TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ LONG MỸ** **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2022/DS-ST
Ngày: 08 - 4 - 2022
V/v: "Tranh chấp hợp đồng dân sự cầm cố, Th1ê quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ LONG MỸ
TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên tòa: Ông Trần Văn Lẫm

Các hội thẩm nhân dân:

Bà Đặng Thị Em.

Bà Hồ Thị Út.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Nhiệm, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Mỹ tham gia phiên tòa: Bà Lưu Thị Kim Chúc– Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 85/2021/TLST-DS, ngày 30 tháng 11 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng dân sự cầm cố, Th1ê quyền sử dụng đất". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2022/QĐXXST - DS, ngày 07 tháng 3 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2022/QĐST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: - Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1981.

- Bà Võ Thị Th, sinh năm: 1981.

Bà Võ Thị Th ủy quyền cho ông Nguyễn Văn C (văn bản ủy quyền ngày 07/4/2021).

Cùng địa chỉ: Ấp 7, xã A, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Có mặt.

2. Bị đơn: - Ông Lâm Thanh L, sinh năm: 1970.

- Bà Trần Thị Th1, sinh năm: 1981.

Cùng địa chỉ: Ấp 7, xã A, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 06/4/2021 và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Th trình bày: Vào ngày 21/8/2018 ông Lâm Thanh L và vợ là Trần Thị Th1 có cố cho ông và bà Th 04 công tầm lớn đất ruộng với giá 100.000.000 đồng, việc cố đất ông L bà Th1 có lập hợp đồng cầm cố đất đai ngày 21/8/2021, thời hạn cố là 03 năm kể từ ngày 21/8/2021, ông C và bà Th đã giao đủ số tiền 100.000.000 đồng cho ông L, bà Th1. Sau khi cố ông C, bà Th cho ông L bà Th1 Th1ê lại làm với giá 12.000.000 đồng/năm, thời hạn cho Th1ê là 03 năm từ ngày 21/8/2018 đến 21/8/2021. Đến năm 2019 ông C phát hiện ông L, bà Th1 tiếp tục cố phần đất này lại cho người khác và chưa trả tiền Th1ê đất 02 năm. Ngoài ra bà Th có cho bà Th1 Th1ê sử dụng căn tin để buôn bán cho học sinh, thời hạn Th1ê là 05 năm từ ngày 01/7/2018 đến 01/7/2023 với số tiền Th1ê là 20.000.000 đồng đến nay chưa trả.

Tại phiên tòa ông C yêu cầu Tòa án buộc ông Lâm Thanh L và bà Trần Thị Th1 trả cho ông và bà Th số tiền cố đất là 100.000.000 đồng. Đối với số tiền Th1ê đất 24.000.000 đồng và tiền Th1ê sử dụng căn tin 20.000.000 đồng ông xin rút lại, không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này.

Đối với bị đơn ông Lâm Thanh L, bà Trần Thị Th1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên chưa có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà Th.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi tòa án thụ lý vụ án đến nay Thẩm phán được phân công đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự như: Xác định mối quan hệ tranh chấp, tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, gửi quyết định xét xử cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tống đạt văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo thủ tục quy định về phiên toà sơ thẩm. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên toà hôm nay ông C bà Th đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự, ông L bà Th1 chưa thực hiện đúng quy định Điều 70,72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Mỹ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu ông C đã rút.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục: Đối với bị đơn ông Lâm Thanh L, bà Trần Thị Th1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt ông L bà Th1.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng dân sự cầm cố, Th1ê quyền sử dụng đất" theo Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án Th1ộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Nội dung vụ án:

Ngày 21/8/2018 vợ chồng ông L bà Th1 có cố cho ông C bà Th 04 công tầm lớn đất ruộng (diện tích 5.200m^2) với giá 100.000.000 đồng, việc cố đất có làm hợp đồng ngày 21/8/2018, thời hạn cố là 03 năm, ông C bà Th đã giao đủ số tiền cố đất 100.000.000 đồng cho ông L bà Th1. Sau khi cố đất, ông C bà Th cho ông L bà Th1 Th1ê lại làm với giá 12.000.000/04 công/năm, thời hạn Th1ê là 03 năm kể từ ngày 21/8/2021 nhưng vợ chồng ông L bà Th1 chưa trả đủ số tiền Th1ê đất thì cố phần đất này lại cho người khác. Ngoài ra bà Th có cho bà Th1 Th1ê sử dụng căn tin để buôn bán cho học sinh, thời hạn Th1ê là 05 năm với giá 20.000.000 đồng đến nay chưa trả. Tại phiên tòa ông C yêu cầu Tòa án buộc ông Lâm Thanh L, bà Trần Thị Th1 trả số tiền cố đất là 100.000.000 đồng. Do phần đất hiện nay ông L bà Th1 đã cố cho người khác nên ông C không yêu cầu xem xét phần đất đã cố. Đối với số tiền Th1ê đất 24.000.000 đồng và tiền Th1ê sử dụng căn tin 20.000.000 đồng ông C xin rút lại không yêu cầu giải quyết. Bị đơn Lâm Thanh L, Trần Thị Th1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên chưa có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà Th. Việc tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng dân sự cầm cố và Th1ê quyền sử dụng đất Th1ộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[4] Qua thẩm vấn công khai tại Hội đồng xét xử nhận định: Vào ngày 21/8/2018 ông L bà Th1 có cố cho ông C bà Th 04 công đất ruộng diện tích 5.200m^2 Th1ộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01417 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 29/7/2016 cho ông L, bà Th1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01418 do Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 20/7/2016 cho ông Lâm Trọng Hậu, đến ngày 26/7/2016 ông Hậu đã chuyển nhượng lại cho ông L, bà Th1. Giá đất cố là 100.000.000 đồng, thời hạn cố 03 năm, việc cố đất có lập thành văn bản. Ông C bà Th đã giao đủ số tiền 100.000.000 đồng cho ông L bà Th1 cùng ngày 21/8/2018. Sau khi cố đất xong ông C bà Th cho ông L bà Th1 Th1ê lại toàn bộ phần đất đã nhận cố mỗi năm 12.000.000 đồng, thời hạn Th1ê là 03 năm cùng với thời gian cố đất. Ông L bà Th1 sử dụng đất đến tháng 5/2019 thì tiếp tục cố đất lại cho người khác nhưng không trả lại tiền cố đất 100.000.000 đồng nên ông C yêu cầu ông L bà Th1 trả lại tiền cố đất là 100.000.000 đồng.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, nguyên đơn đã cung cấp hợp đồng cầm cố đất đai lập ngày 21/8/2018 và biên nhận ngày 21/8/2018 có chữ ký Lâm Thanh L và Trần Thị Th1. Tòa án đã tiến hành triệu tập ông L, bà Th1 để làm rõ chữ ký trong hợp đồng cầm cố đất đai có phải của ông L, bà Th1 không. Tuy nhiên ông L, bà Th1 vắng mặt và không có ý kiến, cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào đế phản bác lại yêu cầu của nguyên đơn, xem như ông L, bà Th1 tự từ bỏ quyền đưa ra tài liệu chứng cứ chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Theo quy định tại khoản 4 Điều 91: Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã Th1 thập được có trong hồ sơ vụ việc.

Nên Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định.

[5] Qua xem xét hợp đồng cầm cố đất đai lập ngày 21/8/2018 giữa ông Lâm Thanh L, bà Trần Thị Th1 với ông Nguyễn Văn C bà Võ Thị Th thì việc giao dịch giữa các đương sự vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng vô hiệu. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng dân sự vô hiệu thì các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó Hội đồng xét xử buộc ông Lâm Thanh L và bà Trần Thị Th1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn C và bà Võ Thị Th số tiền cố đất 100.000.000 đồng, do phần đất ông C bà Th nhận cố của ông L bà Th1 hiện nay ông L bà Th1 đã cố cho người khác nên Hội đồng xét xử không buộc ông C bà Th trả lại đất cho ông L bà Th1.

[6] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền Th1ê đất 24.000.000 đồng và tiền Th1ê sử dụng căn tin 20.000.000 đồng.

[7] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Đương sự còn phải chịu án phí theo quy định;

[9] Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức Th1, miễn, giảm, Th1, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ: Điều 117, 122, 123, 131, 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị Th.

Hợp đồng cầm cố đất đai lập ngày 21/8/2018 giữa ông Lâm Thanh L, bà Trần Thị Th1 với ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị Th vô hiệu. Buộc ông Lâm Thanh L, bà Trần Thị Th1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị Th số tiền 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C bà Võ Thị Th về việc yêu cầu bị đơn ông Lâm Thanh L bà Trần Thị Th1 trả số tiền Th1ê đất là 24.000.000 đồng và tiền Th1ê sử dụng căn tin là 20.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị Th có quyền khởi kiện lại đối với ông Lâm Thanh L và bà Trần Thị Th1 theo quy định pháp luật.

Kể từ ngày bà ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị Th có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án. Lãi suất chậm trả tiền được xác định theo thỏa Th1ận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468, nếu không thỏa Th1ận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lâm Thanh L, bà Trần Thị Th1 phải chịu 5.000.000 đồng (*năm triệu đồng*).

Ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị Th được nhận lại 3.100.000 đồng (*ba triệu một trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai Th1 số 0004048 ngày 30/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ.

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 thoả Th1ận 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, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị Th có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án ngày 08/4/2022. Bị đơn ông Lâm Thanh L, bà Trần Thị Th1 được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương nơi cư trú.

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

(Đã ký)
Trần Văn Lẫm

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- VKSND thị xã Long Mỹ;
- Chi cục THADS TX Long Mỹ;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.