

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ CÔNG TÂY
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 217/2024/DS-ST

Ngày: 03/6/2024.

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 GÒ CÔNG TÂY

TH1nh phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Tuấn Anh**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đình Thung

2. Ông Đoàn Minh Thắng

Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Ngọc Thúy**, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Tây tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Quý** – Kiểm sát viên

Trong ngày 03 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2024/TLST-DS ngày 29/01/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 80/2024/QĐST-DS ngày 25/4/2024, quyết định hoãn phiên tòa số 88/2024/QĐST-DS ngày 17/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **THÁI THỊ P** – sinh năm 1972;

Ông **VÕ QUỐC K** – sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: ấp H, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang,

Cùng ủy quyền cho bà **Đỗ Thị Thu N** – sinh năm 1985

Địa chỉ: khu phố 3, Thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang

Theo hợp đồng ủy quyền ngày 28/2/2024 số công chứng 001247 quyền số 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD

2. Bị đơn: Bà **HUỖNH THỊ ÁNH H** – sinh năm 1971;

Ông **VÕ VĂN H1** – sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: ấp H, xã V, huyện G, Tiền Giang;

(Bà N có mặt, bà H, ông H1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thị P và ông Võ Quốc K trình bày: ông bà là vợ chồng. Bà H và ông H1 là vợ chồng. Vợ chồng ông bà và vợ chồng bà H có quen biết nhau. Ngày 28/5/2021, vợ chồng bà H có cầm cho ông thừa ruộng diện tích khoảng 7.000m² đất với số tiền là 300.000.000 đồng trong thời hạn 05 năm kể từ ngày 28/5/2021 đến ngày 28/5/2026. Khi cầm ruộng vợ chồng bà H có ký tên vào giấy cầm ruộng vào ngày 28/5/2021. Ông bà đã giao tiền đủ cho vợ chồng bà H và vợ chồng bà H cũng đã giao ruộng cho ông bà sử dụng. Đến ngày 30/4/2022, vợ chồng bà H có nhu cầu bán 2.000m² đất cho người khác nên đã xin ông bà cho chuộc lại bằng cách trả ông bà 100.000.000đ nên ông bà đã đồng ý. Vợ chồng bà H cũng đã trả cho ông bà 100.000.000đ, ông bà cũng đã trả đất cho vợ chồng bà H để đem bán đất trả nợ nên số tiền còn lại là 200.000.000đ thời hạn cầm ruộng đến ngày 28/5/2026 mới kết thúc. Ông H1 và bà H có cam kết với ông bà trong thời hạn cầm ruộng nếu phần đất nêu trên bị thu hồi, bị phát mãi đất để thi hành án 5 công ruộng đất trên hoặc vợ chồng bà H có mua bán khác thì đồng ý trả cho ông bà đủ số tiền còn thiếu là 200.000.000 đồng, trước ngày đất bị phát mãi cho vợ chồng ông bà. Hiện nay, phần đất nêu trên đã bị cơ quan thi hành án kê biên phát mãi để thi hành án số tiền nợ của vợ chồng bà H. Sau khi được cơ quan thi hành án làm việc với ông bà thì ông bà đồng ý trả đất cho cơ quan thi hành án để phát mãi nên vợ chồng bà H có trách nhiệm trả cho ông bà số tiền 200.000.000đ. Ông bà cũng đã đến trực tiếp đòi vợ chồng bà H phải trả số tiền trên nhưng hiện nay vợ chồng bà H không có khả năng để trả nợ nên phát sinh tranh chấp. Nay ông bà yêu cầu bà Huỳnh Thị Ánh H và ông Võ Văn H1 cùng liên đới trả cho ông bà số tiền là 200.000.000 đồng, khi án có hiệu lực pháp luật.

* Bị đơn ông Võ Văn H1 và bà Huỳnh Thị Ánh H đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông H1, ông H nhưng ông H1, bà H không đến Tòa án và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của bà P, ông K.

Tại phiên Tòa hôm nay

Đại diện nguyên đơn bà Thái Thị P và ông Võ Quốc K là bà Đỗ Thị Thu N yêu cầu bà H, ông H1 liên đới trả số tiền 200.000.000 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật, không yêu cầu tính lãi.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Ánh H, ông Võ Văn H1 vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Tây phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng pháp luật tố tụng dân sự và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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, căn cứ vào lời trình bày của đại diện nguyên đơn tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xác định quan hệ đang tranh chấp là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

[1] Xét bị đơn bà Huỳnh Thị Ánh H và ông Võ Văn H1 đã được triệu tập xét xử đến lần thứ hai nhưng bà H, ông H1 vẫn vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, quyết định xét xử vắng mặt bà H, ông H1.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị P và ông Võ Quốc K là có cơ sở: vì vào ngày 28/5/2021, vợ chồng bà H, ông H1 có cầm cố cho ông K, bà P phần đất ruộng diện tích khoảng 7.000m² đất với số tiền là 300.000.000 đồng trong thời hạn 05 năm kể từ ngày 28/5/2021 đến ngày 28/5/2026. Khi cầm cố phần đất ruộng này vợ chồng bà H, ông H1 có làm giấy cầm ruộng vào ngày 28/5/2021 và ông H1, bà H có ký tên vào tờ giấy cầm ruộng này. Ông K, bà P đã giao tiền đủ cho vợ chồng bà H, ông H1 và vợ chồng bà H, ông H1 cũng đã giao ruộng cho ông K, bà P sử dụng. Đến ngày 30/4/2022, vợ chồng bà H, ông H1 có nhu cầu chuyển nhượng 2.000m² đất cho người khác nên đã xin ông K, bà P cho chuộc lại với số tiền 100.000.000 đồng nên ông K, bà H đã đồng ý và vợ chồng bà H, ông H1 có trả cho ông K, bà P 100.000.000 đồng, còn nợ lại 200.000.000 đồng, đồng thời cam kết “trong thời hạn cầm ruộng nếu phần đất nêu trên bị thu hồi, bị phát mãi đất để thi hành án 5 công ruộng đất còn lại hoặc vợ chồng bà H có mua bán khác thì đồng ý trả cho ông K, bà P đủ số tiền còn thiếu là 200.000.000 đồng”. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình ông K, bà P cung cấp giấy cầm ruộng ngày 28/5/2021 và giấy cam kết ngày 28/5/2021. Cho thấy giữa ông Võ Quốc K, bà Thái Thị P và bà Huỳnh Thị Ánh H, ông Võ Văn H1 đã xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Tuy nhiên việc cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Võ Quốc K, bà Thái Thị P với bà Huỳnh Thị Ánh H, ông Võ Văn H1 đã vi phạm vào điều cấm của pháp luật là không được cầm cố quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 và 167 Luật đất đai năm 2014 và Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông K, bà P với ông H1, bà H là vô hiệu từ khi xác lập giao dịch, nên đôi bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Phía ông K, bà P đã giao cho ông H1, bà H số tiền 300.000.000 đồng (đã trả 100.000.000 đồng còn lại 200.000.000 đồng). Phía ông H1, bà H có giao cho ông K, bà P khoảng 7 công đất lúa, đến ngày 30/4/2022 ông K, bà P đã trả lại cho ông H1, bà H 2 công đất ruộng và ông H1, bà H có trả cho ông K, bà P 100.000.000 đồng. Đến ngày 05/01/2024 ông K, bà P đã giao 4.856,9m² đất ruộng còn lại cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, để Thi hành án các khoản nợ của bà H, ông H1. Do đó, ông K, bà P đã giao trả đất lại cho ông H1, bà H nên ông H1, bà H có trách nhiệm trả cho ông K, bà P số tiền 200.000.000 đồng còn lại.

[3] Về tiền lãi: ông K, bà P không yêu cầu nên không xem xét.

[4] Về thời gian trả: ông K, bà P yêu cầu bà H, ông H1 trả tiền khi bản án có hiệu lực pháp luật. Xét yêu cầu này của ông K, bà P là có cơ sở vì số tiền này bà H, ông H1

để kéo dài không trả cho ông K, bà P đã ảnh hưởng đến quyền lợi của ông K, bà P nên cần buộc bà H, ông H1 trả tiền khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào các Điều 175, 177, 227, 233, 235 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng các Điều 123, 131, 309 Bộ luật dân sự năm 2015
- Áp dụng các Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2014
- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Quốc K và bà Thái Thị P.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Võ Quốc K, bà Thái Thị P với ông Võ Văn H1, bà Huỳnh Thị Ánh H ngày 28/5/2021 vô hiệu.

Buộc bà Huỳnh Thị Ánh H và ông Võ Văn H1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Võ Quốc K và bà Thái Thị P số tiền **200.000.000** đồng (hai trăm triệu đồng), khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí: Ông Võ Văn H1, bà Huỳnh Thị Ánh H phải chịu **10.000.000** đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho ông Võ Quốc K và bà Thái Thị P **5.000.000** đồng tiền tạm ứng án phí mà ông K, bà P đã nộp theo biên lai thu số 0009221 ngày 29/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

Báo đương sự có mặt biết được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Báo các đương sự vắng mặt biết được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tổng đạt án văn hợp lệ.

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 và 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh;
- VKSND huyện Gò Công Tây;
- THA.DS huyện Gò Công Tây
- Các đương sự.
- Lưu: hồ sơ, án văn.

Nguyễn Văn Tuấn Anh