời gian 03 tháng kể từ ngày 09/7/2024. Hết thời gian này anh V phải bàn giao trả đất lại cho chị N.

Buộc chị Đặng Thị Tuyết N trả lại cho anh Trương Văn N1 và anh Trương Văn V số tiền cổ đất đã nhận là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Buộc anh Trương Văn V bồi thường cho chị Đặng Thị Tuyết N giá trị 06 cây trà bông vàng là 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng).

Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn là chị Đặng Thị Tuyết N đối với số tiền bồi thường nhà và cây là 19.200.000 đồng (Mười chín triệu hai trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong số tiền, hằng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp có thỏa thuận hoặc pháp luật quy định khác.

2- Chi phí tố tụng: Chi phí định giá tài sản là 3.500.000 đồng, chị N tự nguyện chịu và đã nộp xong.

3- Án phí sơ thẩm:

- Buộc anh Trương Văn N1 và anh Trương Văn V phải cùng liên đới chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Buộc anh Trương Văn V phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Buộc chị Đặng Thị Tuyết N phải chịu tổng số án phí là 15.960.000 đồng (Mười lăm triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng). Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005201 ngày 21/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh, chị N còn phải nộp thêm 15.160.000 đồng (Mười lăm triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng).

4- Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự; thời

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Minh;
- Chi cục THADS huyện An Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ngô Trường Hận