

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CP
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 193/2021/DS-ST

Ngày: 25-6-2021

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 CP, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Mỹ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đoàn Văn Hiến;
2. Bà Nguyễn Thị Thu Sương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thái Trân là thư ký Tòa án nhân dân huyện CP, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CP tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CP xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 29/2021/TLST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 155/2021/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thanh Th, sinh năm 1995

Trú tại: Tổ 14, ấp Bình Ph, xã Bình Ch, huyện CP, tỉnh An Giang. (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Trần Hữu Ph, sinh năm 1970. Trú tại: Tổ 14, ấp Bình Ph, xã Bình Ch, huyện CP, tỉnh An Giang (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01 tháng 02 năm 2021, bà Trần Thanh Th trình bày: Ngày 01/01/2014 (âl) có nhận cổ đất của ông Trần Hữu Ph diện tích đất 15 công tằm cắt đất tọa lạc tại ấp Bình Ph, xã Bình Ch, huyện CP, tỉnh An Giang với số tiền cổ đất là 900.000.000đ, thời hạn cổ là 05 năm (từ ngày 01/01/2014 âl đến ngày 01/01/2019 âl), có làm giấy tay cổ đất và thỏa thuận đến hạn ông Ph không chuộc lại thì bà Th được tiếp tục canh tác. Sau khi cổ thì bà Th cho ông Ph thuê lại toàn bộ diện tích đất này với giá 67.000.000đ/năm, ông Ph thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất hằng năm đầy đủ (đã trả tiền thuê hết năm 2021). Tuy nhiên, do hiện bà Th cần tiền để làm ăn, có thương lượng với ông Ph nhiều lần chuộc lại đất nhưng ông Ph cứ hên. Nay bà Th yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cổ theo giấy tay cầm cổ ngày 01/01/2014 vô hiệu, yêu cầu ông Ph trả lại tiền cổ đất là 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng), không yêu cầu xem xét việc thuê đất.

Bị đơn ông Trần Hữu Ph trình bày: Thông nhất như bà Th trình bày, ông Ph có cổ cho bà Th diện tích đất 15 công tằm cắt với số tiền 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng), có làm giấy tay, thời hạn là 05 năm (từ tháng 01/2014 đến tháng 01/2019). Đồng thời, sau khi cổ thì ông Ph và bà Th có thỏa thuận miệng cho ông Ph thuê lại toàn bộ đất này với giá 67.000.000đ/năm, ông Ph đã trả tiền thuê đất hằng năm đầy đủ cho bà Th. Đối với yêu cầu của bà Th, ông Ph đồng ý hủy hợp đồng cầm cổ, tuy nhiên về cách thức trả lại tiền cổ đất thì xin trả 03 đợt: mỗi vụ lúa ông Ph trả cho bà Th là 300.000.000đ, bắt đầu trả vào vụ Hè Thu năm 2021.

Tại phiên tòa:

- Bà Th giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hợp đồng cầm cổ đất giữa bà với ông Ph vô hiệu, yêu cầu ông Ph trả lại số tiền cổ đất 900.000.000đ.

- Ông Ph đồng ý theo yêu cầu của bà Th, đồng ý trả lại tiền cổ đất 900.000.000đ nhưng xin trả dần mỗi vụ lúa 300.000.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CP phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và nguyên đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thanh Th với ông Trần Hữu Ph vô hiệu, buộc ông Ph trả cho bà Th số tiền cổ đất 300.000.000đ. Do đất sau khi cổ bà Th cho ông Ph thuê lại nên đề nghị không buộc ông Ph phải trả lại đất.

- Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử tính theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: Bị đơn ông Trần Hữu Ph có địa chỉ thường trú tại xã Bình Ch, huyện CP, tỉnh An Giang. Nguyên đơn khởi kiện, Tòa án nhân dân huyện CP thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án là hợp đồng cầm cố đất nông nghiệp, đây là tranh chấp hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Ph đều thừa nhận có thỏa thuận hợp đồng cầm cố đất theo giấy tay ngày 01/01/2014 âl, theo đó ông Ph cố cho bà Th diện tích đất 15 công tằm cắt đất nông nghiệp tọa lạc tại xã Bình Ch với số tiền 900.000.000đ, thời hạn cố là 05 năm (từ ngày 01/01/2014 âl đến ngày 01/01/2019 âl). Theo quy định tại Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013 và quy định của pháp luật về đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, nên giao dịch cầm cố đất giữa bà Trần Thanh Th với ông Trần Hữu Ph là trái với quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ Điều 122, 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử xác định hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo giấy tay ngày 01/01/2014 âl giữa các đương sự là vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ khi xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, giao trả cho nhau những gì đã nhận. Đối với giao dịch của các đương sự chỉ phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với số tiền 900.000.000đ ông Ph đã nhận của bà Th. Quá trình giải quyết vụ án, ông Ph đồng ý trả lại tiền cố đất cho bà Th số tiền 900.000.000đ, nhưng xin trả dần mỗi vụ lúa 300.000.000đ, nhưng không được bà Th đồng ý và không thuộc thẩm quyền của Hội đồng xét xử, nên các đương sự sẽ thỏa thuận tại Cơ quan thi hành án dân sự. Do đất cầm cố bà Th cho ông Ph thuê lại và hiện ông Ph đang quản lý canh tác nên không buộc bà Th phải trả lại đất cầm cố.

Đối với hợp đồng thuê đất, ông Ph đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đầy đủ, bà Th không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí: Ông Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Bà Th được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 19.800.000đ đã nộp theo biên lai thu số 0008656 ngày 05/02/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CP.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26; Điều 147; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 278 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 117; Điều 122; Điều 131; Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015;
- Điều 166; Điều 167 Luật đất đai năm 2013;
- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thanh Th đối với bị đơn ông Trần Hữu Ph.

- Tuyên bố Hợp đồng cổ đất theo giấy tay cổ đất ngày 01/01/014 âm lịch giữa bà Trần Thanh Th với ông Trần Hữu Ph là vô hiệu.
- Buộc ông Trần Hữu Ph có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thanh Th số tiền cổ đất 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

- Về án phí:

+ Ông Trần Hữu Ph phải chịu 39.000.000đ (Ba mươi chín triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm

+ Bà Trần Thanh Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Th được nhận lại số tiền 19.800.000đ (Mười chín triệu tám trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp

theo biên lai thu số 0008656 ngày 05/02/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CP.

- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trong 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 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:

- TAT An Giang;
- THA huyện CP;
- VKSND huyện CP;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Ngọc Mỹ