

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ T
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 09/2022/DS-ST
Ngày 10-01-2022
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 PHÚ T, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Ngọc Thảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Thái Quân.

Bà Nguyễn Thị Kim Chi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Cảnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú T, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú T tham gia phiên tòa: Ông Lưu Tiến Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 59/2021/TLST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 188/2021/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1966 nơi cư trú: Ấp Long T 1, xã Long H, huyện Phú T, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Hữu Ngh, sinh năm 1983 nơi cư trú: Ấp Trung 2, xã Tân Tr, huyện Phú T, tỉnh An Giang đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 10/5/2021.

- Bị đơn: Bà Lê Thị M, sinh năm 1954 nơi cư trú: Tổ 7, ấp Long Thạnh 2, xã Long H, huyện Phú T, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lâm Minh Đ, sinh năm 1976 nơi cư trú: Ấp Long Thanh 2, xã Long H, huyện Phú T, tỉnh An Giang đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 04/01/2022.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08 tháng 4 năm 2021 và lời khai của nguyên đơn bà Đỗ Thị T do ông Lê Hữu Ngh đại diện trình bày:

Ngày 12 tháng 7 năm 2008 bà M có làm hợp đồng cầm cố đất cho bà T diện tích khoảng 2.800m² đất lúa tọa lạc tại xã Long H, huyện Phú T với giá là 03 lượng vàng 24kra và 01 lượng vàng lá, thời hạn cố là 09 mùa lúa đến ngày 12/7/2011 là hết hạn hợp đồng. Theo thỏa thuận, bà T đưa trước 3,5 lượng, còn lại 05 chỉ sẽ đưa thêm sau thu hoạch vụ 03 năm 2008. Khi cố có làm tờ cố đất cùng ngày do bà T, bà M cùng ký tên và ghi họ tên. Bà T đã giao cho bà M 3,5 lượng vàng, bà M đã giao đất cho bà T canh tác, đến cuối vụ ba năm 2008 bà T đã giao đủ 05 chỉ vàng còn lại. Khi hết thời hạn cố, bà T có đến gặp bà M yêu cầu được trả lại đất và nhận lại vàng cố, nhưng bà M không có khả năng trả vàng nên bà T tiếp tục canh tác đến nay.

Nay bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất theo giấy tay ngày 12/7/2008 vô hiệu, buộc bà M có nghĩa vụ hoàn lại bà T 04 lượng vàng 24kara, bà T trả lại 2.800m² đất lúa tại xã Long H, huyện Phú T, tỉnh An Giang cho bà Mai.

Biên bản lấy lời khai ngày 26/5/2021 bị đơn Bà Lê Thị M do ông Đ đại diện trình bày: Bà M có cố cho bà T 2.800m² đất lúa tại xã Long H, huyện Phú T với giá là 04 lượng vàng, trong đó là 03 lượng vàng 24kara và 01 lượng vàng lá, theo giấy tay ngày 12/7/2008 có thời hạn cầm cố đến 12/7/2011. Bà M đã nhận đủ vàng đủ 04 lượng vàng 24kara và đã giao đất cho bà T canh tác. Khi đến hạn chuộc bà M không khả năng nên để bà T tiếp tục làm đất. Bà M đồng ý trả lại vàng cố đất cho bà T nhưng hiện tại hoàn cảnh kinh tế gia đình gặp nhiều khó khăn xin trả dần vàng cầm cố.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thống nhất với đại diện bị đơn thỏa thuận như sau: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo giấy tay lập ngày 12/7/2008 vô hiệu, Bà M trả lại cho bà T 04 lượng vàng 24kr loại 96%, được thanh toán vào ngày 25/01 hàng năm, mỗi năm 01 lượng vàng 24kr; sau khi bà M trả đủ 04 lượng vàng 24kr, bà T có nghĩa vụ trả lại 2.800m² đất cho bà M.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị T, thỏa thuận về hợp đồng cầm cố đất ngày 12/7/2008 vô hiệu, bà M trả lại bà T 04 lượng vàng 24 kr, bà T trả lại đất cho bà M sau khi bà M thanh toán xong tiền cầm cố là phù hợp với quy định pháp luật nên ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện về hợp đồng cầm cố có đối tượng là quyền sử dụng đất, tọa lạc xã Long H và bị đơn có nơi cư trú tại ấp Long Thạnh 2, xã Long H, huyện Phú T nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú T theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung giải quyết vụ án:

Hợp đồng cầm cố đất lập năm 2008 thời điểm Luật đất đai năm 2003 và Bộ Luật dân sự năm 2005 có hiệu lực, Tuy nhiên giao dịch dân sự mà các bên đang thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp Bộ luật dân sự đang hiện hành. Do đó căn cứ vào điểm b, khoản 1, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Tòa án áp dụng Luật đất đai năm 2003 và Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết.

Theo quy định tại Điều 105, Điều 106 Luật đất đai năm 2003 thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố nên việc thỏa thuận giữa các đương sự là trái với quy định của pháp luật. Do đó hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Căn cứ vào Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn thỏa thuận được với nhau về nội dung vụ án và sự thỏa thuận này phù hợp với quy định của Luật đất đai năm 2003 và Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng ghi nhận sự thỏa thuận của các bên như sau: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo tờ cổ đất lập ngày 12/7/2008 vô hiệu; bà M có nghĩa vụ trả lại cho bà T 04 lượng vàng 24kr loại 96% được thanh toán làm 04 đợt vào ngày 25/01 hàng năm, mỗi năm 01 lượng vàng 24kr loại 96% bắt đầu từ ngày 25/01/2022 cho đến ngày 25/01/2025, sau khi bà M thanh toán xong 04 lượng vàng 24kr, bà T có nghĩa vụ trả lại diện tích đất có đo đạc thực tế là 2.675m² đất lúa thuộc thửa 73, tờ bản đồ 05, tọa lạc xã Long H, huyện Phú T, tỉnh An Giang thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00977 đất được cấp ngày 14/02/2011 do Bà Lê Thị M đứng tên theo các điểm M1, M2,

M3, M4, M5, M6, M7 theo sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 17/07/2021 của Văn phòng đăng ký đất Chi nhánh Phú Tân, tỉnh An Giang.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định là 3.509.000 đồng, các bên thông nhất mỗi người chịu $\frac{1}{2}$, bà T đã tạm ứng nên bà M có trách nhiệm hoàn lại bà T 1.754.500 đồng

Bà T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà M phải chịu án phí trên sổ vàng phải trả nhưng bà M là người cao tuổi, bà có đơn xin miễn án phí nên xét miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà M theo quy định tại Điều 12 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 Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 39; Điều 85, Điều 147; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 105, 106 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 122; Điều 123; Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Điều 12, Điều 27 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 Tòa án.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Đỗ Thị T, bị đơn Bà Lê Thị M như sau:

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị T, Bà Lê Thị M theo tờ cổ đất lập ngày 12/7/2008 vô hiệu.

Bà Lê Thị M có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị T 04 lượng vàng 24kr loại 96% .
Phương thức thanh toán: Mỗi năm trả 10 chỉ vàng 24kr loại 96%.

Ngày 25/01/2022 trả 10 chỉ vàng 24kr loại 96%.

Ngày 25/01/2023 trả 10 chỉ vàng 24kr loại 96%.

Ngày 25/01/2024 trả 10 chỉ vàng 24kr loại 96%.

Ngày 25/01/2025 trả 10 chỉ vàng 24kr loại 96%.

Bà T có nghĩa vụ trả lại bà M diện tích đo đạc thực tế là 2.675m² đất lúa thuộc thửa 73, tờ bản đồ 05, tọa lạc xã Long H, huyện Phú T, tỉnh An Giang thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00977 đất được cấp ngày 14/02/2011 do Bà Lê Thị M đứng tên theo các điểm M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7 theo sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 17/07/2021 của Văn phòng đăng ký đất Chi nhánh Phú Tân, tỉnh An Giang (kèm sơ đồ hiện trạng) vào ngày 25/01/2025.

Về chi phí tố tụng: Bà Đỗ Thị T phải chịu chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định 1.754.500đồng (đã nộp xong)

Bà Lê Thị M phải chịu chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định 1.754.500đồng. Bà M có trách nhiệm hoàn lại bà T 1.754.500đồng

Về án phí DSST: Bà Đỗ Thị T phải chịu án phí hợp đồng là 300.000đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.800.000đồng đã nộp theo biên lai thu số 0002515 ngày 04 tháng 5 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú T. Trả lại cho bà Đỗ Thị T 5.500.000đồng.

Bà Lê Thị M được miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả lại vàng.

Các đương sự có quyền kháng cáo 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 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, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú T;
- Đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, văn phòng.

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

Đỗ Thị Ngọc Thảo