

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LẤP VÒ
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 07/2021/DS-ST
Ngày: 24-02-2021
V/v tranh chấp về hợp đồng cầm
cổ đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẤP VÒ, TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quan Nam

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thành Công

2. Bà Trần Kim Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Kiều là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Huy là Kiểm sát viên.

Trong ngày 24/02/2021, tại Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, xét xử công khai sơ thẩm dân sự vụ án thụ lý số: 95/2020/TLST-DS ngày 20/3/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cổ đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2021/QĐXXST-DS ngày 28/01/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị C, sinh năm 1952;

Địa chỉ: Số 570, ấp Tân A, xã Bình Thạnh T, huyện Lấp V, tỉnh Đồng T.

Người đại diện hợp pháp của bà Phan Thị C: Anh Nguyễn Tấn T, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 72/21, khóm Long H1, phường Mỹ T, thành phố Long X, tỉnh AG là người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị C (Văn bản ủy quyền ngày 04/3/2020).

- Bị đơn: Anh Lê Hoàng Đ, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Số 267A/4195, ấp Tân A1, xã Bình TT, huyện LV, tỉnh ĐT.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1981;

2. Anh Lê Tuấn K, sinh năm 2004;

Cùng địa chỉ: Số 267A/4195, ấp TA1, xã Bình TT, huyện LV, tỉnh ĐT;

Người đại diện hợp pháp của Lê Tuấn K: Chị Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 267A/4195, ấp TA1, xã Bình TT, huyện LV, tỉnh ĐT là người đại diện theo pháp luật.

3. Ông Đặng Văn T1, sinh năm 1946;
4. Anh Đặng Thanh B, sinh năm 1983;
5. Chị Nguyễn Thị Lệ N, sinh năm 1983;
6. Anh Đặng Thanh Khang, sinh năm 2003;

Cùng địa chỉ: Số 570, ấp TA2, xã Bình TT, huyện LV, tỉnh DT.

Người đại diện hợp pháp của Đặng Văn T1, Đặng Thanh B, Nguyễn Thị Lệ N, Đặng Thanh Khang: Anh Nguyễn Tấn T, sinh năm 1977; địa chỉ: số 72/21 khóm Long H1, phường Mỹ T, thành phố Long X, tỉnh AG là người đại diện theo ủy quyền của Đặng Văn T1, Đặng Thanh B, Nguyễn Thị Lệ N, Đặng Thanh Khang (Văn bản ủy quyền ngày 12/01/2021).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 04/3/2020 (Được bổ sung ngày 25/11/2020) và trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa hôm anh Nguyễn Tấn T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phan Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đặng Văn T1, Đặng Thanh B, Nguyễn Thị Lệ N, Đặng Thanh Kh trình bày: Vào ngày 15/8/2013, do chỗ quen biết nên bà C có nhận cổ của anh Lê Hoàng Đ, chị Nguyễn Thị Kim H diện tích 5.760m² đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 578, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Bình Thạnh Trung, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp, do anh Lê Hoàng Đ đại diện hộ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá là 50 chỉ vàng 24k vàng 9999. Thời gian cổ là 02 năm tức là thời hạn cổ đến ngày 15/8/2015. Khi cổ có làm giấy tay là Tờ hợp đồng ghi ngày 15/8/2013, anh Đ đã giao đất cho bà C sử dụng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BH095661, sổ vào sổ CH01661 cho bà C quản lý, bà C thì đã giao đủ vàng cho anh Đ. Hiện thời gian cổ đất đã hết.

Nay bà C yêu cầu anh Lê Hoàng Đ và chị Nguyễn Thị Kim H trả lại cho bà C 50 chỉ vàng 24k vàng 9999. Bà C đồng ý trả lại cho anh Lê Hoàng Đ toàn bộ thửa đất số 578 theo như đo đạc của Tòa án là 5.760m² (M1, M2, M3, M4 về M1), tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Bình Thạnh Trung, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BH095661, sổ vào sổ CH01661 mang tên hộ ông Lê Hoàng Đ.

- Anh Lê Hoàng Đ trình bày: Anh Đ thống nhất theo lời trình bày của bà C là: Vào ngày 15/8/2013, do chỗ quen biết nên bà C có nhận cổ của anh Lê Hoàng Đ diện tích 5.760m² đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 578, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Bình Thạnh Trung, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp, do anh Lê Hoàng Đ đại diện hộ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá là 50 chỉ vàng 24k vàng 9999. Thời gian cổ là 02 năm tức là thời hạn cổ đến ngày 15/8/2015, nếu anh Đ không có vàng trả cho bà C thì bà C tiếp tục sử dụng đất. Hiện nay anh Đ chưa có vàng trả cho bà C, do đó bà C tiếp tục sử dụng đất. Khi cổ anh Đ đã giao đất cho bà C sử dụng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BH095661, sổ vào sổ CH01661 mang tên hộ ông Lê Hoàng Đ cho bà C quản lý, bà C thì đã giao đủ vàng cho anh Đ. Anh Đ cổ đất cho bà C lấy vàng về để sử dụng chăn nuôi vịt trong gia đình, nhưng bị thua lỗ nên không có tiền trả cho bà C.

Nay anh Lê Hoàng Đ không đồng ý trả vàng theo yêu cầu của bà C, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, khi nào anh Đ có vàng thì trả cho bà C và nhận đất lại sử dụng.

- Chị Nguyễn Thị Kim H trình bày: Chị H và anh Đ là vợ chồng, chị H và anh Đ có tạo lập được một phần đất diện tích 5.760m² loại đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 578, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Bình Thạnh Trung, huyện Lấp Vò, Đồng Tháp, do anh Lê Hoàng Đ đại diện hộ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây phần đất này chị H và anh T cho ông Bùi Văn Tỏa thuê, sau đó anh Đ cố cho bà C, chị H không hay biết, anh Đ cố đất lấy vàng của bà C về sử dụng vào việc gì anh T cũng không thông báo cho chị H biết. Nay bà C yêu cầu chị H cùng anh Đ có trách nhiệm trả cho bà C 50 chỉ vàng 24k (Vàng 9999) chị H không đồng ý. Đồng thời, yêu cầu bà C trả lại cho chị H diện tích đất theo như đo đạc của Tòa án là 5.760m² (M1, M2, M3, M4 về M1) thuộc thửa đất số 578, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Bình Thạnh Trung, huyện Lấp Vò, Đồng Tháp và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BH095661, sổ vào sổ CH01661 mang tên hộ ông Lê Hoàng T.

- Ý kiến của Kiểm sát viên:

+ Từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán chấp hành đúng quy định của pháp luật.

+ Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

+ Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và thư ký đã tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015 và Điều 167 của Luật đất đai. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị C đối với anh Lê Hoàng T và chị Nguyễn Thị Kim H.

Buộc anh Lê Hoàng Đ và chị Nguyễn Thị Kim H liên đới trách nhiệm trả cho bà Phan Thị C 50 (Năm mươi) chỉ vàng 24k (Vàng 9999).

Buộc hộ bà Phan Thị C gồm: Bà Phan Thị C, ông Đặng Văn T1, anh Đặng Thanh B, chị Nguyễn Thị Lệ N, anh Đặng Thanh Kh trả lại cho anh Lê Hoàng Đ, chị Nguyễn Thị Kim H diện tích đất theo như đo đạc của Tòa án là 5.760m² (M1, M2, M3, M4 về M1) thuộc thửa đất số 578, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Bình Thạnh Trung huyện Lấp Vò, Đồng Tháp và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BH095661, sổ vào sổ CH01661 mang tên hộ ông Lê Hoàng Đ.

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 nguyện vọng yêu cầu của đương sự và luật sư tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Việc bà Phan Thị C tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với anh Lê Hoàng Đ và chị Nguyễn Thị Kim H thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đất tranh chấp tọa lạc tại xã

Bình Thạnh Trung, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp và anh Lê Hoàng Đ, chị Nguyễn Thị Kim H cư trú tại xã Bình Thạnh Trung, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp, nên Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò thụ lý, giải quyết vụ án dân sự trên là đúng quy định tại Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét thấy Vào ngày 15/8/2013 do chỗ quen biết nên bà C có nhận cổ của anh Lê Hoàng Đ, chị Nguyễn Thị Kim H diện tích 5.760m² đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 578, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Bình Thạnh Trung huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp, do anh Lê Hoàng Đ đại diện hộ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá là 50 chỉ vàng 24k vàng 9999. Thời gian cổ là 02 năm tức là cổ đến ngày 15/8/2015. Khi cổ có làm giấy tay là Tờ hợp đồng đề ngày 15/8/2013, anh T đã giao đất cho bà C sử dụng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BH095661, sổ vào sổ CH01661 cho bà C quản lý, bà C thì đã giao đủ vàng cho anh Đ là đúng sự thật được anh T thừa nhận.

Do anh Đ thừa nhận có cổ đất cho bà C như bà C trình bày là sự thật, nên đây là tình tiết không cần phải chứng minh được quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, anh Đ cho rằng tại Tờ hợp đồng cổ đất đề ngày 15/8/2013 có quy định thời gian cổ đất là 02 năm. Nếu anh Đ có vàng trả cho bà C thì anh T lấy đất lại sử dụng, còn sau 02 năm anh Đ không có vàng trả thì bà C tiếp tục sử dụng đất, nên anh Đ không đồng ý hủy hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất giữa anh Đ với bà C.

Xét thấy: Theo quy định tại khoản 01 Điều 167 của luật đất đai năm 2013 không quy định người sử dụng đất có quyền cầm cổ quyền sử dụng đất, nên bà C với anh Đ thỏa thuận cầm cổ quyền sử dụng đất là không đúng với quy định của pháp luật. Nên bà C yêu cầu tuyên bố Hợp đồng cầm cổ trên là vô hiệu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là hoàn toàn phù hợp và được chấp nhận.

[3] Mặc khác theo quy định cá nhân không được cầm cổ đất, vì vậy giao dịch về cầm cổ đất giữa bà Phan Thị C với anh Lê Hoàng Đ là vô hiệu, do đó không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm giao kết cho nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu là hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp với Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2017.

[4] Xét thấy: Anh Lê Hoàng Đ và chị Nguyễn Thị Kim H là quan hệ vợ chồng, hiện tại hôn nhân anh Đ và chị H vẫn còn tồn tại, anh Đ cho rằng anh Đ dùng vàng cổ để đầu tư nuôi vịt chạy đồng và sinh hoạt gia đình, anh Đ đầu tư nuôi vịt là để tạo thu nhập cho gia đình. Do đó, chị Nguyễn Thị Kim H cho rằng anh Đ cổ đất cho bà C chị H không hay biết và anh T dùng số vàng cổ đất để làm vốn nuôi vịt như anh Đ trình bày, chị H không hay biết, nên chị H không đồng ý cùng anh T trả cho bà C 50 chỉ vàng 24k là không phù hợp pháp luật, không được chấp nhận. Bởi vì, theo lời trình bày của anh Đ là anh Đ dùng số vàng cổ đất để làm vốn nuôi vịt chạy đồng và nuôi tại địa phương với số lượng hàng nghìn con, chị H đương nhiên phải biết. Cho nên, đây là nợ chung trong thời kỳ hôn nhân của anh T và chị H, do đó cần phải buộc chị H và anh Đ có trách nhiệm liên đới trả cho bà C 50 chỉ vàng 24k là hoàn toàn có cơ sở và phù hợp pháp luật.

Giá vàng vào thời điểm xét xử là 5.470.000 đồng/chỉ.

Tại phiên tòa bà C thay đổi yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu cầu chị H và anh Đ liên đới trách nhiệm trả cho bà C 50 chỉ vàng 24k, không yêu cầu anh Lê Tuấn K cùng liên đới trả. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu này của bà C là tự nguyện và phù hợp pháp luật, nên được chấp nhận.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà C. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị C với anh Lê Hoàng Đ ngày 15/8/2013 theo Tờ hợp đồng ngày 15/8/2013 là vô hiệu. Buộc anh Đ và chị H liên đới trách nhiệm trả cho bà C 50 chỉ và 24k (Vàng 9999), buộc hộ bà C trả lại cho anh Lê Hoàng Đ, chị Nguyễn Thị Kim H diện tích đất theo như đo đạc của Tòa án là 5.760m² (M1, M2, M3, M4 về M1) loại đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 578, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Bình Thạnh Trung, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BH095661, sổ vào sổ CH01661 mang tên hộ ông Lê Hoàng Đ.

[5] Do anh Đ và chị H bị buộc thực hiện nghĩa vụ dân sự nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá: Anh Lê Hoàng Đ, chị Nguyễn Thị Kim H phải chịu 5.548.000 đồng, số tiền 5.548.000 đồng này bà Phan Thị C đã tạm nộp chi xong. Anh Lê Hoàng Đ, chị Nguyễn Thị Kim H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Phan Thị C 5.548.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 92, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào các Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015;
- Căn cứ khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai 2013;
- Căn cứ Điều 3, Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị C đối với anh Lê Hoàng Đ và chị Nguyễn Thị Kim H.

2. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị C với anh Lê Hoàng Đ ngày 15/8/2013 theo Tờ hợp đồng ngày 15/8/2013 là vô hiệu.

3. Buộc anh Lê Hoàng Đ và chị Nguyễn Thị Kim H liên đới trách nhiệm trả cho bà Phan Thị C 50 (Năm mươi) chỉ vàng 24k (Vàng 9999).

4. Buộc hộ bà Phan Thị C gồm: Bà Phan Thị C, ông Đặng Văn T1, anh Đặng Thanh B, chị Nguyễn Thị Lệ N, anh Đặng Thanh Kh trả lại cho anh Lê Hoàng Đ, chị Nguyễn Thị Kim H diện tích đất theo như đo đạc của Tòa án là 5.760m² (M1, M2, M3, M4 về M1) loại đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 578, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Bình Thạnh Trung, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BH095661, sổ vào sổ CH01661 mang tên hộ ông Lê Hoàng Đ.

(Vị trí tứ cận, mốc gửi, diện tích 5.760m² (Các điểm M1, M2, M3, M4 về M1) theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp và sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp số 10/SĐ.ĐĐ/CNVP.ĐKĐĐ, ngày 26/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp kèm theo).

5. Án phí: Buộc anh Lê Hoàng Đ và chị Nguyễn Thị Kim H nộp 13.675.000 đồng (Mười ba triệu, sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá: Anh Lê Hoàng Đ, chị Nguyễn Thị Kim H phải chịu 5.548.000 đồng, số tiền 5.548.000 đồng này bà Phan Thị C đã tạm nộp chi xong. Anh Lê Hoàng Đ, chị Nguyễn Thị Kim H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Phan Thị C 5.548.000 đồng (Năm triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

7. Án xử công khai có mặt các bên đương sự, báo cho các bên đương sự biết được quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay.

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 thoả 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 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:

- TAND Tỉnh;
- VKSND Huyện;
- CCTHADS Huyện;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(Đã ký)

Lê Quan Nam