

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TAM BÌNH
TỈNH VĨNH LONG**

Bản án số: 91/2024/DS-ST

Ngày: 05-09-2024

*“V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất”*

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM BÌNH, TỈNH VĨNH LONG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hoàng Tiến

2. Ông Huỳnh Văn Hùng

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Tín - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Gấm - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 08 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 82/2024/TLST-DS, ngày 21/05/2024 về việc *“Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2023/QĐXXST-DS, ngày 26/06/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 93/2023/QĐST-DS, ngày 19/07/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1963

Địa chỉ: ấp D, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà **Nguyễn Thị Thu H1**, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp D, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (*Theo văn bản ủy quyền ngày 13/05/2024, có mặt*)

Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: ấp D, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

- *Bị đơn:* Ông **Lý Văn C**, sinh năm 1970

Địa chỉ: ấp D, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà **Bùi Thị M**, sinh năm 1971; địa chỉ: ấp D, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (*Theo văn bản ủy quyền ngày 19/08/2024, có mặt*)

Bà Bùi Thị M, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: ấp D, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 13/05/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Nguyên vào ngày 10/3/2009 thì vợ chồng ông bà có đưa cho vợ chồng ông Lý Văn C, bà Bùi Thị M là 22 chỉ vàng 24K, vợ chồng ông C, bà M nhận vàng tại nhà ông bà, vợ chồng ông C, bà M có cầm cố lại cho vợ chồng ông bà 02 công đất ruộng đối với phần đất thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.574m², nhưng sau đó vợ chồng ông C, bà M thuê lại làm và đông lúa cho ông bà, giữa hai bên có làm giấy tay do bà H1 viết. Khi hai bên làm tờ thỏa thuận thì có thỏa thuận miệng là sau 02 năm vợ chồng ông C, bà M phải trả đủ 22 chỉ vàng 24K lại cho ông bà. Đồng thời vợ chồng ông bà và vợ chồng bà M, ông C thỏa thuận với nhau là vợ chồng bà M, ông C sẽ thuê lại phần đất nêu trên để tiếp tục canh tác và trả cho ông bà 50 gia lúa khô mỗi năm, thời hạn cố đất là 02 năm.

Đến ngày 10/3/2010 thì vợ chồng ông C, bà M tiếp tục lấy thêm của ông bà thêm 15 chỉ vàng 24K, vợ chồng ông C, bà M nhận vàng tại nhà ông bà, do quen biết nên ông bà không có làm giấy tay, chỉ thỏa thuận miệng. Đồng thời các bên thỏa thuận là vợ chồng bà M, ông C sẽ thuê lại phần đất nêu trên để tiếp tục canh tác và trả cho ông bà 50 gia lúa khô mỗi năm, thời hạn cố đất là 02 năm.

Từ khi nhận cố đất cho đến hết hạn cố đất thì phía vợ chồng bà M, ông C vẫn thực hiện việc đông lúa cho vợ chồng ông H, bà H1 đầy đủ, đến năm 2021 thì ông bà có yêu cầu vợ chồng bà M, ông C vẫn không trả lại số vàng trên và không đông lúa theo thỏa thuận trước kia, sau năm 2021 thì hai bên không có lập từ thỏa thuận mới chỉ thỏa thuận miệng thôi.

Ngày 10/03/2015 thì vợ chồng ông C có vay vợ chồng ông bà thêm 05 chỉ vàng 24K, không tính lãi, vợ chồng ông C, bà M nhận vàng tại nhà vợ chồng ông H, bà H1, do các bên quen biết nên không có làm biên nhận, khi vay thì vợ chồng ông C, bà M hứa sau vài tháng sẽ trả lại số vàng trên cho vợ chồng ông bà, khi vay không có ai làm chứng và cũng không có xác nhận của chính quyền địa phương. Như vậy vợ chồng ông C, bà M nợ tổng số tiền cố đất là 37 chỉ vàng 24K, số vàng vay là 05 chỉ vàng 24K. Tổng cộng là 42 chỉ vàng 24K.

Đến nay đã quá thời hạn cố đất nên ông bà không thể tiếp tục cho vợ chồng bà M, ông C thiếu số vàng trên được nữa, nên ông bà yêu cầu vợ chồng bà M, ông C phải thực

hiện việc trả số vàng trên tổng cộng là 42 chỉ vàng 24K, nhưng vợ chồng bà M, ông C có tình hứa hẹn trì hoãn không thực hiện.

Nay ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 yêu cầu ông Lý Văn C, bà Bùi Thị M phải trả số vàng cố đất là 37 chỉ vàng 24K và số vàng vay là 05 chỉ vàng 24K, tổng cộng là 42 chỉ vàng 24K, không yêu cầu tính lãi, không có yêu cầu gì khác.

- Trong biên bản đối chất ngày 05/07/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Bùi Thị M trình bày tóm tắt như sau:

Bà và ông C thiếu bà H1, ông H là 35 chỉ vàng 24K. Hiện giờ không có khả năng, bà và ông C hứa là mỗi năm trả 05 chỉ vàng 24K, từ đây đến cuối năm sẽ trả 05 chỉ vàng 24K trước, có nhiều hơn trả nhiều hơn.

- Bị đơn ông Lý Văn C vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án tiến hành giải quyết vụ án nên không có trình bày.

- Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 có bà Nguyễn Thị Thu H1 làm đại diện trình bày: Ông H, bà H1 yêu cầu ông Lý Văn C, bà Bùi Thị M trả số vàng cố đất là 35 chỉ vàng 24K một lần, rút lại yêu cầu trả 07 chỉ vàng cố đất và vay. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- Tại phiên tòa, bị đơn bà Bùi Thị M, ông Lý Văn C có bà Bùi Thị M làm đại diện trình bày: Thống nhất trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 số vàng 35 chỉ vàng 24K, nhưng xin trả dần mỗi năm là 05 chỉ vàng 24K, vì hiện tại không có khả năng trả một lần. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến trước khi xét xử thấy rằng Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ nội dung quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký, đương sự tại phiên tòa hôm nay đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, 39, 92, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 123, 131, 309, 310, 315, 316 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326, 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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu Hà

Buộc bị đơn ông Lý Văn C, bà Bùi Thị M trả cho nguyên đơn số vàng là 35 (*Ba mươi lăm*) chỉ vàng 24K.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Ngoài các yêu cầu trên, các đương sự không có yêu cầu nào khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- *Về tố tụng:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 khởi kiện yêu cầu ông Lý Văn C, bà Bùi Thị M trả lại số vàng cố đất nên xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*”, bị đơn có nơi cư trú tại xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về nội dung:*

[1]. *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 với ông Lý Văn C, bà Bùi Thị M thỏa thuận và có giao kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, có lập thành văn bản là “*Tờ giao kèo cố đất*” vào ngày 10/03/2009, nhưng trong hợp đồng không có thỏa thuận cụ thể về thời gian giao đất, vị trí của thửa đất, thời hạn cầm cố đất, chỉ có thỏa thuận là cầm cố 02 công ruộng và số vàng cầm cố là 22 chỉ vàng 24K, đến năm 2010 lấy thêm 15 chỉ vàng 24K, tổng cộng số vàng cố đất là 37 chỉ vàng 24K, đến năm 2015 thì có vay 05 chỉ vàng 24K.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Bùi Thị M thừa nhận là sau khi thỏa thuận hợp đồng cầm cố thì ông H, bà H1 có giao cho ông C, bà M số vàng năm 2009 là 20 chỉ vàng 24K, đến năm 2010 thì đưa thêm 15 chỉ vàng 24K, tổng cộng là 35 chỉ vàng 24K, bà M không thừa nhận có nhận số vàng vay là 07 chỉ vàng 24K.

Tại phiên tòa nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả số vàng 35 chỉ vàng 24K, nhưng yêu cầu trả một lần, rút lại yêu cầu trả số vàng cố đất 02 chỉ 24K và 05 chỉ 24K vay, còn bị đơn chỉ đồng ý trả mỗi năm 05 chỉ vàng 24K cho đến khi đủ 35 chỉ vàng 24K. Do các đương sự thừa nhận số vàng giao dịch hợp đồng nên không cần phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Theo quy định của Điều 106 Luật đất đai 2003 Điều 167 Luật đất đai 2013 người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, nên giao dịch giữa ông H, bà H1 với ông C, bà M là trái với quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ vào các Điều 122, 123,

131 Bộ luật dân sự 2015 định hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự là vô hiệu.

Do ngay từ thời điểm xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông H, bà H1 với ông C, bà M thì chỉ lập văn bản không có việc giao nhận đất cầm cố cho nguyên đơn canh tác, nên Tòa án không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá đối với đối tượng của hợp đồng, vì các bên không chuyển giao đối tượng hợp đồng (đất), nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ khi xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, trao trả những gì đã nhận. Đối với giao dịch hợp đồng cầm cố đất của các đương sự chỉ phát sinh quyền và nghĩa vụ với nhau đối với số vàng 35 chỉ vàng 24K được các đương sự thừa nhận. Do đó buộc ông C, bà M có nghĩa vụ trả lại cho ông H, bà H1 số vàng là 35 chỉ vàng 24K là phù hợp, ngoài ra các đương sự không có yêu cầu gì khác nên không đặt ra giải quyết.

[2]. Đối với số vàng 07 chỉ vàng, nguyên đơn rút lại yêu cầu nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn, không xem xét giải quyết.

[3]. Đối với thỏa thuận về cho thuê đất giữa các đương sự sau khi ký hợp đồng cầm cố ngày 10/03/2009 thì nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 không có yêu cầu ông Lý Văn C, bà Bùi Thị M trả tiếp tiền thuê đất, bị đơn không có yêu cầu phản tố gì đối với hợp đồng này, nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết. Các đương sự có quyền yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án khác, nếu có yêu cầu.

[4] *Về án phí:* Xác định giá vàng tại thời điểm giải quyết vụ án là 7.850.000đ/chỉ, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí là 13.737.500đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 92, 147, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 122, 123, 131, 309, 310, 315, 316 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 106 của Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Điều 167 của Luật đất đai năm 2013

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14/30/12/2016 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 ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1.

[1]. Vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 với ông Lý Văn C, bà Bùi Thị M.

Buộc ông ông Lý Văn C, bà Bùi Thị M có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 số vàng là 35 (*Ba mươi lăm*) chỉ vàng 24K.

[2]. Đình chỉ số vàng do nguyên đơn rút lại là 07 (*Bảy*) chỉ vàng 24K.

[3]. *Về án phí*: Buộc ông Lý Văn C, bà Bùi Thị M phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 13.737.500đ (*Mười ba triệu, bảy trăm ba mươi bảy nghìn, năm trăm đồng*).

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, 7a, 7b và Điều 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.

[4]. *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Tam Bình;
- Chi cục THADS huyện Tam Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Bảo