TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VĨNH LỢI** **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 40/2024/DS-ST
Ngày: 09-9-2024
V/v tranh chấp hợp đồng
cầm cố quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH LỢI, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Khanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Ngọc Kiệp

2. Bà Trần Thị Phương Anh

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Văn Nhựt, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Trịnh Thị Mỹ Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 142/2024/TLST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp G, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn A, sinh năm 1977 và bà Trần Thị T, sinh năm 1977. Cùng địa chỉ: Ấp C, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1950. Địa chỉ: Ấp G, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp G, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ: Bà Trịnh Hồng N – Là Trợ giúp viên pháp lý nhà nước thuộc Sở Tư pháp tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 03 tháng 6 năm 2024, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/6/2024 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn Đ là bà Nguyễn Thị Á trình bày:

Năm 2022, bà với vợ chồng ông A, bà T có ký kết thỏa thuận cầm cố 07 công đất ruộng tọa lạc tại ấp G, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Khi cầm cố có làm "Giấy cố đất ngày 30/5/2022" âm lịch. Nội dung: Ông A và bà Tư c cho bà Á 07 công đất với số tiền 210.000.000 đồng, thời gian bà Á làm một vụ rồi mới chuộc lại nhưng chuộc lại đầu vụ. Bà đã giao tiền cố đất cho ông A và bà T. Tuy nhiên, đến nay ông A và bà T không chuộc lại đất. Thực tế, từ khi nhận cầm cố đất bà không có trực tiếp canh tác do đất này của ông V cố cho ông Đ1, sau đó ông Đ1 cố lại cho ông A và bà T. Nay bà yêu vô hiệu Giấy cố đất ngày 30/5/2022 âm lịch, buộc vợ chồng ông A và bà T trả cho bà và chồng bà là ông Phan Văn Đ số tiền 210.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 30/5/2022 âm lịch (ngày 28/6/2022 dương lịch) cho đến khi trả xong nợ với mức lãi suất là 10%/năm.

Bị đơn ông Phạm Văn A và bà Trần Thị T trình bày: Ông bà là vợ chồng. Ông bà thống nhất với lời trình bày của bà Á về giao dịch cố đất, thời hạn cố và số tiền đã cố đất. Vợ chồng ông bà nhận tiền cố đất là 203.000.000 đồng. Nay bà Á yêu cầu tuyên bố vô hiệu Giấy cố đất ngày 30/5/2022 âm lịch giữa ông bà với bà Á, đồng thời buộc ông bà trả 203.000.000 đồng thì ông bà đồng ý. Riêng đối với yêu cầu tính tiền lãi từ 30/5/2022 âm lịch (ngày 28/6/2022 dương lịch) cho đến khi trả xong nợ với mức lãi suất là 10%/năm thì ông bà không đồng ý. Khi cố đất, ông bà không có giao đất nên không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết liên quan đến việc trả đất.

Tại phiên tòa, bà Á xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ông A và bà T với số tiền gốc là 7.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền 7.000.000 đồng tính từ ngày 28/6/2022 cho đến khi trả xong nợ với mức lãi xuất là 10%/năm.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ là bà Trịnh Hồng N trình bày: Giao dịch cầm cố đất giữa bà Á với ông A và bà T là vi phạm pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử buộc vợ chồng ông A và bà T trả cho bà Á và ông Đ số tiền gốc là 203.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 28/6/2022 cho đến khi thanh toán xong nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu trình bày việc tuân theo pháp luật của Tòa án: Từ khi thụ lý cho đến phiên tòa xét xử sơ thẩm, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Á yêu cầu ông A và bà T với số tiền gốc là 7.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền 7.000.000 đồng tính từ ngày 28/6/2022 cho đến khi trả xong nợ với mức lãi xuất là 10%/năm; chấp nhận yêu cầu của bà Á, tuyên bố vô hiệu "Giấy cố đất ngày 30/5/2022"; buộc ông A và bà T có trách nhiệm trả cho bà Á và ông Đ số tiền 203.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 28/6/2022 cho đến khi thanh toán xong nợ. Về án phí: Ông A và bà T phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà Á tranh chấp giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất với ông A và bà T. Ông A và bà T hiện cư trú ấp C, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Cho nên đây là tranh chấp về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân

huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu 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] Tại phiên tòa, bà Á rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông A và bà T trả số tiền gốc là 7.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền 7.000.000 đồng tính từ ngày 28/6/2022 cho đến khi trả xong nợ với mức lãi suất là 10%/năm. Xét thấy, việc rút yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ yêu cầu này.

[3] Về nội dung tranh chấp: Bà Á khởi kiện yêu cầu vô hiệu "Giấy cố đất đề ngày 30/5/2022" âm lịch và yêu cầu ông A và bà T trả cho bà Á và bà T số tiền 203.000.000 đồng.

[3.1] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, bà Á cung cấp Giấy cố đất đề ngày 30/5/2022. Nội dung giấy cố đất thể hiện: *Phạm Văn A và vợ Trần Thị T có cố đất cho bà Nguyễn Thị Á là 07 công đất. Phần đất làm của ông V với số tiền là: 01 công 30.000.000 đồng, 07 công: 210.000.000 đồng, thời gian bà Á làm 01 vụ rồi mới cho chuộc lại nhưng chuộc lại đầu vụ.* Bà Á xác định, thực tế số tiền mà bà đưa cho vợ chồng ông A và bà T là 203.000.000 đồng và từ khi nhận cố đất thì bà không có canh tác đất. Ông A và bà T thống nhất với số tiền cố đất và việc canh tác đất như bà Á trình bày. Ông A và bà T đồng ý với yêu cầu của bà Á về việc vô hiệu "Giấy cố đất đề ngày 30/5/2022 âm lịch", đồng thời đồng ý trả số tiền cố đất là 203.000.000 đồng. Xét thấy, giao dịch cố đất giữa ông A, bà T với bà Á là vi phạm điều cấm của luật. Theo Điều 167 Luật Đất đai quy định: *Người sử dụng đất chỉ được chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê quyền sử dụng đất*… chứ không cho phép người sử dụng đất cầm cố quyền sử dụng đất. Mặt khác, phần đất cầm cố này không phải là quyền sử dụng đất của ông A và bà T. Do đó, yêu cầu vô hiệu "Giấy cố đất đề ngày 30/5/2022" âm lịch của bà Á là có căn cứ.

[3.2] Theo khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự thì: *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.* Theo đó, ông A và bà T đã nhận số tiền 203.000.000 đồng nên có nghĩa vụ trả cho vợ chồng bà Á và ông Đ số tiền 203.000.000 đồng. Do ông A và bà T không có giao đất và các bên không yêu cầu xem xét việc giao trả đất nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

[4] Đối với yêu cầu tính lãi của số tiền 203.000.000 đồng, kể từ ngày 28/6/2022 cho đến khi thanh toán xong nợ với mức lãi suất là 10%/năm. Xét thấy, từ khi bà Á giao tiền cho ông A và bà T cầm cố đất nhằm mục đích sử dụng đất nhưng thực tế ông A và bà T không giao đất cho bà Á sử dụng kể từ thời điểm cầm cố (thời điểm giao tiền cầm cố là ngày 30/5/2022 âm lịch nhằm ngày 28/6/2022 dương lịch). Do đó, yêu cầu của bà Á về việc yêu cầu ông A và bà T trả tiền lãi của số tiền 203.000.000 đồng kể từ ngày 28/6/2022 cho đến khi trả xong nợ với mức lãi suất là 10%/năm là có căn cứ. Tại phiên tòa, bà Á xác định thời gian tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm, từ ngày 28/6/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 09/9/2024) là 26 tháng 11 ngày với mức lãi suất 10%/năm. Như vậy,

số tiền lãi mà ông A và bà T có trách nhiệm trả cho bà Á và ông Đ tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 44.603.610 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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 có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Á nên ông A và bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với giao dịch cố đất vô hiệu là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho bà Á và ông Đ là 12.380.181 đồng.

Bà Á không phải chịu án phí.

[6] Như đã phân tích, Hội đồng xét xử chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Á về việc yêu cầu ông Phạm Văn A và bà Trần Thị T trả số tiền gốc 7.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền 7.000.000 đồng tính từ ngày 28/6/2022 cho đến khi trả xong nợ với mức lãi xuất là 10%/năm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ánh .

2.1. Tuyên bố "Giấy cố đất đề ngày 30/5/2022" giữa ông Phạm Văn A và bà Trần Thị T với bà Nguyễn Thị Á vô hiệu.

2.2. Buộc ông Phạm Văn A và bà Trần Thị T có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Á và ông Phan Văn Đ tổng số tiền tính đến ngày 09/9/2024 là 247.603.610 đồng (hai trăm bốn mươi bảy triệu sáu trăm lẻ ba nghìn sáu trăm mười đồng) (trong đó, tiền gốc là 203.000.000 đồng (hai trăm lẻ ba triệu đồng) và tiền lãi là 44.603.610 đồng (bốn mươi bốn triệu sáu trăm lẻ ba nghìn sáu trăm mười đồng)).

3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày 09/9/2024 (ngày xét xử sơ thẩm), ông Phạm Văn A và bà Trần Thị T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất 10%/năm cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc cho bà Nguyễn Thị Á và ông Phan Văn Đ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Phạm Văn A và bà Trần Thị T phải nộp 12.680.181 đồng (mười hai triệu sáu trăm tám mươi nghìn một trăm tám mươi mốt đồng).

Bà Nguyễn Thị Á đã nộp tạm ứng án phí số tiền 5.250.000 đồng (năm triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004111 ngày 13/6/2024 tại Chi cụcThi hành án dân sự huyện V, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại toàn bộ.

5. 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện Vĩnh Lợi;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Lợi;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA; HCTP.

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

Nguyễn Duy Khanh