

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIỒNG RIỀNG
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 08/2022/DS-ST

Ngày: 18-02-2022

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 GIỒNG RIỀNG, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy An

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Minh Tuấn

Ông Trịnh Hoàng Giang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thái Trang - Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Trần Thúy An - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 02 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 296/2020/TLST - DS ngày 04 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2022/QĐXXST-DS, ngày 18 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Ông Nguyễn Quốc T - sinh năm: 1973. Có mặt.

Bà Nguyễn Thị Đ - sinh năm: 1972. Có mặt

- Bị đơn:

Ông Võ Văn Tr - sinh năm: 1964. Có mặt

Bà Phạm Thị B (tên gọi khác Nguyễn Thị B) - sinh năm: 1964. Có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Huỳnh Văn V - sinh năm: 1975. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị A - sinh năm: 1975. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp Hòa M, xã Hòa H, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T – bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Vào ngày 07/4/2017, ông bà có thỏa thuận nhận cầm cố quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Võ Văn Tr và bà Phạm Thị B cụ thể như sau: Vợ chồng ông nhận cầm cố diện tích đất 06 công (tầm 3m), phía trong giáp ông Đàm Văn Sánh, 01 phía giáp với bà Võ Thị Hồng Ch và giáp phần đất còn lại của bà B. Phần đất cố là một phần trong thửa đất 134, tọa lạc tại ấp Hòa M, xã Hòa H, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang với giá 180.000.000 đồng, thời hạn cố là 03 năm từ ngày 11/3/2017 (âm lịch) đến ngày 11/3/2020 (âm lịch). Trường hợp tới thời hạn chuộc đất mà vợ chồng ông Tr không chuộc lại đất thì ông bà được tiếp tục canh tác. Hợp đồng được lập ngày 07/4/2017, có xác nhận của Ban lãnh đạo ấp Hòa M, xã Hòa H, huyện Giồng Riềng, ông bà giao đủ tiền cho vợ chồng ông Tr – bà B ngày 07/4/2017. Đến tháng 09/2020, thì ông bà phát hiện vợ chồng ông Tr, bà B đã thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đang cầm cố nêu trên cho vợ chồng ông Huỳnh Văn V và bà Nguyễn Thị A nên hai bên phát sinh tranh chấp. Sau khi nhận cố đất ông bà canh tác từ vụ Đông xuân năm 2018 đến **cuối tháng 09/2021 (âm lịch) đã giao trả lại đất cho ông Tr – bà B.**

Nay ông T – bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 07/4/2017 giữa ông bà và vợ chồng ông Võ Văn Tr và bà Phạm Thị B vô hiệu. Đồng thời, yêu cầu ông Tr và bà B phải giao trả lại số tiền 180.000.000 đồng.

Bị đơn - ông Võ Văn Tr và bà Phạm Thị B trình bày:

Ông bà xác định có sự việc thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất đúng như lời trình bày của vợ chồng ông T - bà H, số tiền cố đất ông bà còn nợ ông T - bà H là 180.000.000 đồng. Ông bà đồng ý yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng cố đất vô hiệu và đồng ý trả lại số tiền cố đất nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên yêu cầu ông T - bà Đ cho ông bà thế chấp phần đất còn lại của gia đình khoảng 2.5 công, tọa lạc tại ấp Hòa M, xã Hòa H, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang cho vợ chồng ông T canh tác, khi nào có đủ số tiền 180.000.000 đồng, ông bà sẽ chuộc lại đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Huỳnh Văn V - bà Nguyễn Thị A trình bày:

Vào khoảng tháng 08/2019, ông bà thỏa thuận sang nhượng đất của vợ chồng ông Tr - bà B, diện tích 12,5 công (tầm 3m), tọa lạc Kênh Nhà Bàng, xã Hòa H, huyện Giồng Riềng. Giá sang nhượng là 70.000.000 đồng/01 công. Hai bên thống nhất sang nhượng có lập giấy viết tay, có một số nhân chứng cùng ký tên, đã giao tiền và đất xong thì vợ chồng T – bà H mới tranh chấp. Nay giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông Tr tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thì ông bà không có

ý kiến, giữa ông bà và vợ chồng ông Tr - bà B không tranh chấp, hiện ông bà đã thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất xong và đang trực tiếp canh tác đất nên không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Về trình tự thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, đưa người tham gia tố tụng đầy đủ, thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự thực hiện đúng đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Các bên đương sự đều thừa nhận việc giao kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Hợp đồng được lập ngày 07/4/2017. Ông Tr - bà B xác định đã cố diện tích đất 06 công (tầm 3m) tọa lạc tại ấp Hòa M, xã Hòa H, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang cho vợ chồng ông T và nhận số tiền cố đất là 180.000.000 đồng. Xét thấy giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng đã vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, hiện ông T - bà H đã giao trả lại đất xong nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 07/4/2017 giữa ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Thị Đ và ông Võ Văn Tr - bà Phạm Thị B vô hiệu. Buộc ông Tr - bà B giao trả lại số tiền cố đất cho ông T - bà Đ là 180.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông V - bà A không có yêu cầu độc lập, ông bà không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét.

Về án phí buộc ông Tr - bà B chịu theo quy định khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về trình tự thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Thị Đ khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 07/4/2017 giữa ông bà và ông Võ Văn Tr - bà Phạm Thị B vô hiệu, yêu cầu giao trả lại số tiền và vàng cố đất, đây là tranh chấp về giao dịch dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 của

Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang nên theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng trình tự, thủ tục.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Huỳnh Văn V và bà Nguyễn Thị A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng ông bà có đơn xin xét xử vắng mặt do bận làm ăn xa. Xét thấy, sự vắng mặt của ông V - bà A không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án nên áp dụng khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông bà.

[2] Về nội dung vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án, các bên thừa nhận có sự việc thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất vào ngày 07/4/2017, ông T - bà Đ có thỏa thuận nhận cầm cố quyền sử dụng đất với ông Tr - bà B diện tích đất 06 công (tầm 3m) nằm một phần trong thửa đất 134, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Hòa M, xã Hòa H, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang do bà Phạm Thị B đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 180.000.000 đồng thời hạn cố là 03 năm từ ngày 11/3/2017 (âm lịch) đến ngày 11/3/2020 (âm lịch) theo hợp đồng Hợp đồng được lập ngày 07/4/2017 nên có cơ sở xác định việc giao kết hợp đồng là có thật.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/5/2021 và trích đo địa chính số 273-2021 (134-19) của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Giồng Riềng diện tích đất tranh chấp có tứ cận như sau:

Cạnh 12 giáp với phần đất còn lại của thửa đất số 134 của bà Phạm Thị B có số đo là 17,10m;

Cạnh 34 giáp với thửa đất số 129 của bà Võ Thị Hồng H có số đo 31,76m;

Cạnh 45 giáp với thửa đất số 129 của ông Nguyễn Văn Th có số đo 88,59 m;

Cạnh 56 giáp với thửa đất số 129 của ông Nguyễn Văn Th có số đo 7,57 m;

Cạnh 67 giáp với thửa đất số 133 của ông Đàm Văn S có số đo 45,72 m;

Cạnh 17 giáp với phần đất còn lại của thửa đất số 134 của bà Phạm Thị B có số đo là 241,89 m;

Tổng diện tích là 6.908 m²

Căn cứ theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 về các quyền của người sử dụng đất và Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm của pháp luật. Ông T - bà Đ và ông Tr - bà B đều thống nhất yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 07/4/2017 là vô hiệu. Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Do giao dịch giữa các bên là vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015.

Các đương sự cùng xác nhận phần đất tranh chấp theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ như trên ông T - bà Đ đã giao trả xong cho ông Tr - bà B vào **cuối tháng 09/2021 (âm lịch)**.

Do đó cần buộc ông Tr - bà B phải có nghĩa vụ giao trả lại số tiền đã nhận cho ông T - bà Đ là 180.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên, xử buộc ông Võ Văn Tr - bà Phạm Thị B giao trả số tiền cổ đất cho ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Thị Đ là 180.000.000 đồng.

Để đảm bảo quyền lợi của người được thi hành án, kể từ ngày ông T - bà Đ có đơn yêu cầu thi hành án, ông Tr - bà B chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông Tr - bà B phải chịu lãi chậm trả tương ứng với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Xét ý kiến của ông V - bà A: Ông bà thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Tr - bà B, đối với tranh chấp giữa ông T - bà Đ và ông Tr - bà B về việc cầm cố quyền sử dụng đất thì ông bà không có ý kiến gì do giữa ông và ông Tr - bà B không tranh chấp, ông bà không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết nên Hội đồng xét xử không giải quyết. Trường hợp sau này có tranh chấp thì ông bà có quyền khởi kiện để được xem xét giải quyết thành vụ kiện khác.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Áp dụng khoản 1, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Chi phí đo vẽ là 2.041.000 đồng theo hóa đơn số 0001275 ngày 17/01/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Giồng Riềng. Do yêu cầu khởi kiện của ông T - bà Đ được chấp nhận nên ông bà không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông T và bà Đ đã nộp xong nên ông Tr - bà B phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T - bà H số tiền là 2.041.000 đồng.

[5] Về án phí: Áp dụng khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu khởi kiện của ông T - bà Đ được chấp nhận nên ông bà không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông T - bà Đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005628 ngày 04/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng.

Ông Võ Văn Tr - bà Phạm Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

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 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; **khoản 1 Điều 227**, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào Điều 167 của Luật Đất đai; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 288 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Thị Đ đối với ông Võ Văn Tr - bà Phạm Thị B.

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 07/4/2017 giữa ông Nguyễn Quốc T - bà Nguyễn Thị Đ và ông Võ Văn Tr - bà Phạm Thị B là vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Võ Văn Tr - bà Phạm Thị B cùng liên đới giao trả cho ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Thị Đ số tiền là 180.000.000 đồng (*Một trăm tám mươi triệu đồng*)

Kể từ ngày ông T - bà Đ có đơn yêu cầu thi hành án, ông Tr - bà B chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông Tr - bà B phải chịu lãi chậm trả tương ứng với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo vẽ là 2.041.000 đồng theo hóa đơn số 0001275 ngày 17/01/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Giồng Riềng. Do yêu cầu khởi kiện của ông T - bà Đ được chấp nhận nên ông bà không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông T và bà Đ đã nộp xong nên ông Tr - bà B phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T - bà Đ số tiền là 2.041.000 đồng (*Hai triệu không trăm bốn mươi một nghìn đồng*).

3. Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của ông T - bà Đ được chấp nhận nên ông bà không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông T - bà Đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005628 ngày 04/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng.

Ông Võ Văn Tr - bà Phạm Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Báo cho các bên đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án là ngày 18 tháng 02 năm 2022. Ông V – bà A thì thời hạn kháng cáo được tính 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, 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b và Điều 9 của 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;
- VKSND huyện;
- Thi hành án huyện;
- UBND xã;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký)**

Nguyễn Thúy An

