

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: 49/2024/DS-ST
Ngày: 14-8-2024
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 Đề.

2. Bà Phạm Thanh Tuyền.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Trúc Thư - 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 14 tháng 8 năm 2024, tại Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 166/2024/TLST-DS, ngày 03 tháng 6 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 139/2024/QĐXXST-DS ngày 24/7/2024, giữa các đương sự:

1- **Nguyên đơn:** Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1985 và chị Nguyễn Thị B, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

2- **Bị đơn:** Anh Trần Tú L, sinh năm 1979 và bà Thị H (thường gọi Thị H1), sinh năm 1957; cùng địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền cho anh L là: Chị Phạm Thu T - Theo văn bản ủy quyền ngày 13/8/2024.

Đương sự có mặt đủ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày: Ngày 04/02/2021 âm lịch, bà H và anh L có cổ cho chị B và chị P một miếng đất giá 274.000.000 đồng. Nhưng chị B và chị P không nhận đất mà cho bà H, anh L thuê lại giá 49.000.000 đồng/năm. Trả tiền thuê được 01 năm thì không trả nữa. Theo đơn khởi kiện chị B và chị P yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc bà H và anh L trả tiền cổ đất 274.000.000 đồng và tiền thuê đất 02 năm là 98.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, chị B và chị P yêu cầu bà H và anh L trả lại số tiền cổ đất là 274.000.0000 đồng. Rút lại một phần yêu cầu đối với tiền thuê đất.

- Người đại diện cho bị đơn anh Trần Tú L là chị Phạm Thu T trình bày: Số tiền 274.000.000 đồng là có cộng tiền lãi và đóng tiền thuê đất được 02 năm. Nay thống nhất trả lại tiền theo hợp đồng là 274.000.000 đồng. Nhưng xin cho trả mỗi tháng 20.000.000 đồng.

- Bị đơn là bà Thị H thống nhất theo ý kiến của chị T, không trình bày 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 chấp hành nội quy phiên tòa. Đề nghị tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà H, anh L và chị B, chị P lập ngày 04/02/2021 âm lịch vô hiệu, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bà H và anh L trả số tiền 274.000.000 đồng. Đình chỉ đối với yêu cầu nguyên đơn đã rút.

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.

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn trình bày đất cầm cố do anh Trần Tú M quản lý, sử dụng nên có ghi trong đơn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Tú M. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, xác định anh Trần Tú M không sử

dụng đất, không có địa phương và nguyên đơn chỉ yêu cầu bà H và anh L trả lại tiền nên anh M không có quyền và nghĩa vụ gì trong vụ án, khi xét xử không cần đưa anh Trần Tú M vào tham gia tố tụng.

[2] Nội dung tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận là 274.000.000 đồng. Bị đơn cũng đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền 274.000.000 đồng, nhưng yêu cầu cho trả dần mỗi tháng 20.000.000 đồng, phía nguyên đơn không đồng ý mà yêu cầu buộc trả ngay một lần.

Xét thấy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Trần Tú L, bà Thị H và chị Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị B lập ngày 04/02/2021 âm lịch là vi phạm Điều 166, 167 của Luật Đất đai. Nay các bên đều thống nhất hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu. Bà H và anh L có nghĩa vụ trả lại cho chị P và chị B 274.000.000 đồng, nhưng không thỏa thuận được thời gian và phương thức trả tiền nên Hội đồng xét xử không có cơ sở ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự mà phải buộc bà H, anh L trả tiền lại cho chị B, chị P.

Chị P và chị B rút một phần yêu cầu đối với hợp đồng thuê đất nên căn cứ Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ đối với yêu cầu đã rút.

Anh L, bà H có trả tiền thuê đất nhưng không có yêu cầu gì trong vụ án 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, tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu; buộc bà H và anh L trả lại cho chị B và chị P số tiền cố đất là 274.000.000 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 là anh L và bà H phải liên đới chịu án phí đối với nghĩa vụ trả tiền là $274.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 13.700.000 \text{ đồng}$. Nhưng do bà H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên

bà H được miễn nộp phần án phí của bà H phải chịu theo quy định. Anh L phải chịu án phí là 6.850.000 đồng (Sáu triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 92, 147, 244, 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, 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.

1- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị B và bà Thị H, anh Trần Tú L lập ngày 04/02/2021 âm lịch là vô hiệu.

Buộc bà Thị H và anh Trần Tú L cùng liên đới trả lại cho chị Nguyễn Thị B và chị Nguyễn Thị P số tiền 274.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi bốn 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: Cho bà Thị H được miễn nộp án phí.

Buộc anh Trần Tú L phải chịu án phí sơ thẩm là 6.850.000 đồng (Sáu triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

Hoàn trả cho chị Nguyễn Thị B và chị Nguyễn Thị P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.600.000 đồng (Chín triệu sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004990 ngày 29/5/2024 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.

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