TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH KIÊN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

- Bản án số: 38/2024/DS - ST
- Ngày: 20 - 9- 2024
- V/v: " *Tranh chấp hợp đồng cố đất ruộng*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Danh Pì Sách.**

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông **Nguyễn Văn Kiện;**

Ông **Nguyễn Thành Thái**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Danh Lý Khang** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang: Ông **Nguyễn Thế Nam** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 123/2024/TLST- DS, ngày 31 tháng 5 năm 2024 về việc "T*ranh chấp về hợp đồng cố đất ruộn*g" theo Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2024/QĐXXST-DS, ngày 04 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

Ông **Phạm Văn Luông**, Sinh năm: 1965 (vắng mặt)

Ông **Phạm Văn Út Một**, sinh năm: 1985 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Hòa Ninh, xã Mong Thọ A, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

Bà **Lâm Thị Mỹ Hiếu**, sinh năm: 1986 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Hòa Ninh, xã Mong Thọ A, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn Luông và ông Phạm Văn Út Một (theo Giấy ủy quyền ngày 05/6/2024 tại Văn phòng Công

chứng Trương Hồng Sương và Giấy ủy quyền ngày 05/7/2024 tại Văn phòng Công chứng Ngô Minh Thuệ).

*** Bị đơn:**

Ông **Lê Thủy Cầu**, sinh năm: 1988 (vắng mặt)

bà **Nguyễn Thị Tuyết Mai**, sinh năm: 1987 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Thạnh Lợi, xã Mong Thọ A, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Bà **Lâm Thị Mỹ Hiếu**, sinh năm: 1986 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Hòa Ninh, xã Mong Thọ A, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lâm Thị Mỹ Hiếu trình bày**: Vào ngày 05/8/2023 âm lịch ông Phạm Văn Luông, Phạm Văn Út Một có cố 30 công ruộng tầm lớn của vợ, chồng Lê Thủy Cầu, Phan Thị Tuyết Mai với giá là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng), hai bên có làm giấy tay (thời hạn cố là 04 năm) đến ngày 04/8/2027 âm lịch là hết hạn.

Sau khi ông Phạm Văn Luông, Phạm Văn Út Một làm được 01 vụ đông xuân (2023-2024) thì được Ngân hàng cho biết là phần đất này vợ, chồng ông Cầu, bà Mai đã thế chấp vay Ngân hàng nhưng đến nay không thanh toán vốn lãi nên Ngân hàng tiến hành phát mãi toàn bộ diện tích đất của vợ, chồng ông Cầu, bà Mai để thu nợ ngân hàng.

Ông Phạm Văn Luông, Phạm Văn Út Một có điện thoại liên hệ vợ, chồng ông Cầu, bà Mai không nghe máy, thậm chí tắt máy, nên ông Luông và ông Một không liên lạc được, mặt dù phía vợ, chồng ông Cầu, bà Mai có ở nhà, nhưng cố tình né tránh mặt cho Ngân hàng phát mãi đất và lẫn trốn nghĩa vụ trả lại số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) cho ông Luông và ông Một. Đối với phần diện tích đất cố hiện nay ông Luông và ông Một đã giao lại cho ông Cầu, bà Mai nên không yêu cầu giải quyết.

Nay Ông Phạm Văn Luông, Phạm Văn Út Một làm đơn này yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu Thành giải quyết: Buộc vợ chồng Lê Thủy Cầu và Nguyễn Thị Tuyết Mai phải trả lại 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) tiền cố đất cho ông Luông và ông Một.

*** Tại bản tự khai ngày 12/7/2024, bị đơn ông Lê Thủy Cầu và bà Nguyễn Thị Tuyết Mai trình bày như sau**: Vào ngày 05/8/2023 vợ chồng tôi có cố đất

ruộng 30 công tầm cắt cho ông Phạm Văn Luông và ông Phạm Văn Út Một, giá cố là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) thời hạn cố là 04 năm, có làm giấy tay, thời hạn chuộc là 04/8/2027. Nhưng hiện nay, diện tích dất mà tôi cố cho ông Luông, ông Một vợ chồng tôi đã thế chấp cho Ngân hàng và Ngân hàng đang yêu cầu phát mãi để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Nay vợ, chồng tôi có ý kiến thống nhất hủy việc cố đất ruộng theo giấy tay ngày 05/8/2023 với ông Phạm Văn Luông, ông Phạm Văn Út Một, vợ chồng tôi đồng ý trả lại cho ông Luông, ông Một 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

*** Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Mỹ Hiếu:**

Bà Lâm Thị Mỹ Hiếu thống nhất nội dung tại phần trình bày của nguyên đơn.

- Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật Tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo trình tự thủ tục pháp luật tố tụng quy định. Về thời hạn chuẩn bị xét xử đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Tuy nhiên việc Tòa án miễn tiền tạm ứng án phí cho ông Phạm Văn Luông mà không có đơn xin miễn là chưa thực hiện đúng tại khoản 2 Điều 7 Nghị Quyết 326, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn Luông, Phạm Văn Út Một.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] - Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn Luông, Phạm Văn Út Một thực hiện quyền khởi kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự là thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

[2] - Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Phạm Văn Luông, Phạm Văn Út Một yêu cầu hủy giấy tay cố đất giữa ông Phạm Văn Luông, Phạm Văn Út Một với ông Lê Thủy Cầu, bà Nguyễn Thị Tuyết Mai. Đồng thời yêu cầu ông Cầu, bà Mai có trách nhiệm trả lại cho ông Luông, ông Một tiền cố đất. Nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định trong vụ án là "*Tranh chấp về hợp đồng cố đất ruộng* ".

[3] - Về thủ tục tố tụng: Tại phiên toà hôm nay, bị đơn ông Lê Thủy Cầu, bà Nguyễn Thị Tuyết Mai đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, tuy nhiên ông Cầu, bà Mai

có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Tại phiên tòa các đương sự thống nhất xét xử vắng mặt ông Cầu, bà Mai, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 BLTTDS, HĐXX xét xử vắng mặt ông ông Cầu, bà Mai.

[4] - Về nội dung vụ án: Tại phiên toà người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lâm Thị Mỹ Hiếu yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xem xét giải quyết hủy giấy tay cố đất giữa ông Phạm Văn Luông, Phạm Văn Út Một với ông Lê Thủy Cầu, bà Nguyễn Thị Tuyết Mai. Đồng thời yêu cầu ông Cầu, bà Mai trả số tiền cố đất là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất thừa nhận, thực tế sau khi ký hợp đồng cầm cố thì ông Luông, ông Một có giao cho ông Cầu, bà Mai với tổng số tiền là 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng) và canh tác phần đất đã nhận cầm cố. Tuy nhiên, phần đất này hiện nay ông Luông, ông Một đã trả lại cho ông Cầu, bà Mai sử dụng.

Theo quy định của pháp luật về đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, nên giao dịch giữa ông Luông, ông Một với ông Cầu, bà Mai là trái với quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ vào các Điều 122, 123, 131 Bộ luật dân sự 2015 xác định hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự là vô hiệu.

Do phần đất cầm cố ông Luông, ông Một đã giao lại cho ông Cầu, bà Mai canh tác, nên Tòa án không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với đối tượng của hợp đồng.

[4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ khi xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, trao trả những gì đã nhận. Đối với giao dịch của các đương sự chỉ phát sinh quyền và nghĩa vụ với nhau đối với số tiền 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng) do ông Luông, ông Một đã giao cho ông Cầu, bà Mai còn phần đất cố nguyên đơn đã trả lại cho bị đơn canh tác, quản lý nên không có phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với việc giao nhận đất

[5] Quá trình giải quyết vụ án, ông Cầu, bà Mai đã thừa nhận việc ông bà có nhận của ông Luông, ông Một 900.000.000đ, nay ông Cầu, bà Mai đồng ý trả số trên trên nhưng xin đến khi nào bán được đất sẽ trả đủ nhưng ông Luông, ông Một không thống nhất.

[6] Xét đề nghị và kiến nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành là có căn cứ nên HĐXX nghi nhận và khắc phục cho các vụ án sau.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 01 tháng 01 năm 2017 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm thu, nộp và sử dụng án phí và lệ phí tòa án và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Án phí dân sự có giá ngạch số tiền tranh chấp là.

Buộc ông Cầu, bà Mai phải chịu toàn bộ án phí không có giá ngạch và án phí có giá ngạch tổng cộng là: 900.000.000 đồng: 36.000.000 đồng + 100.000.000 đồng x 3% = 39.000.000 đồng = 39.000.000 đồng.

Hoàn trả lại cho ông Phạm Văn Út Một số tiền tổng cộng là 9.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: 0005582 ngày 20/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang. Ông Phạm Văn Luông thuộc trường hợp miễn nộp án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 122, 123, 131, 688 Bộ luật Dân sự 2015;

- Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14, 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 05/8/2023 giữa ông Phạm Văn Luông, ông Phạm Văn Út Một với ông Lê Thủy Cầu, bà Nguyễn Thị Tuyết Mai là vô hiệu.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Út Một và ông Phạm Văn Luông.

2. Buộc ông Lê Thủy Cầu, bà Nguyễn Thị Tuyết Mai cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phạm Văn Luông, ông Phạm Văn Út Một số tiền 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng).

3. Đối với diện tích đất cố hiện nay ông Luông, ông Một đã giao lại cho ông Cầu, bà Mai nên các đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lê Thủy Cầu, bà Nguyễn Thị Tuyết Mai 39.000.000 đồng án phí giá ngạch, 39.000.000đ (ba mươi chín triệu đồng).

5. Ông Phạm Văn Út Một không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Một số tiền 9.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: 0005582, ngày 20/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

Ông Phạm Văn Luông thuộc trường hợp miễn nộp án phí theo quy định của pháp luật.

6. "Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014".

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyệnChâu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Lưu: hồ sơ, V.phòng.

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

Danh Pì Sách