

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ VĨNH CHÂU
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 73/2022/DS-ST

Ngày: 18 - 8 - 2022

*“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 THỊ XÃ VĨNH CHÂU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hiếu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thái Trung Nghĩa.
2. Bà Nguyễn Huỳnh Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Hưng – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Diệp – Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 159/2020/TLST-DS, ngày 31 tháng 7 năm 2020, về *“Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 63/2022/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 59/2022/QĐST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Anh Trần Văn Ph, sinh năm 1985 (Có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 55 ấp X, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

**** Bị đơn:*** - Anh Lê Minh Kh; sinh năm 1986 (Vắng mặt).

- Chị Thạch Thị H, sinh năm 1987 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Th, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

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

- Chị Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1979.

Địa chỉ: khóm Đ, phường V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Mỹ L: Bà Lê Thị Nh, sinh năm 1977 (Văn bản ủy quyền ngày 17/8/2022).

Địa chỉ: ấp Đ, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Chị Lê Thị Bé N, sinh năm 1984 (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp X, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Chị Huỳnh Thị Ngọc H1, sinh năm 1988 (Có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 55 ấp X, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 16 tháng 7 năm 2020 trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn anh Trần Văn Ph trình bày:*

Vào năm 2017, anh Trần Văn Ph với vợ chồng anh Lê Minh Kh – chị Thạch Thị H có giao kết Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Hợp đồng được hai bên thỏa thuận và lập giấy viết tay, hai bên cùng ký tên và có người làm chứng ký. Theo Hợp đồng, vợ chồng anh Kh – chị H cầm cố cho anh Ph diện tích đất là 9.798m² tại thửa 66 tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp Th, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Thời hạn cầm cố là 5 năm (từ ngày 02/3/2020 đến ngày 02/3/2025) với số tiền là 240.000.000đ (hai trăm bốn mươi triệu đồng). Vợ chồng anh Ph – chị Huỳnh Thị Ngọc H1 đã giao cho vợ chồng anh Kh – chị H đủ số tiền nêu trên (đưa 5 lần, có ghi trong các Tờ hợp đồng cầm cố đất). Tuy nhiên, khi giao đủ tiền, vợ chồng anh Ph – chị H1 vẫn chưa sử dụng đất, do phần đất này anh Kh đã cho chị Trần Thị Mỹ L thuê đến ngày 02/3/2020 mới hết hạn. Vợ chồng anh Kh – chị H hứa, sau khi hợp đồng thuê đất của chị L hết hạn thì sẽ giao phần đất nêu trên cho vợ chồng anh Ph sử dụng, hết 5 năm như thỏa thuận vợ chồng anh Kh trả tiền thì vợ chồng anh Ph trả đất.

Đến ngày 02/3/2020, vợ chồng anh Ph yêu cầu được sử dụng đất như thỏa thuận thì chị L ngăn cản vì cho rằng phần diện tích đất này chị L đã thuê. Do, vợ chồng anh Kh – chị H không thực hiện đúng hợp đồng hai bên thỏa thuận nên nay anh Ph yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Ph với vợ chồng anh Lê Minh Kh và chị Thạch Thị H là vô hiệu và buộc vợ chồng anh Lê Minh Kh và chị Thạch Thị H phải trả cho vợ chồng anh Ph số tiền 240.000.000đ (hai trăm bốn mươi triệu đồng). Hiện nay,

vợ chồng anh Ph đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 684167 do Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Bé N vào ngày 21/10/2013.

Đối với tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ anh Ph yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Tại phiên tòa bị đơn anh Lê Minh Kh vắng mặt, tuy nhiên tại phiên hòa giải ngày 30/5/2022 anh Kh trình bày:* Đúng là vào năm 2017, anh Trần Văn Ph với vợ chồng anh Lê Minh Kh – chị Thạch Thị H có giao kết Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Hợp đồng được hai bên thỏa thuận và lập giấy viết tay, hai bên cùng ký tên và có người làm chứng ký. Theo Hợp đồng, vợ chồng anh Kh – chị H cầm cố cho anh Ph diện tích đất là 9.798m² tại thửa 66 tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp Th, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng (phần đất này là của cha mẹ anh Kh cho anh Kh sử dụng từ lâu rồi, do cha mẹ chết nên hiện nay chị ruột của anh Kh là chị Lê Thị Bé N đứng tên quyền sử dụng đất). Thời hạn cầm cố là 5 năm (từ ngày 02/3/2020 đến ngày 02/3/2025) với số tiền là 240.000.000đ (hai trăm bốn mươi triệu đồng) đúng như anh Ph trình bày. Vợ chồng anh Kh – chị H đã nhận đủ số tiền nêu trên (đưa 5 lần, có ghi trong các Tờ hợp đồng cầm cố đất). Tuy nhiên, do phần đất này anh Kh đã cho chị Trần Thị Mỹ L thuê đến ngày 02/3/2020 mới hết hạn nhưng do kẹt tiền nên anh Kh đã cho chị L thuê tiếp. Nay, anh Kh đồng ý là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh với vợ chồng anh Ph là vô hiệu. Số tiền đã nhận là 240.000.000đ (hai trăm bốn mươi triệu đồng), anh Kh đồng ý trả lại cho vợ chồng anh Ph – chị H1 nhưng xin gia hạn 6 tháng trả một lần, mỗi lần 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng) cho đến khi hết số tiền nêu trên.

Đối với tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ anh Kh yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Bị đơn chị Thạch Thị H trình bày:* Chị H là vợ anh Lê Minh Kh. Phần đất diện tích là 9.798m² tại thửa 66 tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp Th, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng (phần đất này là của cha mẹ anh Kh cho vợ chồng anh Kh sử dụng từ năm 2008, do cha mẹ chết nên hiện nay chị ruột của anh Kh là chị Lê Thị Bé N đứng tên quyền sử dụng đất). Sau đó, đến năm 2017, vợ chồng chị H cầm cố diện tích đất này cho vợ chồng anh Ph – chị H1, anh Kh lấy tiền từ vợ chồng anh Ph – chị H1 nhiều lần tổng cộng là 240.000.000đ (hai trăm

bốn mươi triệu đồng), nhưng chưa giao đất cho vợ chồng anh Ph – chị H1 như thỏa thuận, do có vướng mắc về tiền bạc và hợp đồng cho thuê đất với chị Trần Thị Mỹ L. Nay, chị H yêu cầu vợ chồng anh Ph – chị H1 đưa thêm tiền cho vợ chồng chị, chị sẽ để vợ chồng anh Ph cầm cố thêm, để vợ chồng chị H lấy tiền đó trả nợ cho chị L và vợ chồng chị H sẽ giao đất cho vợ chồng anh Ph – chị H1 sử dụng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Ngọc H1 trình bày:* Chị H1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn Ph và không bổ sung gì thêm.

** Tại Biên bản lấy lời khai của chị Trần Thị Mỹ L, cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền chị L là bà Lê Thị Nh trình bày:* Vào ngày 20/3/2014 chị L với vợ chồng anh Lê Minh Kh – chị Thạch Thị H có giao kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Hợp đồng được hai bên thỏa thuận và lập giấy viết tay, phần đất này có diện tích khoảng 8 công, giá thuê là 6.000.000đồng/năm, thời hạn thuê 3 năm, hình thức thanh toán là trừ vào tiền nợ vợ chồng Kh – H nợ của chị L là 385.000.000đ(ba trăm tám mươi lăm triệu đồng). Sau khi thuê, chị L đã nhận đất và liên tục sử dụng để nuôi Tôm, không có tranh chấp với ai. Đến năm 2017, vợ chồng anh Kh – chị H tiếp tục gia hạn hợp đồng cho thuê và hình thức cũng như hợp đồng ban đầu nhưng không xác định thời hạn hợp đồng mà hai bên thỏa thuận, chị L được tiếp tục sử dụng đất cho đến khi khấu trừ hết số tiền nợ của vợ chồng anh Kh – chị H. Tuy nhiên, đến tháng 3/2020, vợ chồng anh Trần Văn Ph cũng đứng ra nhận đất với lý do vợ chồng anh Kh cầm cố cho vợ chồng Ph nên xảy ra tranh chấp và chị L không sử dụng được đất cho đến nay. Nay, chị L yêu cầu được canh tác đất này theo Hợp đồng thuê giữa chị với vợ chồng anh Kh, nếu không thì chị L yêu cầu vợ chồng anh Kh – chị H trả cho chị L số tiền nợ là 385.000.000đ(ba trăm tám mươi lăm triệu đồng).

** Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Bé N:* Dù được tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, tại Thông báo thể hiện đầy đủ những tình tiết, sự kiện, tài liệu, yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn Ph nhưng chị N không có ý kiến gì, không có văn bản trình bày ý kiến và nguyện vọng của mình. Đồng thời, chị N cũng vắng mặt không có lý do trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tòa án đã

thông báo kết quả phiên họp nêu trên cho chị N và đưa vụ án ra xét xử. Phiên tòa ngày 22/7/2022, chị N vắng mặt và không giao nộp tài liệu, chứng cứ gì nên Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa, tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu phát biểu ý kiến tại phiên tòa:* Qua thực hiện chức năng kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự. Tuy nhiên, vụ án đã để quá thời hạn xét xử theo quy định pháp luật. Đối với việc tuân theo pháp luật của các đương sự thì anh Trần Văn Ph, chị Thạch Thị H, chị Huỳnh Thị Ngọc H1 và chị Trần Thị Mỹ L đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, đối với bị đơn Lê Minh Kh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Bé N vắng mặt tại phiên tòa, nên đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Văn Ph đối với bị đơn Lê Minh Kh và chị Thạch Thị H:

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập bằng các tờ Hợp đồng có đất đề ngày 18/01/2017, Hợp đồng có đất đề ngày 22/4/2017, Tờ hợp đồng có đất đề ngày 11/10/2017, Tờ hợp đồng có đất đề ngày 10/12/2017 và Tờ hợp đồng có đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 04/3/2019 giữa anh Ph và vợ chồng anh Kh – chị H là vô hiệu đối với phần đất diện tích là 9.798m² tại thửa 66 tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp Th, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

Buộc bị đơn anh Lê Minh Kh và chị Thạch Thị H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho anh Trần Văn Ph và chị Huỳnh Thị Ngọc H1 số tiền cầm cố đất là 240.000.000đ (hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Buộc nguyên đơn anh Trần Văn Ph và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Ngọc H1 trả cho chị Lê Thị Bé N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 684167 do Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Bé N vào ngày 21/10/2013.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn có địa chỉ tại ấp Th, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Đối với bị đơn Lê Minh Kh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Bé N đã được triệu tập hợp lệ hai lần tham gia phiên tòa, vắng mặt không có lý do nên phải chịu hậu quả pháp lý về việc vắng mặt của mình. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án vắng mặt những người nêu trên.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Văn Ph yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Ph với vợ chồng anh Lê Minh Kh và chị Thạch Thị H là vô hiệu và buộc vợ chồng anh Lê Minh Kh và chị Thạch Thị H phải trả cho vợ chồng anh Ph số tiền 240.000.000đ (hai trăm bốn mươi triệu đồng) và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích theo phiên xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2022, cụ thể là phần đất có diện tích là 9.798m² tại thửa 66 tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp Th, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 65, 68 và thửa 865.
- Hướng Tây giáp thửa 34 và thửa 49.
- Hướng Nam giáp Kênh.
- Hướng Bắc giáp thửa 49.

Trên phần đất có 02 ao nuôi Tôm đang bỏ hoang, không có tài sản gì khác trên đất.

[4.1.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn Trần Văn Ph về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn Ph với vợ chồng Lê Minh Kh – Thạch Thị H vô hiệu.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ lời trình bày của nguyên đơn Ph, các tài liệu, chứng cứ kèm theo và lời thừa nhận của anh Kh – chị H, xác nhận là anh Ph và vợ chồng anh Kh – chị H có xác lập Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lần đầu là vào ngày 18/01/2017, sau đó có chỉnh sửa nhiều lần về thời hạn, số tiền và xác định thời hạn cầm cố là từ ngày 02/3/2020 đến ngày 02/3/2025.

Xét tính hợp pháp của Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là các tờ Hợp đồng có đất đề ngày 18/01/2017, Hợp đồng có đất đề ngày 22/4/2017, Tờ hợp đồng có đất đề ngày 11/10/2017, Tờ hợp đồng có đất đề ngày 10/12/2017 và Tờ hợp đồng có đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 04/3/2019 giữa anh Ph và vợ chồng anh Kh – chị H. Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm cầm cố những người tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện của các bên.

Tuy nhiên, phần đất này đã được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Bé N vào ngày 21/10/2013. Đồng thời, pháp luật về đất đai không quy định người sử dụng đất cầm cố quyền sử dụng đất, nên giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Ph và vợ chồng anh Kh – chị H là không phù hợp pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, căn cứ Điều 122, 129, 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập bằng các tờ Hợp đồng có đất đề ngày 18/01/2017, Hợp đồng có đất đề ngày 22/4/2017, Tờ hợp đồng có đất đề ngày 11/10/2017, Tờ hợp đồng có đất đề ngày 10/12/2017 và Tờ hợp đồng có đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề

ngày 04/3/2019 giữa anh Ph và vợ chồng anh Kh – chị H đối với diện tích đất theo xem xét, thẩm định tại chỗ như đã nêu trên là vô hiệu.

[4.1.2] Đối với yêu cầu của anh Trần Văn Ph buộc vợ chồng anh Lê Minh Kh và chị Thạch Thị H phải trả cho vợ chồng anh Ph số tiền 240.000.000đ (hai trăm bốn mươi triệu đồng). Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Kh và chị H đều thừa nhận có nhận của vợ chồng anh Ph – chị H1 số tiền cầm cố đất 240.000.000đ (hai trăm bốn mươi triệu đồng). Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, yêu cầu của anh Ph là có căn cứ chấp nhận vợ chồng anh Lê Minh Kh – chị Thạch Thị H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho anh Trần Văn Ph và chị Huỳnh Thị Ngọc H1 số tiền cầm cố đất là 240.000.000đ (hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và anh Trần Văn Ph, chị Huỳnh Thị Ngọc H1 có đơn yêu cầu thi hành án, anh Lê Minh Kh và chị Thạch Thị H phải trả lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

[4.1.3] Nguyên đơn anh Trần Văn Ph chưa nhận đất nên phần đất không xem xét, giải quyết. Tuy nhiên, nguyên đơn anh Trần Văn Ph và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Ngọc H1 đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 684167 do Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Bé N vào ngày 21/10/2013. Anh Ph và chị H1 phải có trách nhiệm trả cho chị Lê Thị Bé N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 684167 do Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Bé N vào ngày 21/10/2013.

[4.2] Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập bằng các tờ Hợp đồng cố đất đề ngày 18/01/2017, Hợp đồng cố đất đề ngày 22/4/2017, Tờ hợp đồng cố đất đề ngày 11/10/2017, Tờ hợp đồng cố đất đề ngày 10/12/2017 và Tờ hợp đồng cố đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 04/3/2019 giữa anh Ph và bị đơn chồng anh Kh – chị H vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Trần Văn Ph không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên, xét thấy yêu cầu của anh Ph là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận và không đặt ra xem xét.

[4.3] Đối với yêu cầu của chị Thạch Thị H yêu cầu vợ chồng anh Ph – chị H1 đưa thêm tiền cho vợ chồng chị, chị sẽ để vợ chồng anh Ph cầm cố thêm, để vợ chồng chị H lấy tiền đó trả nợ cho chị L và vợ chồng chị H sẽ giao đất cho vợ chồng anh Ph – chị H1 sử dụng. Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định pháp luật về đất đai không quy định người sử dụng đất cầm cố quyền sử dụng đất, nên giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất không phù hợp pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của chị H.

[4.4] Đối với yêu cầu của bà Lê Thị Nh là người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Mỹ L về việc yêu cầu được canh tác đất này theo Hợp đồng thuê đất giữa chị L với vợ chồng anh Kh – chị H, nếu không thì chị L yêu cầu vợ chồng anh Kh – chị H trả cho chị L số tiền nợ là 385.000.000đ (ba trăm tám mươi lăm triệu đồng). Do trong quá trình giải quyết vụ án, chị L không có đơn yêu cầu, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết. Chị L được quyền khởi kiện vụ án khác nếu có phát sinh tranh chấp.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng chi phí là 750.000đ (bảy trăm năm mươi nghìn đồng), yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn chồng anh Kh – chị H phải chịu toàn bộ chi phí, số tiền này nguyên đơn anh Trần Văn Ph đã nộp xong nên chồng anh Kh – chị H phải có nghĩa vụ trả lại cho anh Phụng là 750.000đ (bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa XIV.

[7] Toàn bộ quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu là có căn cứ pháp lý và cơ sở thực tiễn như đã nhận định ở trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đã nêu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và khoản 3 Điều 235, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, Điều 129, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015;
Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 27 và Điều 37 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa XIV.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Văn Ph đối với bị đơn Lê Minh Kh và chị Thạch Thị H.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập bằng các tờ Hợp đồng cố đất đề ngày 18/01/2017, Hợp đồng cố đất đề ngày 22/4/2017, Tờ hợp đồng cố đất đề ngày 11/10/2017, Tờ hợp đồng cố đất đề ngày 10/12/2017 và Tờ hợp đồng cố đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 04/3/2019 giữa anh Ph và vợ chồng anh Kh – chị H là vô hiệu đối với phần đất diện tích là 9.798m² tại thửa 66 tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp Th, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, do Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Bé N vào ngày 21/10/2013, có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 65, 68 và thửa 865.
- Hướng Tây giáp thửa 34 và thửa 49.
- Hướng Nam giáp Kênh.
- Hướng Bắc giáp thửa 49.

Buộc bị đơn anh Lê Minh Kh và chị Thạch Thị H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho anh Trần Văn Ph và chị Huỳnh Thị Ngọc H1 số tiền cầm cố đất là 240.000.000đ (hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và anh Trần Văn Ph, chị Huỳnh Thị Ngọc H1 có đơn yêu cầu thi hành án, anh Lê Minh Kh và chị Thạch Thị H phải liên đới trả lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Buộc nguyên đơn anh Trần Văn Ph và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Ngọc H1 trả cho chị Lê Thị Bé N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 684167 do Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Bé N vào ngày 21/10/2013.

Do nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử ghi nhận và không đặt ra xem xét.

2. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Bị đơn anh Lê Minh Kh và chị Thạch Thị H có nghĩa vụ liên đới chịu là 750.000đ (bảy trăm năm mươi nghìn đồng), số tiền này nguyên đơn anh Trần Văn Ph đã nộp xong nên anh Kh và chị H phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho anh Ph số tiền 750.000đ (bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn anh Lê Minh Kh và chị Thạch Thị H có nghĩa vụ liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 12.000.000đ (mười hai triệu đồng).

Nguyên đơn anh Trần Văn Ph không phải chịu án phí, hoàn trả cho anh Ph số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 6.300.000đ (sáu triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003979 ngày 23/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu.

4. Về quyền kháng cáo bản án: Các đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tòa tuyên án; Riêng anh Lê Minh Kh và chị Lê Thị Bé N có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp trên xem xét lại theo trình tự phúc thẩm.

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 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 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

-Đương sự;
-VKS thị xã Vĩnh Châu;
-Phòng KTNV&THA TAND tỉnh ST;
-Chi cục THADS thị xã Vĩnh Châu;
-Lưu hồ sơ vụ án.

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

VÕ THỊ HIẾU