

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NGÃ NĂM
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 64/2023/DS-ST.

Ngày: 23-6-2023

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 THỊ XÃ NGÃ NĂM - TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Trúc Phương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Tân

Bà Trần Thị Mỹ Xuân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thuận Phát, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Trong các ngày 21 và 23 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2023/TLST-DS ngày 15 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 98/2023/QĐXXST – DS ngày 11/5/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn: Bà Lê Thị G (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn ông Huỳnh Văn C trình bày:

Ngày 24/10/2016 ông Huỳnh Văn C có nhận cô đất của bà Lê Thị G phần đất có diện tích 02 công tầm cây, tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng với giá 30.000.000 đồng. Thỏa thuận thời gian cố đất là 03 năm, đồng thời hai bên có làm “ giấy cố lại đất” ghi ngày 24/10/2016.

Tuy nhiên do phần đất trên bà G đã thế chấp cho Ngân hàng và bị Ngân hàng khởi kiện, Chi cục thi hành án dân sự đã kê biên nên ông C không còn sử dụng phần đất trên từ tháng 11/2022 cho đến nay.

Tại phiên tòa ông Huỳnh Văn C yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Lê Thị G trả cho ông Huỳnh Văn C số tiền cổ đất là 30.000.000 đồng

2/ Đối với bị đơn bà Lê Thị G: bị đơn bà Lê Thị G từ khi tòa án thụ lý đến nay dù đã được thông báo các văn bản tố tụng cho bị đơn về nội dung khởi kiện của nguyên đơn nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không tham gia việc tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cũng như không tham gia phiên tòa hôm nay nên không có ý kiến trình bày.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền cổ đất, đồng thời bị đơn có địa chỉ xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: bị đơn bà Lê Thị G đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt phiên tòa lần thứ hai không vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cổ đất là 30.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại “ giấy cổ đất lại” lập ngày 24/10/2016 thể hiện ông Huỳnh Văn C có cầm cố 02 công đất của bà Lê Thị G với giá 30.000.000 đồng. Ông C cho rằng hiện nay không còn sử dụng phần đất cầm cố của bà G vì đã phần đất trên đã bị Cơ quan thi hành án dân sự thị xã N kê biên.

Tòa án cũng đã thông báo cho bà G biết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng phía bà G không có ý kiến trả lời, cũng không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án. Mặc khác ông C cũng đã cung cấp bản chính “giấy cổ lại đất” thể hiện số tiền cổ đất là 30.000.000 đồng. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật

Tổ tụng dân sự thì các tình tiết nêu trên là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh trong vụ án nên Hội đồng xét xử khẳng định hiện nay bà G còn nợ ông C số tiền cầm cố đất là 30.000.000 đồng.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là “giấy cổ lại đất” lập ngày 24/10/2016 giữa ông C và bà G, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm cổ đất những người tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên. Tuy nhiên, pháp luật về đất đai không quy định người sử dụng đất cầm cố quyền sử dụng đất nên giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông C và bà G là không phù hợp pháp luật. Từ những phân tích nêu trên, căn cứ Điều 122, Điều 129, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập bằng “giấy cổ lại đất” lập ngày 24/10/2016 là vô hiệu.

Do “giấy cổ lại đất” giữa ông C và bà G vô hiệu, căn cứ tại Điều 131 Bộ luật dân sự, thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ giữa các bên, các bên có nghĩa giao trả cho những gì đã nhận, cụ thể bà G có nghĩa vụ trả lại số tiền 30.000.000 đồng, ông C có nghĩa vụ trả lại các thửa đất chuyển nhượng cho bà G, tuy nhiên các thửa đất nêu trên ông C không còn sử dụng nên không đặt ra nghĩa vụ buộc ông C giao trả đất cho bà G.

Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông C không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên, xét thấy yêu cầu của ông C là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận và không đặt ra xem xét.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố “ giấy cổ lại đất” lập ngày 24/10/2016 giữa ông Huỳnh Văn C và bà Lê Thị G là vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị G trả cho ông Huỳnh Văn C số tiền là 30.000.000 đồng.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu án phí là 300.000 đồng 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, 129, 131, 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 167 luật đất đai năm 2013

Căn cứ khoản 2 Điều 26 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:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Văn C.

Tuyên bố “tờ cổ lại đất” lập ngày 24/10/2016 giữa ông Huỳnh Văn C và bà Lê Thị G là vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị G trả cho ông Huỳnh Văn C số tiền là 30.000.000 đồng.

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

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị G phải chịu là 300.000 đồng

3/ Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung 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, 7, 7a, 7b 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 được sửa đổi, bổ sung.

Nơi nhận:

- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Phòng KTNV-THA TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Trúc Phương

