TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
TỈNH KIÊN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **76**/2023/DS-ST.
Ngày: 23/8/2023
V/v:"Tranh chấp đòi tiền xuất phát từ Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT – TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Văn Phúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông: Nguyễn Văn Dũng
2. Bà: Phạm Hồng Gái

- ***Thư ký phiên tòa*:** ông Lê Quốc Tũng - Thư ký TAND huyện Hòn Đất.

Trong ngày 23 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm Cg khai vụ án dân sự thụ lý số: 180/2023/TLST - DS ngày 08/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất về việc "*Tranh chấp đòi tiền xuất phát từ Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 103/2023/QĐXX-ST ngày 08 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn C, sinh năm 1967 (Có mặt)

Nơi cư trú: ấp G, xã B, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn: Ông Bùi Quang N, sinh năm 1966 (Vắng mặt có đơn)

Bà Trần Thị M, sinh năm 1967 (Vắng mặt có đơn)

Nơi cư trú: ấp R, xã B, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/02/023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Văn C trình bày như sau:*

Vào ngày 08/3/2015, ông Lê Văn C có ủi đất ruộng thuê cho vợ chồng ông Bùi Quang N và bà Trần Thị M với khoản tiền Cg là 52.810.000đồng (Năm mươi hai triệu tám trăm mười nghìn đồng). Sau khi ủi xong, do không có tiền thanh toán nên hai bên thỏa thuận lập tờ "Giấy cố đất ruộng" đề ngày 19/9/2015. Theo đó ông ông Bùi Quang

N, bà Trần Thị M giao cho ông Lê Văn C 04ha đất ruộng (đất mới ủi) để canh tác trong thời hạn 03 năm, kể từ ngày ký giấy cố đất. Khi hết thời hạn cố đất phía ông N, bà M trả lại khoản tiền 52.810.000đồng cho ông C và phía ông C giao trả lại đất cho ông N và bà M, nếu không có tiền trả thì ông Lê Văn C được tiếp tục canh tác. Tuy nhiên sau khi hết hạn, mặc dù phía ông Bùi Quang N, bà Trần Thị M không có tiền trả cho ông C, nhưng do phần đất cố canh tác không hiệu quả nên ông Lê Văn C đã giao trả lại đất cho ông N, bà M quản lý sử dụng.

Đến ngày 15 tháng 11 năm 2022, ông Bùi Quang N viết giấy cam kết hẹn đến ngày 30/11/2022 sẽ trả đủ tiền cho ông C, tuy nhiên ông N không thực hiện nên ông C làm đơn thưa gởi ban lãnh đạo ấp Ranh Hạt , xã Bình Giang giải quyết . Ngày 03/01/2023, tại buổi hòa giải ông Bùi Quang N thừa nhận còn nợ và đồng ý trả cho ông C số tiền 52.810.000 đồng trong thời hạn 01 tháng nhưng sau đó ông N vẫn không thực hiện, nên ông Lê Văn C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên Tòa, ông Lê Văn C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Bùi Quang N và bà Trần Thị M liên đới thanh toán số tiền nợ là 52.810.000 đồng (Năm mươi hai triệu tám trăm mười nghìn đồng) cho ông Lê Văn C. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Tại bản tự khai ngày 21/7/2023, bị đơn ông Bùi Quang N trình bày như sau:

Vào ngày 08/3/2015 ông Bùi Quang N có thuê ông Lê Văn C quốc đất với khoản tiền Cg là 52.810.000 đồng, do không có khả năng trả nên tự n guyện giao cho ông C 04ha đất tại ấp Ranh Hạt, xã Bình Giang trong thời hạn 03 năm. Hết hạn ông C đã giao trả lại đất nhưng ông Bùi Quang N chưa trả lại được cho ông C khoản tiền 52.810.000 đồng. Nay ông C yêu cầu trả nợ thì ông N đồng ý, tuy nhiên hiện hoàn cảnh kinh tế khó khăn vì đang mắc bệnh ung thư không lao động được , nên đề nghị được thanh toán dần hàng tháng là 5.000.000 đồng. Ông N không yêu cầu ông C phải giao trả đất vì đất cố ông C đã giao trả cho ông N sử dụng.

Tại bản tự khai ngày 21/7/2023 bị đơn ông bà Trần Thị M trình bày như sau:

Thống nhất lời khai của ông Bùi Quang N tại bản tự khai ngày 21/7/2023, hiện tại ông Bùi Quang N bị bệnh Ung thư đang phải điều trị tại bệnh viện cơ sở 2 thành phố Thủ Đức nên chưa đi làm được , sau khi ông Bùi Quang N hết bệnh sẽ thanh toán nợ cho ông C dần theo tháng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Bị đơn được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành mở phiên tòa xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tiền nợ theo hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (các đương sự không có tranh chấp về hợp đồng cầm cố). Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp vụ án là *"Đòi lại tiền xuất phát từ hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"*; Bị đơn có nơi cư trú tại huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án huyện Hòn Đất; Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn C yêu cầu đồng bị đơn ông Bùi Quang N và bà Trần Thị M liên đới trả lại tiền cố đất:

Ngày 19/9/2015, ông Lê Văn C với vợ chồng ông Bùi Quang N, bà Trần Thị M thỏa thuận lập tờ "Giấy cố đất ruộng". Theo thỏa thuận ông Bùi Quang N, bà Trần Thị M cầm cố cho ông Lê Văn C 04ha đất ruộng để canh tác trong thời hạn 03 năm, với khoản tiền cố đất là 52.810.000đồng (tương ứng với khoản tiền Cg ủi đất mà ông N và bà M nợ ông C). Khi hết thời hạn ông Lê Văn C đã giao trả lại 04 ha đất cố cho ông N, bà M quản lý sử dụng . Tuy nhiên phía ông N, bà M chưa trả lại khoản tiền nợ 52.810.000đồng cho ông Lê Văn C. Quá trình tố tụng, vợ chồng ông Bùi Quang N và bà Trần Thị M có bản khai thừa nhận có giao kết hợp đồng cố đất với ông Lê Văn C, phía ông C đã giao trả lại đất cho ông N và bà M, nay đồng ý trả lại số tiền số tiền 52.810.000đồng theo yêu cầu khởi kiện của ông C. Như vậy, đây là vấn đề không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Mặc dù các bên được sự xác nhận không có tranh chấp về hợp đồng cố đất đất, tuy nhiên do các bên xác lập hợp đồng cố đất là trái với quy định của pháp luật đất đai nên hợp đồng này vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận . Ông Bùi Quang N, bà Trần Thị M phải trả liên đới trả lại khoản tiền 52.810.000đồng cho ông Lê Văn C. Phía ông Bùi Quang N, bà Trần Thị M đã nhận lại 04ha đất cầm cố nên không có yêu cầu gì, do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] *Xét ý kiến của bị đơn xi n được trả dần khoản tiền nợ của bị đơn :* Ông Bùi Quang N và bà Trần Thị M có ý kiến được trả dần khoản nợ vì hoàn cảnh ông N đang

bệnh tật, kinh tế gia đình khó khăn. Tại phiên tòa ông Lê Văn C không đồng ý vì phía bị đơn đã hứa nhiều lần nhưng không thực hiện, do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét vì k hả năng thanh toán nợ của bị đơn sẽ được xem xét tại giai đoạn thi hành án.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp; Bị đơn phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5% trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn 52.810.000đồng x 5% = 2.640.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 117, 122 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 27, 37 Luật hôn nhân gia đình năm 2014.

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí;

Tuyên Xử:

1.Tuyên bố hợp đồng cố đất lập ngày 19/9/2015 giữa ông Lê Văn C với vợ chồng ông Bùi Quang N và bà Trần Thị M vô hiệu.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn C.

Buộc ông Bùi Quang N và bà Trần Thị M liên đới trả cho ông Lê Văn C số tiền nợ là 52.810.000 đồng (năm mươi hai triệu tám trăm mười nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, thì người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên bị yêu cầu thi hành án còn phải chịu một khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án cho đến khi thi hành xong bản án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Lê Văn C không phải nộp tiền án phí nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.320.000đồng (Một triệu ba trăm hai mươi

nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0009817, ngày 21/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất.

Ông Bùi Quang N và bà Trần Thị M phải liên đới nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 2.640.000 đồng (Hai triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng)

4. Quyền kháng cáo: Báo cho nguyên đơn biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, riêng bị đơn vắng mặt được kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

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 6,7a, 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:
- *TAND tỉnh Kiên Giang;*
- *VKS nhân dân huyện Hòn Đất;*
- *Các đương sự;*
- *Chi cụcThi hành ánDân sự;*
- *Lưu hồ sơ./.*

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

Hoàng Văn Phúc