

Bản án số: 01/2025/DS-ST
Ngày 17 tháng 01 năm 2025.
“*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 GÒ QUAO, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Hữu Thạnh.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lương Thị Hồng Hạnh.

Ông Võ Văn Liêm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Quao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Quao tham gia phiên tòa:
Bà Thị Xà Ly - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/2024/TLST-DS, ngày 25 tháng 4 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2025/QĐXX-DS, ngày 10 tháng 12 năm 2024; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Châu H, sinh năm 1969. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Bị đơn: Ông Lữ Thanh V, sinh năm 1990. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Châu H trình bày:

Ngày 24/7/2019 bà H có nhận cố đất của ông Lữ Thanh V diện tích đất 4.147,2 m² thửa số 01, tờ bản đồ số 256-2020, đất tọa lạc ấp V, xã V, huyện G, số tiền cố là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), thời hạn cố là 03 năm, hết hạn cố ông V sẽ chuộc lại đất và trả lại số tiền cho bà H, có lập giấy viết tay là tờ làm bằng ngày 24/7/2019, đến năm 2021 ông V lại tiếp tục cố diện tích đất này cho ông T ở thành phố V, tỉnh Hậu Giang, sau khi biết việc bà Nguyễn Thị Hạnh N là chị của bà H đến gặp ông V ông T để thỏa thuận, sau đó ông V đã chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà N với số tiền là 150.000.000đ, sau đó bà Nguyễn Thị Hạnh N đã chuyển nhượng diện tích đất này lại cho bà H và bà H đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất vào ngày 08/01/2021, nhưng còn số tiền cổ đất 100.000.000đ ông V đã nhận của bà H thì ông V không trả lại cho bà H.

Tại buổi hòa giải ngày 13/4/2024 của ấp V, xã V huyện G, ông V xin chuộc lại diện tích đất này với số tiền là 250.000.000đ, bao gồm số tiền ông V nhận của bà H là 100.000.000đ và tiền ông V cố cho ông T là 150.000.000đ mà bà H đã trả cho ông T, nhưng bà H không đồng ý.

Nay bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất (tờ làm bằng) lập ngày 24/7/2019 giữa Lữ Thanh V với Nguyễn Thị Châu H là vô hiệu, buộc ông V trả lại số tiền là 100.000.000đ. Đối với diện tích đất 4.147,2 m² bà H đang sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà H không có yêu cầu gì đối với diện tích đất này.

Bị đơn là ông Lữ Thanh V vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật, nhưng bị đơn không có mặt theo triệu tập, cũng không cung cấp bản tự khai nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến hay bất cứ yêu cầu nào của ông V.

Đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân thủ theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử. Vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với bị đơn đã được thông báo, tổng đạt các văn bản tố tụng đúng quy định nhưng đều vắng mặt là không tuân thủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Nguyễn Thị Châu H, tuyên bố hợp đồng cầm cố đất lập ngày 24/7/2019 giữa bà Nguyễn Thị Châu H với ông Lữ Thanh V là vô hiệu, buộc ông Lữ Thanh V trả cho bà Nguyễn Thị Châu H số tiền là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn là ông Lữ Thanh V có địa chỉ cư trú tại ấp V, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang, theo quy định tại Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn ông Lữ Thanh V, Tòa án đã thực hiện tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật nhưng ông V vắng mặt, Hội đồng xét xử thống nhất áp dụng khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

[2] Về xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án: Quá trình làm việc cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là vô hiệu, yêu cầu ông V trả lại số tiền 100.000.000đ, Từ đó có đủ căn cứ để xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*”

[3] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (tờ làm bằng) ngày 24/7/2019 giữa Nguyễn Thị Châu H với Lữ Thanh V là vô hiệu, buộc ông V trả cho bà H số tiền là 100.000.000đ. Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo tờ làm bằng cố đất lập ngày 24/7/2019 nội dung thể hiện: Ông Vương C cho bà H diện tích đất 03 công đất với số tiền là 100.000.000đ, thời gian cố là 03 năm, hết thời hạn cố ông V sẽ lấy lại đất và trả lại số tiền cho bà H, đất tọa lạc ấp V xã V huyện G, tỉnh Kiên Giang. Tại biên bản hòa giải của ấp V, xã V ông V thừa nhận có cố cho bà H diện tích đất là 03 công để nhận số tiền là 100.000.000đ, do đó việc ông V cố đất cho bà H là không đúng và vi phạm điều cấm của pháp luật nên giấy cố đất (tờ làm bằng) lập ngày 24/7/2019 giữa bà H với ông V là vô hiệu.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 đồng dân sự vô hiệu thì các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó buộc ông V trả cho bà H số tiền là 100.000.000đ là phù hợp.

Đối với diện tích đất hiện nay bà H đang sử dụng và đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 08/01/2021, bà H, ông V không có yêu cầu gì đối với diện tích đất này nên Tòa án không xem xét.

Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: $100.000.000đ \times 5\% = 5.000.000đ$ Buộc ông Lữ Thanh V phải nộp; Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3; Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 93; khoản 3 Điều 144; Điều 147; khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 117, 122, 123, 131, 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 167 Luật đất đai năm 2013

- Điều 27 Luật đất đai năm 20

- Khoản 2, Điều 26 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 bà Nguyễn Thị Châu H.

2. Tuyên bố giấy cố đất (tờ làm bằng) ngày 24/7/2019 giữa bà Nguyễn Thị Châu H với ông Lữ Thanh V là vô hiệu.

3. Buộc ông Lữ Thanh V có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Châu H số tiền là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm nếu ông Vương C1 thực hiện nghĩa vụ thì ông V còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*) Buộc ông Lữ Thanh V phải nộp.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Châu H số tiền tạm ứng án phí là 2.500.000đ (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0005944 ngày 24/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định thi hành án 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.

Nơi nhận:

- TA tỉnh Kiên Giang;
- Viện kiểm sát Gò Quao;
- Chi cục Thi hành án Gò Quao;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đặng Hữu Thạnh