TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN AN MINH** TỈNH KIÊN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 88/2024/DS-ST
Ngày: 26-9-2024
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 AN MINH, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Trường Hận.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Tấn Để.

2. Bà Phạm Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Trúc Thư - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Ý - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 97/2024/TLST-DS, ngày 04/3/2024, về việc*"Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất",* theo Quyết định hoãn phiên tòa số 128/2024/QĐST-DS ngày 09/9/2024, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Ông Lý Hoàng A, sinh năm 1951 (đã chết) và bà Lê Thị Kim T, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp G X, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Lý Hoàng A: Bà Lê Thị Kim T.

2- Bị đơn: Ông Võ Văn G, sinh năm 1958 và bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp G X, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Nguyên đơn bà T có mặt, bị đơn vắng mặt không lý do

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày: Vào ngày 04/12/2018 vợ chồng ông G, bà T1 có cố cho vợ chồng ông Hoàng A, bà T một miếng đất có diện tích 04 công (tầm 3m) với giá 20 chỉ vàng 24 kara (vàng 9999), thời hạn 03 năm. Hai bên làm giấy tay, không thế chấp bằng khoán. Giấy tay hợp đồng cố đất ngày 04/12/2018 là do bà T1 viết. Vợ chồng ông bà và vợ chồng bà T1, ông G có ký tên. Đồng thời có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau khi cố đất, không có nhu cầu sử dụng nên cho ông G, bà T1 thuê lại với giá 80 giạ lúa/1 năm, tiền thuê đất trả hằng năm. Từ khi thuê đất đến nay vợ chồng ông G, bà T1 trả được 04 năm x 80 giạ lúa = 320 giạ lúa. Đến nay đã quá thời gian cố đất, cuối năm 2023, vợ chồng ông, bà có đến lấy lúa thuê đất nhưng ông G, bà T1 không trả mà cũng không có khả năng chuộc đất. Hiện nay ông G, bà T1 đã cho người khác thuê đất canh tác. Nay yêu cầu tuyên hợp đồng cầm cố đất ngày 04/12/2018 giữa ông Hoàng A, bà T và ông G, bà T1 vô hiệu. Yêu cầu ông G và bà T1 phải trả lại số vàng cố đất là 20 chỉ vàng 24 kara (vàng 9999) và tiền thuê đất năm 2023 là 80 giạ lúa, trị giá 16.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà T (đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Hoàng A) yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu ông G, bà T1 phải trả cho bà 20 chỉ vàng 24 kara (vàng 9999). Rút lại yêu cầu đối với 80 giạ lúa giá 16.000.000 đồng.

[2]- Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có lời trình bày.

[3]- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng, chấp hành nội quy phiên tòa. Bị đơn vắng mặt phiên tòa lần hai nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xử vắng mặt là đúng quy định. Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu. Buộc ông G, bà T1 trả cho bà T 20 chỉ vàng 24 kara (vàng 9999). Đình chỉ đối với yêu cầu đã rút.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn và bị đơn có hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, nay tranh chấp nên nguyên đơn có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và buộc bị đơn trả lại vàng. Do đó, xác định quan hệ pháp luật là *"Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"*.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã giải thích các trường hợp được trợ giúp pháp lý miễn phí và quyền yêu cầu người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, nhưng đương sự có mặt xác định không thuộc đối tượng được trợ giúp pháp lý miễn phí.

Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên vụ án không tiến hành hòa giải được theo Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Lý Hoàng A chết ngày 25/7/2024. Cha mẹ ông Hoàng A đã chết trước ông Hoàng A. Bà T trình bày vợ chồng bà không có con nên bà T là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Hoàng A.

[2] Nội dung tranh chấp: Ngày 04/12/2018 giữa ông Lý Hoàng A, bà Lê Thị Kim T và ông Võ Văn G, bà Huỳnh Thị T1 có hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, diện tích 04 công, giá cầm cố 20 chỉ vàng 24 kara, thời hạn cố 03 năm. Nguyên đơn không nhận đất mà cho bị đơn thuê lại mỗi năm 80 giạ lúa. Do năm 2023 đã quá thời hạn cố đất, bị đơn không có khả năng chuộc lại đất và cũng không trả lúa thuê nên nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc bị đơn trả lại vàng.

Xét thấy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 04/12/2018 giữa ông Lý Hoàng A, bà Lê Thị Kim T và ông Võ Văn G, bà Huỳnh Thị T1 là vi phạm Điều 166 và 167 của Luật đất đai nên hợp đồng bị vô hiệu ngay từ khi xác lập.

[3] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật

Dân sự. Theo đó, bà T1 và ông G có nghĩa vụ trả lại cho bà T số vàng cố đất đã nhận 20 chỉ vàng 24 kara (loại vàng 9999).

Bà T, ông Hoàng A có nhận lúa thuê đất của bà T1, ông G nhưng không đương sự nào yêu cầu giải quyết phần này nên Hội đồng xét xử không xét.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu đối với số lúa thuê đất, chỉ yêu cầu tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc bị đơn trả lại số vàng đã nhận, bị đơn không có ý kiến, căn cứ Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đã rút.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, cần tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, các bên trả cho nhau những gì đã nhận, bà T1 và ông G có nghĩa vụ trả lại cho bà T số vàng cố đất đã nhận là 20 chỉ vàng 24 kara.

[5] Án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 6, 12, 14, 26 của 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, lệ phí Tòa án. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí. Bị đơn là người cao tuổi, nếu như có đơn xin miễn án phí sẽ được xem xét miễn nộp án phí, nhưng bị đơn không có đơn xin miễn án phí theo quy định nên vẫn phải chịu án phí đối với nghĩa vụ phải thi hành 20 chỉ vàng 24 kara là: 20 chỉ x 7.500.000 đ/chỉ = 150.000.000 đồng x 5% = 7.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 92, 147, 207, 227, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167 của Luật đất đai; Điều 6, 12, 14, 26 của 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, lệ phí Tòa án.

1- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lý Hoàng A và bà Lê Thị Kim T. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Lý Hoàng A, bà Lê Thị Kim T và ông Võ Văn G, Huỳnh Thị T1 xác lập ngày 04/12/2018 vô hiệu.

Buộc ông Võ Văn G và bà Huỳnh Thị T1 trả lại cho bà Lê Thị Kim T 20 chỉ vàng 24 kara (loại vàng 9999 hoặc tương đương).

Đình chỉ xét xử yêu cầu nguyên đơn đã rút đối với số lúa 80 giạ.

2- Án phí sơ thẩm: Buộc ông Võ Văn G và bà Huỳnh Thị T1 phải cùng liên đới chịu án phí là 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

3- Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Minh;
- Chi cục THADS huyện An Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ngô Trường Hận