TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN U M T** **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **21**/2023/DS-ST
Ngày: 27-4-2023
"V/v tranh chấp HĐ cầm cố QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN U M T, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Lợi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hoàng Hổ

2. Ông Lê Hoàng Vũ

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Út Sang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện U M T, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U M T tham gia phiên tòa: Ông Trần Ngọc Nhiều – Kiểm sát viên

Ngày 27 tháng 4 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện U M T, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2022/TLST-DS, ngày 07 tháng 02 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2023/QĐXXST-DS, ngày 03 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Võ Văn Đ**, sinh năm 1944. Chết

Địa chỉ cư trú: Ấp Hòa B, xã Vĩnh H, huyện U M T, Kiên Giang

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1/ Võ Văn V, sinh năm 1974; 2/ Võ Thành V, sinh năm 1977; 3/ Võ Thị M, sinh năm 1978; 4/ Võ Văn P, sinh năm 1982

5/ Võ Văn T, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: Ấp Hòa B, xã Vĩnh H, huyện U M T, Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Võ Văn Vũ, Võ Thành Văn, Võ Thị Mai, Võ Văn Phong: Ông **Võ Văn T**, sinh năm 1980 (theo giấy ủy quyền ngày 30/12/2021).

Địa chỉ cư trú: Ấp Hòa B, xã Vĩnh H, huyện U M T, Kiên Giang

6/ Bà Lê Thị D, sinh năm 1946; (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Hòa B, xã Vĩnh H, huyện U M T, Kiên Giang.

7/ Võ Văn T, sinh năm 1963 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Phước H, xã Vĩnh Phước A, huyện Gò Q, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn: Bà **Phan Thanh H**, sinh năm 1969 Có mặt

Địa chỉ: Ấp Cây Bàng, xã Vĩnh H, huyện U M T, Kiên Giang.

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/01/2022 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn và người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của Nguyên đơn có ý kiến trình bày và yêu cầu như sau:

Phía ông Đ có cố phần đất của bà Phan Thanh H diện tích 4,5 công đất tọa lạc tại ấp Cây B, xã Vĩnh H, huyện U M T tỉnh Kiên Giang với số tiền là 25 chỉ vàng 24K. hai bên có làm giấy viết tay cố vào năm 2005 thời hạn cố 03 năm, phía bà H không chuộc lại đất thì phía bên ông Đtiếp tục canh tác đất. Đến tháng 11/2021 âm lịch gia đình ông Đcho máy robe múc đường nước thì phía bà H không đồng ý, và không cho canh tác phần đất này nữa.

Nay những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đyêu cầu: Hủy hợp đồng cầm cố giữa ông Đvới bà H vào ngày 10/5/2005, đồng ý trả lại đất cho bà H, bà H phải trả lại cho phía ông Đ(người thừa kế ông Đ) 25 chỉ vàng 24K.

Tại biên bản hoa giải ngày 01/4/2022 bà Phan Thanh Hcó ý kiến trình bày:

Vào năm 2005 bà có cố cho ông Đphần đất có diện tích 4,5 công đất tọa lạc tại ấp Cây Bàng, xã Vĩnh H, huyện U M T tỉnh Kiên Giang. Giá 25 chỉ vàng 24K. hai bên thỏa thuận bằng giấy viết tay, thời hạn cố 03 năm, nếu hết 03 năm mà phía bên bà chưa chuộc lại thì phía ông Đvẫn tiếp tục canh tác. Đến tháng 11/2021 thì phía ông Đđưa máy Robe vào múc đường nước quá lớn làm thay đổi hiện trạng đất ban đầu và sau đó đưa máy xới vào xới đất để xạ lúa thì phía bà không đồng ý cho ông Đsử dụng đất.

Nay ông Đvà các con ông Đyêu cầu hủy hợp đồng cầm cố, phía gia đình ông Đtrả lại đất, phía bà trả lại 25 chỉ vàng 24K. Do thỏa thuận khi nào bà có vàng thì bà chuộc lại đất, nếu không có vàng thì phía ông Đtiếp tục sử dụng đất, nhưng phải để

đất như hiện trạng ban đầu lúc cố, không được đắp bờ làm thay đổi hiện trạng đất.

XÉT THẤY:

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

[1] Nguyên đơn Ông Võ Văn Đ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đkhởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cố đất ngày 10/5/2005 giữa ông Đvới bà H, ông Đsẽ trả lại đất. Buộc bà H trả lại tiền cầm cố đất là 25 chỉ vàng 24K. Đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự theo quy định của pháp luật về đất đai được quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 vụ kiện này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về tố tụng: Ông Võ Văn T, bà Lê Thị D là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Văn Đ vắng mặt tại phiên tòa, nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, cho nên Tòa án xét xử vắng mặt bà D, ông T là đúng quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3] Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng cố đất ngày 10/5/2005 giữa ông Đvới bà H, phía những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đđồng ý trả lại đất. Buộc bà H trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đtiền cầm cố đất là 25 chỉ vàng 24K. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

[4] Xét yêu cầu của các nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận bởi lẽ:

Xét hợp đồng cố đất giữa nguyên đơn ông Đvới bị đơn bà H là vô hiệu toàn bộ. Bởi lẽ, theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì không có quy định về người sử dụng đất được cố đất. Vì vậy, giao dịch cố đất giữa ông Đvới bà H là giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 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…".

Trong vụ án này vào ngày 10/5/2005 bà Phan Thị Hằng có làm hợp đồng cố đất cho ông Võ Văn Đ diện tích 4,5 công tầm 3m tọa lạc tại ấp Cây B, xã Vĩnh H, huyện U M T tỉnh Kiên Giang. (theo giấy chứng nhận QSD đất số CA 630954 ngày 01/10/2015 của UBND huyện U M T cấp cho bà Phan Thanh Hcó diện tích 5.349,5 m^2 kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 08/9/2015

của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U M T các đương sự thống nhất diện tích theo giấy chứng nhận QSD đất được UBND huyện cấp cho bà Phan Thanh Hkhông yêu cầu đo đạc lại). Nay phía gia đình ông Đgiao trả phần đất lại cho bà H, bà H có trách nhiệm trả lại cho phía gia đình ông Đ25 chỉ vàng 24K là đúng theo quy định tại Điều 131 BLDS 2015 đã nêu ở trên.

Đối với ông Phan Minh K là em trai của bà Phan Thanh Hcó ký vào hợp đồng cố đất ngày 10/5/2005 ghi là em trai bà H. Tại phiên tòa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và bị đơn xác nhận ông Phan Minh K ký tên chỉ là người làm chứng, chứ không có liên quan gì tới hợp đồng cố đất này, vì đất này của bà H đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, 25 chỉ vàng 24K bà H là người nhận. Các đương sự không ai yêu cầu vấn đề gì đối với ông Kiệt do đó Tòa án không đưa ông Phan Minh K tham gia tố tụng là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên đề nghị: Thẩm phán - Hội đồng xét xử xét đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70,71,72,73 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Về nội dung đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy hợp đồng cố đất ngày 10/5/2005. Buộc bà H trả cho gia đình ông Đsố tiền 25 chỉ vàng 24K, buộc gia đình ông Đtrả lại đất cho bà H. Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thanh Hphải nộp án phí giá ngạch theo Nghị quyết số: 326 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội. Cụ thể: Bà Phan Thanh H nộp án phí trên số tiền trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng nguyên đơn 25 chỉ vàng 24K (vàng 5.200.000 đồng/ chỉ đồng x 25 chỉ x 5% = 6.500.000 đồng. Những người thừa kế quyền và tố tụng của ông Đ không phải nộp án phí. Trả lại án phí tạm ứng 300.000 đồng theo phiếu thu số 0003120 ngày 24/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U M T cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đường.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, 227,228 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào Điều 167 Luật đất đai 2014;

- Căn cứ vào Điều 131; 357 điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

-Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn Đ.Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Văn Đ gồm: Lê Thị D, Võ Văn V; Võ Thành V, Võ Thị M, Võ Văn P, Võ Văn T, Võ Văn T. về việc yêu cầu hủy hợp đồng cố đất.

- Hủy hợp đồng cố đất đề ngày 10/5/2005 giữa ông Võ Văn Đ và bà Phan Thanh Hdiện tích 4,5 công tầm 3m (theo giấy chứng nhận QSD đất số CA 630954 ngày 01/10/2015 của UBND huyện U M T cấp cho bà Phan Thanh Hcó diện tích 5.349,5 m^2 kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 08/9/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U M T) đất tọa lạc tại ấp Cây Bàng, xã Vĩnh H, huyện U M T tỉnh Kiên Giang.

Buộc Bà Phan Thanh Hcó trách nhiệm trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn Đ gồm: Lê Thị D, Võ Văn V; Võ Thành V, Võ Thị M, Võ Văn P, Võ Văn T, Võ Văn T, số tiền cố đất là 25 chỉ vàng 24K vàng 9 tuổi 8 (Hai mươi lăm chỉ vàng 24K).

Buộc: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn Đ gồm: Lê Thị D, Võ Văn V; Võ Thành V, Võ Thị M, Võ Văn P, Võ Văn T, Võ Văn T, trả lại cho bà Phan Thanh Hphần đất có diện tích 4,5 công tầm 3m (theo giấy chứng nhận QSD đất số CA 630954 ngày 01/10/2015 của UBND huyện U M T cấp cho bà Phan Thanh Hcó diện tích 5.349,5 m^2 kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 08/9/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U M T) đất tọa lạc tại ấp Cây Bàng, xã Vĩnh H, huyện U M T tỉnh Kiên Giang.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực thi hành và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng nguyên đơn, có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn, không chấp hành thì phải chịu lãi suất chậm trả đối với khoản tiền chậm thi hành theo lãi suất quy định tại khoản 2 điều 357 Bộ luật dân sự 2015. tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thanh Hnộp án phí trên số tiền trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng nguyên đơn 25 chỉ vàng 24K (vàng 5.200.000 đồng/ chỉ đồng x 25 chỉ x 5% = 6.500.000 đồng. Những người thừa kế

quyền và tố tụng của ông Đkhông phải nộp án phí. Trả lại án phí tạm ứng 300.000 đồng theo phiếu thu số 0003120 ngày 24/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U M T cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đgồm: Lê Thị D, Võ Văn V; Võ Thành V, Võ Thị M, Võ Văn P, Võ Văn T, Võ Văn T.

Báo cho các bên đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận (Niêm yết) bản án.

"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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7; 7a 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*:**
- Tòa án nhân dân tỉnh KG;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện UMT;
- Chi cục Thi hành án DS huyện UMT;
- Các đương sự;
- Lưu hs.

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

Nguyễn Tấn Lợi

***Nơi nhận*:**

- Tòa án nhân dân tỉnh KG;

- Viện kiểm sát nhân dân huyện UMT;

- Chi cục Thi hành án DS huyện UMT;

- Các đương sự;

- Lưu hs.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Tấn Lợi