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: **32**/2024/DS-ST
Ngày: 17-5-2024
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 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 Nguyễn Trường Thống

2. Ông Đào Hoàng Khương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Chúc Phương - 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 17 tháng 5 năm 2024 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: 48/2024/TLST-DS ngày 01/3/2024 về "*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 52/2024/QĐXXST-DS ngày 08/4/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1956 (có mặt)

1.2. Bà **Hồ Thị L**, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: ấp VH, xã HC, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang

2. Bị đơn:

2.1. Bà **Đinh Thị O**, sinh năm 1961 (vắng mặt)

2.2. Ông **Phan Văn N**, sinh năm 1998 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp TB, xã VBB, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 22/02/2024; biên bản lấy lời khai ngày 04/4/2024 nguyên đơn ông **Nguyễn Văn S**, bà **Hồ Thị L** trình bày và yêu cầu như sau:*

Vào ngày 12/12/2019 âm lịch chúng tôi với bà Đinh Thị O, ông Phan Văn N có thỏa thuận cầm cố phần đất 7,5 công tầm 03 mét, đất tại ấp TB, xã VBB, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang với giá 100.000.000 đồng, thời hạn 03 năm (ngày 12/12/2022 âm lịch), khi cầm cố không đo đạc thực tế. Việc thỏa thuận giữa hai bên có làm giấy tay tại nhà chúng tôi.

Ngay khi cầm cố thì chúng tôi cho bà O, ông N thuê lại toàn bộ phần đất này với giá 17.500.000 đồng, tiền thuê đất thì bà O, ông N trả hàng năm. Việc thỏa thuận thuê đất giữa hai bên ghi chung trong tờ cố đất.

Phần đất hiện bà O, ông N đang quản lý, sử dụng.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng cầm cố không đề ngày tháng năm giữa vợ chồng tôi với bà Đinh Thị O, ông Phan Văn N là vô hiệu. Buộc bà Đinh Thị O, ông Phan Văn N phải trả lại số tiền đã nhận cầm cố đất là 100.000.000 đồng, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

** Đối với yêu cầu trên của nguyên đơn, tại biên bản lấy lời khai ngày 26/3/2024 bị đơn bà **Đinh Thị O** có ý kiến:*

Vào ngày 12/12/2019 âm lịch bà và con là Phan Văn N có thỏa thuận cầm cố cho ông Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị L phần đất 7 công tầm 03 mét, đất tại ấp TB, xã VBB, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang với giá 100.000.000 đồng, thời hạn 03 năm (ngày 12/12/2022 âm lịch), hai bên có làm giấy tay.

Sau khi cầm cố thì bà thuê lại toàn bộ phần đất này với giá 17.500.000 đồng, trả tiền thuê đất hàng năm. Bà đã trả tiền thuê đất hàng năm cho ông S, bà L. Hiện đã đến hạn chuộc lại đất, nhưng bà không có khả năng.

"Tờ cố đất" ngày 12/12/2019 âm lịch và "Tờ giao kết" ngày 05/02/2023 âl đúng là chữ ký và ghi họ tên của bà và con là Phan Văn N.

Phần đất hiện bà O, ông N đang quản lý, sử dụng.

Nay theo yêu cầu của nguyên đơn thì bà đồng ý, nhưng xin được trả dần mỗi tháng 1.500.000 đồng.

**** Tại phiên tòa*:**

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị L vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày và yêu cầu như trên.

- Bị đơn bà Đinh Thị O vắng mặt lần thứ nhất, nhưng đã có đơn xin vắng mặt.

- Bị đơn ông Phan Văn N vắng mặt lần thứ hai không có lý do mặc dù đã được tống đạt hợp lệ.

- 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 Đinh Thị O 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; đối với bị đơn ông Phan Văn 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 hòa giải 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 ông Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị L với bà Đinh Thị O, ông Phan Văn N không đề ngày tháng năm là vô hiệu nên đề nghị hủy bỏ, buộc bà Đinh Thị O, ông Phan Văn N trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị L số tiền 100.000.000 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 hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho bị đơn ông Phan Văn N, nhưng bị đơn ông N vẫn cố tình vắng mặt không lý do. Đồng thời, nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị L có đơn yêu cầu không tiến hành hòa giải. 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 Phan Văn N. Tại phiên tòa, bị đơn ông Phan Văn N vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Vì vậy, HĐXX tiến hành

xét xử vụ án vắng mặt bị đơn ông Phan Văn 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 ông Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị L khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông bà với bị đơn bà Đinh Thị O, ông Phan Văn N và bị đơn bà O 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 bà O, ông N có nơi cư trú cũng như nơi thực hiện hợp đồng là tại ấp TB, xã VBB, 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 ông Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị L với bị đơn bà Đinh Thị O, ông Phan Văn N có xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng phần đất diện tích 07 công tầm 03 mét (đất ruộng), tọa lạc tại ấp TB, xã VBB, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang.

Tuy nhiên, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị L với bị đơn bà Đinh Thị O, ông Phan Văn N 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 ông Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị L về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị L với bà Đinh Thị O, ông Phan Văn N đã xác lập bằng văn bản không đề ngày tháng năm là vô hiệu nên hủy bỏ.

Như vậy bà Đinh Thị O, ông Phan Văn N phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị L số tiền nhận cầm cố là 100.000.000 đồng khi xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với nhau. Ngược lại, tuy thỏa thuận

cầm cố đất với nhau, nhưng kể từ khi xác lập hợp đồng thì bà Đinh Thị O, ông Phan Văn N thuê lại toàn bộ diện tích đất đã cầm cố và sử dụng phần đất này. Do đó, ông Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị L không phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả quyền sử dụng đất đã nhận cầm cố cho bà Đinh Thị O, ông Phan Văn N.

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

[4] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng 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:

Bị đơn bà Đinh Thị O, ông Phan Văn N phải chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ phải trả tiền cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị L là 5.000.000 đồng (100.000.000đ 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, bà Đinh Thị O, ông Phan Văn N phải chịu **5.300.000** 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, 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 ông Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị L với bà Đinh Thị O, ông Phan Văn N xác lập bằng văn bản không đề ngày tháng năm vô hiệu.

2. Buộc bị đơn bà Đinh Thị O, ông Phan Văn N phải hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị L số tiền **100.000.000đ** *(Một trăm triệu đồng)* là tiền cầm cố đất.

3. Về án phí:

- Bị đơn bà Đinh Thị O, ông Phan Văn N phải chịu **5.300.000** đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và không nhận lại tiền tạm ứng án phí, do khi nộp đơn khởi kiện ông

Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị L thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên trước khi thụ lý được xem xét chấp nhận miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 17/5/2024); 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 VBB;
- Chi cục THADS huyện;
- Lưu (HSVA, VPTA).

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

Phạm Thị Mỹ Linh