

Bản án số: 16/2023/DS-ST
Ngày: 17-4-2023
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 BÌNH TÂN-TỈNH VĨNH LONG

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ánh Dương
Các hội thẩm nhân dân: Ông Lê Minh Thư
Ông Trương Văn Ánh
- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Kim Hồ là thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long
- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình Tân không tham gia phiên tòa**

Ngày 17 tháng 4 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 192/2022/TLST- DS ngày 09 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2023/QĐXX-ST ngày 02 tháng 3 năm 2023, quyết định hoãn phiên tòa số 32/2023/QĐST-DS ngày 23/02/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị S, sinh năm 1972 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ 05, ấp Đ, xã L, huyện B, tỉnh Vĩnh Long
2. Bị đơn: Ông Lê Tấn B, sinh năm 1983 (vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ F, ấp H, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 08/11/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là bà Lê Thị S trình bày: Ngày 18/10/2017 bà cùng ông Lê Tấn B có thỏa thuận “Hợp đồng cố đất”, với nội dung: Ông Lê Tấn B đồng ý cố cho bà phần đất ruộng diện tích 03 công tầm 2m8 tọa lạc ấp H, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Giá cố đất là 30 chỉ vàng 24K, thời hạn cố là 02 năm từ ngày 18/10/2017 đến ngày 18/10/2019 là đến hạn chuộc lại đất. Cùng ngày 18/10/2017 bà đã giao cho ông B nhận đủ 30 chỉ vàng 24K.

Bà không nhận đất canh tác mà cho ông B mượn lại 03 công với giá là 10.000.000đ/03 công, thời hạn mượn là 02 năm từ ngày 18/10/2017 đến ngày 18/10/2019.

Sau đó, đến hạn chuộc lại đất là ngày 18/10/2019 nhưng ông B không có vàng trả cho bà. Đến năm 2021 thì ông B trả cho bà được 05 chỉ vàng 24K, còn nợ lại 25 chỉ vàng 24K và nợ 03 năm (năm 2019, 2020 và 2021) tiền mượn đất là 30.000.000đ chưa trả.

Bà đã nhiều lần yêu cầu ông B trả vàng cổ đất, trả tiền mượn đất nêu trên nhưng ông B chỉ hứa hẹn mà không thực hiện.

Trước sự việc như trên, bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Tân giải quyết cho bà vấn đề như sau:

Vô hiệu “Hợp đồng cổ đất” ngày 18/10/2017 giữa bà và ông Lê Tấn B

Buộc ông Lê Tấn B có trách nhiệm trả cho bà số vàng cổ đất là 25 chỉ vàng 24K và số tiền mượn đất còn nợ là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng)

Ngoài ra không yêu cầu nào khác.

Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Bình Tân đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Lê Tấn B, để ông Lê Tấn B đến Tòa án tham gia tố tụng, nhưng ông Lê Tấn B không có ý kiến gì gửi cho Tòa án.

Tại phiên tòa bà Lê Thị S trình bày: Bà chỉ yêu cầu ông Lê Tấn B trả cho bà số vàng cổ đất là 25 chỉ vàng 23K, không yêu cầu tiền mượn đất, bà xin rút lại yêu cầu tiền mượn đất này.

Ông Lê Tấn B vắng mặt

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về trình tự, thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa vắng mặt Lê Tấn B không vì sự kiện bất khả kháng dù đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông Lê Tấn B.

[2] Về nội dung vụ án:

Tòa án nhân dân huyện Bình Tân đã thông báo hợp lệ về việc công khai chứng cứ là hợp đồng cổ đất ký ngày 18/10/2017 giữa bà Lê Thị S và ông Lê Tấn B do nguyên đơn xuất trình, đến tại phiên tòa hôm nay Tòa án nhân dân huyện Bình Tân cũng chưa nhận được chứng cứ nào thể hiện bị đơn phản đối chứng cứ do nguyên đơn đưa ra nên được xem là tình tiết, văn bản mà nguyên đơn không phải chứng minh, được quy định tại Khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Xét về đối tượng cầm cố mà các bên đã giao kết là đất đai. Đây là loại tài sản mang tính chất đặc biệt và pháp luật không cho phép dùng loại tài sản này làm tài sản đảm bảo trong giao dịch cầm cố. Theo quy định tại các Điều 166, 167 của Luật Đất đai năm 2013 không ghi nhận quyền cầm cố của người sử dụng đất mà người sử dụng đất chỉ có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất và phải thực hiện theo đúng các thủ tục, trình tự do luật định. Đồng thời, về điều kiện giao dịch dân sự có

hiệu lực được quy định tại Điều 117, 122, 123 của Bộ luật dân sự 2015 cụ thể một trong các quy định đó là các bên chủ thể khi giao kết hợp đồng nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Do đó, hợp đồng cổ đất ngày 18/10/2017 giữa bà Lê Thị S và ông Lê Tấn B đã vi phạm điều cấm nên bị vô hiệu, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà Lê Thị S thừa nhận khi cổ đất đến nay vẫn chưa nhận đất, mà cho ông Lê Tấn B thuê lại. Bà Lê Thị S đã giao đủ số vàng cho ông Lê Tấn B là 30 chỉ vàng 23K, đến năm 2021 ông Lê Tấn B đã trả được 05 chỉ còn lại 25 chỉ vàng do ông B thừa nhận trong “Tờ cam kết” ngày 15/10/2021 mà bà S đã xuất trình. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu là có căn cứ được chấp nhận. Nên cần buộc ông Lê Tấn B trả lại cho bà Lê Thị S số vàng 25 chỉ vàng 23K.

Đình chỉ đối với yêu cầu trả tiền mượn đất là 30.000.000đ của bà Lê Thị S.

[3] Án phí: Ông Lê Tấn B phải chịu án phí theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 131, 309 của Bộ luật dân sự 2015; các Điều 166, 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 35, điểm b khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự và Khoản 2 Điều 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 và lệ phí Tòa án.

1. Vô hiệu hợp đồng cổ đất ngày 18/10/2017 giữa bà Lê Thị S và ông Lê Tấn B

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị S. Buộc ông Lê Tấn B trả cho bà Lê Thị S số vàng là 25 chỉ vàng 23K

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Lê Tấn B nộp 7.000.000đ (*Bảy triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị S là có giấy chứng nhận hộ nghèo, hộ cận nghèo nên được miễn tạm ứng án phí nên không phải trả lại.

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 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 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.

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh VL;
- VKSND huyện Bình Tân;
- THADS huyện Bình Tân;
- Các đương sự
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Ánh Dương