TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 26/2024/DS-ST
Ngày: 16 - 4 - 2024
V/v tranh chấp "Hợp đồng cố đất, hợp đồng vay tài sản"

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 Phan Kim Ngân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Ngọc Tòng

2. Ông Trương Văn Ánh

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Trần Thanh Điền - là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long: *không thuộc trường hợp tham gia phiên tòa.*

Ngày 16 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp: "*hợp đồng cố đất và hợp đồng vay tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2024/QĐXX-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Phùng Văn P**, sinh năm 1965 (có mặt).

1.2. Bà **Lê Thị Thu T**, sinh năm 1966 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1972 (có mặt).

2.2. Bà **Trần Thị G**, sinh năm 1972 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T (ấp T cũ), xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

3. Người làm chứng: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1973. Địa chỉ: tổ D, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 08/12/2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phùng Văn P và bà Lê Thị Thu T trình bày: Vào ngày 24/11/2020 (nhằm ngày 10/10/2020 âm lịch) vợ chồng ông bà có thỏa thuận với vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị G lập "Hợp đồng cố đất", với nội dung: "Ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị G đồng ý cố cho vợ chồng ông bà thửa đất số 151, tờ bản đồ số 4, diện tích 4516,0m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do bà Trần Thị G đứng tên quyền sử dụng đất. Giá cố đất 03 lượng (30 chỉ) vàng 24K. Thời hạn cố 03 năm (từ ngày 10/10/2020 đến ngày 10/10/2023 âm lịch)"; hợp đồng cố đất do ông bà ký tên và vợ chồng ông T1, bà G điểm chỉ. Ngay sau khi ký tên vào hợp đồng, cùng ngày 24/11/2020 ông bà giao cho vợ chồng ông T1, bà G nhận 30 chỉ vàng 24K nhưng không làm biên nhận; ông bà không nhận đất canh tác nhưng thỏa thuận cho ông T1, bà G thuê lại đất (thửa 151 nêu trên) với giá 12.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê đất là 03 năm (cùng thời gian cố đất), hai bên có lập "Hợp đồng cho thuê đất" ngày 24/11/2020 do ông bà ký tên và vợ chồng ông T1, bà G điểm chỉ. Hiện đất do vợ chồng ông T1, bà G canh tác đất. Ngoài ra vào ngày 12/4/2021 âm lịch vợ chồng ông bà có thỏa thuận cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị G vay số vàng 01 lượng (10 chỉ) vàng 24K, thời gian vay 02 năm (từ ngày 12/4/2021 đến ngày 12/4/2023 âm lịch), lãi suất vay 500.000 đồng/tháng. Hai bên có lập "Hợp đồng vay vốn" ngày 12/4/2021 âm lịch do ông bà ký tên và vợ chồng ông T1, bà G điểm chỉ. Ngay sau khi ký tên vào hợp đồng, cùng ngày 12/4/2021 âm lịch ông bà đã giao vợ chồng ông T1, bà G nhận 10 chỉ vàng 24K. Năm 2021 vợ chồng ông T1 bà Giàu có trả tiền thuê đất 12.000.000 đồng; năm 2022 vợ chồng ông T1 bà G trả (tiền thuê đất và tiền lãi) số tiền 10.000.000 đồng. Hiện nay ông bà đang giữ Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 151, tờ bản đồ số 4, diện tích 4516,0m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do bà Trần Thị G đứng tên quyền sử dụng đất. Ông, bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long xem xét, giải quyết: Vô hiệu "Hợp đồng cố đất" ngày 24/11/2020 (ngày 10/10/2020 âm lịch) giữa ông Phùng Văn P và bà Lê Thị Thu T với ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị G; Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị G cùng có trách nhiệm trả số vàng cố đất 30 chỉ vàng 24K và số vàng mượn 10 chỉ vàng 24K; Ông Phùng Văn P và bà Lê Thị Thu T đồng ý trả ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị G Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 151, tờ bản đồ số 4, diện tích 4516,0m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do bà Trần Thị G đứng tên quyền sử dụng đất.

- Tại biên bản hòa giải ngày 29/3/2024 bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị G trình bày: Vào ngày 24/11/2020 (nhằm ngày 10/10/2020 âm lịch) vợ chồng ông bà có thỏa thuận với vợ chồng ông Phùng Văn P và bà Lê Thị Thu T lập "Hợp đồng cố đất", với nội dung: "Ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị G đồng ý cố cho vợ chồng ông Phùng Văn P và bà Lê Thị Thu T thửa đất số 151, tờ bản đồ số 4, diện tích 4516,0m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do bà Trần Thị G đứng tên quyền sử dụng đất; giá cố đất 03 lượng (30 chỉ) vàng 24K; thời hạn cố 03 năm (từ ngày 10/10/2020 đến ngày 10/10/2023 âm lịch)"; hợp đồng cố đất do ông P, bà T ký tên và bà G điểm chỉ (ông T1 không ký tên). Ngay sau khi ký tên vào hợp đồng, ông P, bà T giao cho vợ chồng ông bà nhận 30 chỉ vàng 24K nhưng không làm biên nhận; ông P, bà T không nhận đất canh tác nhưng thỏa thuận cho ông bà thuê lại đất (thửa 151 nêu trên) với giá 12.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê đất là 03 năm (cùng thời gian cố đất), hai bên có lập "Hợp đồng cho thuê đất" ngày 24/11/2020 do ông P, bà T ký tên và bà G điểm chỉ (ông T1 không ký tên). Hiện đất do vợ chồng ông T1, bà G canh tác đất. Ngoài ra vào ngày 12/4/2021 âm lịch vợ chồng ông bà có thỏa thuận vay số

vàng 01 lượng (10 chỉ) vàng 24K của vợ chồng ông P, bà T thời gian vay 02 năm (từ ngày 12/4/2021 đến ngày 12/4/2023 âm lịch), lãi suất vay 500.000 đồng/tháng. Hai bên có lập "Hợp đồng vay vốn" ngày 12/4/2021 âm lịch do ông P bà T ký tên và bà G điểm chỉ (ông T1 không ký tên). Ngay sau khi ký tên vào hợp đồng, cùng ngày 12/4/2021 âm lịch ông P, bà T đã giao vợ chồng ông bà nhận 10 chỉ vàng 24K. Năm 2021 vợ chồng ông bà có trả tiền thuê đất 12.000.000 đồng; năm 2022 trả (tiền thuê đất và tiền lãi) số tiền 10.000.000 đồng; ông bà không tranh chấp gì đối với số tiền này. Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà có ý kiến như sau: Ông bà đồng ý vô hiệu "Hợp đồng cố đất" ngày 24/11/2020 (ngày 10/10/2020 âm lịch) giữa ông Phùng Văn P và bà Lê Thị Thu T với ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị G; Ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị G đồng ý có trách nhiệm trả ông Phùng Văn P và bà Lê Thị Thu T số vàng cố đất 30 chỉ vàng 24K cố đất và số vàng mượn 10 chỉ vàng 24K, tổng cộng bằng 40 chỉ vàng 24K, nhưng ông bà xin trả dần, mỗi năm trả 10 chỉ vàng 24K vì hiện nay gia đình ông bà gặp khó khăn về kinh tế, làm ăn thua lỗ, con bị bệnh, không có khả năng trả một lần; Ông bà đồng ý ý kiến của ông P, bà T: ông P, bà T tự nguyện trả ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị G Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 151, tờ bản đồ số 4, diện tích 4516,0m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do bà Trần Thị G đứng tên quyền sử dụng đất.

- *Tại phiên tòa:* các đương sự giữ nguyên yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: nguyên đơn ông Phùng Văn P và bà Lê Thị Thu T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị G vô hiệu hợp đồng cố đất, trả số vàng cố đất và trả số vàng vay nên đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú ở huyện B nên tranh chấp và quan hệ pháp luật thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án huyện B theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Văn P và bà Lê Thị Thu T yêu cầu vô hiệu "Hợp đồng cố đất" ngày 24/11/2020 (nhằm ngày 10/10/2020 âm lịch) giữa bà Trần Thị G và ông Nguyễn Văn T1 với bà Lê Thị Thu T và ông Phùng Văn P; yêu cầu bà Trần Thị G và ông Nguyễn Văn T1 trả số vàng cố đất 30 chỉ vàng 24K.

Xét yêu cầu của ông P, bà T là có căn cứ được chấp nhận, bởi lẽ: thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất tại thửa đất số 151, tờ bản đồ số 4, diện tích 4516,0m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do bà Trần Thị G đứng tên quyền sử dụng đất theo "Hợp đồng cố đất" ngày 24/11/2020 (nhằm ngày 10/10/2020 âm lịch) giữa bà Trần Thị G và ông Nguyễn Văn T1 với bà Lê Thị Thu T và ông Phùng Văn P là thỏa thuận trái pháp luật vì các bên tuy hoàn toàn tự nguyện nhưng trong các quyền của người sử dụng đất được quy định tại Điều 166, Điều 179 Luật đất đai năm 2013 chưa có quy định cá nhân, hộ gia đình khi được cấp quyền sử dụng đất được quyền cầm cố nên các thỏa thuận trên bị vô hiệu, các bên tham gia giao dịch phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 122, Điều 123, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó buộc bà Trần Thị G và ông Nguyễn Văn T1 có trách nhiệm hoàn trả bà Lê Thị Thu T và ông Phùng Văn P số vàng đã nhận khi cố đất là 30 chỉ vàng 24K.

Xét các bên không tranh chấp về số tiền thuê đất, về hoa lợi trên đất cũng như không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

Hiện thửa đất số 151 (nêu trên) do bà Trần Thị G và ông Nguyễn Văn T1 canh tác. Các đương sự không có yêu cầu gì; do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Thu T và ông Phùng Văn P giao trả bà Trần Thị G và ông Nguyễn Văn T1 Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 151, tờ bản đồ số 4, diện tích 4516,0m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do bà Trần Thị G đứng tên quyền sử dụng đất.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Văn P và bà Lê Thị Thu T yêu cầu bà Trần Thị G và ông Nguyễn Văn T1 trả số vàng vay 10 chỉ vàng 24K.

Việc vay vàng giữa bà Trần Thị G và ông Nguyễn Văn T1 với ông Phùng Văn P và bà Lê Thị Thu T là có thật căn cứ vào "Hợp đồng vay vốn" ngày 12/4/2021 âm lịch với nội dung "bà G, ông T1 vay bà T, ông P số vàng 01 lượng (10 chỉ) vàng 24K, thời gian vay 02 năm (từ ngày 12/4/2021 đến ngày 12/4/2023 âm lịch), lãi suất vay 500.000 đồng/tháng", do ông P bà T ký tên và bà G điểm chỉ (ông T1 không ký tên); sự việc được bà G và ông T1 thừa nhận. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Văn P và bà Lê Thị Thu T, buộc bà Trần Thị G và ông Nguyễn Văn T1 có trách nhiệm trả số vàng vay 10 chỉ vàng 24K.

Các đương sự không tranh chấp về tiền lãi nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Trần Thị G và ông Nguyễn Văn T1 phải chịu án 14.740.000 đồng (bao gồm 300.000 đồng án phí đối với hợp đồng cố đất bị vô hiệu và án phí 5% x 40 chỉ vàng 24K, giá vàng 24K ngày 16/4/2024 là 7.220.000 đồng/chỉ).

Ông Phùng Văn P và bà Lê Thị Thu T không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 131, 502, 463, 466 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, 167, 179 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, 91, 92, 147, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phùng Văn P và bà Lê Thị Thu T.

1.1. Vô hiệu Hợp đồng cố đất" ngày 24/11/2020 (nhằm ngày 10/10/2020 âm lịch) giữa bà Trần Thị G và ông Nguyễn Văn T1 với bà Lê Thị Thu T và ông Phùng Văn P.

1.2. Buộc bà Trần Thị G và ông Nguyễn Văn T1 có trách nhiệm trả ông Phùng Văn P và bà Lê Thị Thu T 40 (*bốn mươi*) chỉ vàng 24K (trong đó có vàng cố đất 30 chỉ vàng 24K và vàng vay 10 chỉ vàng 24K).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Thu T và ông Phùng Văn P giao trả bà Trần Thị G và ông Nguyễn Văn T1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 151, tờ bản đồ số 4, diện tích 4516,0m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do bà Trần Thị G đứng tên quyền sử dụng đất.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Trần Thị G và ông Nguyễn Văn T1 phải chịu án 14.740.000 đồng (bao gồm 300.000 đồng án phí đối với hợp đồng cố đất bị vô hiệu và án phí 5% x 40 chỉ vàng 24K, giá vàng 24K ngày 16/4/2024 là 7.220.000 đồng/chỉ).

Ông Phùng Văn P và bà Lê Thị Thu T không phải chịu án phí.

Hoàn trả ông Phùng Văn P số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.400.000 đồng (*Ba triệu bốn trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0013298 ngày 23/01/2024 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân thu.

Hoàn trả bà Lê Thị Thu T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.400.000 đồng (*Ba triệu bốn trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0013297 ngày 23/01/2024 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân thu.

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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

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

(Đã ký)

Phan Kim Ngân

Nơi nhận:
- TAND T. Vĩnh Long;
- VKSND H. Bình Tân;
- Chi cục THADS H. Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu.