

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ QUAO
TỈNH KIÊN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 38/2022/DS-ST
Ngày: 09/9/2022.
V/v: Tranh chấp hợp đồng cầm
cố quyền sử dụng đất và hợp
đồng thuê 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: Bà Phan Thị Thùy Trang.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lương Thị Hồng Hạnh.
2. Ông Võ Văn Liêm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nghĩa – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Quao tham gia phiên tòa: Ông Võ Hoàng Hật – kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 59/2022/TLST-DS, ngày 15 tháng 4 năm 2022, về việc: “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2022/QĐXXST-DS, ngày 05 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 21/2022/QĐST-DS, ngày 23 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thúy L – sinh năm 1976, có mặt.

Địa chỉ: ấp 1, xã V, huyện G, tỉnh K.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S – sinh năm 1978, vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị Ng – sinh năm 1977, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp 4, xã V, huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

3. Người làm chứng: Ông Lê Lý T – sinh năm 1972, có mặt.

Địa chỉ: ấp 4, xã V, huyện G, tỉnh K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/4/2022, bản tự khai và lời trình bày của nguyên đơn bà Lê Thị Thúy L như sau:

Vào ngày 24/02/2011 âm lịch, bà có nhận cố của vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Ng diện tích đất 02 công tầm 03m, loại đất rẫy mía, tọa lạc tại ấp 4, xã V, huyện G, tỉnh K với số vàng bằng 10 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, thời hạn cố là 03 năm. Sau khi thỏa thuận, hai bên làm tờ cố đất nhưng bà không nhận đất để canh

tác mà cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ng thuê lại diện tích đất trên với giá thuê bằng 4.000.000 đồng/năm. Tại thời điểm giao dịch cổ đất thì hai bên có làm tờ cổ đất do con của ông Lê Lý T viết hộ và đưa cho ông T là công an viên ấp 4, xã V xác nhận với tư cách là người làm chứng vào ngày 28/3/2011. Sau khi cổ và cho thuê đất thì phía vợ chồng ông S, bà Ng có trả cho bà tiền thuê đất trong 02 năm đầu bằng 8.000.000 đồng. Đến năm 2013, vợ chồng ông S, bà Ng đã bỏ địa phương đi cho đến nay không trở về địa phương và không chuộc lại đất cũng không trả tiền thuê đất cho bà, đồng thời, diện tích đất trên cũng bị ngân hàng phát mãi thi hành án cho vợ chồng ông S, bà Ng.

Nay bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 24/02/2011 âm lịch, giữa bà với vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ng. Đồng thời, yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ng phải trả lại cho bà 10 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 là vàng cổ đất.

Đối với yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ng phải trả lại cho bà tiền thuê đất trong thời gian 08 năm (từ năm 2013 cho đến nay) bằng 32.000.000 đồng thì bà xin rút lại không buộc họ trả tiền thuê đất nữa.

Bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ng không có mặt tại phiên tòa. Trong quá trình tiến hành tố tụng giải quyết vụ kiện, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến nay ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ng không có mặt ở địa phương được chính quyền địa phương xác nhận ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ng bỏ địa phương đi đâu không rõ địa chỉ, Tòa án đã tiến hành thủ tục niêm yết công khai và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo qui định tại Điều 179, 180 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ng vẫn không có mặt nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ng trong vụ kiện.

Người làm chứng ông Lê Lý T trình bày: Ông là người trực tiếp chứng kiến việc cầm cố quyền sử dụng đất và cho thuê đất giữa bà Lê Thị Thúy L với vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Ng. Tờ cổ đất giữa hai bên là do con gái ông tên Lê Thị Tuyết M viết hộ theo nội dung thỏa thuận giữa hai bên và hai bên nhờ ông xác nhận. Ngày ông ghi trong tờ cổ đất là ngày 28/3/2011 là ngày dương lịch trùng với ngày 24/02/2011 âm lịch trong hợp đồng cổ đất giữa hai bên.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị Thúy L chỉ yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 24/02/2011 âm lịch, giữa bà với vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Ng. Đồng thời yêu cầu ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ng phải trả cho bà số vàng cổ đất bằng 10 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 và xin rút lại yêu cầu đối với tiền cho thuê đất bằng 32.000.000 đồng.

- Phát biểu của kiểm sát viên - đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang tại phiên tòa:

Về việc tuân thủ theo pháp luật về tố tụng: Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, vụ kiện còn trong thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng; Việc thu thập tài liệu, chứng cứ, cấp tổng đạt cho người tham gia tố

tụng và Viện kiểm sát đúng quy định. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ng vắng mặt tại phiên tòa là không tuân thủ pháp luật nên Hội đồng xét xử giải quyết vụ kiện vắng mặt bị đơn là phù hợp với quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 24/02/2011 âm lịch, giữa bà Lê Thị Thúy L với vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ng. Đồng thời, buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ng phải có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Thúy L số vàng cổ đất bằng 10 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 và đình chỉ một phần yêu cầu của bà Lê Thị Thúy L đối với tiền cho thuê đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ và toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa bà Lê Thị Thúy L với vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Ng là tranh chấp về dân sự được quy định tại Điều 26, 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Gò Quao.

Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ng là bị đơn, ông bà vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ kiện. Tuy nhiên, khi bà Lê Thị Thúy L khởi kiện, ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ng có địa chỉ rõ ràng, đó cũng là nơi ông bà cư trú. Theo kết quả xác minh thì vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ng bỏ địa phương từ năm 2015 cho đến nay nhưng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ng vẫn còn hộ khẩu thường trú ở địa chỉ trên nên Tòa án thụ lý giải quyết vụ kiện là đúng pháp luật. Tòa án đã thực hiện các thủ tục niêm yết công khai và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 179 và Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ng vắng mặt tại phiên tòa 02 lần không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xử vắng mặt ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ng.

[2] Về nội dung: Quan hệ tranh chấp giữa bà Lê Thị Thúy L với ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ng là tranh chấp hợp đồng cầm cố và cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 309 và Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015. Khi vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Ng có quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thúy L có làm tờ cổ đất vào ngày 24/02/2011 âm lịch, có xác nhận của ông Lê Lý T là công an viên ấp 4, xã Vĩnh Hòa Hưng Bắc vào ngày 28/3/2011 (nhằm ngày 24/02/2011 âm lịch). Tuy nhiên, sau khi cổ đất, bà Thúy L không trực tiếp canh tác đất cổ mà cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Ng thuê lại diện tích đất trên canh tác. Vào năm 2013, diện tích đất này đã bị Ngân hàng yêu cầu phát mãi để thực hiện nghĩa vụ của vợ chồng ông S, bà Ng. Hiện nay, tài sản cầm cố là quyền sử dụng đất không do bà Thúy L, ông S và bà Ng sử dụng. Như vậy, đối tượng cầm cố

không còn nên bà Lê Thị Thúy L yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố ngày 24/02/2011 âm lịch giữa bà với vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ng là có cơ sở và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 423 Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về chứng cứ: Khi bà Lê Thị Thúy L khởi kiện chỉ nộp cho Tòa án bản photo tờ cổ đất ngày 24/02/2011 âm lịch giữa bà với vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ng. Tuy nhiên, khi hai bên thực hiện giao dịch có ông Lê Lý T là công an viên ấp 4, xã V chứng kiến. Đồng thời, bà Thúy L khai vợ chồng ông S, bà Ng có trả tiền thuê đất 02 năm bằng 8.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử xác định giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa các bên đã được xác lập.

[4] Về hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng: Theo quy định tại khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự thì hai bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận. Như vậy, bà Lê Thị Thúy L yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ng phải trả lại cho bà 10 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, đã nhận khi cổ đất là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Đối với thỏa thuận cho thuê đất, hai bên cũng ghi nhận vào tờ cổ đất ngày 24/02/2011 âm lịch và ký tên xác nhận sự việc. Tuy nhiên, bà Thúy L rút lại yêu cầu đối với việc buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ng phải trả tiền thuê trong thời gian 08 năm nên căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218 và 219 Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này.

[6] Tại phiên tòa, sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ và nghe lời trình bày của nguyên đơn, đại diện Viện kiểm sát có quan điểm chấp nhận yêu cầu bà Lê Thị Thúy L và đình chỉ một phần yêu cầu của bà Thúy L đối với tiền thuê đất. Xét đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Giá vàng 24k, loại 9999 niêm yết tại tiệm vàng Hồng Đào chợ Gò Quao ngày 09/9/2022 là 5.140.000 đồng/chỉ.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ng phải nộp 2.570.000 đồng (10 chỉ vàng 24K x 5.140.000 đồng x 5%).

Bà Lê Thị Thúy L được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 309, 310, 311, 315, 423, 427, 481, 500 và 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 217, 218, 219, 227 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thúy L.

Xử: Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày ngày 24/02/2011 âm lịch giữa bà Lê Thị Thúy L với vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Ng.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ng phải giao trả cho bà Lê Thị Thúy L 10 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999.

Đình chỉ yêu cầu đối với số tiền thuê đất.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ng phải nộp: 2.570.000 đồng (10 chỉ vàng 24K x 5.140.000 đồng x 5%).

Bà Lê Thị Thúy L được nhận lại 1.925.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008783, ngày 15/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

“Quyết định này 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, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự và Điều 7, Điều 7a, Điều 7b Luật Thi hành án dân sự 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”.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKS Gò Quao;
- Chi cục THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Phan Thị Thùy Trang