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: 49/2022/DSST Ngày: 12 - 7 - 2022 V/v tranh chấp dân sự về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng 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 Phan Văn Nội.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Chung Thị Thu Nguyệt.

2. Ông Huỳnh Phước Tân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Lê Phú Quý – 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 toà: Ông Nguyễn Trọng Huy - Kiểm sát viên

Ngày 12 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 208/2021/TLST- DS, ngày 25 tháng 5 năm 2021 về việc "tranh chấp dân sự về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 96/2022/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2022, Quyết định hoãn phiên toà số: 81/2022/QĐST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1961, Địa chỉ: Số 371, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đ.

* Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm: 1984, địa chỉ: khóm B2, TT.L, huyện L, tỉnh Đ, là đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 11/5/2021). (có mặt)

- *Bị đơn*: 1. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm: 1980. (vắng mặt)

2. Bà Võ Hồng G, sinh năm: 1981. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 419, ấp AB, xã Đ, huyện L, tỉnh Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đoàn Thị Ng, sinh năm: 1961, địa chỉ: số 371, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đ (có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Ông Nguyễn Văn Tr đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:* Vào ngày 14/11/2018, vợ chồng ông Nguyễn Thanh P và bà Võ Hồng G có làm hợp đồng cố diện tích đất 4.960m^2 thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 09, đất toạ lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đ cho ông Nguyễn Văn L với giá là 05 cây vàng 24Kr (9999), thời hạn cố là 03 năm, từ ngày 14/11/2018 đến ngày 14/11/2021 là hết hạn. Khi làm hợp đồng có ông Dương Văn H và ông Tô Văn Nh làm chứng. Thực hiện hợp đồng ông L đã giao đủ 05 cây vàng 24Kr (9999) cho ông P và bà G vào ngày ký giấy cố đất và nhận đất canh tác. Thực hiện hợp đồng còn lại 06 tháng thì ông L biết được vợ chồng ông P và bà G chuẩn bị làm hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất đang cố cho người khác mà không trả lại vàng cố cho ông L nên ông L làm đơn khởi kiện đến Toà án yêu cầu huỷ hợp đồng cố đất ngày 14/11/2018 giữa ông L với anh Phòng và chị G. Đến thời điểm hiện nay thì hợp đồng cố đất giữa ông L với ông Phòng và bà G cũng đã hết hạn nhưng ông P và bà G cũng không trả lại số vàng đã nhận cố đất cho ông L. Nay ông L yêu cầu Toà án giải quyết huỷ hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 14/11/2018 và buộc ông P và bà G phải có nghĩa vụ trả lại cho ông L số vàng đã nhận cố đất đã nhận là 05 cây chỉ vàng 24Kr (9999) quy ra tiền tại thời điểm xét xử theo bảng cập nhật giá vàng trực tuyến là 52.400.000đ/cây x 05 cây là 262.000.000đ (Hai trăm sáu mươi hai triệu đồng). Ông L đồng ý trả lại diện tích đất đo đạc thực tế là 4.975m^2 mục đích sử dụng là đất lúa, trong chu vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10 về M1 theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 14/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 9, đất toạ lạc tại xã Định Yên, huyện Lấp Vò do anh Nguyễn Thanh P đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông P và bà G. Ông L không yêu cầu giải quyết về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

- Bị đơn là ông Nguyễn Thanh P và bà Võ Hồng G đã được Toà án tống đạt thông báo thụ lý vụ án nhưng ông P và bà G không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu của ông L. Tòa án cũng đã triệu tập hợp lệ ông P và bà G để tham gia phiên hòa giải đến lần thứ 2 nhưng ông P và G vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc trường hợp không tiến hành hoà giải được.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đoàn Thị Ng trình bày tại tờ tường trình đề ngày 28/02/2022 như sau*: Việc cố đất giữa ông Nguyễn Văn L với ông Nguyễn Thanh P và bà Võ Hồng G thì bà Ng có biết. Bà Ng cùng chồng là Nguyễn Văn L cùng đi giao vàng cố đất cho vợ chồng ông P và bà G. Tuy nhiên, bà Ngài không có ký tên vào tờ cố đất mà chỉ có ông L với vợ chồng ông P và bà G ký. Do đó, bà Ng đồng ý giao cho ông L quyết định mọi vấn đề liên quan đến vụ kiện và bà Ngài thống nhất theo yêu cầu của ông L.

- *Tại phiên toà sơ thẩm, đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp phát biểu quan điểm*:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ

thẩm và Thư ký phiên toà từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Xác định đúng tư cách đương sự và quan hệ tranh chấp. Các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và chấp hành nghiêm chỉnh nội quy phiên toà.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 167 Luật đất đai và các Điều 123, Điều 131 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử Toà án nhân dân huyện Lấp Vò nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập giữa nguyên đơn và bị đơn, nên xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do phần đất tranh cấp và bị đơn có nơi cư trú tại huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp, nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Tòa án tiến hành triệu tập hợp lệ đối với ông Nguyễn Thanh P và bà Võ Hồng G để tham dự phiên toà xét xử đến lần thứ 2 mà ông P và bà G vẫn vắng mặt không lý do. Còn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đoàn Thị Ngài có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông P và bà G và bà Ngài theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[1.3] Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ anh P có trình bày giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính anh P đang thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Lấp Vò. Toà án cũng đã có Công văn yêu cầu Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Lấp Vò cung cấp thông tin cho Toà án. Hết thời hạn quy định nhưng phía Ngân hàng cũng không cung cấp thông tin cho Toà án và cũng không có ý kiến về việc có yêu cầu gì trong vụ kiện nay hay không. Xét thấy việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng nên Toà án không đưa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L về việc yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là tờ giấy có tiêu đề "giấy cố đất" lập ngày 14/11/2018 giữa ông L và bị đơn Nguyễn Thanh P và Võ Hồng G và yêu cầu anh P và chị G trả lại cho ông L số vàng cố đất là 50 chỉ vàng 24Kr vàng 9999 quy ra tiền tại thời điểm xét xử là 262.000.000đ và không yêu cầu giải quyết về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

[3.2] Hội đồng xét xử xét thấy: Để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ thì ông L cung cấp cho Tòa án chứng cứ là "giấy cố đất" lập ngày 14/11/2018. Nội dung tờ cố giấy cố đất thể hiện anh P và chị G có cố cho ông L diện tích đất 4.960m^2 (đo đạc thực tế là 4.975m^2) thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 9, đất toạ lại tại xã Định Yên, huyện Lấp Vò với giá cố đất là 05 cây vàng bốn số 9 (năm cây vàng bốn số) thời hạn cố là 3 năm từ ngày 14/11/2018 đến ngày 14/11/2021. Tờ "giấy cố đất" ngày 14/11/2018 có ông Dương Văn Hồng và ông Tô Văn Nhỏ ký tên làm chứng và ông Hồng và ông Nhỏ cũng đã có lời khai xác nhận nội dung tờ giấy cố đất nêu trên. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng và thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho bị đơn biết và bị đơn cũng có mặt khi Toà án tiến hành xem xét, thẩm định đối với diện tích đất trên nhưng phía bị đơn không có ý kiến phản đối gì. Thực tế hiện nay ông L đang quản lý phần đất theo đo đạc thực tế nêu trên. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự các tình tiết nêu trên là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh trong vụ án nên Hội đồng xét xử khẳng định vào ngày 14/11/2018 anh P và chị G có cố cho ông L diện tích đất và số vàng như phía nguyên đơn trình bày.

[3.3] Xét tính hợp pháp của hợp đồng hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn L với bị đơn Nguyễn Thanh P và Võ Hồng G, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm cố đất những người tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên có ông Dương Văn H và ông Tô Văn Nh ký tên làm chứng. Tuy nhiên, pháp luật về đất đai không có quy định người sử dụng đất được quyền cầm cố quyền sử dụng đất nên giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông L với anh P và chị G là không phù hợp pháp luật. Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 166, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập bằng "giấy cố đất" lập ngày 14/11/2018 giữa ông L và bị đơn anh P và chị G là vô hiệu.

[3.4] Do hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nêu trên là giao dịch dân sự vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L phải có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn Nguyễn Thanh P và bà Võ Thị G phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 4.975m^2 mục đích sử dụng là đất lúa, trong chu vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10 về M1 theo sơ đồ

đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 14/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 9, đất toạ lạc tại xã Định Yên, huyện Lấp Vò do anh Nguyễn Thanh P đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn anh Nguyễn Thanh P và chị Võ Hồng G có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L số vàng cố đất là 50 chỉ vàng 24Kr loại vàng 9999 quy ra tiền tại thời điểm xét xử là 5.240.000đ/chỉ là 262.000.000đ (Hai trăm sáu mươi hai triệu đồng).

[4] Từ những phân tích nêu trên, xét yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc tài sản: Tổng chi phí là 5.348.000 đồng (Năm triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn đồng). Căn cứ vào Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự bị đơn anh Nguyễn Thanh P và chị Võ Hồng G phải chịu toàn bộ chi phí, số tiền này nguyên đơn ông Nguyễn Văn L đã nộp và chi xong nên anh P và chị G phải có nghĩa vụ nộp để trả lại cho ông L.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Bị đơn là anh Nguyễn Thanh P và chị Võ Hồng G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số vàng phải giao trả cho ông L là 262.000.000đ x 5% = 13.100.000đ. Ông L và bà Ng được miễn nộp tạm ứng án phí do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 288, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 166, Điều 167 của Luật đất đai 2013;

Căn cứ các Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều và Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L.

1.1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập bằng "giấy cố đất" ngày 14/11/2018 giữa ông Nguyễn Văn L với anh Nguyễn Thanh P và chị Võ Hồng G vô hiệu.

1.2. Buộc anh Nguyễn Thanh P và chị Võ Hồng G cùng có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền cố đất là 262.000.000đ (Hai trăm sáu mươi hai triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, 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 Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.3. Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Đoàn Thị Ng có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Thanh P và chị Võ Hồng G phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 4.975m^2 mục đích sử dụng là đất lúa, trong chu vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10 về M1 theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 14/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 9, đất toạ lạc tại xã Định Yên, huyện Lấp Vò do anh Nguyễn Thanh P đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/12/2021 của Toà án và sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 14/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò)

2. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc: Buộc anh Nguyễn Thanh P và chị Võ Hồng G cùng có nghĩa vụ nộp số tiền là 5.348.000 đồng (Năm triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn đồng) để trả lại cho ông Nguyễn Văn L.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Nguyễn Thanh P và chị Võ Hồng G phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 13.100.000đ (Mười ba triệu một trăm nghìn đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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, 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:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND H.Lấp Vò;
- Chi cục THADS H.Lấp Vò;
- Lưu: VP- Hồ sơ vụ án.

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

Phan Văn Nội