

Bản án số: 210/2023/DS-ST
Ngày 05 - 9 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố kiết

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÀM ĐOI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Dũng Liêm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hồ Thanh Phong.

Ông Nguyễn Văn Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Kim Thia là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Dơi tham gia phiên tòa: Bà Ngô Trà My – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 8 và ngày 05 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 225/2023/TLST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng cầm cố kiết” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 276/2023/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Anh Lưu Hoàng E, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp Tân L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Chị Lâm Mỹ P, sinh năm 1993. Địa chỉ: Ấp Tân L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Hồng T, sinh năm 1961. Địa chỉ: Ấp Tân L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

2. Chị Lưu Kiều Ph, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp Tân L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Chị Lưu Kiều K, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp Tân L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. Chị Lưu Kiều D, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp Tân L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau. Địa chỉ: Ấp Tân L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Hoàng E và chị P thống nhất trình bày:

Ngày 21/02/2014 âm lịch, anh Hoàng E và chị P có nhận cầm cố của ông Lưu Quang Th (chết năm 2021) là chồng bà Nguyễn Hồng T 01 phần đất làm kiốt kinh doanh mua bán tại chợ T, thuộc Ấp Tân L, xã T, huyện Đ với giá 135.000.000 đồng, thời hạn cầm cố là 05 năm, nếu hết thời hạn mà ông Th, bà T không chuộc lại thì anh chị được tiếp tục sử dụng. Anh chị đã đưa đủ số tiền 135.000.000 đồng cho ông Th, bà T vào cùng ngày và sử dụng ki ốt cho đến nay, việc thỏa thuận được lập thành văn bản thể hiện bằng “giấy thế cố định vị”.

Khi hết thời hạn cầm cố thì ông Th, bà T không chuộc lại sử dụng mà hứa trong 02 năm sẽ chuộc, đến nay đã 05 năm nhưng ông Th, bà T không chuộc lại, anh chị có yêu cầu đến Tổ hòa giải ấp Tân L tiến hành hòa giải vào ngày 07/4/2023 nhưng không thành, do bà T muốn hợp đồng thêm 02 năm.

Nay anh Hoàng E, chị P yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố phần đất kiốt được thiết lập ngày 21/02/2014 âm lịch là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Hồng T, chị Lưu Kiều D, chị Lưu Kiều K, chị Lưu Kiều Ph trả lại cho anh, chị số tiền 135.000.000 đồng và anh chị trả lại phần diện tích ki ốt.

Bị đơn bà Nguyễn Hồng T trình bày:

Bà thống nhất vợ chồng bà có cầm cố cho nguyên đơn phần diện tích kiốt, giá cầm cố và thời hạn cố như nguyên đơn trình bày, nay bà đồng ý chuộc lại nhưng do điều kiện khó khăn, phía nguyên đơn cũng đang cho thuê một thời gian nên bà yêu cầu kéo dài thời gian cầm cố thêm 03 năm để có điều kiện chuộc lại. Trường hợp bà chuộc lại thì thống nhất việc nguyên đơn trả lại phần diện tích ki ốt theo hiện trạng hiện nay.

Phần diện tích ki ốt bà ký hợp đồng thuê với Ủy ban nhân dân xã T năm 2002, thuê hàng năm, khi hết hạn thì đến Ủy ban đăng ký tiếp. Hàng năm đóng tiền mặt bằng và thuế môn bài. Khi cố cho nguyên đơn thì nguyên đơn có trách nhiệm đóng tiền trong thời gian nguyên đơn sử dụng.

Bà xác định bà có trách nhiệm tự trả nợ, không yêu cầu trách nhiệm của các con cùng trả với bà.

Bị đơn chị Lưu Kiều Ph trình bày:

Đây là tài sản của cha mẹ chị thuê của nhà nước, từ trước đến chị không sử dụng phần kiốt này, nay chị không đồng ý trả nợ theo yêu cầu của nguyên đơn do không có liên quan gì đến giao dịch của cha mẹ chị, chị cũng không đặt ra yêu cầu thừa kế trong vụ việc này.

Bị đơn chị Lưu Kiều K trình bày:

Giao dịch cầm cố ki ốt là giữa cha mẹ chị với nguyên đơn, hiện tại cha đã

chết nên tài sản giao lại cho mẹ quản lý, chị không có liên quan gì nên không đồng ý trả nợ theo yêu cầu của nguyên đơn, không đặt ra yêu cầu chia thừa kế trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp do Ủy ban nhân dân xã T (viết tắt là Ủy ban) quản lý và thành lập chợ T từ năm 1992 và lập các kiốt cho các tiểu thương thuê với mục đích mua bán. Ủy ban ký hợp đồng thuê với ông Lưu Quang Th 01 kiốt với diện tích 14,8m², giá thuê là 15.000đ/m²/tháng = 2.664.000 đồng/năm, ông Th đã sử dụng trên 20 năm, hình thức ký hợp đồng hàng năm, mỗi năm đều làm hợp đồng mới, khoảng 02 năm trở lại đây hộ ông Th không đến để ký hợp đồng, hiện nay ki ốt vẫn còn nợ 3.760.000 đồng, thời điểm năm 2014, ông Hoàng E có kinh doanh tại ki ốt nhưng do ông Hoàng E và ông Th là anh em ruột và ông Hoàng E đóng tiền thuê ki ốt nên Ủy ban vẫn thu trên cơ sở hợp đồng thuê với ông Th. Khi cho thuê hiện trạng ki ốt là nền xi măng, các công trình kiến trúc khác trên ki ốt do người thuê tự đầu tư.

Đối với nội dung tranh chấp giữa hai bên Ủy ban không có ý kiến gì, Ủy ban xác định trách nhiệm thuê là của hộ ông Th và sẽ thực hiện các thủ tục liên quan đến hợp đồng thuê đối với hộ ông Th.

Đối với bị đơn chị Lưu Kiều D không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu khởi kiện đối với bà T, không yêu cầu trách nhiệm của chị D, chị K, chị Ph và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đối với các tài sản trên ki ốt sẽ tự thỏa thuận việc di dời và bàn giao với bà T.

Bị đơn bà T thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thống nhất diện tích đo đạc, đối với yêu cầu khôi phục lại hiện trạng ban đầu, bồi thường lại tiền mà nguyên đơn đã cho người khác thuê ki ốt là 76.000.000 đồng, bà sẽ yêu cầu thành vụ án khác, đối với tài sản trên ki ốt bà sẽ thỏa thuận lại với nguyên đơn.

Các đương sự không thống nhất về nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đàm Dơi phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố ki ốt ngày 21/02/2014 âm lịch giữa anh Hoàng E, chị P với ông Th, bà T là vô hiệu, buộc bà T trả cho nguyên đơn số tiền 135.000.000 đồng; nguyên đơn trả lại cho bà T diện tích ki ốt là 11m².

- Về án phí, chi phí tố tụng đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đàm Dơi, chị Lưu Kiều K yêu cầu xét xử vắng mặt, chị Lưu Kiều Ph, chị Lưu Kiều D đã được triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, do đó Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với đương sự là đúng quy định.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng cầm cố thuộc thẩm quyền của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Các đương sự thống nhất phần ki ốt tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 11m², tọa lạc Ấp Tân L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau, thuộc chợ T do Ủy ban nhân dân xã T quản lý.

[3.1] Xét Hợp đồng cầm cố ki ốt theo “*giấy thế cố định vị*” giữa ông Lưu Quang Th, bà Nguyễn Hồng T với anh Lưu Hoàng E, chị Lâm Mỹ P được thiết lập ngày 21/02/2014 âm lịch là có xảy ra trên thực tế, được các đương sự thừa nhận.

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Năm 2002 ông Th và bà T ký hợp đồng thuê phần đất làm ki ốt của Ủy ban nhân dân xã T quản lý, đến năm 2014 anh Hoàng E, chị P sử dụng với hình thức cầm cố lại từ ông Th, bà T.

Do đó việc các bên ký kết hợp đồng cầm cố nêu trên đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Theo hợp đồng và lời trình bày của đương sự thì nội dung các bên thỏa thuận như sau: Nguyên đơn giao cho ông Th, bà T 135.000.000 đồng, ông Th, bà T giao cho nguyên đơn sử dụng phần diện tích ki ốt, do hợp đồng cầm cố vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do ông Th đã chết, tại phiên tòa nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu khởi kiện bà T, đây là quyền tự định đoạt của nguyên đơn, do đó buộc bà T trả cho anh Hoàng E, chị P 135.000.000 đồng, anh Hoàng E, chị P trả lại cho bà T phần diện tích ki ốt nêu trên.

[3.2] Đối các tài sản, công trình trên ki ốt các đương sự xác định tự thỏa thuận nên không đặt ra xem xét, giải quyết, trường hợp có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[3.3] Đối với yêu cầu của bà T về việc yêu cầu nguyên đơn khôi phục lại hiện trạng ban đầu, bồi thường số tiền mà nguyên đơn đã cho người khác thuê ki ốt là 76.000.000 đồng, bà xác định sẽ yêu cầu bằng vụ án khác.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định là 300.000 đồng, chi phí đo đạc là 4.533.000 đồng, tổng cộng: 4.833.000 đồng.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng nêu trên, nguyên đơn đã dự nộp là 4.833.000 đồng nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn được miễn do thuộc đối tượng là người cao tuổi (có đơn xin miễn án phí).

- Nguyên đơn không phải chịu nên được nhận lại toàn bộ số tiền đã dự nộp.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1, 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 128 của Bộ luật Dân sự 2005; 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 anh Lưu Hoàng E và chị Lâm Mỹ P.

1.1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố giữa anh Lưu Hoàng E và chị Lâm Mỹ P với ông Lưu Quang Th và bà Nguyễn Hồng T ngày 21/02/2014 âm lịch là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Nguyễn Hồng T trả cho anh Lưu Hoàng E và chị Lâm Mỹ P số tiền 135.000.000 đồng (Một trăm ba mươi lăm triệu đồng).

1.3. Buộc anh Lưu Hoàng E và chị Lâm Mỹ P trả cho bà Nguyễn Hồng T phần ki ốt diện tích 11m², tọa lạc Ấp Tân L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau, có tứ cận:

- Hướng đông giáp phần đất Ủy ban nhân dân xã T quản lý, cạnh 2,3 dài 4,4m².

- Hướng tây giáp phần đất Ủy ban nhân dân xã T quản lý, cạnh 4,5 dài 2,2m²; cạnh 1,6 dài 2,2m².

- Hướng nam giáp phần đất Ủy ban nhân dân xã T quản lý, cạnh 3,4 dài 2,2m²; cạnh 5,6 dài 0,6m².

- Hướng bắc giáp phần đất Ủy ban nhân dân xã T quản lý, cạnh 1,2 dài 2,8m².

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Hồng T được miễn do thuộc đối tượng là người cao tuổi.

- Anh Lưu Hoàng E (Út) và chị Lâm Mỹ P không phải chịu, hoàn trả lại cho anh Hoàng E, chị P 3.675.000 đồng (Ba triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí

Tòa án số 0013996; 0013995 cùng ngày 19 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Hồng T trả cho anh Lưu Hoàng E (Út) và chị Lâm Mỹ P chi phí thẩm định là 4.833.000 đồng (Bốn triệu tám trăm ba mươi ba nghìn đồng).

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong đối với các khoản tiền nêu trên, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản lãi phát sinh tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. 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 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.

6. Về quyền kháng cáo: Anh Lưu Hoàng E, chị Lâm Mỹ P có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bà Nguyễn Hồng T vắng mặt khi tuyên án nhưng không có lý do chính đáng nên thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Hồ Dũng Liêm

