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: 15/2022/DS-ST
Ngày: 13-4-2022
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 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 Tôn Thị Kim Vui.

- Thư ký phiên tòa: Ông Cao Vũ Linh - 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 13 tháng 4 năm 2022, tại Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 65/2021/TLST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2021 về việc *"Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2022/QĐXXST-DS ngày 28/02/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2022/QĐST-DS ngày 22/3/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh C, sinh năm 1976 và chị H, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp A, xã H, huyện M, tỉnh Kiên Giang. *Có mặt.*

- *Bị đơn:* Anh T, sinh năm 1990 và chị H; địa chỉ: ấp H, xã B, huyện M, tỉnh Kiên Giang. *Vắng mặt lần 02 không lý do.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông S, sinh năm 1951 và bà M, sinh năm: 1961; địa chỉ: ấp H, xã B, huyện M, tỉnh Kiên Giang. *Vắng mặt lần 02 không lý do.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:* Vào ngày 08/02/2018 âm lịch anh T có cố cho vợ chồng anh C, chị H phần đất diện tích 18.588 m^2, tọa lạc tại ấp H, xã B, huyện M, tỉnh Kiên Giang với giá 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), thời hạn cố 03 năm. Sau khi cố đất vợ chồng anh C không có nhu cầu sử dụng nên không nhận đất mà thỏa thuận cho anh T thuê lại với giá 25.000.000 đồng/năm. Anh T trả tiền thuê đất được 02 năm (2018 - 2019), đến năm 2020 thì không trả tiền thuê đất nữa. Đến khi hết hạn hợp đồng cố đất, anh C liên hệ thì anh T đi Phú Quốc làm không trả lại tiền cố đất.

Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/4/2021 nguyên đơn yêu cầu: Hủy hợp đồng cố đất giữa vợ chồng anh C với anh T, buộc vợ chồng anh T trả số tiền 150.000.000 đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 18/02/2018 (âm lịch) giữa anh T và chị H vô hiệu. Yêu cầu anh T trả lại cho vợ chồng anh C, chị H số tiền đã nhận là 150.000.000 đồng.

- *Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên không có lời trình bày tại tòa*.

- *Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng và chấp hành nội quy phiên tòa. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt phiên tòa lần thứ hai không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là đúng quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu, các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận. Vợ chồng anh T có nghĩa vụ trả cho vợ chồng anh C 150.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu vợ chồng anh T trả lại tiền đã nhận khi cố đất. Các đương sự không ai yêu cầu vấn đề gì khác nên xác định quan hệ pháp luật là *"Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"*.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần hai không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng

mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên không tiến hành hòa giải được theo quy định tại Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nội dung tranh chấp: Ngày 08/02/2018 (âm lịch) anh T có cố cho vợ chồng anh C, chị H phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng 18.588 m^2, với giá 150.000.000 đồng, nhưng nguyên đơn không nhận đất mà thỏa thuận cho anh T thuê lại. Nguyên đơn trình bày có cung cấp giấy giao kèo cố đất và có người làm chứng; bị đơn không có ý kiến phản bác nên xác định đây là tình tiết, sự kiện các bên thừa nhận không cần phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Thấy rằng việc cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh C và anh T là vi phạm quy định của pháp luật nên yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, cần tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa chị H với anh T vô hiệu. Theo đó các bên trả cho nhau những gì đã nhận. Anh T cố đất sử dụng tiền vào mục đích mua bán tôm của hai vợ chồng nên vợ chồng anh T có nghĩa vụ liên đới trả cho vợ chồng anh C 150.000.000 đồng.

Các đương sự không yêu cầu xem xét lại hợp đồng thuê đất nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và 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; vợ chồng anh T có nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm đối với nghĩa vụ phải thi hành: 150.000.000 đồng x 5% = 7.500.000 đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 92, 147, 207, 227, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 6, 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban TH 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 anh C và chị H. Tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 08/02/2018 (âm lịch) giữa chị H với anh T vô hiệu. Buộc vợ chồng anh T, chị H cùng liên đới trả cho vợ chồng anh C, chị H số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn, cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hằng tháng bị đơn còn phải trả khoản tiền lãi trên số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2- Về án phí sơ thẩm: Vợ chồng anh T, chị H liên đới chịu án phí là 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho anh C, chị H tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006355 ngày 22/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh.

3- Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 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