

**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: 05/2022/DS-ST

Ngày: 20-01-2022

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 Đê

2. Ông Nguyễn Văn Cho.

- Thư ký phiên tòa: Ông Cao Vũ Linh - 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 20 tháng 01 năm 2022, tại Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2021/TLST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2022/QĐXXST-DS ngày 05/01/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đ, sinh năm 1968; *Có mặt*

- Bị đơn: Ông O, sinh năm 1966 và bà P, sinh năm 1967; *Có đơn xin vắng mặt*

Cùng địa chỉ: ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày: Vào ngày 13/01/2001 âm lịch vợ chồng ông O, bà P có cố cho ông Đ 02 công đất tại ấp A, xã T với giá 3,5 chỉ vàng 24 Kara, không thời hạn. Ông Đ không có nhu cầu sử dụng đất nên cho vợ chồng ông O thuê lại mỗi năm 20 gia lúa. Từ khi

thuê vợ chồng ông O không trả tiền thuê đất, ông Đ yêu cầu vợ chồng ông O trả lại 3,5 chỉ vàng thì vợ chồng ông O thống nhất và hứa trả mỗi tháng 1.000.000 đồng, nhưng chỉ trả được 1.000.000 đồng thì không thực hiện theo thỏa thuận nữa. Nay yêu cầu tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng ông O vô hiệu, yêu cầu vợ chồng ông O, bà P trả lại cho ông 3,5 chỉ vàng 24 kara (loại vàng 98%). Ông Đ sẽ trả lại cho ông O 1.000.000 đồng đã nhận.

- *Bị đơn vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên không có lời trình bày tại tòa.* Theo biên bản hòa giải tại ấp A, vợ chồng ông O, bà P có thừa nhận có đất cho ông Đ giá 3,5 chỉ vàng 24 kara và đồng ý quy đổi ra thành 17.000.000 đồng, hứa trả mỗi tháng 1.000.000 đồng. Tại biên bản ghi lời khai vợ chồng ông O cũng thừa nhận số nợ này và đã trả được 1.000.000 đồng. Nay đồng ý trả mỗi tháng 1.000.000 đồng.

- *Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử 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 và chấp hành nội quy phiên tòa. Bị đơn có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là đúng quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu, các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận. Ông O, bà P có nghĩa vụ trả cho ông Đ 3,5 chỉ vàng 24 kara; ghi nhận sự tự nguyện của ông Đ trả lại cho ông O, bà P 1.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu ông O, bà P trả lại vàng đã nhận khi có đất. Các đương sự không ai yêu cầu vấn đề gì khác nên xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*”.

Bị đơn có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do bị đơn vắng mặt nên vụ án không tiến hành hòa giải được theo quy định tại Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nội dung tranh chấp: Ngày 13/01/2001 ông O và bà P có cố cho ông Đ 02 công đất giá 3,5 chỉ vàng 24 kara. Ông O, bà P có nhận vàng nhưng ông Đ không nhận đất. Các bên đã thống nhất chấm dứt hợp đồng cầm cố và trả lại cho

nhau những gì đã nhận. Đây là tình tiết, sự kiện các bên thừa nhận không cần phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông O, bà P cho rằng 3,5 chỉ vàng quy ra thành 17.000.000 đồng và đã trả được 1.000.000 đồng, chỉ còn 16.000.000 đồng và thống nhất trả tiếp mỗi tháng 1.000.000 đồng đến khi hết nợ.

Ông O, bà P trình bày nhưng không đến Tòa án để được hòa giải, không đến dự phiên tòa nên Hội đồng xét xử không hòa giải động viên các bên thỏa thuận được.

[3] Thấy rằng việc cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông O, bà P và ông Đ là vi phạm quy định của pháp luật nên yêu cầu của ông Đ và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, cần tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông O, bà P với ông Đ vô hiệu. Theo đó các bên trả cho nhau những gì đã nhận. Ông O, bà P nhận của ông Đ 3,5 chỉ vàng nên có nghĩa vụ trả vàng đã nhận.

Ông O, bà P không yêu cầu ông Đ trả lại 1.000.000 đồng nhưng ông Đ tự nguyện trả lại nên ghi nhận.

[4] Án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 6, 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; ông O, bà P có nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 92, 147, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 6, 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 yêu cầu của ông Đ, tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông O, bà P với ông Đ lập ngày 13/01/2001 vô hiệu. Buộc ông O và bà P cùng liên đới trả cho ông Đ 3,5 (Ba phẩy năm) chỉ vàng 24 kara (loại vàng 98%).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đ trả lại cho ông O, bà P số tiền 1.000.000 đồng (Một triệu đồng).

2- Về án phí sơ thẩm:

Ông O và bà P cùng liên đới chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Đ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005011 ngày 09/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh.

3- Ông Đ có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; ông O, bà P vắng mặt phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng 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 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