

Bản án số: **88/2022/DS-ST**

Ngày: 30-9-2022

V/v tranh chấp hợp
đồng cầm cố QSD đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN MINH, TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Chí Công

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hồ Thị Hoa

Ông Nguyễn Tân Đề

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Ý - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022 tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 102/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2022 về “tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 192/2022/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Văn Nđ, sinh năm 1981. Địa chỉ: ấp MC, xã V, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang; (có mặt);

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Bđ1, sinh năm 1955 và bà Nguyễn Thị Bđ2, sinh năm 1956. Địa chỉ: ấp MG, xã V, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang (bà Bđ2 xin vắng mặt).

Anh Nguyễn Văn Bđ3, sinh năm 1978. Địa chỉ: ấp MG, xã V, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang (anh Bđ3 xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 03/6/2022 và lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn anh Nguyễn Văn Nđ trình bày: Vào ngày 25/12/2017 giữa anh và gia đình ông Bđ1 thỏa thuận với nhau, gia đình ông Bđ1 cõ cho anh Nđ 10 công

đất nuôi tôm giá 250 triệu đồng, thời hạn có 3 năm, kể từ ngày 25/12/2017; đất do gia đình ông Bđ1 quản lý.

Anh Nđ khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất vô hiệu, yêu cầu ông Bđ1, bà Bđ2, anh Bđ3 trả lại số tiền cổ đất 250 triệu đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Bđ1 trình bày: Ông Bđ1 thừa nhận có cổ đất như anh Nđ trình bày. Đồng ý trả lại cho anh Nđ số tiền cổ đất là 250 triệu đồng nhưng do hoàn cảnh gia đình đang khó khăn, không có điều kiện trả một lần nên xin trả dần, mỗi tháng trả 5 triệu đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Bđ2 và anh Nguyễn Văn Bđ3 xin vắng mặt quá trình xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn anh Nđ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố QSD đất, bên ông Bđ1 trả lại anh số tiền 250 triệu đồng. Ông Bđ1 đồng ý trả lại tiền nhưng xin trả dần vì không có điều kiện trả lại một lần toàn bộ số tiền.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đương sự đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền cổ đất là 250.000.000 đồng.

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 căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn anh Nguyễn Văn Nđ khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Bđ1, bà Nguyễn Thị Bđ2, anh Nguyễn Văn Bđ3 trả lại số tiền 250.000.000 đồng phát sinh từ giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó quan hệ pháp luật trong vụ án này là “tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”.

[2] Bà Bđ2, anh Bđ3 có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Nguyên đơn anh Nđ trình bày được bị đơn ông Bđ1 thừa nhận nội dung: Vào ngày 25/12/2017 giữa anh Nđ và gia đình ông Bđ1 (gồm ông Bđ1, vợ ông Bđ1 là bà Bđ2 và con trai là anh Bđ3) thỏa thuận với nhau, gia đình ông Bđ1 cố cho anh Nđ 10 công đất nuôi tôm giá 250 triệu đồng, thời hạn

có 3 năm, kể từ ngày 25/12/2017; đất do gia đình ông Bđ1 quản lý; việc có đất có làm giấy tay. Khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”. Vì vậy, nguyên đơn không phải chứng minh về có giao dịch có đất và Tòa án công nhận đó là sự thật.

[4] Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn anh Nđ thấy rằng: đất đai là tài sản đặc biệt nên người sử dụng đất chỉ được thực hiện quyền của mình khi được phép. Theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật đất đai thì “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này*”. Như vậy, người sử dụng đất không được quyền cầm cố QSD đất nên giao dịch về cầm cố QSD đất là giao dịch trái pháp luật nên vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự. Do vậy yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. HĐXX tuyên bố hợp đồng có đất theo “Tờ có đất” lập ngày 25/12/2017 giữa anh Nđ với ông Bđ1, bà Bđ2, anh Bđ3 là vô hiệu.

[5] Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu được xử lý theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự là “*(1) Giao dịch dân sự vô hiệu 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. (2) 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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả*”. Đối chiếu với quy định thì các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo thỏa thuận bên anh Nđ không nhận đất nên không phát sinh nghĩa vụ hoàn trả; bên ông Bđ1 đã nhận của anh Nđ số tiền 250.000.000 đồng nên có nghĩa vụ hoàn trả lại. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bên ông Bđ1 đồng ý trả lại số tiền cho anh Nđ nhưng không thỏa thuận được phương thức hoàn trả. Cụ thể ông Bđ1 xin trả dần vì hiện nay không có điều kiện trả một lần; ý kiến của ông Bđ1 không được phía anh Nđ đồng ý nên HĐXX không có cơ sở ghi nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 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 của Tòa án.

Anh Nđ khởi kiện được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Bđ1, bà Bđ2, anh Bđ3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là: 250.000.000đ x 5% = 12.500.000đ. Ông Bđ1 có đơn xin giảm án phí do hoàn cảnh khó khăn, được UBND xã chứng thực nên HĐXX giảm $\frac{1}{2}$ án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326. Vì vậy ông Bđ1, bà Bđ2, anh Bđ3 còn phải nộp 6.250.000 đồng tiền án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 123, Điều 131, Điều 357 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1- Tuyên bố hợp đồng có đất theo “Tờ có đất” lập ngày 25/12/2017 giữa anh Nguyễn Văn Nđ với ông Nguyễn Văn Bđ1, bà Nguyễn Thị Bđ2, anh Nguyễn Văn Bđ3 là vô hiệu

2- Buộc ông Nguyễn Văn Bđ1, bà Nguyễn Thị Bđ2, anh Nguyễn Văn Bđ3 cùng liên đới trả cho anh Nguyễn Văn Nđ số tiền có đất là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi 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 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, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3- Về án phí sơ thẩm: Bị đơn ông Bđ1, bà Bđ2, anh Bđ3 cùng chịu 6.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh Nđ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.550.000 đồng theo biên lai thu số 0005436 ngày 15/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh.

4- Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt (bà Bđ2, anh Bđ3) được quyền

kháng cáo bản án sơ thẩm là 15 ngày tính từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết hợp lệ.

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 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 Kiên Giang;
- VKSND huyện An Minh;
- Chi cục THADS huyện An Minh;
- Các đương sự;
- Lưu HS + VP.

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

Lê Chí Công