TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 44/2023/DSST
Ngày: 18/7/2023.
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 CHÂU THÀNH, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Tho.

2. Ông Đặng Thành Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Võ Ngân Tâm – Thư ký Tòa án Nhân dân huyện Châu Thành – Hậu Giang.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên toà:

Bà Lê Thị Hà - Kiểm sát viên.

Vào ngày 18 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án Nhân dân huyện Châu Thành – Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 292/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2023/QĐXX-ST ngày 19 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2023/QĐST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Lê Thị U, sinh năm 1987. (có mặt)

Địa chỉ: ấp Phước Thuận, thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

- *Bị đơn*: Nguyễn Hoàng Q, sinh năm 1979. (có mặt)

Địa chỉ: ấp Phú Tân, xã Phú Tân, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1/ Nguyễn Thu Đ, sinh năm 1981. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Phú Tân, xã Phú Tân, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

2/ Lê Văn T, sinh năm 1976. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Phước Thuận, thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/9/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn Lê Thị U trình bày:

Nguyên đơn có nhận cố đất của bị đơn vào ngày 27/5/2011, có diện tích khoảng 3000m^2 với giá 25 chỉ vàng 24K. Nguyên đơn đã giao đủ vàng cho bị đơn, nhận đất canh tác vào ngày 27/5/2011, khi nhận đất là đất trống, cây mận trên đất là do ông Lê Văn T trồng, trực tiếp canh tác và thu hoạch do nguyên đơn cho anh Lê Văn T sử dụng phần đất cố của bị đơn, anh T quản lý sử dụng phần đất này từ ngày 27/5/2011 đến ngày 27/5/2021. Nguyên đơn không có trồng cây và canh tác cây trên đất nguyên đơn cố của bị đơn. Thời hạn cố đất là 10 năm hết hạn là 27/5/2021, hiện tại nguyên đơn trả lại đất cho bị đơn, nhưng bị đơn vẫn chưa trả lại cho nguyên đơn số vàng là 25 chỉ vàng 24k. Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất ngày 27/5/2011, bị đơn trả lại cho nguyên đơn 25 chỉ vàng 24k, đốn hết số cây mận trên đất, trả lại đất cho bị đơn là đất trống.

Bị đơn Nguyễn Hoàng Q trình bày: Vào ngày 27/5/2011 bị đơn có cố đất cho nguyên đơn khoảng 2500m^2, với giá 25 chỉ vàng 24k, thời hạn cố đất là 10 năm từ ngày 27/5/2011 đến ngày 27/5/2021. Bị đơn đã nhận đủ vàng từ nguyên đơn, bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn, khi giao đất cho nguyên đơn là đất trống. Người trực tiếp canh tác đất từ 27/5/2011 đến 27/5/2021 là ông Lê Văn T trồng cây chăm sóc. Hiện tại bị đơn đang quản lý sử dụng đất, chưa trả vàng cho nguyên đơn, bị đơn đồng ý hủy hợp đồng cầm cố đất ngày 27/5/2011, bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn 25 chỉ vàng 24k. Bị đơn không đồng ý đốn cây trên đất yêu cầu được nhận số cây trồng trên đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lê Văn T trình bày: Phần đất nguyên đơn nhận cố đất từ bị đơn là Lê Văn T trồng, chăm sóc cây, trồng khoảng 99 cây mận. Tiền mua cây giống là của nguyên đơn, số cây trồng là Lê Văn T trồng nguyên đơn không có trồng và chăm sóc. Lê Văn T có xuống chăm sóc cây nhưng bị đơn không cho. Lê Văn T giao lại toàn bộ số cây mận cho nguyên đơn, Lê Văn T không yêu cầu gì trong vụ án này, không yêu cầu nguyên đơn trả lại tiền cho Lê Văn T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thu Đ trình bày: Vào ngày 27/5/2011, bị đơn có cố cho nguyên đơn 3000m^2 đất với giá là 25 chỉ vàng 24k, bị đơn cũng đã nhận đủ vàng từ nguyên đơn. Đến ngày 27/5/2021 hết thời hạn cố đất, bị đơn vẫn chưa trả cho nguyên đơn 25 chỉ vàng 24k, trên đất có trồng cây

mận, anh của nguyên đơn là Lê Văn T trồng cây và canh tác. Nguyễn Thu Đ đồng ý trả lại cho nguyên đơn 25 chỉ vàng 24k và hủy hợp đồng cố đất ngày 27/5/2011, yêu cầu được hưởng các cây mận trên đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành trình bày quan điểm: Kể từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của đương sự theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, hủy hợp đồng cố đất ngày 27/5/2011, ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn và bà Nguyễn Thu trả cho nguyên đơn 25 chỉ vàng 24k. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn, về việc nguyên đơn được đốn 70 cây mận trên đất và được hưởng thân 70 cây mận sau khi đốn. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả việc hỏi, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn 25 chỉ vàng 24k theo hợp đồng cố đất ngày 27/5/2011. Căn cứ Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Do bị đơn có nơi cư trú tại ấp Phú Tân, xã Phú Tân, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Căn cứ vào Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xác định thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành và được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về sự vắng mặt của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tống đạt thủ tục tố tụng đúng theo quy định của pháp luật, nhưng tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Căn vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét tờ giao kèo cố đất ngày 27/5/2011 giữa nguyên đơn và bị đơn, nội dung bị đơn cố cho nguyên đơn 3000m^2 đất, với giá 25 chỉ vàng 24k, thời hạn từ

ngày 27/5/2011 đến ngày 27/5/2021, Bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn, nguyên đơn cũng đã giao đủ 25 chỉ vàng 24k cho bị đơn. Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận đến hết ngày 27/5/2021 bị đơn trả lại cho nguyên đơn 25 chỉ vàng 24k, nguyên đơn trả lại đất cho bị đơn, hiện nay đất do bị đơn quản lý canh tác, nhưng bị đơn chưa trả cho nguyên đơn 25 chỉ vàng 24k. Quá trình thụ lý giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thống nhất hủy tờ giao kèo cố đất ngày 27/5/2011, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 25 chỉ vàng 24k. Do các đương sự đều thống nhất hủy tờ giao kèo cố đất và trả lại vàng đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Về cây trồng trên đất, số lượng 70 cây mận đá đường, do ông Lê Văn T trồng, hiện tại ông T cũng có lời khai giao lại cho nguyên đơn số cây mận này. Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận, cho nguyên đơn đốn toàn bộ 70 cây mận, nguyên đơn hưởng toàn bộ thân 70 cây mận này sau khi đốn. Xét thấy sự tự nguyện thỏa thuận của đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quy địn của pháp luật, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của đương sự.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo các đương sự thực hiện theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 212, 213, 227, 228, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Điều 117, 122, 580 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn với bị đơn và bà Nguyễn Thu Đ, về việc hủy tờ giao kèo cố

đất ngày 27/5/2021, bị đơn Nguyễn Hoàng Q và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thu Đ có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 25 chỉ vàng 24k loại 98%.

2/ Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn thống nhất, cho nguyên đơn đốn 70 cây mận, nguyên đơn được hưởng 70 thân cây mận sau khi đốn.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu 3.481.000 đồng (ba triệu bốn trăm tám mươi mốt ngàn đồng) nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Nguyên đơn được nhận lại 3.125.000 đồng (ba triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo biên lai số 0010769 ngày 25/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Bị đơn phải chịu chi phí thẩm định, định giá 8.000.000 đồng (tám triệu đồng). Nguyên đơn được nhận lại chi phí thẩm định, định giá 8.000.000 đồng (tám triệu đồng), sau khi bị đơn nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

4/ Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại Ủy ban nhân dân nơi cư trú.

5/ Trong trường hợp Bản án, Quyết định của Tòa án 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, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CCTHA huyện Châu Thành;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thanh Nhân