

Bản án số: 88/2024/DS-ST
Ngày: 21 - 6 - 2024
*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 U MINH, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Dư Thanh Nguyễn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Châu Hoàng Huy

Ông Trần Công Đăng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Yến Ngọc- Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh tham gia phiên tòa:
Ông Trịnh Hữu Duy – Kiểm sát viên

Ngày 21 tháng 6 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 27/2024/TLST-DS, ngày 24 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 72/2024/QĐXX-ST ngày 02 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Giải P, sinh năm 1968

Địa chỉ cư trú: Ấp F, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1986

Địa chỉ cư trú: Ấp G, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/01/2024 và tại phiên tòa ông Nguyễn Giải P trình bày:

Vào ngày 09/4/2020 ông Nguyễn Văn N có cho ông P một phần đất trồng lúa và nuôi tôm có diện tích 03 công tâm lớn, đất tại ấp G, xã K, huyện U,

tỉnh Cà Mau, thoả thuận là 10 chỉ vàng 24k, có làm giấy cố đất, sau khi cố đất ông P cho ông N mượn lại mỗi năm ông N trả cho ông P 3.900.000 đồng, ông N đã trả tiền mượn đất của năm 2021 với số tiền 3.900.000 đồng, còn lại năm 2022 và năm 2023 với số tiền là 7.800.000 đồng, sau đó ông N trả được 1.500.000 đồng, còn lại 6.300.000 đồng. Ông N không thực hiện đúng hợp đồng, yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng cầm cố đất đã ký kết vào ngày 09/4/2020, yêu cầu ông N trả lại 10 chỉ vàng 24k.

Tại phiên toà ông P không yêu cầu ông N trả số tiền mượn đất còn thiếu lại là 6.300.000 đồng. Đối với phần đất cố ông N đã nhận lại xong.

- *Tại phiên toà ông Nguyễn Văn N trình bày:* Vào ngày 09/4/2020 ông và P có thoả thuận làm giấy cố đất, ông cố cho ông P một phần đất có diện tích 03 công tâm lớn, đất tại ấp G, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau, thoả thuận là 10 chỉ vàng 24k, ông có mượn phần đất ông cố cho ông P lại để canh tác, ông có trả cho ông P tiền thuê đất được 5.400.000 đồng, còn lại 6.300.000 đồng, phần đất hiện tại ông quản lý, sử dụng. Ông N đồng ý trả lại cho ông P 10 chỉ vàng 24k, khi nào ông thực hiện được thủ tục vay tiền thì ông sẽ trả đủ vàng cho ông P.

- *Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:* Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Quan điểm giải quyết đề nghị áp dụng Điều 166, 167 Luật đất đai; Điều 117, 122, 123 và 131 Bộ luật dân sự Đề nghị Hội đồng xét xử Tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 09/4/2020 giữa ông Nguyễn Giải P với ông Nguyễn Văn N bị vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn N trả cho ông Nguyễn Giải P 10 chỉ vàng 24k. Đình chỉ yêu cầu của ông P về việc ông P yêu cầu ông N trả tiền thuê đất là 6.300.000 đồng. Về án phí các đương sự chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tranh chấp giữa ông Nguyễn Giải P với ông Nguyễn Văn N, xét đây là quan hệ tranh chấp dân sự hợp cầm cố quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông P và ông N cùng thống nhất, vào ngày 09/4/2020 hai bên có giao kèo ông N cố cho ông P 03 công đất tâm lớn, tại ấp G xã K, huyện U, tỉnh Cà

Mau với số vàng 10 chỉ vàng 24k, có làm giấy cô đất. Điều này đã được các bên thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông **P** với ông **N** là trái với quy định của pháp luật. Bởi vì, quyền sử dụng đất không phải là sở hữu của cá nhân mà là sở hữu của toàn dân, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Tại Điều 167 Luật đất đai quy định quyền của người sử dụng đất bao gồm quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, trong đó không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Như vậy, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông **P** với ông **N** đã bị vô hiệu kể từ thời điểm giao kết hợp đồng.

Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định: “*khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...*” .

Đối với diện tích đất cầm cố ông **P** với ông **N** cùng thống nhất toàn bộ diện tích đất cầm cố, ông **N** đã nhận lại đủ, ông **N** đang quản lý không xảy ra tranh chấp, các bên không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

Về số vàng cầm cố đất là 10 chỉ vàng 24k, ông **P** yêu cầu ông **N** trả lại. Ông **N** thừa nhận chưa trả lại cho ông **P** nên buộc ông **N** trả lại cho ông **P**.

[2.2] Đối với việc ông **P** cho ông **N** thuê lại đất, ông **P** và ông **N** xác định ông **N** có trả được tổng số tiền 5.400.000 đồng, còn nợ ông **P** số tiền 6.300.000 đồng. Tại phiên toà ông **P** không yêu cầu ông **N** trả tiếp nên Đình chỉ yêu cầu của ông **P** về việc yêu cầu ông **N** trả số tiền thuê đất là 6.300.000 đồng.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh về tuyên hợp đồng cầm cố đất giữa ông **P** với ông **N** vô hiệu và buộc ông **N** trả lại cho ông **P** 10 chỉ vàng 24 k và đình chỉ yêu cầu của ông **P** yêu cầu ông **N** trả tiền thuê đất là có căn cứ.

[4] Về án phí:

Yêu cầu của ông **Nguyễn Giải P** được chấp nhận nên không phải chịu án phí, ông **P** đã nộp tạm ứng án phí số tiền 1.738.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006186 ngày 24/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh, ông **P** được nhận lại.

Án phí có giá ngạch trên số vàng ông **Nguyễn Văn N** phải trả cho ông **Nguyễn Giải P** là 10 chỉ vàng 24k (giá vàng 7.470.000 đồng/1 chỉ) x 5% = 3.735.000 (ba triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn) đồng, ông **N** phải chịu. Theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng: Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 131 Bộ luật dân sự.

Áp dụng Điều 166 và Điều 167 luật đất đai.

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 09/4/2020 giữa ông Nguyễn Giải P với ông Nguyễn Văn N bị vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Giải P yêu cầu ông Nguyễn Văn N trả 10 chỉ vàng 24k. Buộc ông Nguyễn Văn N trả cho ông Nguyễn Giải P 10 (mười) chỉ vàng 24k.

- Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Giải p về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N trả số tiền thuê đất là 6.300.000 (sáu triệu ba trăm nghìn) đồng.

- Về án phí:

+ Ông Nguyễn Giải P không phải chịu án phí, ông P đã nộp tạm ứng án phí số tiền 1.738.000 (một triệu bảy trăm ba mươi tám nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006186 ngày 24/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh, ông P được nhận lại.

+ Ông Nguyễn Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 3.735.000 (Ba triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn) đồng.

Án xử sơ thẩm các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

“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, 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:

- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Cà Mau (1b);
- VKSND tỉnh Cà Mau (1b)
- VKSND huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (1b);
- Chi cục thi hành án huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (1b);
- Các đương sự (mỗi đ/s 1b);
- Lưu hồ sơ, văn thư (1b).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Dư Thanh Nguyễn