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: 01/2025/DS – ST
- Ngày: 06 - 01- 2025
- 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 Hà Ứng Cương

- 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: Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 01 năm 2025, 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: 163/2024/TLST- DS, ngày 08 tháng 08 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: 59/2024/QĐXXST- DS, ngày 20 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:***

Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm: 1972

Bà Phan Kim L, sinh năm: 1970

Cùng địa chỉ: ấp Hòa L, xã Thạnh L, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

(Ông T, bà L có mặt)

**** Bị đơn:***

Anh Trần Văn Đ, sinh năm: 1991

Cùng địa chỉ: ấp Hòa L, xã Thạnh L, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

(Anh Đ vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Phan Kim L trình bày**: Nguyễn trước đây vào ngày 15/9/2021 vợ chồng ông bà có nhận cố đất 05 công tầm lớn của ông Trần Văn Đ với giá 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng), thời gian cố là 02 năm sẽ chuộc lại, khi cố hai bên có làm giấy tay và ông Đ đã giao đất cho vợ chồng ông canh tác. Đến tháng 09/2023 thì có ông Phụng đứng ra tranh chấp và nói đất này của ông P nên ông P đã lấy lại để canh tác, qua tìm hiểu thì vợ chồng ông bà mới biết đất này là của ông Ph cho ông Đ thuê nay hết thời hạn thuê nên ông P lấy lại. Vợ chồng ông bà có yêu cầu ông Đ trả lại số tiền cố đất cho vợ chồng ông bà nhưng ông Đ chỉ hứa mà không thực hiện nên vợ chồng ông bà đã làm đơn yêu cầu ấp hòa giải nhưng không thành.

Nay ông T, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Trần Văn Đ có trách nhiệm trả lại cho ông bà số tiền cố đất là 150.000.000đ(một trăm năm mươi triệu đồng).

*** Tại bản tự khai ngày 19/11/2024, bị đơn ông Trần Văn Đ trình bày như sau**: Vào năm 2021 anh có cố đất cho vợ chồng ông T, bà L diện tích 05 công tầm cắt đất ruộng với giá 150.000.000đ, vợ chồng ông Tiến, bà Liễu có đưa tiền đủ và anh cũng giao đất cho vợ chồng ông T canh tác. Thật chất đất này là của ông Ph cho anh thuê, khi hết hạn thuê thì ông Phụng lấy lại đất nhưng anh vẫn chưa trả tiền cố đất cho vợ chồng ông T.

Nay vợ chồng ông Tiến khởi kiện yêu cầu hủy việc cố đất theo giấy tay ngày 15/9/2021 giữa anh với vợ chồng ông T, bà L thì anh thống nhất và đồng ý trả tiền cố đất cho vợ chồng ông T, bà L số tiền 150.000.000đ.

- 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.

Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Tiến, bà Phan Kim Liễu buộc anh Trần Văn Đủ trả tiền cố đất cho vợ chồng ông Tiến số tiền là 150.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] - Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Tiến, bà Phan Kim Liễu 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 Nguyễn Thanh Tiến, bà Phan Kim Liễu yêu cầu hủy giấy tay cố đất ngày 15/9/2021 giữa ông Tiến, bà Liễu với anh Trần Văn Đủ. Đồng thời nguyên đơn yêu cầu anh Đủ có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn 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 anh Trần Văn Đủ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, tuy nhiên anh Trần Văn Đủ có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Tại phiên tòa các đương sự thống nhất xét xử vắng mặt anh Đủ, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 BLTTDS, HĐXX xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] - Về nội dung vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất vào năm 2021 vợ chồng nguyên đơn với bị có làm giấy tay cố ruộng với nhau, thực tế sau khi ký hợp đồng cố thì ông Tiến, bà Liễu có giao cho anh Đủ số tiền là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) và canh tác phần đất đã nhận cầm cố. Tuy nhiên, phần đất này hiện nay nguyên đơn không còn canh tác nữa nhưng bị đơn vẫn chưa trả tiền chuộc đất cho nguyên đơn.

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 Tiến, bà Liễu với anh Đủ 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 Tiến, bà Liễu không còn canh tác và đã giao lại cho chủ đất, 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 150.000.000đ (chín trăm triệu đồng) mà anh Đủ chưa trả lại cho vợ chồng anh Tiến, bà Liễu còn phần đất cố

nguyên đơn đã trả lại và không còn 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 bị đơn anh Trần Văn Đủ đã thừa nhận việc ông bà có nhận của ông Tiến, bà Liễu 900.000.000đ, nay anh Đủ đồng ý trả số trên trên nhưng xin được trả dần nhưng nguyên đơn 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 HĐXXnghi 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 Trần Văn Đủ phải chịu án phí là: 150.000.000đ x 5% = 7.500.000 đồng.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thanh Tiến, bà Phan Kim Liễu số tiền tổng cộng là 3.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: 0005677, ngày 17/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

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 15/9/2021 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T, bà Phan Kim L với bị đơn anh Trần Văn Đ là vô hiệu.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T, bà Phan Kim L

2. Buộc anh Trần Văn Đ cùng có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Thanh Ti, bà Phan Kim L số tiền 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng).

3. Đối với diện tích đất cố hiện nay ông T, bà L đã giao trả lại, không còn canh tác, sử dụng nên các đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Trần Văn Đ chịu án phí giá ngạch 7.500.000 đồng(bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

5. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thanh T, bà Phan Kim L số tiền tổng cộng là 3.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: 0005677, ngày 17/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

"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".

6. 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 huyện Châu 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