TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
TỈNH KIÊN GIANG

Bản án số: 02/2023/DS-ST.
Ngày: 13/01/2023.
V/v: "T/c HĐ cầm cố QSD đất và hợp đồng thuê đất".

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT – TỈNH KIÊN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn A**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn D

2. Bà Phạm Hồng G

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông **Lâm Nguyễn Thanh H** – Thư ký TAND huyện Hòn Đất.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất tham gia phiên tòa*:** Ông **Bùi Đức M** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 22/2022/TLST- DS ngày 05 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất về việc: "*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 136/2022/QĐXX-ST ngày 30 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 102/2022/QĐ-HPT ngày 19/12/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phan Văn M1**, sinh năm 1969.

Địa chỉ: tổ 4, ấp Hòn Me, xã Thổ Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: Ông **Ngô B**, sinh năm 1943.

Địa chỉ: tổ 7, ấp Hòn Me, xã Thổ Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Châu Kim L, sinh năm 1950.

Địa chỉ: tổ 7, ấp Hòn Me, xã Thổ Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Ông Ngô Đ, sinh năm 1988.

Địa chỉ: ấp Hòn Me, xã Thổ Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

3.3. Ông Phan Nguyễn Minh T, sinh năm 1970 và bà Phạm Thu H1, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: số 30/16 đường Nguyễn Công Trứ, phường Vĩnh Thanh, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/4/2021 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Phan Văn M1 trình bày như sau:*

Vào ngày 26/02/2005 ông Phan Văn M1 có cố đất vườn xoài tại tổ 7, ấp Hòn Me, xã Thổ Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang của ông Ngô B và bà Châu Kim L với giá 25 chỉ vàng 24 kara (loại 9999), thời hạn cố là 01 năm kể từ 26/02/2005 đến hạn là ngày 26/02/2006. Sau khi cố đất thì ông B, bà L đã giao đất vườn xoài trên cho ông M1 sử dụng. Hết thời hạn cố đất nhưng ông B không chuộc lại đất nên ông M1 tiếp sử dụng. Đến năm 2007 ông M1 đến gặp ông B, bà L yêu cầu chuộc đất nhưng ông B nói không có tiền chuộc và yêu cầu ông M1 tiếp tục sử dụng đất cố.

Năm 2008 ông Ngô B đến nhà ông M1 và yêu cầu ông M1 cho ông B thuê lại diện tích đất vườn xoài cố của ông B nêu trên với số tiền 5.000.000 đồng/năm, từ năm 2009 trở đi là 3.000.000 đồng/năm thì ông M1 đồng ý. Sau khi thuê đất ông B trả Đ tiền thuê đất cho ông M1 đến năm 2014 thì ngưng không trả tiền thuê đất cho M1. Phía ông Ngô B và bà Châu Kim L còn nợ lại ông M1 tiền thuê đất từ năm 2015 đến nay 06 năm với tổng số tiền là 18.000.000 đồng. Đến năm 2020 ông B kêu bán đất đã cố cho M1 nêu trên cho người khác nhưng không đồng ý trả tiền cố đất và tiền thuê đất cho M1.

Tại phiên tòa hôm nay ông Phan Văn M1 yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên hợp đồng cố đất giữa ông M1 và ông B lập năm 2006 là vô hiệu.

- Buộc ông Ngô B và bà Châu Kim L trả số vàng cố đất cho M1 là 25 chỉ vàng 24 kara (loại 9999).

- Buộc ông Ngô B và bà Châu Kim L trả số tiền thuê đất còn nợ cho ông M1 với số tiền là 18.000.000 đồng.

** Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Ngô B và bà Châu Kim L trình bày như sau:*

Vào năm 2005 ông Ngô B và vợ là bà Châu Kim L có vay của ông Phan Văn M1 số tiền 5.000.000 đồng, đến năm 2006 không có tiền trả nên ông M1 cộng gốc lãi thành 14.800.000 đồng và đưa cho ông B và bà L thêm 5.200.000 đồng quy ra thành 25 chỉ vàng 24kara. Do không có tiền trả nên cùng năm 2006 ông B và bà L đã cố vườn xoài ăn trái, nhưng không được đốn cây tại: tổ 7, ấp Hòn Me, xã Thổ Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang cho ông Phan Văn M1 với giá 25 chỉ vàng 24kara (ông M1 tính số tiền nợ và tiền đưa thêm cho ông B và bà L quy ra thành 25 chỉ vàng 24kara là tiền cố đất). Sau khi cố vườn xoài thì vợ chồng ông B và bà L đã giao vườn xoài trên vườn xoài có 21 cây xoài cho ông M1 sử dụng. Do không có tiền chuộc đất nhưng muốn canh tác xoài kiếm thu nhập nên ông B và bà L đã thuê lại 21 cây xoài trên vườn xoài đã cố cho ông M1 với giá 03 chỉ vàng 24kara trên 01 năm từ năm 2006 đến năm 2010. Từ năm 2011 đến 2016 ông B và bà L thuê vườn xoài trên với giá 4.000.000 đồng trên 01 năm. Từ năm 2017 đến nay ông B và bà L thuê vườn xoài trên với giá là 3.000.000 đồng trên 01 năm. Do làm ăn thua lỗ nên ông B và bà L nợ ông M1 03 năm tiền thuê vườn xoài số tiền 9.000.000 đồng. Ông B và bà L đã thuê và canh tác vườn xoài trên từ năm 2006 đến nay, nhưng nay những cây xoài trên đã cằn cỗi nên đã chết 11 cây, chỉ còn lại 10 cây cho năng suất kém.

Ông B và bà L thừa nhận theo tờ cầm cố đất đề ngày 26/02/2005, tờ hợp đồng bán xoài đề ngày 22/6/2009 đúng là chữ ký của của vợ chồng ông bà. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đề ngày 04/4/2022 của Tòa án thì thể hiện tổng cộng có 24 cây xoài nhưng hiện nay đã chết 09 cây xoài, nguyên nhân chết là do lão hóa. Các cây xoài còn lại phía vợ chồng ông Ngô B và bà L hiện nay vẫn đang quản lý.

Tại phiên tòa hôm nay phía ông M1 yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng cố đất giữa ông B và bà L và ông M1 năm 2005 là vô hiệu và buộc ông B và bà L trả số vàng cố đất cho ông M1 là 25 chỉ vàng 24kara và trả số tiền thuê đất còn nợ là 18.000.000 đồng thì ông B và bà L không đồng ý. Vì ông M1 đã hưởng lợi ích trên vườn xoài 21 cây của ông B và bà L trên đã mười mấy năm nay nên ông B và bà L không đồng ý trả cho ông M1 số vàng là 25 chỉ vàng 24 kara. Riêng tiền thuê xoài ông B và bà L chỉ nợ ông M1 còn lại số tiền là 9.000.000 đồng chứ không phải 18.000.000 đồng như ông M1 trình bày. Số tiền 9.000.000 đồng này ông B và bà L đồng ý trả cho ông M1, nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên ông B và bà L xin được trả dần số tiền này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Nguyễn Minh T và bà Phạm Thu H1 trình bày:*

Vào năm 2021 bà Phạm Thu H1 cùng chồng là ông Phan Nguyễn Minh T với ông Ngô B và bà Châu Kim L có lập Giấy thỏa thuận mua bán đất. Theo đó, vợ chồng ông Ngô B và bà Châu Kim L có chuyển nhượng cho vợ chồng bà H1, ông T thửa đất có diện tích 2.730m^2; đất tọa lạc tại: ấp Hòn Me, xã Thổ Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang với giá với giá 850.000.000 đồng. Vợ chồng bà H1, ông T đã trả Đ tiền và ông B, bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng bà H1, ông T. Đến ngày 24/12/2021 vợ chồng bà H1, ông T được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Kiên Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 093408 thửa đất số 01, tờ bản đồ số 119/2021, diện tích 2.430m^2; địa chỉ: ấp Hòn Me, xã Thổ Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 093409 thửa đất số 02, tờ bản đồ số 119/2021, diện tích 300m^2 ; địa chỉ: ấp Hòn Me, xã Thổ Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang (cấp giấy toàn bộ diện tích đất ông B và bà L chuyển nhượng cho bà H1, ông T nêu trên). Thửa đất bà H1, ông T nhận chuyển nhượng của ông B và bà L sau này bà H1, ông T mới biết là thửa đất vườn xoài mà ông Phan Văn M1 với ông Ngô B và bà Châu Kim L đang tranh chấp với nhau. Bà H1, ông T không biết, không liên quan và không có yêu cầu gì đến vụ tranh chấp nêu trên giữa ông Phan Văn M1 với ông Ngô B và bà Châu Kim L. Do đó, bà H1, ông T yêu cầu Tòa án không đưa bà H1, ông T tham gia tố tụng với tư cách đương sự trong vụ án. Đồng thời, bà H1, ông T yêu cầu Tòa án tiến hành hòa giải và xét xử vắng mặt ông bà trong mọi phiên hòa giải và phiên tòa.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Đ trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày của ông Ngô B và bà Châu Kim L, ông Ngô Đ không trình bày gì thêm.

Tại phiên tòa các đương sự thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, không yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ lại phần đất này.

Tại phiên tòa phía nguyên đơn tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền thuê đất là 18.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phía bị đơn ông Ngô B trình bày đối với số tiền vàng trả từ năm 2005 cho đến năm 2018 cho phía ông M1 thì số tiền vàng và tiền này ông đã trả từ

lâu, phía ông B không yêu cầu phía ông M1 phải trả lại số vàng và số tiền này nên miễn xét.

Tại phiên tòa các đương sự thống nhất giá 01 chỉ vàng 24 kra (loại 9999) tại thời điểm xét xử có giá là: 5.300.000 đồng để HĐXX xem xét tính án phí.

** Tại phiên tòa vị đại diện VKS phát biểu quan điểm:*

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

- Về chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

- Về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (được thể hiện bằng Tờ cầm đất cố đất lập ngày 26/02/2005 giữa ông Phan Văn M1 với ông Ngô B và bà Châu Kim L) là vô hiệu. Buộc ông Ngô B và bà Châu Kim L phải trả cho Phan Văn M1 số vàng cố đất tổng cộng là 25 chỉ vàng 24kara (loại 9999).

Tại phiên tòa phía nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền thuê đất là 18.000.000 đồng. Xét thấy việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị HĐXX xem xét đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn M1 về việc buộc buộc ông B, bà L trả số tiền 18.000.000 đồng đối với hợp đồng thuê đất do ông Phan Văn M1 tự nguyện rút yêu cầu.

Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên do ông Ngô B và bà Châu Kim L thuộc trường hợp được miễn án phí (người cao tuổi) nên đề nghị HĐXX miễn án phí cho phía bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo nội dung đơn khởi kiện thì Tòa án xác định đây là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê đất giữa nguyên đơn Phan Văn M1 với bị đơn ông Ngô B và bà

Châu Kim L; bị đơn có nơi cư trú tại huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Châu Kim L được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thu H1 và ông Phan Nguyễn Minh T có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó căn cứ vào các Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử vẫn giải quyết vắng mặt phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung vụ án: Qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử (HĐXX) có cơ sở nhận định như sau:

Vào năm 2005 ông Phan Văn M1 có nhận cố đất vườn xoài tại tổ 7, ấp Hòn Me, xã Thổ Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang của ông Ngô B và bà Châu Kim L với giá cố là 25 chỉ vàng 24 kara loại (9999), thời hạn cố là 01 năm kể từ 26/02/2005 đến ngày 26/02/2006 là hết hạn hợp đồng cố đất. Việc cố đất giữa hai bên có làm giấy tay cầm cố đất vào ngày 26/02/2005 phía ông M1 đã đưa Đ số vàng là 25 chỉ vàng 24 kara cho phía ông Ngô B và bà Châu Kim L. Sau khi cố đất thì ông B, bà L đã giao đất vườn xoài trên cho ông M1 sử dụng. Hết thời hạn cố đất nhưng ông B không chuộc lại đất nên ông M1 tiếp sử dụng. Đến năm 2007 ông M1 đến gặp ông B, bà L yêu cầu chuộc đất nhưng ông B nói không có tiền chuộc và yêu cầu ông M1 tiếp tục sử dụng đất cố.

Từ đó đến nay phía ông B và bà L không trả số vàng đã nhận cố đất cho ông M1, mặc dù phía ông M1 đã nhiều lần liên hệ để yêu cầu phía vợ chồng ông B, bà L trả số vàng này. Do đó hai phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Trong quá trình giải quyết tại tòa án thì phía bị đơn thừa nhận có cố cho phía ông Phan Văn M1 vườn xoài ăn trái, nhưng không được đốn cây tại: tổ 7, ấp Hòn Me, xã Thổ Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang với giá 25 chỉ vàng 24kara (ông M1 tính số tiền nợ và tiền đưa thêm cho ông B và bà L quy ra thành 25 chỉ vàng 24kara là tiền cố đất). Phía ông Ngô B và bà Châu Kim L không thừa nhận có cố đất cho phía ông M1. Hội đồng xét xử nhận thấy: căn cứ vào "tờ cầm đất cố đất" được lập ngày 26/02/2005 (tại BL số 01) trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay phía ông Ngô B đều thừa nhận có ký tên vào tờ cầm đất, cố đất này tuy nhiên ông B và bà L cho rằng chỉ cố vườn xoài chứ không cố đất. Nhận thấy theo nội dung "tờ cầm

đất cố đất" thể hiện rõ như sau: *"Tôi Ngô B, sn 1943. Vợ chồng tôi có cầm miếng đất vườn nhà giáp chú 2 T và hia ai với số vàng là 25 chỉ vàng ghi bằng chữ hai mươi lăm chỉ vàng 24kra. Thời hạn 12 tháng tôi chuột lại, vợ chồng tôi đồng ý cầm, đã nhận vàng Đ, có 2 nhân chứng..."*. Căn cứ vào tờ cầm đất cố đất lập ngày 26/02/2005 đã xác định rõ giữa các bên đều xác lập quan hệ cầm cố là miếng đất vườn chứ không phải như lời trình bày của phía ông B và bà L cho rằng là cố vườn xoài. Như vậy giữa hai bên có xác lập quan hệ cầm cố đất là đúng thực tế khách quan, phía ông Ngô B và bà Châu Kim L đã nhận Đ số vàng cầm cố phần đất vườn của ông M1 là 25 chỉ vàng 24 kra là đúng sự thật.

Mặt khác tại biên bản xác minh đối với ông Danh Lời – là trưởng ấp Hòn Me, xã Thổ Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang thì phía ông Danh Lời xác định như sau: *"...Tại ấp Hòn Me, xã Thổ Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang tồn tại hai hình thức cố vườn xoài gồm: thứ nhất, nhận cố vườn xoài và cả diện tích đất gắn liền với vườn xoài. Thứ hai chỉ cố vườn xoài mà không có đất gắn liền với vườn xoài (nghĩa là chỉ cố cây xoài). Tuy nhiên, dù cố vườn xoài gắn liền với đất vườn xoài hay chỉ cố vườn xoài không có cố đất gắn liền với vườn xoài thì sau khi hết thời gian cố thì bên cố vườn xoài đều phải trả tiền cho bên nhận cầm cố, bên nhận cầm cố phải trả vườn xoài cho bên cố..."*. Như vậy có thể khẳng định theo phong tục tập quán tại địa pH1 thời điểm trước đây có 02 hình thức cố vườn xoài kèm theo cố cả diện tích đất gắn liền với vườn xoài và cố vườn xoài không kèm theo cố đất gắn liền với vườn xoài. Tuy nhiên cố bằng hình thức nào đi chăng nữa thì bên nhận cầm cố đều phải trả lại tiền cho bên nhận cầm cố.

Đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay phía ông Ngô B không yêu cầu Tòa án tiến hành giám định lại chữ ký của ông B trong tờ cầm đất cố đất lập ngày 26/02/2005. Do đó HĐXX miễn xét.

Xét hợp đồng cầm cố đất giữa ông Phan Văn M1 và ông Ngô B, bà Châu Kim L là hợp đồng vô hiệu. Bởi lẽ theo quy định tại Điều 179 Luật đất đai năm 2014 thì không có quy định về người sử dụng đất được cầm cố đất, mặt khác tại Điều 326 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: "Cầm cố tài sản là việc một bên giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên kia để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự".

Như vậy theo quy định trên, việc cầm cố bất động sản là không đúng quy định của pháp luật, vi phạm Điều 127 và 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy việc cầm cố

đất giữa ông Phan Văn M1 và ông Ngô B, bà Châu Kim L là giao dịch dân sự vô hiệu. Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố đất lập ngày 26/02/2005 giữa ông Phan Văn M1 và ông Ngô B, bà Châu Kim L là vô hiệu.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: "Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận…". Tuy nhiên theo lời trình bày của các đương sự, phía ông M1 từ khi kết thúc hợp đồng cầm cố QSD đất từ ngày 25/02/2006, thì ông M1 đã cho vợ chồng ông B thuê lại phần đất này nên hiện nay phía ông M1 không quản lý phần đất này từ năm 2007 cho đến nay. Phía ông Ngô B và bà Châu Kim L đã quản lý sử sụng từ đó cho đến nay. Đồng thời hiện nay phần đất cố này phía ông Ngô B, bà Châu Kim L đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phan Nguyễn Minh T và bà Phạm Thu H1, phía ông T đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số DD 093409 thửa đất số 02, tờ bản đồ số 119-2021, diện tích 300m^2 và giấy chứng nhận QSD đất số DD 093408 thửa đất số 01, tờ bản đồ số 119-2021, diện tích 3.430m^2; địa chỉ: ấp Hòn Me, xã Thổ Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, hiện vợ chồng ông T và bà H1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này. Do đó HĐXX miễn xét về nghĩa vụ giao trả đất.

Xét việc cầm cố QSD đất giữa ông M1 với ông Ngô B, bà Châu Kim L là vô hiệu, do vậy buộc phía ông Ngô B và bà Châu Kim L phải trả lại cho ông Phan Văn M1 số vàng cố đất là 25 chỉ vàng 24 kara. Đối với phần đất ông T và bà H1 đã mua ngay tình, hợp pháp và các bên không tranh chấp phần đất này nên HĐXX miễn xét.

Đối với hai người làm chứng có tên trong tờ cầm đất cố đất được lập ngày 26/02/2005 là ông Lâm Ai và ông Nguyễn Minh Tân thì chỉ có ông Tân ký tên vào tờ cầm đất cố đất này. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay phía nguyên đơn và bị đơn đều trình bày mặc dù ông Tân có ký tên vào tờ giấy cầm đất cố đất này nhưng không có chứng kiến việc giao nhận vàng. Đồng thời việc này cũng không làm thay đổi bản chất của vụ việc nên Tòa án không tiến hành ghi lời khai đối với người làm chứng.

Tại phiên tòa ông Phan Văn M1 rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc ông B, bà L trả số tiền 18.000.000 đồng đối với hợp đồng thê đất. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông M1 là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện.

Đối với phần tiền thuê đất hàng năm từ năm 2005 cho đến năm 2018 phía ông Ngô B trả tiền và vàng cho phía ông M1. Tại phiên tòa phía ông Ngô B trình bày số tiền vàng và tiền này ông đã trả từ lâu, phía ông B không yêu cầu phía ông M1 phải trả lại số vàng và số tiền này nên miễn xét.

[4] Về án phí DSST : Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án thì ông Ngô B và bà Châu Kim L phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho ông Phan Văn M1.

Ông Phan Văn M1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận. Hoàn trả lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí cho ông M1.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227 và khoản 3 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 326 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 179 luật đất đai đã được sửa đổi bổ sung năm 2014;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*** Tuyên xử**:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn M1.

1.1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (được thể hiện bằng Tờ cầm đất cố đất lập ngày 26/02/2005 giữa ông Phan Văn M1 với ông Ngô B và bà Châu Kim L) là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Ngô B và bà Châu Kim L phải trả cho Phan Văn M1 số vàng cố đất tổng cộng là 25 chỉ vàng 24kara (loại 9999).

2/. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn M1 về việc buộc buộc ông B, bà L trả số tiền 18.000.000 đồng đối với hợp đồng thê đất do ông Phan Văn M1 tự nguyện rút yêu cầu.

3/. Về án phí DSST : Buộc ông Ngô B và bà Châu Kim L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 6.625.000 đồng. Tuy nhiên do ông Ngô B và bà Châu Kim L thuộc trường hợp được miễn án phí (người cao tuổi) nên HĐXX miễn án phí cho phía bị đơn.

Hoàn trả cho ông Phan Văn M1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.875.000 đồng theo biên lai thu số 0001421 ngày 26/11/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

4/. Quyền kháng cáo: Án xử công khai. Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai.

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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- VKS nhân dân huyện Hòn Đất;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

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

Lê Văn A