

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH TRỊ
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 16/2021/DS-ST
Ngày: 14-04-2021
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 THANH TRỊ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Nam.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Tấn Nga
2. Ông Nguyễn Tấn Út

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Mỹ Anh, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cường - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 52/2021/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã Tân L, thị xã Ngã N, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị U: Ông Kim Điền P, sinh năm 1993 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Y, thị trấn Phú L, huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng (theo giấy ủy quyền ngày 12 tháng 04 năm 2021).

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị L, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã Vĩnh T, huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Kim Điền P trình bày:

Ngày 21-11-2016 bà Trần Thị L có cổ cho bà Nguyễn Thị U 04 công đất tằm cấy giá 140.000.000 đồng, thời hạn 03 năm đến năm 2019 có làm giấy tay, có ông Huỳnh T, Phó Ban nhân dân ấp xác nhận. Sau khi cổ đất bà U không có nhận đất mà cho bà L thuê lại đất một năm 04 công với giá 1.000 kg lúa, sau khi thuê bà L có trả cho bà được một năm vào năm 2017 thì ngưng không trả. Nay bà Nguyễn Thị U yêu cầu tuyên bố hợp đồng cổ đất vô hiệu và buộc bà L trả lại số tiền cổ đất 140.000.000 đồng, trả đủ một lần.

Bị đơn bà Trần Thị L trình bày:

Vào ngày 21-11-2016 bà có cổ cho bà U 04 công đất tằm cấy tại ấp N, xã Vĩnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng với giá 140.000.000 đồng, thời hạn 03 năm từ năm 2016 đến năm 2019 có làm giấy tay, có ông Huỳnh T, Phó Ban nhân dân ấp xác nhận. Sau khi cổ đất bà U không có nhận đất mà cho bà thuê lại đất một năm 04 công với giá 1.000 kg lúa, sau khi thuê bà có trả cho bà U được một năm vào năm 2017 thì ngưng do không có khả năng vì lúa bị thất mùa. Tại phiên tòa bà đồng ý trả cho bà U số tiền cổ đất 140.000.000 đồng, nhưng do gia đình khó khăn nên yêu cầu trả dần mỗi năm 5.000.000 đồng đến khi hết nợ.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa nêu quan điểm:

Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định chính xác quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ đầy đủ, đúng pháp luật; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà U, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà L với bà U xác lập ngày 21-11-2016 vô hiệu do vi phạm pháp luật, vì Luật đất đai không có quy định cho phép người sử dụng đất quyền cầm cố nên buộc bà L trả cho bà U số tiền cổ đất 140.000.000 đồng, về án phí buộc bà L chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp cầm cố quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Trần Thị L có nơi cư trú tại huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng. Tòa án nhân dân huyện Thạnh T thụ lý vụ án dân sự và giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Theo đơn kiện bà U yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất và buộc bà L trả tiền cổ đất 140.000.000 đồng, tại phiên tòa đại diện nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất vô hiệu và trả lại tiền, xét việc thay đổi của nguyên đơn vẫn trong phạm vi khởi kiện Hội đồng xét xử chấp nhận. Xét nguyên đơn yêu cầu tuyên bố cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu và buộc bị đơn trả lại tiền cổ đất 140.000.000 đồng. Bị đơn bà L thừa nhận hiện còn nợ tiền cổ đất 140.000.000 đồng, nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập ngày 21-11-2016 giữa bà L với bà U là có thật. Nhưng Luật đất đai và Bộ luật dân sự không có quy định quyền của người sử dụng đất về việc cầm cố quyền sử dụng đất. Mặt khác, sau khi cô đất, nguyên đơn bà U không có nhận đất, mà cho bà L thuê lại đất, hiện bà L vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất cố. Do đó, việc cầm cố đất giữa bà L với bà U là chưa bảo đảm theo quy định của pháp luật về đất đai nên nguyên đơn bà U yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ pháp luật theo quy định tại Điều 123 và Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật... Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định...”*.

Điều 131 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu 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”.

[4] Đối với việc giao nhận tiền cố đất bị đơn bà L thừa nhận bà đã nhận tiền cố đất của bà U với số tiền 140.000.000 đồng nên buộc bà L có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà U 140.000.000 đồng là phù hợp pháp luật.

[5] Đối với diện tích đất cầm cố do nguyên đơn bà U không có nhận đất, nên nguyên đơn không có nghĩa vụ trả lại đất cho bị đơn bà L.

[6] Về thời gian trả tiền do nguyên đơn bà U và bị đơn bà L không thỏa thuận được Hội đồng xét xử không xem xét, đến giai đoạn thi hành án do cơ quan thi hành án dân sự xem xét theo thẩm quyền.

[7] Nguyên đơn yêu cầu được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn bà L phải chịu án phí 5% trên số tiền phải trả theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[8] Qua phân tích nêu trên, xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trì đề nghị chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng cầm cố đất vô hiệu, buộc bị đơn bà L trả cho nguyên đơn số tiền cố đất 140.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[9] Đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 123, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị U yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập ngày 21-11-2016 giữa bà Trần Thị L với bà Nguyễn Thị U vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị L có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị U số tiền cổ đất 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 năm 2015.

Đối với diện tích đất cầm cố do bà Nguyễn Thị U không có nhận, nên bà Nguyễn Thị U không có nghĩa vụ giao trả lại đất cho bị đơn bà Trần Thị L.

2. Về án phí: Bị đơn bà Trần Thị L phải chịu tiền án phí số tiền 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng).

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị U là người cao tuổi được miễn toàn bộ tiền tạm ứng án phí nên không phải xử lý.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp trên xét xử theo trình tự phúc thẩm.

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 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 dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thạnh Trị;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Trị;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hoàng Nam

