

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ TÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 250/2021/DS-ST.

Ngày: 15/12/2021

*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 PHÚ TÂN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Lâm Bảo Ngọc.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Súc
2. Bà Nguyễn Thúy Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Thy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang: ông Nguyễn Văn Hoài – kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 110/2020/TLST- DSST ngày 19 tháng 5 năm 2020, về tranh chấp dân sự “ *Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 122/2021/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2021 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị Thu H sinh năm 1960 địa chỉ số 138, tổ 5, ấp Hưng Th 2, xã Phú H, huyện Phú T, tỉnh An giang.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Ông Quách Thanh Phsinh năm 1977, địa chỉ ấp Th 2, thị trấn Phú M, huyện Phú T, tỉnh An Giang (văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 5 năm 2020).

2. *Bị đơn:*

- 2.1. Bà Đặng Thị Đh sinh năm 1950.
- 2.2. Ông Lê Mẫn H sinh năm 1953.
- 2.3. Anh Lê Quốc Kh sinh năm 1985.
- 2.4. Anh Lê Quốc Kh sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ số 63, tổ 3, ấp Hưng Th 2, xã Phú H, huyện Phú T, tỉnh An Giang.

(Ông Ph có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, tờ tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 10/10/2009 vợ chồng bà Đh có cầm cố cho bà H phần đất ruộng diện tích khoảng 10.000m² tọa lạc xã Phú Hưng, huyện Phú Tân với số vàng 10 lượng vàng 24k và số tiền 50.000.000đ, thời hạn cầm cố đến cuối năm 2011, nếu đến hạn mà phía bà Đ không hoàn lại số vàng và tiền thì bà H tiếp tục canh tác. Hai bên có làm tờ cổ đất được Ban ấp Hưng Thới 2, xã Phú Hưng ký xác nhận, vợ chồng bà Đ cùng các con là Kh, Kh cùng ký tên nhận đủ số vàng và tiền nói trên và giao đất cho bà H canh tác sử dụng.

Đến ngày 19/10/2009 bà Đ tăng thời hạn cổ đất thêm 01 năm đến cuối năm 2012 và nhận thêm của bà H 20 chỉ vàng 24k, lần này do bà Đ trực tiếp nhận vàng và ký tên.

Đến ngày 15/10/2011 bà Đ tăng thời hạn cổ đến cuối năm 2013 và nhận thêm của bà H 20 chỉ vàng 24k, lần này bà Đ trực tiếp nhận vàng và ký tên.

Đến ngày 19/7/2016 bà Đ tăng thời hạn cổ đến năm 2017 và nhận thêm của bà H 20 chỉ vàng 24k, lần này bà Đ cùng con ruột là Lê Quốc Kh nhận vàng.

Tổng cộng vợ chồng bà Đ cùng các con đã nhận của bà H là 16 lượng vàng 24k và 50.000.000đ.

Nguyên đơn yêu cầu vợ chồng bà Đ, ông H cùng các con là Kh và Kh có trách nhiệm liên đới trả cho bà số vàng 16 lượng vàng 24k và 50.000.000đ, bà sẽ trả lại đất.

Bị đơn ông H, bà Đ, Kh, Kh cùng thống nhất trình bày: thừa nhận sự việc như bà H trình bày, vào năm 2009 vợ chồng có cầm cố diện tích đất 10.000m² và số vàng tổng cộng là 16 lượng vàng 24k và 50.000.000đ, khi đến hạn thỏa thuận thì gia đình không đủ khả năng chuộc lại nên tăng thời hạn cổ đất, chờ khi nào bán đất sẽ trả vàng và tiền theo thỏa thuận.

Sau khi hòa giải, ông Đ, bà H cùng các con có gửi bản tự khai hứa đến ngày 31.12.2020 sau khi xong mùa vụ sẽ trả lại vàng và tiền để nhận lại đất, nhưng đến nay vẫn không thực hiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà H với bà Đ, ông H, anh Kh, anh Kh được xác lập trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận và được xác lập bằng thỏa thuận thông qua các tờ cổ đất ngày 10/10/2009, ngày 19/10/2009, ngày 19/7/2016. Tuy nhiên, đây là giao dịch dân sự tự phát trong nhân dân không được pháp luật về đất đai quy định, nên bị vô hiệu. Do giao dịch dân sự vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, giao trả cho nhau những gì đã nhận theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Cụ thể buộc bà Hà giao trả diện tích đất 10.000m². Buộc bà Đ, ông H, anh Kh, anh Kh liên đới giao trả cho bà Đ số tiền 50.000.000 đồng và 16 lượng vàng 24k (vàng loại 96%).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về thủ tục tố tụng*: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn có nơi cư trú tại xã Phú Hưng, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang nên Tòa án nhân dân huyện Phú Tân thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, các bị đơn được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 để tham gia phiên tòa, nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là có căn cứ.

[2]. *Về nội dung*: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất vô hiệu, yêu cầu bị đơn trả số tiền 50.000.000đ và 16 lượng vàng 24k loại vàng 96%, nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn phần đất diện tích 10.000m² tọa lạc xã Phú Hưng, huyện Phú Tân, tỉnh An giang.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc đối với phần đất diện tích 10.000m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00523/Cc ngày cấp 22/03/1994 bao gồm thửa số 3378; 3379; 3381; 3382; 4420 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00590/Cc ngày cấp 18/04/2001 bao gồm thửa 3376, 3377, 3380 do bà Đặng Thị Đh đứng tên, đất tọa lạc ấp Hưng Thới 2, xã

Phú Hưng, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang. Quá trình sử dụng đã cải tạo đất hiện trạng hiện nay chỉ có 2 thửa. Theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Phú Tân đo vẽ ngày 4/02/2020 thì có tổng diện tích là 10134m² chênh lệch tăng 742m² so với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp cho bà Đinh cụ thể như sau:

Thửa thứ nhất có diện tích 5173m² thuộc các điểm 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25. Theo hệ thống bản đồ chính quy thì thửa 70, tờ bản đồ số 47.

Thửa thứ hai có diện tích 4961m² thuộc các điểm 4, 5, 6, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 1, 2, 3. Theo hệ thống bản đồ chính quy thì thửa 71, tờ bản đồ số 47.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là Tờ cổ đất ngày 10/10/2009 nội dung bà H và các con cố cho bà Đ diện tích đất khoảng 10.000m², thời gian cố do hai bên thỏa thuận đến cuối năm 2011, sau đó gia hạn đến năm 2017 và tổng số tiền nhận là 50.000.000đ và 16 lượng vàng 24k, có xác nhận của Ban nhân dân ấp Hưng Thới 2 vào năm 2009, trong quá trình làm việc phía vợ chồng bà Đinh cùng các con thừa nhận có sự việc nêu trên, hứa khi nào bán đất sẽ trả lại vàng và tiền cầm cố để chuộc đất lại. Các chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn nêu ra được các bên thừa nhận căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 các chứng cứ này có giá trị để xem xét khi giải quyết vụ án.

Xét thấy hợp đồng cầm cố đất các bên được xác lập là hoàn toàn tự nguyện, tuy nhiên việc cố đất không được pháp luật thừa nhận căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013 vì trong các quyền thì Nhà nước không có quy định quyền cầm cố quyền sử dụng đất do đó giao dịch giữa các bên là vô hiệu. Do nội dung giao dịch dân sự hai bên xác lập năm 2009 nhưng có nội dung và hình thức phù hợp theo quy định Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự 2015 để giải quyết.

Căn cứ Điều 122; Điều 123; Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố đất ngày 10/10/2009 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy nghĩ nên buộc bà Đ, ông H, anh Kh, anh Kh có nghĩa vụ liên đới trả cho bà H số tiền 50.000.000đ và 16 lượng vàng 24k (vàng 96%). Bà H có nghĩa vụ trả cho bà Đ diện tích đất là 10.134m² theo sơ đồ hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phú Tân đo vẽ ngày 04/02/2021.

[3] Chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu tổng cộng 8.720.000đ

(nguyên đơn đã nộp xong).

[4]. Về án phí: Do hợp đồng vô hiệu các bên phải có nghĩa vụ chịu án phí đối với hợp đồng cầm cố và nghĩa vụ trả tiền. Bà Đặng Thị Thu H, ông Lê Mẫn H, bà Đặng Thị Đ là người cao tuổi có đơn yêu cầu miễn án phí căn cứ Điều 12, khoản 9, Điều 26 Nghị quyết số 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 thì bà H, ông H, bà Đ được miễn. Đối với anh Kh, anh Kh phải liên đới chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 122; Điều 123; Điều 131, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 227 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 12, khoản 9 Điều 26 Nghị quyết số 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;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Thu H.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa bà Đặng Thị Thu H với bà Đặng Thị Đ, ông Lê Mẫn H, anh Lê Quốc Kh, anh Lê Quốc Kh là vô hiệu.

Buộc bà Đặng Thị Đ, ông Lê Mẫn H, anh Lê Quốc Kh, anh Lê Quốc Kh có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đặng Thị Thu H số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) và 16(mười sáu) lượng vàng 24k loại vàng 96%

Bà Đặng Thị Thu H có nghĩa vụ trả cho bà Đặng Thị Đ phần đất diện tích 10.134m² (tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19) theo sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phú Tân lập ngày 04/02/2020 tọa lạc tại xã Phú Hưng, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang, thuộc thửa 70, 71 tờ bản đồ số 47 của hệ thống bản đồ chính quy do bà Đặng Thị Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00523/cC do Ủy ban nhân dân huyện Phú Tân cấp ngày cấp 22/03/1994 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00590/cC do Ủy ban nhân dân huyện Phú Tân cấp ngày 18/04/2001. (Kèm sơ đồ hiện trạng khu đất).

Chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu 8.720.000 (nguyên đơn đã nộp xong).

Án phí DSST: Bà Đặng Thị Thu H, bà Đặng Thị Đ, ông Lê Mẫn H không phải chịu án phí. Anh Lê Quốc Khiêm, anh Lê Quốc Khải liên đới phải chịu án

phí không giá ngạch 150.000đ và 40.860.000đ án phí có giá ngạch. Tổng cộng phải chịu là 41.010.000đ (Bốn mươi một triệu không trăm mười nghìn đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

Đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, thời hạn kháng cáo được tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

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 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:

- Tòa án tỉnh;
- Viện kiểm sát huyện Phú Tân;
- Thi hành án dân sự huyện Phú Tân;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ, Tòa án.

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

Lê Lâm Bảo Ngọc