

Bản án số: 30/2023/DS-ST

Ngày: 18/7/2023

V/v tranh chấp hợp đồng
cầm cố QSD đất, thuê đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN MINH, TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Bảnh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đoàn Thị Huệ

Bà Trương Thị Như Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Ý - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 152/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022 về “tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, thuê quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 98/2023/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị **Nguyễn Ngọc C**, sinh năm 1993

Địa chỉ: ấp M, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1965

Địa chỉ: ấp N, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Trần Thị D**, sinh năm 1967

Địa chỉ: ấp M, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn chị Nguyễn Ngọc C trình bày: Vào ngày 15/9/2019 âm lịch chị có thỏa thuận cố một phần

đất của ông Nguyễn Văn N với diện tích 20.695m² tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Hai bên thỏa thuận cố đất với giá 70.000.000đồng, thời hạn 03 năm tính từ ngày 15/9/2019 đến ngày 15/9/2022, chị giao đủ tiền và ông N giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị giữ. Do chị không có điều kiện sử dụng đất nên chị và ông N có thỏa thuận cho ông N thuê lại phần đất này với giá 15.000.000đồng x 3 năm = 45.000.000đồng. Ông N trả trước được 2 năm với số tiền 30.000.000đồng, còn lại năm 2022 chưa trả. Phần đất này hiện nay ông N cho người khác thuê lại mà không chịu trả tiền cố đất và thuê đất lại cho chị, thỏa thuận cố đất cũng hết hạn. Chị nhiều lần yêu cầu ông N trả nhưng ông N hăm dọa, ăn nói ngang ngược mặc dù hiện nay ông N đủ điều kiện để trả tiền cho chị.

Chị khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 15/9/2019 âm lịch vô hiệu; yêu cầu ông N trả lại tiền cố đất là 70.000.000đồng và tiền thuê đất năm 2022 là 15.000.000đồng, không còn yêu cầu nào khác. Khi ông N thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền thì chị sẽ trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N. Chị chỉ yêu cầu một mình ông N thực hiện nghĩa vụ trả tiền, không yêu cầu đưa ai khác tham gia tố tụng.

* Bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày: Ông thừa nhận có ký tên vào hợp đồng cố đất ngày 15/9/2019 với chị C. Ông cầm cố cho chị C phần đất 20.695m² tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang với giá là 70.000.000đồng, thời hạn là 02 năm. Sau đó ông thuê lại với giá 15.000.000đồng x 2 năm = 30.000.000đồng. Do hoàn cảnh khó khăn nên chưa trả tiền được cho chị C. Việc thỏa thuận cố đất là việc giữa ông và chị C, ông nhận trách nhiệm một mình trả lại tiền cố đất cho chị C.

Nay ông đồng ý trả lại số tiền nhận cầm cố đất cho chị C là 70.000.000đồng nhưng hoàn cảnh khó khăn ông xin trả dần mỗi tháng 4.000.000đồng cho đến khi hết số tiền 70.000.000đồng. Ông xin chị C bỏ tiền thuê đất năm 2022 là 15.000.000đồng. Ngoài ra không còn ý kiến hay yêu cầu nào khác.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D trình bày: Bà có chứng kiến và biết việc thỏa thuận cầm cố đất giữa con gái là chị C và ông N. Bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này vì tiền cố đất là của chị

C. Nay ông N vi phạm thỏa thuận và đã hết hạn cầm cố đất thì ông N có nghĩa vụ trả lại tiền cho chị C.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn chị C yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 15/9/2019 âm lịch vô hiệu; yêu cầu ông N trả lại tiền cổ đất là 70.000.000đồng; xin rút yêu cầu trả tiền thuê đất; chỉ yêu cầu một mình ông N thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Trường hợp thỏa thuận được phương án trả thì chị cho ông N trả 70.000.000đồng trong thời gian 6 tháng, trả thành 2 lần. Ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông N nhận trách nhiệm một mình trả lại tiền cổ đất cho chị C là 70.000.000đồng; xin chị C bỏ tiền thuê đất năm 2022 là 15.000.000đồng; đồng thời xin trả dần mỗi tháng 4.000.000đồng cho đến khi hết số tiền 70.000.000đồng hoặc hẹn đến tháng 7/2024 sẽ trả đủ một lần cho chị C.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn chị Nguyễn Ngọc C khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn N trả lại tiền cổ đất và thuê đất mà hai bên đã thỏa thuận. Theo Điều 116 Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, quan hệ pháp luật trong vụ án này là “tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất”.

[2] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn chị C xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: chị C xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu trả tiền thuê đất năm 2022 là 15.000.000đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu này là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu thuê quyền sử dụng đất theo Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Chị C khởi kiện cho rằng ông N có cố cho chị một phần đất với giá 70.000.000đồng, thỏa thuận cố đất đã hết hạn. Chị đã yêu cầu nhiều lần nhưng đến nay ông N chưa trả.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự về nghĩa vụ chứng minh, hợp đồng cố đất ngày 15/9/2019, lời khai của các đương sự trong quá trình tố tụng và lời trình bày tại phiên tòa sơ thẩm có đủ cơ sở để kết luận ngày 15/9/2019 âm lịch chị C có cố của ông N phần đất 20.695m² tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang với giá là 70.000.000đồng, thời hạn là 3 năm, đến nay thỏa thuận cố đất giữa các đương sự đã hết hạn (bút lục 35, 39, 40). Đây là những tình tiết, sự kiện được các đương sự thừa nhận, không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Chị C yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 15/9/2019 âm lịch vô hiệu, đồng thời yêu cầu ông N trả lại tiền cố đất là 70.000.000đồng. Còn ông N cũng đồng ý trả lại số tiền nhận cầm cố cho chị C là 70.000.000đồng. Xét thấy yêu cầu khởi kiện của chị C là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 116, 117, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận, đồng thời ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, theo đó ông N có nghĩa vụ trả lại chị C số tiền cố đất là 70.000.000đồng.

[5] Đối với ý kiến cũng như yêu cầu của ông N xin trả dần mỗi tháng 4.000.000đồng cho đến khi hết số tiền 70.000.000đồng hoặc hẹn đến tháng 7/2024 sẽ trả đủ một lần cho chị C. Tuy nhiên chị C không đồng ý cho ông N trả dần. Hội đồng xét xử đã giải thích, động viên đương sự thương lượng, thỏa thuận nhưng không thống nhất được với nhau. Mặt khác, theo quy định Tòa án không ấn định trong bản án, quyết định thời điểm hoặc thời hạn bên có nghĩa vụ thi hành án. Do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận ý kiến của ông N xin trả dần. Trường hợp ông N thực sự khó khăn, không có khả năng trả một lần thì có thể làm đơn đề cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xem xét, giải quyết theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

[6] Đối với phần đất cầm cố tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang, chị C không có quản lý, sử dụng nên không có nghĩa vụ giao trả. Các

đương sự không có yêu cầu, không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[7] Từ những nhận định trên, sau khi thảo luận, Hội đồng xét xử nghị án nên chấp nhận ý kiến đề xuất của Kiểm sát viên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông N có nghĩa vụ trả cho chị C số tiền cổ đất là 70.000.000đồng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, 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 của Tòa án.

Ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.800.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 244, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 116, 117, 131, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Đình chỉ xét xử đối với phần khởi kiện yêu cầu thuê quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Ngọc C.

2. Tuyên bố hợp đồng cổ đất ngày 15/9/2019 âm lịch giữa chị C và ông N vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Ngọc C số tiền cổ đất là 70.000.000đồng (bảy mươi triệu đồng).

Trường hợp ông N thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền thì chị C có nghĩa vụ trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C004862 QSDĐ /27/QĐUB ngày 15/11/1993 cho ông N.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu

khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí sơ thẩm:

Ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.800.000đồng (Ba triệu tám trăm nghìn đồng).

Chị C không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền đã nộp là 675.000đồng (sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo lai thu số 0000988 ngày 31/10/2022 (do Trần Thị D nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh.

4. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Minh;
- Chi cục THADS huyện An Minh;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(Đã ký)

Bùi Văn Bảnh