

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 105/2024/DS-ST
Ngày: 08-8-2024
V/v tranh chấp về hợp đồng dân sự
cầm cố quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Nữ Thu Hân.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Phú Hữu.
- Ông Trần Văn Hải.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Dương Hoàng Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Mỹ Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 7 và 08 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 216/2024/TLST-DS ngày 22/3/2024 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự cầm cố quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 253/2024/QĐXXST-DS ngày 20/6/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 217/2024/QĐST-DS ngày 10/7/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Trần Hữu T, sinh năm: 1971; (Có mặt)

Địa chỉ: Số C, Trần Thị L, Tổ F, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Nguyễn Thị Tuyết T1, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số F, Tổ A, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/01/2024). (Có mặt)

- **Bị đơn:**

1. Võ Văn G, sinh năm: 1960; (Có mặt)

2. Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1963; (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ A, ấp Đ, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ban Quản lý dự án và phát triển quỹ đất thành phố C; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số C, đường C, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Võ Thị P, sinh năm 1972; (Có mặt)

Địa chỉ: Số C, Trần Thị L, Tổ F, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bà P: Chị Nguyễn Thị Tuyết T1, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số F, Tổ A, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/01/2024). (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa, nguyên đơn có người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị Tuyết T1 trình bày:

Ngày 16/10/1999 vợ chồng ông Trần Hữu T và bà Võ Thị P nhận cổ quyền sử dụng đất thuộc thửa số 25, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.357,8m² (theo giấy cổ đất ghi là 1.000 m²), loại đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tổ A, ấp Đ, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Võ Văn G đứng tên quyền sử dụng đất, với giá là 20 chỉ vàng 24k, có làm giấy tạm cổ đất vào ngày 16/10/1999, thỏa thuận khi nào ông G trả lại vàng thì ông T trả lại đất. Thời gian đầu ông T bà P sử dụng đất để trồng hoa màu, cây ngắn ngày, đến năm 2017, được sự thống nhất của ông G và bà D, ông T thuê người mướm đất lên líp trồng các cây ăn trái gồm: Xoài, C, C1, C2, N. Hiện nay, được biết diện tích đất này đã vào quy hoạch của nhà nước, chuẩn bị thu hồi để thực hiện dự án Khu dân cư xã T theo Kế hoạch số 150/KH-UBND ngày 20/4/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố C, kèm theo danh sách bảng giá bồi thường hỗ trợ tiền đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/11/2023 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành phố C nhưng ông G không thông báo cho ông T bà P biết việc được bồi thường cây trồng và vật kiến trúc trên đất là 179.972.800 đồng, ông G có ý định nhận hết tiền bồi thường tài sản trên đất nên phát sinh tranh chấp. Trong thời gian cầm cổ quyền sử dụng đất số tiền hoa lợi mà ông T và bà P thu được là 51.000.000 đồng.

Nay, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất ngày 16/10/1999 là vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Yêu cầu ông G và bà D có trách nhiệm liên đới trả cho ông T, bà P giá trị của 20 chỉ vàng 24k tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 143.000.000 đồng (giá mỗi chỉ vàng là 7.150.000 đồng) và trả giá trị cây trồng, vật kiến trúc trên đất với số tiền là 179.972.800 đồng.

Ông T và bà P đồng ý trả lại cho ông G, bà D quyền sử dụng đất diện tích đất 1.358,8 m² (đo đạc thực tế 1357,6m²), thuộc thửa số 25, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị Mỹ D trình bày:

Toàn bộ tài sản, vật kiến trúc, cây trồng trên thửa 25 là do ông T trồng khoảng năm 2017. Vào năm 2023, hai bên có thỏa thuận bằng lời nói là khi nào ông G chuộc đất thì ông T, bà P phải giao toàn bộ vật kiến trúc, tài sản, cây trồng trên đất cho ông G, bà D được quyền sở hữu.

Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông G và bà D đồng ý tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 16/10/1999 là vô hiệu và đồng ý nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.358,8 m² (đo đạc thực tế 1357,6m²), thuộc thửa số 25, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và toàn bộ cây trồng, vật kiến trúc trên đất do nguyên đơn giao trả. Ông G và bà D đồng ý trả cho ông T, bà P giá trị của 20 chỉ vàng 24k là 143.000.000 đồng và ½ giá trị cây trồng, vật kiến trúc trên đất là: 179.972.800 đồng : 2 = 89.986.400 đồng. Nhưng khi nào nhà nước thu hồi đất, đền bù tiền thì mới thực hiện việc trả tiền.

Các đương sự thống nhất biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, sơ đồ đo đạc, giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 7.150.000 đồng/chỉ và giá trị cây trồng, vật kiến trúc trên đất là 179.972.800 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị P có người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị Tuyết T1 trình bày: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban Quản lý dự án và phát triển quỹ đất thành phố C: Có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt và không có ý kiến liên quan đến nội dung vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng đều đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 16/10/1999 là vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông G và bà D có trách nhiệm trả cho ông T và bà P giá trị 20 chỉ vàng 24k là 143.000.000 đồng. Buộc ông T và bà P giao trả cho ông G và bà D quyền sử dụng đất và toàn bộ cây trồng, vật kiến trúc trên đất thuộc thửa 25, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Về bồi thường thiệt hại: Việc các bên không thỏa thuận đối với cây trồng trên đất khi các bên chấm dứt hợp đồng cầm cố, không thỏa thuận việc ông T, bà G được trồng cây lâu năm trên đất cầm cố. Mặt khác, hai bên thực hiện cầm cố quyền sử dụng là trái quy định pháp luật nên xác định lỗi của 2 bên là như nhau. Số tiền lợi nhuận mà ông T thu được từ khi nhận cầm cố quyền sử dụng đất đến khi tranh chấp là 51.000.000 đồng (ông G được nhận 25.500.000 đồng), tiền lên liếp 8.500.000 (ông G trả lại ông T 4.250.000 đồng) và tiền giá trị cây

trồng 8.000.000 đồng (ông G trả lại ông T 4.000.000 đồng). Giá trị cây trồng vật kiến trúc trên đất là 179.972.800 đồng (mỗi bên nhận $\frac{1}{2}$ là 89.986.400 đồng). Do đó, ông G, bà D có trách nhiệm trả lại cho ông T bà P số tiền sau khi bù trừ các khoản đã nêu trên là 72.736.400 đồng (89.986.400 – 17.250.000). Tuy nhiên, ông G, bà D đồng ý trả cho ông T, bà G $\frac{1}{2}$ giá trị cây trồng 89.986.400 đồng nên chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Căn cứ theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Nơi cư trú của bị đơn và phần đất tranh chấp đều có địa chỉ tại xã T, thành phố C nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu: Căn cứ giấy tạm cố đất lập ngày 16/10/1999 cho thấy giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập vào năm 1999 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 1995, Luật Đất đai 1993 để xem xét hiệu lực của giao dịch. Căn cứ quy định tại Điều 131, Điều 136, Điều 329 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 73, Điều 77 Luật Đất đai 1993 thì hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất này bị vô hiệu do nội dung của giao dịch trái pháp luật.

[2.2] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xác định lỗi, trách nhiệm bồi thường thiệt hại và thiệt hại được bồi thường: Căn cứ Điều 146 Bộ luật Dân sự 1995 (Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015) và phần II mục 2 tiểu mục 2.3 điểm c đoạn c.2 và c.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình để xem xét, giải quyết. Xét thấy: Tài sản cầm cố không bị hư hỏng, hủy hoại hay thiệt hại gì khác và không có đương sự nào yêu cầu việc khôi phục lại tình trạng ban đầu. Do đó, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ông T và bà P phải trả lại quyền sử dụng đất cho ông G và bà D, ông G và bà D phải trả lại giá trị 20 chỉ vàng 24k, tại phiên tòa các đương sự thống nhất giá mỗi chỉ vàng là 7.150.000 đồng là phù hợp với giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm nên chấp nhận.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Võ Văn G và lời trình bày của các bên thì mục đích sử dụng thửa đất 25 là “đất trồng cây hàng năm khác”. Tuy nhiên các bên lại thống nhất lên liếp để trồng một số loại cây ăn quả lâu năm, phía bị đơn không phản đối việc sử dụng đất không đúng mục đích. Do đó, các bên đều có lỗi tương

đương nhau làm cho hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu nên mỗi bên chịu trách nhiệm 1/2 giá trị thiệt hại.

Về thiệt hại được bồi thường là khoản tiền mà bên nhận cầm cố quyền sử dụng đất đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, bồi đắp lên liếp với số tiền 8.500.000 đồng, giá trị công trình, tài sản, cây lâu năm trên đất 179.972.800 đồng và số tiền mua cây giống là 8.000.000 đồng phải được bồi thường theo tỷ lệ lỗi của các bên. Do đó, bị đơn có trách nhiệm liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền 98.236.400 đồng.

Từ các phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có một phần căn cứ để chấp nhận. Ông G và bà D có trách nhiệm liên đới trả cho ông T và bà G số tiền 98.236.400 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền 81.736.400 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là 4.086.820 đồng; bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nhưng bị đơn là người cao tuổi có yêu cầu xin miễn án phí nên bị đơn được miễn án phí sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 4 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.223.848 đồng mỗi bên đương sự phải chịu theo tỷ lệ $\frac{1}{2}$ với số tiền là 2.111.924 đồng. Do nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong toàn bộ số tiền này nên bị đơn là ông G và bà D có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn số tiền 2.111.924 đồng.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về quan điểm giải quyết vụ án là có một phần căn cứ nên chấp nhận một phần. Bởi lẽ, trong thời gian cầm cố quyền sử dụng đất ông T, bà P và ông G, bà D đều được hưởng lợi từ quyền sử dụng đất và số vàng mà họ đã nhận nên không thể chỉ căn trừ số tiền mà ông T, bà P thu được là 51.000.000 đồng. Hơn nữa, số tiền này không tự nhiên mà có được, đó là giá trị kết tinh của quá trình lao động miệt mài, vất vả của ông T và bà P. Bên cạnh đó, tại thời điểm cầm cố, trên đất không có sẵn các cây trồng, vật kiến trúc nên để thu được lợi nhuận thì bên nhận cầm cố phải đầu tư công sức, tiền bạc để mua cây giống, bồi đắp tăng giá trị đất mới có những cây to lớn, giá trị cao như hiện nay và hiện đã được tính thành các khoản thiệt hại như đã nêu tại đoạn [2.2].

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 1 Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 131, Điều 136, Điều 146 và Điều 329 Bộ luật Dân sự 1995;

Căn cứ vào các Điều 73 và Điều 77 của Luật Đất đai 1993;

Căn cứ vào các Điều 27 và Điều 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 4 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;

Căn cứ vào Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Căn cứ vào Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trần Hữu T.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 16/10/1999 là vô hiệu.

Buộc ông Trần Hữu T và bà Võ Thị P trả cho ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị Mỹ D phần đất và toàn bộ tài sản, cây trồng, vật kiến trúc trên phần đất có diện tích 1.358,8 m² (đo đạc thực tế 1357,6m²), thuộc thửa số 25, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho hộ ông Võ Văn G ngày 14/10/2022.

Ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị Mỹ D được quyền sở hữu toàn bộ tài sản, cây trồng, vật kiến trúc trên phần đất nêu trên.

Buộc ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị Mỹ D có trách nhiệm liên đới trả cho ông Trần Hữu T và bà Võ Thị P giá trị 20 chỉ vàng 24k là 143.000.000 đồng.

Buộc ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị Mỹ D có trách nhiệm liên đới trả cho ông Trần Hữu T và bà Võ Thị P giá trị cây trồng, vật kiến trúc trên đất với số tiền là 98.236.400 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh và sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Hữu T về việc buộc ông G và bà D có trách nhiệm liên đới trả cho ông T và bà P đối với số tiền 81.736.400 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Hữu T phải chịu số tiền án phí 4.086.820 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.999.000 đồng theo biên lai số 0009566 ngày 19/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, ông T còn được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 3.912.180 đồng. Ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị Mỹ D được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị Mỹ D có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Trần Hữu T số tiền 2.111.924 đồng.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

6. Quyền yêu cầu thi hành án: 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- VKS ND TPCL;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Châu Nữ Thu Hân