TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN AN MINH** TỈNH KIÊN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2024/DS-ST
Ngày: 06-02-2024
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 AN MINH, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Trường Hận.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Tấn Để.

2. Bà Phạm Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Hồng Nhung - 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.

Trong ngày 06 tháng 02 năm 2024, tại Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 176/2023/TLST-DS, ngày 27 tháng 11 năm 2023, về việc *"Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2024/QĐXXST-DS ngày 18/01/2024, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Ông Châu Nhật T, sinh năm 1974; địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang. *Có mặt*

2- Bị đơn: Anh Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp G Xáng I, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang. *Đang chấp hành án tại Trại giam B (tỉnh Trà Vinh); có đơn xin vắng mặt.*

3- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Ngọc Ấ, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện U, tỉnh Kiên Giang. *Có đơn xin vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:* Ngày 16/9/2018 anh N có cố cho ông T một miếng đất có diện tích 7.963,5 m^2 do anh Nguyễn Ngọc N đứng tên quyền sử dụng, với giá 200.000.000 đồng. Sau khi cố đất, anh N nhận tiền nhưng ông T không nhận đất mà thỏa thuận cho anh N thuê lại giá 30.000.000 đồng/năm. Anh N trả tiền thuê đất được 02 năm, đến năm thứ 03 thì anh N bị bắt do làm giấy tờ giả. Ông T có đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh N thế chấp đến cơ quan chuyên môn thì được xác định là giấy thật. Hiện nay anh N chấp hành án, còn đất thì do cha mẹ anh N là ông Ẩ và bà L quản lý. Nay yêu cầu anh N trả lại số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa, ông T yêu cầu anh N trả lại số tiền 200.000.000 đồng đã nhận. Không yêu cầu gì thêm.

- *Bị đơn là anh Nguyễn Ngọc N có đơn vắng mặt phiên tòa do đang chấp hành án. Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/12/2023 anh N có trình bày*: Năm 2018 anh N có cố phần đất hơn 7.000 m^2 cho ông T giá 200.000.000 đồng, nhưng ông T không nhận đất mà cho anh N thuê lại giá 30.000.000 đồng/năm, anh N đã trả tiền thuê đất cho ông T 02 năm thì ngưng do bị bắt. Nay thống nhất trả cho anh T số tiền 200.000.000 đồng. Không yêu cầu gì về hợp đồng thuê đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc Ẩ và bà Nguyễn Thị L có đơn xin vắng mặt phiên tòa. Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/01/2024 có trình bày:* Năm 2018 anh N có cố cho anh T phần đất, nay anh N chấp hành án, nếu anh T muốn lấy đất canh tác thì ông bà giao đất. Ông bà không có ý kiến gì thêm.

- *Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng và ông T chấp hành nội quy phiên tòa. Anh N, ông Ẩ, bà L có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xử vắng mặt là đúng quy định. Đề nghị tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Ngọc N và ông Châu Nhật T lập ngày 16/9/2018 vô hiệu, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc anh N trả số tiền 200.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn cho rằng bị đơn cầm cố phần đất nay xảy ra tranh chấp. Do đó, xác định quan hệ pháp luật là *"Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"*.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã giải thích các trường hợp được trợ giúp pháp lý miễn phí và quyền yêu cầu người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp. Các đương sự không ai thuộc đối tượng được trợ giúp pháp lý miễn phí.

Anh N, ông Ẩ, bà L có đơn xin xét xử vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được theo Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nội dung tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng. Bị đơn cũng đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn nhưng do đang chấp hành án nên chưa thực hiện được.

Xét thấy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Ngọc N và ông Châu Nhật T lập ngày 16/9/2018 là vi phạm quy định. Nay các bên đều thống nhất hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu. Anh N trả lại cho ông T số tiền 200.000.000 đồng.

Anh N có trả cho ông T tiền thuê đất 02 năm nhưng anh N không yêu cầu xem xét nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận, buộc anh N trả lại cho ông T số tiền cố đất là 200.000.000 đồng.

[4] Án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 6, 12, 14, 26 của 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, lệ phí Tòa án. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí đối với nghĩa vụ trả tiền là 200.000.000 đồng x 5% = 10.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 92, 147, 207, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 122, 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167 của Luật đất đai; Điều 6, 26 của 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, lệ phí Tòa án.

1- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Ngọc N và ông Châu Nhật T lập ngày 16/9/2018 là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc anh Nguyễn Ngọc N trả lại cho ông Châu Nhật T số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong số tiền, hằng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015

2- Án phí sơ thẩm: Buộc anh Nguyễn Ngọc N phải chịu án phí sơ thẩm là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Hoàn trả cho ông Châu Nhật T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003444 ngày 22/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

3- Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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 hồ sơ.

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

Ngô Trường Hận