TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN U MINH
TỈNH CÀ MAU

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Đc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 32/2024/DS-ST
Ngày 20 - 5 - 2024
"V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN U MINH, TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Việt
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Hữu Hiệp
Bà Đoàn Thảo Nhi

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Hoàng Anh là Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Phạm Tuyết Trân – Kiểm sát viên

Ngày 20 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 342/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2024/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2024 giữa:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1962 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp 8, xã KH, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Huỳnh N, sinh năm 1990; Địa chỉ: Số A, Khóm A, Phường A, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có măt).
- Bị đơn: Bà Phạm Kim T, sinh năm 1992 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp 8, xã KH, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1961 (vắng mặt).
2. Bà Nguyễn Thị C (vắng măt).
3. Bà Lâm Thị T, sinh năm 1965 (có mặt).
Địa chỉ: Ấp 8, xã KH, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Phạm Văn S trình bày:
Ngày 15/4/2020, ông có cố của bà Phạm Kim T phần đất diện tích 9.172 m^2, tọa lạc tại ấp 8, xã KH, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau, với số tiền cố đất bằng 200.000.000 đồng, thời gian cố đất là 03 năm tính từ ngày 15/4/2020 đến ngày 15/4/2023. Sau đó, ông cho bà T thuê lại phần đất cố hàng năm với số tiền 35.000.000 đồng, thời gian cho thuê đất là 03

năm. Hai bên có làm giấy giao kèo cố đất và thuê đất, ông đã giao cho bà T đủ số tiền cố đất, còn tiền thuê đất năm đầu tiền bà T có đưa cho ông số tiền 35.000.000 đồng. Đến thời hạn hết hợp đồng cố đất bà T không chuộc lại đất và không trả đủ tiền thuê đất cho ông. Ông đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bà T chuộc lại đất nhưng bà T né tránh không thực hiện, phần đất cố hiện gia đình bà T đang quản lý sử dụng.

Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng cố đất lập ngày 15/4/2024 giữa ông và bà T là vô hiệu. Buộc bà T trả lại cho ông tiền cố đất 200.000.000 đồng, ông không yêu cầu tính lãi.

- Ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị C trình bày:

Ngày 15/4/2020, bà T (con của ông bà) có cố cho ông S phần đất diện tích 9.172 m^2, tọa lạc tại ấp 8, xã KH, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau, với số tiền cố đất bằng 200.000.000 đồng, thời hạn cố đất là 03 năm. Sau khi cố đất, ông S cho bà T thuê lại phần đất cố hàng năm với số tiền 35.000.000 đồng. Số tiền cố đất do bà T thiếu tiền hụi của bà T (vợ của ông S) cả vốn lãi với số tiền 165.000.000 đồng nên bà T mới cố phần đất nói trên cho ông S để trừ số tiền hụi bà T đã thiếu của bà T, đồng thời khi cố đất bà T tính số tiền bà T thuê phần đất cố năm đầu là 35.000.000 đồng cộng với số tiền nợ hụi nói trên bằng số tiền cố đất 200.000.000 đồng. Ngày 30/4/2022, bà C đứng ra đã trả số tiền cố đất cho bà T với số tiền 200.000.000 đồng, khi trả số tiền này hai bên không có làm giấy tờ. Phần đất cố nói trên ông bà đang quản lý sử dụng. Ông bà không có yêu cầu gì tại vụ án.

- Bà Lâm Thị T trình bày:

Ngày 15/4/2020, ông S (chồng bà) có cố cho bà T phần đất diện tích 9.172 m^2, tọa lạc tại ấp 8, xã KH, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau, với số tiền cố đất bằng 200.000.000 đồng, thời hạn cố đất 03 năm. Sau khi cố đất, ông S cho bà T thuê lại phần đất cố hàng năm với số tiền 35.000.000 đồng. Số tiền cố đất của ông S và bà làm tích lũy mà có, số tiền cố đất ông S trực tiếp đưa cho bà T. Khi hết thời hạn cố đất bà T không chuột lại đất và chưa trả lại số tiền cố đất cho ông S. Đối với tiền thuê đất bà T chỉ trả được năm đầu với số tiền 35.000.000 đồng, ngoài ra ông Đ và bà C (cha mẹ của bà T) có trả cho bà số tiền thuê đất của năm 2023 được 4.500.000 đồng, khi trả số tiền này hai bên không có làm giấy tờ gì. Đồng thời, kể từ khi cố phần đất nói trên đến nay phía ông Đ và bà C không có lần nào đứng ra trả cho bà số tiền cố đất là 200.000.000 đồng. Phần đất cố nói trên hiện tại ông Đ và bà C đang quản lý sử dụng. Bà thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông S, bà không có yêu cầu gì tại vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận khởi kiện của ông S, tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa ông S và bà T là vô hiệu, buộc bà T trả lại cho ông S số tiền cố đất 200.000.000 đồng, về án phí đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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 thủ tục: Tòa án đã triệu tập xét xử hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng tại phiên tòa hôm nay bà T vắng mặt không có lý do, đối với ông Đ và bà C có đơn xin vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đối với những người tham gia tố tụng nói trên.

[2] Về nội dung khởi kiện của ông Phạm Văn S đối với bà Phạm Kim T:

[2.1] Ngày 15/4/2020, ông S có nhận cầm cố của bà T phần đất diện tích 9.172 m^2, tọa lạc tại ấp 8, xã KH, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau, số tiền cố đất bằng 200.000.000 đồng, thời gian cố đất là 03 năm. Sau khi cố đất ông S cho bà T thuê lại phần đất cố hàng năm với số tiền 35.000.000 đồng, thời gian cho thuê đất là 03 năm. Khi hết thời hạn cố đất bà T không chuộc lại đất và không trả đủ tiền thuê đất cho ông S.

[2.2] Về giao dịch hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và cho thuê quyền sử dụng phần đất cầm cố nói trên giữa ông S và bà T là thực tế có diễn ra, điều này đã được các bên đương sự thừa nhận, phù hợp với nội dung tờ giao kèo cố đất và cho thuê đất giữa hai bên lập ngày 15/4/2020. Về hợp đồng cầm cố đất giữa ông S và bà T là trái với quy định của pháp luật, không có giá trị về mặt pháp lý, vì quyền sử dụng đất không thuộc đối tượng để thực hiện giao dịch cầm cố theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013, nên giao dịch cầm cố đất giữa hai bên vô hiệu ngay từ khi xác lập, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của hai bên. Về lỗi dẫn đến hợp đồng cầm cố đất vô hiệu, hai bên ông S và bà T đều có lỗi ngang nhau nên hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, phần đất cầm cố phía bà T chưa giao cho ông S sử dụng nên không đề cập xử lý, về số tiền cầm cố đất bà T đã nhận hiện chưa hoàn trả lại cho ông S nên buộc bà T hoàn trả lại cho ông S số tiền cầm cố đất 200.000.000 đồng là phù hợp.

[2.3] Đối với ông Đ và bà C cho rằng vào ngày 30/4/2022, bà C đứng ra đã trả số tiền cố đất nói trên cho bà T với số tiền 200.000.000 đồng, nhưng bà T không thừa nhận, ngoài lời trình bày ra phía ông Đ và bà C cũng không có chứng cứ gì khác chứng minh sự việc ông Đ và bà C có đứng ra trả thay bà T về số tiền cố đất cho bà T, do đó không có căn cứ chấp nhận về số tiền cố đất ông Đ và bà C cho rằng đã trả cho bà T.

[2.4] Về phần đất cầm cố ông S cho bà T thuê lại, bà T đã trả cho ông S số tiền thuê đất được 35.000.000 đồng, bà T và ông S không ai yêu cầu giải quyết về số tiền thuê đất nên không đặt ra xem xét.

[3] Về án phí sơ thẩm: Do khởi kiện của ông S được chấp nhận nên bà T phải chịu toàn bộ án phí có giá ngạch 5% trên số tiền có nghĩa vụ với số tiền 10.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 166, 167, 179 Luật đất đai năm 2013; Điều 122, 123, 131, 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận khởi kiện của ông Phạm Văn S đối với bà Phạm Kim T.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn S với bà Phạm Kim T lập ngày 15/4/2020 là vô hiệu.

Buộc bà Phạm Kim T có nghĩa vụ hoàn trả tiền cầm cố quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn S với số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực, ông Phạm Văn S có đơn yêu cầu thi hành án, bà Phạm Kim T chậm thực hiện nghĩa vụ hoàn trả số tiền nói trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm bà Phạm Kim T phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Trong 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 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.

Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Phạm Kim T, ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị C vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện U Minh;
- CCTHADS huyện U Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP TANDHUM.

Bùi Văn Việt

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bùi Văn Việt