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: **31**/2020/DS-ST Ngày: 25/8/2020 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 AN MINH, TỈNH KIÊN GIANG

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có***:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Cẩm Lình
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Hồ Thị Hoa
2. Bà Đoàn Thị Huệ

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

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Minh tham gia phiên toà*:** Ông Trần Văn Ý, kiểm sát viên.

Vào ngày 25 tháng 8 năm 2020, tại Tòa án nhân dân huyện An Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2020/TLST - DS ngày 18 tháng 5 năm 2020 về "*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 84/2020/QĐXXST - DS ngày 28/7/2020, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Võ Thị U, sinh năm: 1969 và ông Phạm Văn Tr, sinh năm: 1964. Cùng HKTT và địa chỉ: Ấp HĐ, xã ĐH, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

* Bị đơn: Ông Lữ Hồng T, sinh năm: 1959 và bà Phạm Thị P, sinh năm: 1967. Cùng HKTT và địa chỉ: Tổ 04, ấp HĐ, xã ĐH, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Tr và bà U trình bày như sau*:**

Ngày 04/12/2016, vợ chồng ông T, bà P có cố cho ông bà quyền sử dụng đất có diện tích là 21.300m^2 (*tờ bản đồ 04, thửa 07, giấy CNQSD đất số BA 005880*) do bà Phạm Thị P đứng tên, được UBND huyện An Minh cấp ngày 29/9/2010 với số vàng là 75 (*Bảy mươi lăm*) chỉ vàng 24kr loại 9999 với thời hạn là 03 năm.

Khi làm hợp đồng hai bên có giao kèo, nếu đến thời gian chuộc lại đất mà ông T, bà P không có điều kiện chuộc lại đất thì ông bà tiếp tục canh tác hoặc cho người khác thuê lại đến khi nào ông T, bà P có đủ vàng để chuộc lại đất.

Sau đó, ông T và bà P có thỏa thuận với ông bà thuê lại phần đất này với giá mỗi năm là 35 triệu đồng, thanh toán tiền thuê hàng năm vào đầu vụ nên diện tích đất này ông T và bà P sử dụng đất cho đến nay.

Kể từ khi thực hiện hợp đồng cố và thuê đất, ông T và bà P có trả tiền thuê đất hàng năm. Nhưng khi đến hạn chuộc đất thì ông T và bà P không chịu chuộc lại đất vì ông T, bà P cho rằng không có cố đất cho ông bà và cũng không nợ ông bà 75 (*bảy mươi lăm*) chỉ vàng nên ông bà khởi kiện.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông T và bà P trình bày như sau:***

Ông bà xác nhận, vào ngày 04/12/2016 ông bà có cố phần đất do bà Phạm Thị P đứng tên có diện tích 21.300m^2 với giá là 75 (*bảy mươi lăm*) chỉ vàng 24kr (loại 9999) cho ông Tr, bà U.

Sau khi lập hợp đồng cố đất thì giữa hai bên có thỏa thuận cho ông bà thuê lại phần đất này từ ông Tr, bà U với giá là 37.500.000 đồng/năm. Từ khi thuê đến nay, ông bà đều trả đủ tiền thuê đất.

Đối với thời hạn chuộc lại diện tích đất cầm cố thì khi làm hợp đồng hai bên có thỏa thuận là khi nào ông bà có vàng thì chuộc lại đất nếu không có thì ông bà vẫn tiếp tục thuê phần đất này để canh tác.

**** Tại phiên tòa:***

- *Ông Tr và bà U yêu cầu*:

1/ Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông T, bà P được xác lập theo văn bản "hợp đồng cố đất ngày 04/12/2016" là vô hiệu.

2/ Yêu cầu ông T, bà P hoàn trả lại cho ông bà 01 lần số vàng là 75 (*bảy mươi lăm*) chỉ vàng 24kr loại 9999 hoặc loại vàng tương đương tại thời điểm hoàn trả.

3/ Đối với bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 005880, có diện tích 21.300m^2 (*tờ bản đồ 04, thửa 07*) do bà Phạm Thị P đứng tên, được UBND huyện An Minh cấp ngày 29/9/2010 ông bà đồng ý giao trả lại cho ông T, bà P có yêu cầu.

- *Ông T và bà P yêu cầu*:

1/ Đồng ý tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông bà với vợ chồng ông Tr, bà U được xác lập theo văn bản "hợp đồng cố đất ngày 04/12/2016" là vô hiệu.

2/ Đồng ý trả lại cho ông Tr, bà U số vàng là 75 (*bảy mươi lăm*) chỉ vàng 24kr loại 9999 nhưng hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông bà xin trả dần như sau:

Lần 1: Ngày 25/6/2021 trả 19 (*Mười chín*) chỉ vàng 24kr loại 9999.

Lần 2: Ngày 25/6/2022 trả 19 (*Mười chín*) chỉ vàng 24kr loại 9999.

Lần 3: Ngày 25/6/2023 trả 19 (*Mười chín*) chỉ vàng 24kr loại 9999.

Lần 4: Ngày 25/6/2024 trả 18 (*Mười tám*) chỉ vàng 24kr loại 9999.

3/ Đối với bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 005880, có diện tích 21.300m^2 (*tờ bản đồ 04, thửa 07*) do bà Phạm Thị P đứng tên, được UBND huyện An Minh cấp ngày 29/9/2010 thì ông bà yêu cầu ông Tr, bà U giao trả lại cho ông bà tại phiên tòa.

- *Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án*: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đầy đủ, đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật tố tụng dân sự; Đối với các đương sự thì từ khi thụ lý vụ án đến nay đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Áp dụng Điều 179 Luật đất đai; Điều 123, Điều 131, Điều 407 BLDS, tuyên bố hợp đồng cầm cố giữa các đương sự xác lập ngày 04/12/2016 là vô hiệu. Buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số vàng đã nhận là 75 (*Bảy mươi lăm*) chỉ vàng 24kr loại 9999. Đối với bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 005880, có diện tích 21.300m^2 (*tờ bản đồ 04, thửa 07*) do bà Phạm Thị P đứng tên, được UBND huyện An Minh cấp ngày 29/9/2010 thì các đương sự đã tự giao trả cho nhau tại phiên tòa nên đề nghị ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (*gọi tắt là HĐXX*) nhận định như sau:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và buộc bị đơn trả lại số vàng cầm cố, hiện nay bị đơn có nơi cư trú tại ấp HĐ, xã ĐH, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án 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 năm 2015. Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là "*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*".

[2] *Về nội dung trong vụ án:* Ngày 04/12/2016, giữa vợ chồng ông Tr, bà U và vợ chồng ông T, bà P có ký kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất có diện tích là 21.300m^2 (*tờ bản đồ 04, thửa 07, giấy CNQSD đất số BA 005880*) do bà Phạm Thị P đứng tên, được UBND huyện An Minh cấp ngày 29/9/2010 với số vàng là 75 (*Bảy mươi lăm*) chỉ vàng 24kr loại 9999, thời hạn là 03 năm.

Sau khi thỏa thuận cố đất thì hai bên có thỏa thuận về việc cho ông T, bà P thuê lại phần diện tích đất này với giá mỗi năm là 35 triệu đồng, tiền thuê đất được ông T, bà P trả đủ hàng năm.

Nhưng khi hết hạn cố đất thì ông T, bà P không chịu chuộc đất mà cho rằng không có cố đất và cũng không nợ vàng ông Tr, bà U nên tranh chấp xảy ra.

Trong quá trình giải quyết vụ án và xem xét các tài liệu chứng cứ thì được các đương sự xác nhận việc các bên có thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất giữa các bên là có thật.

Đây thuộc trường hợp đương sự thừa nhận hoặc không phản đối theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự nên ông Tr, bà U không phải chứng minh cho yêu cầu của mình.

2.1 Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: HĐXX thấy rằng, giao dịch các bên xác lập là cầm cố quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 179 Luật đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, giao dịch của các bên đã vi phạm điều cấm của luật nên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu theo quy định tại Điều 123 BLDS.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu này được thực hiện theo Điều 131 BLDS với nguyên tắc các bên khôi phục lại hiện trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nguyên đơn chưa nhận quyền sử dụng đất nên không phát sinh trách nhiệm giao trả đất; bị đơn đã nhận vàng cố đất nên phải hoàn trả lại. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

2.2 Xét yêu cầu của bị đơn về việc xin hoàn trả dần số vàng đã nhận của nguyên đơn. HĐXX xét thấy, trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa nguyên đơn không đồng ý cách hoàn trả dần số vàng theo yêu cầu của bị đơn.

HĐXX thấy rằng, cách thức và thời gian hoàn trả vàng của bị đơn là kéo dài thêm thời gian làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Đồng thời, Tòa án không ấn định trong bản án, quyết định thời điểm hoặc thời hạn bên có nghĩa vụ thi hành án nên HĐXX không có cơ sở xem xét yêu cầu này của bị đơn.

Do đó, HĐXX chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Tr, bà U và ông T, bà P xác lập ngày 04/12/2016 là vô hiệu.

Ông T, bà P hoàn trả lại cho ông Tr, bà U số vàng đã nhận là 75 chỉ vàng 24 kr (*loại vàng 9999 hoặc loại vàng tương đương tại thời điểm hoàn trả*). Ghi nhận việc ông Tr, bà U đã trả lại cho ông T, bà P quyền sử dụng đất có diện tích là 21.300m^2 (*tờ bản đồ 04, thửa 07, giấy CNQSD đất số BA 005880*) do bà Phạm Thị P đứng tên, được UBND huyện An Minh cấp ngày 29/9/2010 (*có biên nhận kèm theo*).

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

- Hoàn trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí theo quy định.

- Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng. Do ông T và bà P cùng có nghĩa vụ hoàn trả lại số vàng cầm cố cho nguyên đơn nên mỗi người phải chịu án phí (300.000 đồng x 50%) số tiền 150.000 đồng. Nhưng ông T có đơn xin miễn giảm án phí ngày 25/8/2020 do ông thuộc đối tượng (*người cao tuổi*) theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nên ông T được miễn tiền án phí. Đối với nghĩa vụ hoàn trả 75 (*Bảy mươi lăm*) chỉ vàng cho nguyên đơn là thực hiện hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên bị đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 123, Điều 131 và Điều 407 Bộ luật dân sự; Điều 179 Luật đất đai.

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn Tr, bà Võ Thị U và ông Lữ Hồng T, bà Phạm Thị P xác lập ngày 04/12/2016 là hợp đồng vô hiệu.

2. Hậu quả của hợp đồng: Buộc ông Lữ Hồng T và bà Phạm Thị P hoàn trả cho ông Phạm Văn Tr, bà Võ Thị U 75 (*Bảy mươi lăm*) chỉ vàng 24kr (*loại vàng 9999 hoặc loại vàng tương đương tại thời điểm thanh toán*).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả lại cho ông Phạm Văn Tr, bà Võ Thị U số tiền tạm ứng án phí 300.000 (*Ba trăm nghìn đồng*) theo lai thu số 0007810 ngày 11/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

- Bà Phạm Thị P chịu số tiền án phí là 150.000 đồng (*Một trăm năm mươi nghìn đồng*). Ông Lữ Hồng T được miễn tiền án phí theo quy định.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 25/8/2020).

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:
- Các đương sự;
- VKSND cùng cấp;
- TAND tỉnh KG;
- Lưu HS, VP.

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

(Đã ký)

Trịnh Thị Cẩm Lình