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

Bản án số: **12/**2022/DS-ST
Ngày: 25-02-2022
V/v Tranh chấp về hợp đồng dân sự cầm cố quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THUẬN, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Linh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Hoàng Vũ

2. Bà Phan Thị Cẩm

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Lê Trọng Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên toà*:** Ông Nguyễn Tri Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2022 tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2021/TLST-DS ngày 25 tháng 01 năm 2021 về "*Tranh chấp về hợp đồng dân sự cầm cố quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2022/QĐXXST-DS ngày 11/01/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2022/QĐST-DS ngày 27/01/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Thị C**, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã H, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Trần Văn Út N**, sinh năm 1964 (vắng mặt)

2.2. Bà **Tô Thị Q**, sinh năm 1967 (vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh **Trần Văn Đ**, sinh năm 1988 (vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

3.2. Chị **Đặng Thị D**, sinh năm 1992 (vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã B, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang

3.3. **Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Kiên Giang**

Địa chỉ: khu phố A, thị trấn B, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T: Anh **Nguyễn Trọng C**, sinh năm 1986, trú tại: Khu phố A, thị trấn B, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang (văn bản ủy quyền ngày 18/11/2021) (có mặt)

3.4. **Ngân hàng thương mại cổ phần K**

Địa chỉ: Số 40 - 42 - 44 HT, phường V, thành phố G, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng thương mại cổ phần K: Anh **Văn Tấn P**, sinh năm 1987, trú tại: Khu phố C, thị trấn B, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần K (văn bản ủy quyền ngày 22/12/2021) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 13/01/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/6/2021, biên bản lấy lời khai các ngày 28/5/2021 và trong quá trình xét xử nguyên đơn bà **Trần Thị C** trình bày và yêu cầu như sau:*

Bà với vợ chồng ông Trần Văn Út N, bà Tô Thị Q có thỏa thuận cầm cố diện tích đất, cụ thể như sau: Ngày 30/7/2012 hai bên thống nhất thỏa thuận ông Trần Văn Út N, bà Tô Thị Q cầm cố cho bà một phần đất có diện tích 03 công tầm 03 mét (đất ruộng), phần đất tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang với giá 30.000.000 đồng, thời hạn 03 năm chuộc lại đất (có làm giấy cố đất), nếu hết hạn 03 năm mà ông Út N, bà Q không có tiền chuộc lại đất thì bà vẫn tiếp tục sử dụng.

Thực tế hai bên chỉ làm hợp đồng cầm cố, nhưng không có đo đạc đất và ông Út N, bà Q cũng không giao đất cho bà, vì tại thời điểm cầm cố hai bên đã thỏa thuận bà cho ông Út N, bà Q thuê lại toàn bộ phần đất này để sử dụng, thỏa thuận giá thuê mỗi năm 1.500.000 đồng/công.

Ông Út N, bà Q sử dụng đến đầu năm 2020 thì giao lại phần đất này cho bà và bà cho Trần Văn Đậm (con ông Út N, bà Q) ở ấp T, xã B, huyện Vĩnh Thuận,

tỉnh Kiên Giang thuê cũng với giá 1.500.000 đồng/công. Hiện phần đất anh Đậm đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Ông Út N, bà Q đã trả tiền thuê đất đầy đủ cho bà không thiếu đồng nào; đối với anh Đậm chưa trả tiền thuê đất năm 2021.

Trước đây Ngân hàng TMCP K khởi kiện ông Út N, bà Q thì Tòa án có mời bà để xác định có khởi kiện ông Út N, bà Q hay không. Tại thời điểm đó do nghĩ tình anh em nên đã xác định không khởi kiện ông Út N, bà Q mà để từ từ họ trả.

Đến ngày 13/4/2021 Cơ quan Thi hành án dân sự huyện T kê biên tài sản của ông Út N, bà Q để thi hành bản án cho Ngân hàng TMCP K, trong đó có phần đất 03 công tầm 03 mét bà nhận cầm cố của ông Út N, bà Q. Do đó, thấy quyền lợi của mình bị xâm phạm nên bà mới làm đơn khởi kiện ông Út N, bà Q.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử đất ngày 30/7/2012 giữa bà với ông Trần Văn Út N, bà Tô Thị Q. Đồng thời, buộc ông Út N, bà Q phải trả cho bà số tiền nhận cầm cố là 30.000.000 đồng và bà sẽ giao trả lại ông Út N, bà Q diện tích đất 03 công tầm 03 mét, phần đất tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang mà bà đã nhận cầm cố.

** Đối với yêu cầu trên của nguyên đơn, tại biên bản lấy lời khai ngày 02/12/2021 bị đơn bà **Tô Thị Q** trình bày:*

Ngày 30/7/2012 bà cùng chồng là Trần Văn Út N có thỏa thuận cầm cố cho bà Trần Thị C một phần đất có diện tích 03 công tầm 03 mét (đất ruộng), phần đất tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang với giá 30.000.000 đồng, thời hạn 03 năm chuộc lại đất (có làm giấy cố đất), nếu hết hạn 03 năm mà vợ chồng bà không có tiền chuộc lại đất thì bà C vẫn tiếp tục sử dụng.

Khi cầm cố đất hai bên chỉ làm hợp đồng cầm cố, không có đo đạc đất và vợ chồng bà cũng không giao đất cho bà C. Sau khi cầm cố đất cho bà C thì vợ chồng bà thỏa thuận với bà C thuê lại toàn bộ phần đất này để sử dụng.

Đến năm 2020 thì vợ chồng bà không thuê đất nữa nên bà C cho vợ chồng Trần Văn Đ, Đặng Thị D (con và dâu ông Út N, bà Q) ở ấp T, xã B, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang thuê và sử dụng đến nay. Vợ chồng bà đã trả đủ tiền thuê đất cho bà C.

Phần đất này hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đang kê biên để thi hành cho Ngân hàng TMCP K, do trước đây vợ chồng bà có vay tiền của Ngân hàng K nhưng chưa trả tiền.

Nay theo yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị C nêu ra thì bà cũng đồng ý yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với hợp đồng cầm cố giữa hai bên, đồng thời đồng ý trả lại bà C số tiền đã nhận cầm cố là 30.000.000 đồng, nhưng xin được trả dần do hiện nay hoàn cảnh gia đình quá khó khăn.

** Đối với bị đơn ông **Trần Văn Út N** không có văn bản trình bày ý kiến.*

** Đối với yêu cầu trên của nguyên đơn, tại biên bản lấy lời khai ngày 02/12/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Trần Văn Đ, Đặng Thị D** trình bày:*

Trước đây cha Trần Văn Út N và mẹ Tô Thị Q có cầm cố cho bà Trần Thị C 03 công đất tầm 03 mét (đất ruộng).

Đến năm 2020 vợ chồng anh thuê 03 công này để sử dụng cho đến nay.

Nay theo yêu cầu của nguyên đơn nêu ra anh chị đồng ý, không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án này.

** Đối với yêu cầu trên của nguyên đơn, tại bản tự khai ngày 27/01/2022 anh **Văn Tấn P** là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP K trình bày:*

Ông Trần Văn Út N và bà Tô Thị Q vay của Ngân hàng TMCP K số tiền là 80.000.000đ *(Tám mươi triệu đồng)* theo hợp đồng tín dụng số 0136/17/HĐTD/1009-4816 ngày 19/01/2017 cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 80.000.000 đồng (*Bằng chữ: Tám mươi triệu đồng*).

- Mục đích vay: Trồng khóm, trồng lúa.

- Giải ngân ngày: 19/01/2017.

- Thời hạn vay: 12 tháng, ngày đến hạn: 19/01/2018.

- Lãi suất: 12.6%/năm, tính trên số dư thực tế và thời gian vay vốn thực tế. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng một lần,và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng của loại tiền mà bên vay vốn đang vay, loại lãnh lãi cuối kỳ do Ngân hàng TMCP K công bố tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng (+) biên độ 3.78%/năm. Lãi suất vay sau khi thay đổi không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành tại đơn vị.

- Mức phạt chậm trả lãi: 0.05%/ngày.

- Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay ngay thời điểm nợ quá hạn.

- Hình thức thanh toán: Lãi trả cuối kỳ, gốc trả cuối kỳ, theo hợp đồng tín dụng số: 0136/17/HĐTD/1009-4816 ngày 19/01/2017.

- Tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay của hợp đồng tín dụng số: 0136/17/HĐTD/1009-4816 ngày 19/01/2017 theo hợp đồng thế chấp số 0136/17/HĐTC-BĐS/1009-4816 ngày 19/01/2017 gồm có: 02 quyền sử dụng đất (**QSDĐ 1**: Loại đất: Đất trồng lúa; diện tích: 1.4804m^2, tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang; tờ bản đồ số: 08; thửa số: 19 theo Giấy chứng nhận QSD đất số BV 119229 do UBND huyện Vĩnh Thuận cấp ngày 16/12/2015 đứng tên ông (Bà): Trần Văn Út N), (**QSDĐ 2**: Loại đất: Đất ở tại nông thôn, trồng cây lâu năm; diện tích: 3.804m^2, tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang; tờ bản đồ số: 08; thửa số: 75 theo Giấy chứng nhận QSD đất số BV 119230 do UBND huyện Vĩnh Thuận cấp ngày 16/12/2015 đứng tên ông (Bà): Trần Văn Út N). Tổng diện tích: 18.608m^2.

- Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đã được UBND xã B chứng thực ngày 19/01/2017 và tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, tỉnh Kiên Giang ngày 19/01/2017 đúng theo quy định pháp luật.

Kể từ ngày nhận tiền vay cho ông Trần Văn Út N và bà Tô Thị Q liên tục vi phạm hợp đồng tín dụng là không thanh toán tất nợ. Ngân hàng K yêu cầu ông Trần Văn Út N và bà Tô Thị Q thanh toán tất nợ theo thỏa thuận nhưng ông không thực hiện nên đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký.

Vì vậy Ngân hàng TMCP K đã có đơn khởi kiện đối với ông Út N, bà Q gửi Tòa án và đã được xét xử bằng bản án số 56/2019/DS-ST ngày 18/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang. Bản án đã có hiệu lực pháp luật và đang trong quá trình kê biên tài sản để thi hành án.

Nay biết được phần đất đang có tranh chấp giữa bà C với ông Út N, bà Q nằm trong một phần tài sản đang kê biên thi hành án và được Tòa án thông báo tham gia tố tụng trong vụ án. Tuy nhiên, do các đương sự không có yêu cầu xử lý gì đối với tài sản này, vì vậy với tư cách là người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP K anh không yêu cầu giải quyết gì, vì sau khi bản án này có hiệu lực pháp luật thì cơ quan Thi hành án sẽ tiếp tục kê biên thi hành theo trình tự pháp luật quy định đối với bản án trước đó đã tuyên.

**** Tại phiên tòa*:**

- Nguyên đơn bà Trần Thị C có ý kiến: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không thay đổi, bổ sung gì. Đối với phần đất hai bên thỏa thuận cầm cố, hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận đang kê biên để thi hành cho Ngân hàng TMCP K bà không ý kiến, yêu cầu gì mà đồng ý để Chi cục Thi hành án dân sự huyện T tiếp tục kê biên để thi hành theo quy định. Bà tự nguyện

chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

- Bị đơn bà Tô Thị Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn Đ, chị Đặng Thị D vắng mặt, nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bị đơn ông Trần Văn Út N vắng mặt lần thứ hai không lý do mặc dù đã được triệu tập hợp lệ.

- Anh Nguyễn Trọng C là người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án huyện T có ý kiến: Phần đất giữa nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp từ hợp đồng cầm cố hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đang kê biên để thi hành cho Ngân hàng TMCP K. Các đương sự không ý kiến tranh chấp gì phần đất này nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện T cũng không ý kiến gì.

- Anh Văn Tấn P là người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP K vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày như trên.

- Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng nguyên đơn, bị đơn bà Tô Thị Q, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Văn Đ, Đặng Thị D và anh Nguyễn Trọng C là người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án huyện T, anh Văn Tấn P là người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP K trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, còn để vụ án quá thời hạn chuẩn bị xét xử; đối với người tham gia tố tụng bị đơn ông Trần Văn Út N trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là chưa đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, cụ thể như không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tham gia phiên tòa xét xử.

+ Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa giữa bà Trần Thị C với ông Trần Văn Út N, bà Tô Thị Q xác lập ngày 30/7/2012 là vô hiệu nên đề nghị hủy bỏ, buộc ông Trần Văn Út N, bà Tô Thị Q trả cho nguyên đơn bà Trần Thị C số tiền 30.000.000 đồng là giá trị cầm cố quyền sử dụng đất tại thời điểm xác lập hợp đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt Thông báo thụ lý cho bị đơn ông Trần Văn Út N biết và quy đinh thời gian để bị đơn có ý kiến về việc khởi kiện *"Tranh chấp về hợp đồng dân sự cầm cố quyền sử dụng đất"* của nguyên đơn bà Trần Thị C. Nhưng bị đơn ông Trần Văn Út N không có ý kiến gì và cũng không cung cấp chứng cứ gì để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Do đó, Tòa án vẫn tiến hành việc giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ngày 16/11/2021 Tòa án nhận được đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải của nguyên đơn bà Trần Thị C. Như vậy, được xác định đây là vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được theo quy định tại khoản 4 Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: "*.....Một trong các đương sự đề nghị không tiến hành hòa giải*".

Nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung và đã tống đạt hợp lệ các thủ tục xét xử cho bị đơn ông Trần Văn Út N, nhưng bị đơn ông Trần Văn Út N vắng mặt không có lý do nên HĐXX phải hoãn phiên tòa. Quyết định hoãn phiên tòa để mở phiên tòa xét xử lần thứ hai đã được tống đạt hợp lệ cho bị đơn ông Trần Văn Út N, nhưng bị đơn ông Trần Văn Út N vẫn vắng mặt không có lý do, đồng thời tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà Trần Thị C, và anh Nguyễn Trọng C là người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án huyện T, anh Văn Tấn P là người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP K không yêu cầu hoãn phiên tòa. Vì vậy, HĐXX vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn ông Trần Văn Út N theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 241 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và về thẩm quyền: Nguyên đơn bà Trần Thị C khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà với bị đơn ông Trần Văn Út N, bà Tô Thị Q và bị đơn bà Q cũng thừa nhận đúng với yêu cầu của nguyên đơn. Do đó, quan hệ pháp luật trong trường hợp này được xác định là *tranh chấp về hợp đồng dân sự cầm cố quyền sử dụng đất* và ông Út N, bà Q có nơi cư trú cũng như nơi thực hiện hợp đồng là tại ấp T, xã B, huyện Vĩnh Thuận nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3] Về nội dung:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự xác định được, giữa nguyên đơn bà Trần Thị C với bị đơn ông

Trần Văn Út N, bà Tô Thị Q có xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng phần đất diện tích 03 công tầm 03 mét (đất ruộng), tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang.

Qua biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/6/2021 xác định được phần đất đang tranh chấp gồm các cạnh 1, 2, 3, 4 có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.888m^2, trong đó: cạnh 1-2 giáp Trần Văn Út N 32,88m, cạnh 2-3 giáp Nguyễn Thị N 119,06m, cạnh 3-4 giáp Trần Thị H 32,88m, cạnh 4-1 giáp Trần Văn Đ 119,06m, phần đất tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang.

Tuy nhiên, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Trần Thị C với bị đơn ông Trần Văn Út N, bà Tô Thị Q là một giao dịch trái pháp luật, bị vô hiệu toàn bộ ngay từ khi xác lập và không có giá trị về mặt pháp lý vì quyền sử dụng đất không thuộc đối tượng để thực hiện giao dịch cầm cố theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, cho nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên khi thực hiện giao dịch. Do đó, cần phải hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa hai bên và xử lý hậu quả theo quy định của pháp luật. Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: " Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; 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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả;…". Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị C về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị C với ông Trần Văn Út N, bà Tô Thị Q xác lập ngày 30/7/2012 là vô hiệu nên hủy bỏ.

Như vậy ông Trần Văn Út N, bà Tô Thị Q phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Thị C số tiền nhận cầm cố là 30.000.000 đồng khi xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với nhau.

Nguyên đơn, bị đơn bà Tô Thị Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Văn Đ, Đặng Thị D cũng như người đại diện hợp pháp Chi cục Thi hành án huyện T và người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP K đều xác định và thừa nhận, đối với phần đất cầm cố giữa nguyên đơn bà Trần Thị C với bị đơn ông Trần Văn Út N, bà Tô Thị Q hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đang kê biên để thi hành cho Ngân hàng TMCP K theo bản án số 56/2019/DS-ST ngày 18/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang. Không ai ý kiến, yêu cầu giải quyết gì đối với phần đất này, do đó HĐXX không xem xét.

Xét đề nghị của đại diện viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: **2.041.000 đồng**. Tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị C xác định không yêu cầu bị đơn ông Trần Văn Út N, bà Tô Thị Q phải hoàn trả cho bà chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, mà bà tự nguyện chịu toàn bộ 2.041.000 đồng chi phí này. Do đó, HĐXX xét thấy đây là sự tự nguyện của bà C nên cần chấp nhận ý kiến của bà C là phù hợp theo quy định tại Điều 157, Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Về án phí sơ thẩm: 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 án phí, lệ phí Tòa án:

Bị đơn ông Trần Văn Út N, bà Tô Thị Q phải chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ phải trả tiền cho nguyên đơn bà Trần Thị C là 1.500.000 đồng (30.000.000đ x 5%) và 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Tổng cộng, ông Út N, bà Q phải chịu **1.800.000** đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 241 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

Áp dụng Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị C với ông Trần Văn Út N, bà Tô Thị Q xác lập ngày 30/7/2012 vô hiệu.

2. Buộc bị đơn ông Trần Văn Út N, bà Tô Thị Q phải hoàn trả cho nguyên đơn bà Trần Thị C số tiền **30.000.000đ** *(Ba mươi triệu đồng)* là tiền cầm cố đất.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Nguyên đơn bà Trần Thị C tự nguyện chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là **2.041.000 đồng**, nhưng được trừ vào số tiền đã nộp là 2.041.000 đồng theo hóa đơn số 0000116 ngày 14 tháng 7 năm 2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Vĩnh Thuận; bà C đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí:

- Bị đơn ông Trần Văn Út N, bà Tô Thị Q phải chịu **1.800.000** đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Trần Thị C **750.000 đồng** tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0003961 ngày 18 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 25/02/2022); đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo 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 Luật thi hành án dân sự 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 điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *Toà án tỉnh KG;*
- *VKS huyện, tỉnh;*
- *Các Đ/s;*
- *UBND xã B;*
- *Chi cục THADS huyện;*
- *Lưu (HSVA, VPTA).*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Phạm Thị Mỹ Linh