

Bản án số: 177/2021/DS-ST

Ngày: 15 - 12 - 2021

V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố tài
sản - quyền sử dụng đất.

**NDANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYỀN, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Phương.

Các Hội thẩm Nhân dân: 1. Bà Phan Hoàng Mai

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Thảo - Thư ký Tòa án Nthành phố LX, tỉnh AG.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân thành phố LX, tỉnh AG tham gia phiên tòa: Ông Dương Chí Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án Nhân dân thành phố LX xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 375/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng cầm cố tài sản – quyền sử dụng đất. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 280/2021/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 06 năm 2021; Thông báo mở phiên tòa dân sự số: 768/2021/TB-TA ngày 19 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đinh T N, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ 10, ấp B2, xã M, thành phố LX, tỉnh AG (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn T D, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ 9, ấp B2, xã M, thành phố LX, tỉnh AG (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1955 (có mặt)

3.2. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1959 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: T9, ấp BS, thị trấn N, huyện T, tỉnh AG.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/11/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử sơ thẩm nguyên đơn ông Đinh T N trình bày:

Do nhu cầu mở rộng chuồng trại chăn nuôi nên vào tháng 04/2013 (không nhớ rõ ngày), ông Đinh T N thỏa thuận với bà Nguyễn T D ngụ cùng xóm, cho ông Nhận cầm cố một phần diện tích đất của bà D đang quản lý để xây dựng chuồng trại chăn nuôi heo. Sau khi bàn bạc thỏa thuận, bà D đồng ý nên đi đến thống nhất xác lập hợp đồng cầm cố tài sản là quyền sử dụng đất có kích thước chiều ngang 3m x chiều dài 10m = 36m², phần diện tích đất cầm cố nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D, đất tọa lạc tại xã M, thành phố LX, tỉnh AG. Thời hạn cố đất là 5 năm, từ tháng 4/2013 đến tháng 4/2018, nếu bà D có nhu cầu chuộc lại thì hai bên chấm dứt hợp đồng, nếu đến hạn mà bà D không chuộc lại thì ông Tiếp tục sử dụng để chăn nuôi heo, giá cố đất 30.000.000đ/36m²/5 năm.

Theo hợp đồng đã ký kết thỏa thuận các nội dung đã ghi rõ trong giấy cố đất (viết tay) lập vào tháng 4/2013 và ông N đã giao đủ số tiền 30.000.000đ một lần cho bà D, tiến hành xây dựng chuồng trại với kết cấu nền xi măng, khung sắt, vách gạch, mái tole; tổng chi phí xây dựng 25.000.000đ. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, chăn nuôi được 3 năm thì cha mẹ của bà D là bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn L rào chắn lối đi, không cho ông N vào chăm sóc đàn heo 50 con. Bà T ông L cho rằng bà D chỉ cho ông N cố đất 36m² để chăn nuôi heo nhưng không cho hay cho phép tạo điều kiện cất chừa một phần diện tích đất dùng làm lối đi qua phần đất của ông L và bà T. Nhiều lần thương lượng giải quyết nhưng ông L, bà T và bà D không đồng ý, bà D cố tình để cha mẹ ngăn cản không cho ông Tiếp tục sử dụng thời gian còn lại và bà D cũng mong muốn chấm dứt hợp đồng, không tạo điều kiện lối đi vào chuồng trại chăn nuôi của ông N. Do đó, ông N đề nghị chấm dứt hợp đồng cầm cố đất quyền sử dụng đất giữa bà D và ông N, yêu cầu bà D hoàn trả số tiền 30.000.000đ đã nhận và yêu cầu bà D trả số tiền xây dựng chuồng trại với số tiền 25.000.000đ. Tổng số tiền bà D phải trả cho ông N 55.000.000đ.

Bị đơn bà Nguyễn T D trình bày theo các biên bản hòa giải ngày 02/02/2021, 20/05/2021, 07/06/2021 như sau:

Theo yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Thành Nhân, bà D không đồng ý. Tuy nhiên, bà D xác định có cầm cố quyền sử dụng đất của bà quản lý sử dụng cho ông N và đã nhận số tiền 30.000.000đ của ông N. Đối với việc ông N xây dựng chuồng trại để chăn nuôi heo với chi phí 25.000.000đ bà D không đồng ý hoàn lại giá trị cho ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L trình bày theo bản khai ngày 20/05/2021 như sau: Ông Đinh T N có nhận cầm cố phần diện tích đất của bà Nguyễn T D. Hai bên cầm cố không liên quan đến phần đất của ông L, bà T nên yêu cầu vắng mặt trong quá trình giải quyết của Tòa án theo đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Đối với bà Nguyễn Thị T không có ý kiến trình bày, không đưa ra yêu cầu đối với các đương sự có liên quan.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông Đinh T N trình bày: Tháng 4 năm 2013 giữa ông và bà D thỏa thuận ký kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất có diện tích 36m² tại xã M, thành phố LX, đất của cá N bà D để xây dựng chuồng trại chăn nuôi heo, giá cầm cố 30.000.000đ, thời gian cố đất 5 năm kể từ tháng 4/2013 đến tháng 4/2018 thì chấm dứt hợp đồng. Khi đưa đủ tiền cho bà D, ông N tiến hành xây dựng chuồng trại chăn nuôi nằm trong phần diện tích 36m² với kết cấu nền láng xi măng, vách gạch, mái tole, khung sắt; tổng chi phí xây dựng 25.000.000đ. Khi xây dựng xong chuồng trại, ông N chăn nuôi heo được 3 năm thì cha mẹ của bà D là ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T ngăn cản không cho ông N đi vào chuồng trại chăn nuôi, chăm sóc. Ông L và bà T cho rằng bà D chỉ cho ông N có đất xây chuồng nuôi heo nhưng không cho mở lối đi qua phần đất của ông L và bà T. Sự việc phát sinh tranh chấp, ông N chấm dứt việc chăn nuôi và thông báo với bà D chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nhưng phía bà D không đồng ý cho rằng ông L và bà T không ngăn cản.

Nay, ông N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất (Giấy cố đất viết tay) giữa ông và bà Nguyễn T D; Buộc bà Nguyễn T D có trách nhiệm trả cho ông số tiền 55.000.000 đồng. Trong đó 30.000.000 đồng tiền cố đất, 25.000.000 đồng tiền xây dựng chuồng trại. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông N tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 25.000.000đ là chi phí xây dựng chuồng trại, không yêu cầu giải quyết. Ông N đồng ý để lại toàn bộ kết cấu xây dựng chuồng trại theo hiện trạng cho bà D sử dụng và bà D đang chăn nuôi heo mặc dù trước đây ông N khởi kiện yêu cầu bà D phải hoàn trả chi phí xây dựng và có yêu cầu giám định giá trị tài sản thiệt hại nhưng đã rút yêu cầu nên tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên.

Bị đơn có ý kiến trình bày: Thống nhất lời trình bày của ông Đinh T N về nội dung diễn biến của vụ án và xác định vào tháng 4/2013, ông N có trao đổi thương lượng với bà D để nhận cầm cố phần diện tích đất 36m² xây dựng chuồng trại chăn nuôi heo, giá tiền cố đất 30.000.000đ trong 5 năm, nếu hết hạn mà bà D không trả tiền cố đất 30.000.000đ thì ông N tiếp tục chăn nuôi, sử dụng đến khi hai bên có thỏa thuận khác. Tại phiên tòa, bà D xác định ông N không đưa (giao) số tiền 30.000.000đ tiền cầm cố quyền sử dụng đất, ông N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà D đã ký nhận 30.000.000đ nên không đồng ý hoàn trả tiền cố đất nhưng xác định biên bản hòa giải ngày 02/02/2021 do Tòa án lập ghi nhận đúng ý kiến trình bày của bà D và tại phiên tòa bà D đồng ý hoàn trả số tiền đã nhận cố đất 30.000.000đ cho ông N nhưng bà D vẫn yêu cầu buộc ông N phải cung cấp tài liệu, chứng minh bằng giấy tờ đưa ra là bà D đã nhận tiền cố đất, bà D sẽ đồng ý trả ngay cho ông N số tiền nêu trên. Ngoài ra, không trình bày ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà là mẹ của bà Nguyễn T D, hiện nay cư trú tại huyện Thoại Sơn, tỉnh AG. Theo bà T được biết bà D và ông N có thỏa thuận cho ông N cầm cố một phần diện tích đất 36m² để ông N chăn nuôi heo. Ông N sử dụng phần đất cầm cố được khoản 3 năm thì giữa ông N và bà D có xảy ra mâu thuẫn nên vợ chồng ông bà (T, L) khuyên can bà D chấm dứt hợp đồng cầm cố đất giữa hai bên, nếu kéo dài ảnh

hưởng đến quyền lợi của bà D và các bên có liên quan. Bà T xác định việc tranh chấp giữa ông Nhân, bà D không liên quan đến ông L và bà T.

Ông Nguyễn Văn L đề nghị xét xử vắng mặt theo đơn đề ngày 20/502/2021

Tại phần tranh luận:

Nguyên đơn, ông Đinh T N yêu cầu vô hiệu hợp đồng cầm cố tài sản quyền sử dụng đất là giấy có đất viết tay giữa ông và bà D lập tháng 4 năm 2013, yêu cầu bà D có trách nhiệm trả cho ông số tiền 30.000.000 đồng tiền có đất theo hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Đối với số tiền 25.000.000 đồng tiền xây dựng chuồng trại ông Ntự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu giải quyết và để lại toàn bộ kết cấu xây dựng chuồng trại theo hiện trạng cho bà D sử dụng, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Theo ông Nviệc ông để lại toàn bộ kết cấu xây dựng chuồng trại theo hiện trạng cho bà D sử dụng là có lợi cho bà D, nhưng do không mong muốn tranh chấp, vụ việc kéo dài nên đã rút lại yêu cầu định giá tài sản đối với vật liệu xây dựng chuồng trại.

Bị đơn, bà Nguyễn T D xác định vào tháng 4 năm 2013 giữa bà D và ông Ncó lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất 36m², thời hạn 5 năm đến tháng 4 năm 2018 chấm dứt hợp đồng. Sau khi nhận có đất, phía ông Ncó xây dựng chuồng trại chăn nuôi heo được 3 năm, sau đó ông Ntự ý chấm dứt hợp đồng. Về giá trị hợp đồng là 30.000.000đ/5 năm, hết hạn 5 năm bà D hoàn trả tiền và lấy lại đất nếu không thỏa thuận cầm cố tiếp tục. Bà D thống nhất với ông Nvề sự thỏa thuận hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất như ông Ntrình bày là đúng sự thật. Tuy nhiên, bà D cho rằng trong quá trình thực hiện hợp đồng và trong quá trình Tòa án giải quyết phía ông Nkhông cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà D nhận số tiền 30.000.000đ nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nhân. Riêng tại biên bản hòa giải ngày 02/02/2021 do Tòa án lập có thể hiện nội dung tôi – D đồng ý trả cho ông Đinh T N số tiền 30.000.000 đồng tiền có đất, không đồng ý trả cho ông Nđối với số tiền 25.000.000 đồng tiền xây dựng chuồng trại, tại phiên tòa bà D xác định nội dung biên bản hòa giải thể hiện đúng ý kiến trình bày của bà D. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà D không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nhân. Bà D xác định không cung cấp tài liệu, chứng cứ và không đưa ra yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nhân, ngoài ra không trình bày ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà T không trình bày tranh luận. ông L vắng mặt.

Ý kiến của Viện kiểm sát Nhân thành phố LX:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thực hiện thủ tục tố tụng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự phù hợp quy định pháp luật.

Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông L đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân

sự. Riêng bà T không có văn bản trình bày ý kiến cũng như không tham gia các phiên hòa giải nhưng có tham gia phiên tòa xét xử cũng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Vào tháng 4/2013, ông N và bà D có xác lập hợp đồng cầm cố đất, bà D cho ông N cầm cố mảnh đất ngang 3m, dài 12m với giá 30.000.000 đồng, thời hạn 05 năm, ông N đã giao đủ số tiền 30.000.000 đồng cho bà D và nhận đất xây chuồng trại để nuôi heo với chi phí xây dựng khoảng 25.000.000 đồng. Tuy nhiên, hợp đồng được thực hiện ba năm thì bà T và ông L (cha, mẹ của bà D) rào chắn lối đi, không cho ông N vào chăm sóc đàn heo. Đồng thời, buộc ông N phải di dời đàn heo đi nơi khác. Hiện tại, ông N không còn sử dụng diện tích đất cầm cố của bà D nữa. Nay ông N yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất giữa ông N và bà D và buộc bà D có trách nhiệm trả cho ông số tiền tổng cộng 55.000.000 đồng. Trong đó 30.000.000 đồng tiền cầm cố đất, 25.000.000 đồng tiền xây dựng chuồng trại.

Bà D thừa nhận có cho ông N cầm cố đất và xây dựng chuồng trại trên đất nhưng không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã giao tiền cầm cố đất và sử dụng lấn chiếm đất vi phạm hợp đồng.

Xét thấy, việc cầm cố đất giữa ông N với bà D và trên thực tế ông N là người đã nhận đất và đã cất chuồng trại nuôi heo trực tiếp sử dụng từ ngày cầm cố đất đến khi ông L, bà T không cho ông N tiếp tục nuôi heo và đã được phía bà D thừa nhận.

Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là không phù hợp với quy định của pháp luật về cầm cố quyền sử dụng đất, giao dịch của các đương sự là giao dịch điều cấm của luật và không có giá trị về mặt pháp lý vì quyền sử dụng đất không thuộc đối tượng để thực hiện giao dịch cầm cố theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, cho nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên khi thực hiện giao dịch này là vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 122, 123, Bộ luật dân sự 2015; Điều 167 Luật đất đai 2013.

Đối với việc bị đơn bà D cho rằng ông N không đưa tiền cầm cố đất cho bà D thì trường hợp ông N chưa giao tiền 30.000.000 đồng cho bà D, thì không lý gì bà D đồng ý để cho bên ông N được cất chuồng trại nuôi heo trên đất từ đó đến nay mà bà D không có bất cứ động thái nào về quyền lợi của mình bị ảnh hưởng.

Căn cứ vào Điều 131, 309 Bộ luật Dân sự năm 2015 về xử lý hợp đồng vô hiệu, các bên đương sự không yêu cầu phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, chỉ xét hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, buộc bà D phải trả lại cho ông N 30.000.000 đồng.

Riêng, đối với yêu cầu trả tiền chi phí xây dựng chuồng trại 25.000.000 đồng. Ông N có đơn ngày 17/11/2021, cũng như tại phiên tòa, ông N xin rút lại yêu cầu này. Xét thấy việc rút lại yêu cầu là tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội nên đình chỉ theo quy định tại Điều 217, 246 Bộ luật tố tụng dân sự.

Do đó, căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131, 309 của Bộ luật dân sự 2015; các Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 đề nghị Hội đồng xét xử: Tuyên hợp

đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông N và bà D là vô hiệu. Buộc bà D trả lại cho ông N số tiền 30.000.000 đồng. Đình chỉ yêu cầu đối với số tiền 25.000.000 đồng.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng như: Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thông báo theo quy định pháp luật cho các đương sự nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa nguyên đơn ông Đình T N có mặt. Bị đơn bà Nguyễn T D có mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T có mặt, riêng ông Nguyễn Văn L có đơn đề nghị vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án là phù hợp theo quy định pháp luật.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Ông Đình T N khởi kiện bà Nguyễn T D về tranh chấp dân sự, hiện nay bà D đang cư trú tại xã M, thành phố LX, tỉnh AG. Do đó, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án Nhân thành phố LX, tỉnh AG là phù hợp quy định của pháp luật.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông N khởi kiện yêu cầu tranh chấp với bà D về số tiền cầm cố tài sản là quyền sử dụng đất đã được hai bên xác lập vào tháng 4 năm 2013. Xét, tranh chấp giữa các đương sự phát sinh trong giao dịch dân sự về cầm cố tài sản là quyền sử dụng đất theo quy định tại các điều Điều 105, 166, 309 Bộ luật dân sự, khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật được xét là cầm cố tài sản là quyền sử dụng đất để giải quyết theo quy định pháp luật.

[4] Về nội dung vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Tháng 4 năm 2013 (không rõ ngày), giữa ông Đình T N và bà Nguyễn T D thỏa thuận thống nhất phía bà D cho ông Nhận cầm cố (có) quyền sử dụng đất với kích thước chiều ngang 3m x chiều dài 12m = 36m² nằm trong phần diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00854, ngày 25/12/2015 do Ủy ban Nhân thành phố LX cấp cho vợ chồng bà Nguyễn T D và ông Nguyễn Thành Quốc (đã chết). Hai bên thỏa thuận thống nhất thời hạn cầm cố 5 năm từ tháng 4/2013 đến tháng 4/2018 thì chấm dứt hợp đồng, trường hợp hết hạn bà D không chuộc lại đất thì ông Tiếp tục khai thác sử dụng, giá cầm cố 30.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận, ông Xây dựng chuồng trại để chăn nuôi heo được ba năm thì chấm dứt cầm cố với bà D, ông Yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất và buộc bà D trả số tiền 55.000.000 đồng, gồm 30.000.000 đồng tiền cố đất, 25.000.000 đồng tiền vật liệu xây dựng chuồng trại chăn nuôi.

[4.2] Phía bà D xác định ông N có nhận cầm cố phần diện tích 36m² đất của bà D và xây dựng chuồng trại trên đất là đúng sự thật. Ông N chăn nuôi, chăm sóc

đàn heo trong chuồng trại đã xây dựng được 3 năm và sau đó ngưng không chăn nuôi, theo yêu cầu khởi kiện của ông Nhân, bà D không đồng ý trả tiền cố đất 30.000.000đ vì cho rằng ông N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà D đã nhận tiền cố đất 30.000.000đ. Hơn nữa khi sử dụng đất, phía ông N lấn chiếm sử dụng lớn hơn phần diện tích đất 36m², vi phạm hợp đồng, thả chất thải gây mùi hôi, ảnh hưởng môi trường xung quanh, phía gia đình ông N luôn lớn tiếng, có lời qua tiếng lại, xúc phạm gia đình bà D nên chấp dứt hợp đồng là xuất phát từ phía ông Nhân, không phải bà D. Tuy nhiên, nay bà D đồng ý chấm dứt hợp đồng cầm cố tài sản là quyền sử dụng đất giữa các bên.

[5] Xét tài liệu, chứng cứ do ông Đinh T N cung cấp, xét thấy:

Giấy cố đất không thể hiện ngày tháng năm, nhưng trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa đã được các đương sự thừa nhận, xác định giấy cố đất (BL số 13) được ông Đinh T N và bà Nguyễn T D lập vào tháng 4 năm 2013, cả hai bên đương sự không nhớ ngày. Do đó, giấy cố đất được xác định lập vào tháng 4 năm 2013 là đúng sự thật. Xét nội dung giấy cố đất thể hiện bà Nguyễn T D sinh năm 1977 có cố (cầm cố) một miếng đất có kích thước chiều ngang 3m x chiều dài 12m cho ông Đinh T N với giá là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng), thời gian cố đất từ tháng 4 năm 2013 đến tháng 4 năm 2018 (trong vòng 5 năm). Nếu bà D không chuộc lại phần diện tích đất cầm cố thì ông N tiếp tục chăn nuôi heo, nếu chuộc lại trước thời hạn thì thỏa thuận tiền chuồng trại và bao nhiêu tiền. Về đường đi chung, điện nước đầy đủ cho ông Nhân, các bên ký ghi rõ họ tên.

[6] Xét ý kiến trình bày của bà D: Bà thừa nhận vào tháng 4 năm 2013 giữa bà và ông N có xác lập hợp đồng cầm cố tài sản là quyền sử dụng đất 36m² cho ông N để xây dựng chuồng trại chăn nuôi heo, ông N có xây dựng chuồng trại và đã sử dụng chăn nuôi được 3 năm thì ngưng là đúng sự thật. Theo bà D cho rằng ông N chưa giao tiền cố đất cho bà D nên không đồng ý hoàn trả số tiền 30.000.000đ cho ông N nhưng theo ý kiến trình bày của bà D tại biên bản hòa giải ngày 02/02/2021 và tại phiên tòa, bà D đều đồng ý hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và đồng ý hoàn trả số tiền cố đất cho ông N 30.000.000đ. Hội đồng xét xử xét thấy ông N và bà D có xác lập hợp đồng cầm cố đất vào tháng 4/2013, ông N có nhận đất xây dựng chuồng trại, bà D đã giao một phần diện tích đất nêu trên cho ông N trực tiếp xây dựng chuồng trại chăn nuôi heo là đúng thực tế, được các bên thừa nhận nên thuộc trường hợp không phải chứng minh là phù hợp Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, xét việc ông N và bà D xác lập giao dịch dân sự về cầm cố tài sản quyền sử dụng đất là không phù hợp quy định pháp luật về cầm cố quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013 nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định tại các Điều 116, 117, 119 Bộ luật dân sự nên phải chịu hậu quả pháp lý theo quy định tại Điều 122, 123 Bộ luật dân sự 2015.

[7] Từ những phân tích trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của ông N được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện về vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu nên buộc bà D hoàn số tiền 30.000.000đ cho ông N là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật nên chấp nhận.

[8] Đối với số tiền xây dựng chuồng trại ông Ntrình bày và yêu cầu giải quyết 25.000.000đ. Tại phiên tòa, ông Ntự nguyện rút lại một phần yêu cầu đối với bà D, không yêu cầu bà D hoàn trả số tiền xây dựng chuồng trại 25.000.000đ, tự nguyện để lại hiện trạng chuồng trại cho bà D quản lý sử dụng. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông N là tự nguyện phù hợp quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông N đối với bà D về số tiền xây dựng chuồng trại chăn nuôi heo 25.000.000đ là có căn cứ.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Đinh T N có căn cứ chấp nhận nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Trả lại 1.375.000đ tiền tạm ứng án phí cho ông Đinh T N theo biên lai thu số 0007833, ngày 26/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố LX, tỉnh AG. Buộc bà Nguyễn T D nộp số tiền 1.500.000đ tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền là phù hợp quy định của pháp luật.

[10] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát Nhân thành phố LX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng:

Khoản 2 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92, Điều 147, Điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 233, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 105, 116, 117, 119, 122, 123, 309 Bộ Luật dân sự năm 2015;

Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013.

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

-Tuyên xử:

Vô hiệu hợp đồng cầm cố tài sản quyền sử dụng đất giữa ông Đinh T N và bà Nguyễn T D được xác lập theo “giấy cố đất” tháng 04 năm 2013 (không rõ ngày).

Buộc bà Nguyễn T D trả cho ông Đinh T N số tiền 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh T N đối với bà Nguyễn T D về yêu cầu bà Nguyễn T D trả 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng) số tiền vật liệu xây dựng chuồng trại chăn nuôi.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo

khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 Tổng ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại cho ông Đinh T N số tiền 1.375.000đ (một triệu, ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) tiền tạm ứng phí theo biên lai thu số 0007833, ngày 26/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố LX, tỉnh AG.

Bà Nguyễn T D nộp số tiền 1.500.000đ (một triệu, năm trăm ngàn đồng) tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Về quyền kháng cáo: Ông Đinh Thành Nhân, bà Nguyễn T D, bà Nguyễn Thị T được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng ông Nguyễn Văn L được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết tại nơi cư trú của ông L theo quy định pháp luật.

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 Điều 6, Điều 7 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.

(Đã giải thích Điều 26 Luật thi hành án dân sự)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND-TPLX;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Văn Phương