TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ LONG MỸ** **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2021/DS-ST
Ngày: 26/02/2021
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 THỊ XÃ LONG MỸ, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Ngọc Niềm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Qui.

2. Bà Nguyễn Kim Phượng.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Võ Thị Ngọc Nhiệm - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên toà*:** Bà Lưu Thị Kim Chúc - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2021 tại Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 137/2020/TLST-DS, ngày 08 tháng 10 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2021/QĐXX-ST, ngày 11 tháng 01 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2021/QĐST-DS ngày 22/01/2021 và Thông báo hoãn phiên tòa ngày 29 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Hùng D, sinh năm 1972. (Có mặt).

Bà Nguyễn Kim L, sinh năm 1977. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 6, xã L A, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn: Ông Lê Hồng N, Võ Thị N1, Đặng Thị K (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp 6, xã L A, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa nguyên đơn Võ Hùng D trình bày:

Ngày 30/9/2013 vợ chồng ông với ông Lê Hồng N, bà Võ Thị N1, bà Đặng Thị K có ký hợp đồng cầm cố phần đất ruộng có diện tích 2,5 công tầm 3m với giá một lượng vàng SJC, thời hạn cố là 03 năm kể từ ngày 30/9/2013 đến 30/9/2016. Khi hai bên làm hợp đồng cầm cố thì đồng thời cũng thỏa thuận cho vợ chồng ông Lê Hồng N mướn lại làm, cam kết mỗi năm sẽ trả cho vợ chồng ông D 50 giạ lúa/2,5 công/năm. Thực tế ông D, bà L không biết phần đất thuộc thửa nào và do ai đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phía ông N, bà N1, bà K cũng không giao đất cho ông D, bà L, tất cả chỉ thể hiện trên giấy tay ký ngày 30/9/2013. Từ năm 2014 đến năm 2017 phía bị đơn có trả lúa cho vợ chồng ông D, nhưng từ năm 2017 thì không trả lúa nữa, cũng không trả tiền cố đất, ông D, bà L có tìm để đòi lại tiền cố đất nhưng ông Ngân, bà Nhiên cứ né tránh. Do đó, ông D, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cầm cố ngày 30/9/2013 và buộc các bị đơn Lê Hồng N, Võ Thị N1, Đặng Thị K trả lại số vàng cố đất là một cây vàng SJC. Đối với chi phí cho các bị đơn thuê lại đất ông D, bà L không yêu cầu giải quyết.

Tại phiên tòa nguyên đơn Nguyễn Kim L trình bày: Thống nhất theo ý kiến của ông D, yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cầm cố ngày 30/9/2013 và buộc các bị đơn Lê Hồng N, Võ Thị N1, Đặng Thị K trả lại số vàng cố đất là một cây vàng SJC và không có ý kiến khác.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn Lê Hồng N, Võ Thị N1, Đặng Thị K đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Mỹ phát biểu: Về tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi tòa án thụ lý vụ án đến nay Thẩm phán được phân công đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48, 198 Bộ luật tố tụng dân sự như: Xác định mối quan hệ tranh chấp, tư cách pháp lý của những người tham

gia tố tụng, gửi quyết định xét xử cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tống đạt văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo thủ tục quy định về phiên toà sơ thẩm. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên toà hôm nay nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn chưa chấp hành đúng theo giấy triệu tập của Tòa án.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất ngày 30/9/2013; buộc các bị đơn trả cho nguyên đơn một lượng vàng SJC.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất", căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn Lê Hồng N, Võ Thị N1, Đặng Thị K đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt và dành quyền kháng cáo cho các bị đơn.

[3] Về nội dung vụ án:

Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn, "Đơn cố đất ruộng" ngày 30/9/2013, biên bản xác minh ngày 09/12/2020 xác định được giữa nguyên đơn và bị đơn có ký với nhau hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 2,5 công tầm 3m đất ruộng với giá một lượng vàng SJC, thời hạn từ năm 2013 đến năm 2016, có chữ ký của các bên, phía nguyên đơn đã giao đủ vàng cho phía bị đơn (phía bị đơn không giao đất cho nguyên đơn canh tác), nên có căn cứ xác định hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là có thật.

Đối với các bị đơn quá trình giải quyết vụ án Tòa án cũng đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng các bị đơn vắng mặt và không có ý kiến gì đối với

yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Coi như các bị đơn từ bỏ quyền chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Xét nội dung hợp đồng ngày 30/9/2013 và đối chiếu với quy định của pháp luật tại các Điều 117, 119, 122, 123, 309, 310; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013 thì hợp đồng cầm cố tài sản (quyền sử dụng đất) giữa nguyên đơn và bị đơn đã vi phạm điều cấm của luật nên dẫn đến vô hiệu. Do giao dịch dân sự vô hiệu, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, buộc các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận. Đương sự không yêu cầu xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu nên không xem xét.

Từ nhận định trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận và buộc bị đơn Lê Hồng N, Võ Thị N1, Đặng Thị K có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Võ Hùng D, Nguyễn Kim L một lượng vàng SJC.

Do phía bị đơn không giao đất nên không buộc phía nguyên đơn phải trả đất.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ 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. Buộc các bị đơn Lê Hồng N, Võ Thị N1, Đặng Thị K phải chịu án phí có giá ngạch là: 56.050.000 đồng x 5% = 2.802. 000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 5, 6, 26, Điều 35, Điều 92, Điều 147, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 119, 122, 123, 309, 310; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013. 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Hùng D, Nguyễn Kim L.

Hủy giao dịch cầm cố ngày 30/9/2013 giữa nguyên đơn Võ Hùng D, Nguyễn Kim L với các bị đơn Lê Hồng N, Võ Thị N1, Đặng Thị K.

Buộc các bị đơn Lê Hồng N, Võ Thị N1, Đặng Thị K có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Võ Hùng D, Nguyễn Kim L một lượng (mười chỉ) vàng SJC.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Lê Hồng N, Võ Thị N1, Đặng Thị K phải nộp 2.802. 000đồng (Hai triệu tám trăm lẻ hai nghìn đồng).

(Giá vàng SJC tại thời điểm tính án phí bình quân là 5.605.000đồng/chỉ)

Võ Hùng D, Nguyễn Kim L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005039 ngày 08/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

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 thoả 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đối với bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai tại Ủy ban nhân dân xã L A nơi bị đơn cư trú.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Trần Ngọc Niềm

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- VKSND thị xã Long Mỹ;
- Chi cục THADS thị xã Long Mỹ;
- Lưu.