TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẦN VĂN THỜI** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 115/2021/DS-ST
Ngày: 09-6-2021
V/v tranh chấp hợp đồng cố đất, hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Huệ

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Duyên Văn Hiền

Bà Nguyễn Huỳnh Hưỡng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Tuyết Ngân. Là thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau *tham gia phiên tòa*: Bà Vũ Ánh Tuyết – Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 6 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 564/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng cố đất, hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 100/2021/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1965 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp 19/5, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm: 1955 (Có mặt).

Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1978 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp 19/5, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14 tháng 10 năm 2020, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 10/3/2018al, ông Nguyễn Văn H có nhận cố của bà Trần Thị H, anh Nguyễn Văn D (anh D là con bà H, sống chung nhà) phần đất có diện tích 02 công, đất tọa lạc ấp 19/5, xã Khánh Bình, huyện Trần Văn Thời với giá là 40 chỉ vàng

24k. Sau khi cố ông H cho bà H và anh D thuê lại đất, giá thuê mỗi năm là 10.000.000đồng, bà H và anh D đã trả tiền thuê đất đủ đến hết năm 2019. Phần đất này hiện nay do phía bà H, anh D quản lý, sử dụng.

Ngày 26/5/2019al, ông có nhận cố của bà Trần Thị H, anh Nguyễn Văn D phần đất diện tích 07 công (07 công này không liền nhau, trong đó 01 phần 05 công cố giá 50 chỉ vàng 24k và phần 02 công giá 20 chỉ vàng 24k) nhưng không liền kề phần 02 công cố ngày 10/3/2018al, đất tọa lạc ấp 19/5, xã Khánh Bình. Đất hiện nay do ông H quản lý, sử dụng. Đối với phần đất cố ngày 26/5/2019al ông chỉ yêu cầu giải quyết đối với phần đất có diện tích 05 công (theo đo đạc thực tế diện tích 6.719,9m^2).

Ngày 01/5/2018al, bà H, anh D có vay của ông H số tiền 648.650.000 đồng (trong đó xuất trả số tiền 550.000.000 đồng cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Trần Văn Thời để bà H lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và nhận tiền mặt (có trừ tiền thuê đất 01 năm) số tiền 98.650.000đồng) và lập "Tờ cầm sổ đỏ", hiện nay Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất này hiện nay ông H là người quản lý, thỏa thuận lãi suất 1%/tháng. Sau khi vay ông H, bà H đã trả lãi đủ đến tháng 10 năm 2019al.

Nay ông H yêu cầu bà H, anh D trả cho ông H 90 chỉ vàng 24k, 10.000.000 đồng tiền thuê đất (của năm 2020), tiền vay gốc là 648.650.000 đồng, tiền lãi tính từ ngày 01/11/2019al đến ngày 01/5/2021al là 123.215.000 đồng.

Bị đơn là anh Nguyễn Văn D trình bày:

Vào ngày 10/3/2018al, anh D và bà H có cố cho ông H phần đất diện tích 02 công, đất tọa lạc ấp 19/5, xã Khánh Bình, giá cố là 40 chỉ vàng 24k. Sau khi cố anh và bà H thuê lại đất canh tác, giá thuê mỗi năm là 10.000.000đồng, anh và bà H đã trả tiền thuê đất đủ đết hết năm 2019. Phần đất hiện nay do phía gia đình anh quản lý, sử dụng.

Trước đây, gia đình anh có cố cho ông Nguyễn Văn Em, địa chỉ ấp 19/5, xã Khánh Bình, huyện Trần Văn Thời phần đất, diện tích 07 công nhưng không liền kề (trong đó 01 phần 05 công cố giá 50 chỉ vàng 24k và phần 02 công giá 20 chỉ vàng 24k). Đến ngày 26/5/2019al, ông H, anh D, bà H và ông Em có thống nhất chuyển phần cố từ ông Em sang cho ông H, cùng giá 70 chỉ vàng 24k.

Ngày 01/5/2018al, anh và bà H có vay của ông H số tiền 648.650.000 đồng (Trong đó ông H xuất trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Trần Văn Thời số tiền 550.000.000 đồng để bà H lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng và nhận tiền mặt và trừ tiền thuê đất tổng số tiền 98.650.000 đồng), thoả thuận lãi suất 1%/tháng. Sau khi vay đã trả lãi đủ đến tháng 10 năm 2019al. Hiện nay, ông H đang quản lý Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của bà H.

Anh D thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông H. Đồng thời, yêu cầu ông H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 742323 do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp cho bà Trần Thị H vào ngày 01/4/1996.

Bà Trần Thị H trình bày:

Bà thống nhất toàn bộ trình bày của anh D, thống nhất cùng có trách nhiệm cùng anh D thanh toán nợ cho ông H. Tuy nhiên hiện nay gia đình bà gặp khó khăn nên đề nghị ông H giảm bớt tiền lãi đối với số tiền vay. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 742323 do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp cho bà Trần Thị H vào ngày 01/4/1996 là của bà, bà yêu cầu ông H trả lại cho bà.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ tọa từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với người tham gia tố tụng, đã thực đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của pháp luật. Về nội dung, đề nghị tuyên bố hợp đồng cố đất ngày 10/3/2018al, ngày 26/5/2019al và "Tờ cầm sổ đỏ ngày 01/5/2018al giữa ông Nguyễn Văn H với bà Trần Thị H, anh Nguyễn Văn D vô hiệu, buộc bà Trần Thị H, anh Nguyễn Văn D trả cho ông Nguyễn Văn H 90 chỉ vàng 24k, 10.000.000 đồng tiền thuê đất trong năm 2020. Số tiền vay và lãi tính đến ngày xét xử là 771.865.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Văn H trả lại cho bà Trần Thị H phần đất diện tích theo đo đạc thực tế diện tích 6.719,9m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn H với bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn D là tranh chấp hợp đồng cố đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Nơi cư trú của bị đơn và nơi thực hiện hợp đồng đều tại huyện Trần Văn Thời nên ông Nguyễn Văn H khởi kiện yêu cầu giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất trình bày: Vào ngày 10/3/2018al, bà Trần Thị H, anh Nguyễn Văn D cố cho ông Nguyễn Văn H phần đất diện tích 02 công. Sau khi cố thỏa thuận cho bà H và anh D thuê lại đất, giá thuê mỗi năm là 10.000.000đồng, anh D, bà H đã trả tiền thuê đất đủ đến hết năm 2019. Phần đất hiện nay do phía bà H, anh D quản lý, sử dụng. Đến ngày 26/5/2019al, bà H, anh D cố cho ông H phần đất diện tích 05 công, giá cố là 50 chỉ vàng 24k. Phần đất này do ông H quản lý, sử dụng. Ngày 01/5/2018al, bà H, anh D có vay của ông số tiền 648.650.000 đồng, lãi suất 1%/tháng. Sau khi vay đã trả lãi đủ đến tháng 10 năm 2019al.

[2.1] Đối với hợp đồng cố đất: Ông Nguyễn Văn H yêu cầu bà H và anh D hoàn trả 90 chỉ vàng 24k cố đất. Xét thấy, giao dịch giữa các bên thực hiện là cố đất. Tuy nhiên, đất đai không phải là đối tượng của hợp đồng cầm cố, nên việc thỏa thuận cầm cố của đương sự không được pháp luật công nhận. Do đó, hợp đồng cố đất ngày 10/3/2018al, ngày 26/5/2019al (phần 05 công) giữa ông Nguyễn Văn H với bà Trần Thị H và anh Nguyễn Văn D vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận. Bà Trần Thị H và anh Nguyễn Văn D nhận của ông Nguyễn Văn H 90 chỉ vàng 24k, do đó bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn D phải trả cho ông Nguyễn Văn H 90 chỉ vàng 24k. Ông Nguyễn Văn H nhận của bà Trần Thị H phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 6.719,9m^2, thửa số 558, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại ấp 19/5, xã Khánh Bình, huyện Trần Văn Thời phải giao trả lại cho bà Trần Thị H. Đối với phần đất cố 02 công từ khi cố đều do phía bà H, anh D quản lý sử dụng nên không buộc trách nhiệm hoàn trả đối với ông H.

Đối với tiền thuê đất của năm 2020 của diện tích đất 02 công, ông Nguyễn Văn H yêu cầu bà H, anh D thanh toán 10.000.000 đồng tiền thuê đất như thỏa thuận. Anh D, bà H cũng thống nhất thanh toán số tiền này cho ông H. Việc thỏa thuận này là phù hợp nên được chấp nhận.

[2.2] Đối với hợp đồng vay: Ông H yêu cầu bà H, anh D trả cho ông H tiền vay gốc là 648.650.000 đồng, tiền lãi tính từ ngày 01/11/2019al đến ngày 01/5/2021al là 123.215.000 đồng. Anh D, bà H thống nhất về trách nhiệm thanh toán cho ông H đối với số tiền vay theo yêu cầu của ông H. Tuy nhiên, bà H đặt ra đề nghị ông H giảm bớt tiền lãi vay. Ông H không thống nhất về đề nghị giảm lãi này của bà H do thời gian vay đã lâu, phía bà H, anh D không thanh toán cho ông H. Vấn đề này Hội đồng xét xử thấy rằng, tiền vay gốc là 648.650.000 đồng, lãi suất 1%/tháng, thời gian chưa thanh toán lãi của anh D, bà H từ ngày 01/11/2019al đến ngày 01/5/2021al (10/6/2021dl) là 19 tháng, như vậy số tiền lãi anh D, bà H phải thanh toán là 648.650.000 đồng x 1% x 19 tháng = 123.243.500 đồng. Tuy nhiên tại phiên tòa ông H xác định yêu cầu anh D, bà H thanh toán cho ông H số tiền lãi là 123.215.000 đồng là phù hợp với thỏa thuận và không trái với với quy định của pháp luật nên được chấp nhận là có căn cứ.

[2.3] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 742323 do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp cho bà Trần Thị H vào ngày 01/4/1996 ông H đang quản lý, xét thấy: Ông Nguyễn Văn H không phải là chủ thể được quyền thực hiện giao dịch cầm, nhận thế chấp quyền sử dụng đất nên "Tờ cầm sổ đỏ" ngày 01/5/2021 vô hiệu. Do vậy, ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là phù hợp.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông H có nộp chi phí đo đạc số tiền 6.205.000 đồng vào ngày 17/5/2021, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 400.000 đồng vào ngày

11/3/2021. Do yêu cầu của ông Nguyễn Văn H được chấp nhận nên anh D, bà H phải hoàn lại cho ông Nguyễn Văn H chi phí tố tụng nêu trên.

[4] Như vậy, bà Trần Thị H, anh Nguyễn Văn D có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn H gồm 90 chỉ vàng 24k và 788.470.000 đồng. (Trong đó tiền vay gốc 648.650.000 đồng + tiền lãi 123.215.000 đồng + Tiền thuê đất 10.000.000 đồng + Chi phí tố tụng 6.605.000 đồng).

[5] Về án phí: Bà Trần Thị H, anh Nguyễn Văn D có nghĩa vụ thực hiện việc thanh toán cho ông Nguyễn Văn H nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 117, 122, 131, 463, 466 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167 Luật Đất đai;

- Căn cứ Điều 147; Điều 156 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ 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.

1. Tuyên bố hợp đồng cố đất ngày 10/3/2018al, ngày 26/5/2019al (phần diện tích 6.719,9m^2) và "Tờ cầm sổ đỏ" ngày 01/5/2018al giữa ông Nguyễn Văn H với bà Trần Thị H và anh Nguyễn Văn D vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị H và anh Nguyễn Văn D trả cho ông Nguyễn Văn H 90 (Chín mươi) chỉ vàng 24kara và 788.470.000 (Bảy trăm tám mươi tám triệu bốn trăm bảy mươi ngàn) đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Thị H và anh Nguyễn Văn D không tự nguyện thi hành xong khoản tiền phải thanh toán thì còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Buộc ông Nguyễn Văn H giao trả lại cho bà Trần Thị H phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 6.719,9m^2, thửa số 558, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại ấp 19/5, xã Khánh Bình, huyện Trần Văn Thời *(Kèm theo Trích đo hiện trạng)* và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 742323 do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp cho bà Trần Thị H vào ngày 01/4/1996.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí. Ông Nguyễn Văn H có nộp tạm ứng án phí sơ thẩm 25.490.000 đồng (Hai mươi lăm triệu bốn trăm chín mươi ngàn đồng) tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004144 ngày 14

tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau được hoàn lại. Bà Trần Thị H được miễn nộp tạm ứng án phí. Anh Nguyễn Văn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.914.500 (Hai mươi bốn triệu chín trăm mười bốn ngàn năm trăm) đồng, chưa nộp. *(Giá vàng được áp dụng để tính án phí là 5.250.000 đồng/chỉ)*

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 thoả 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 được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tính kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- CC.THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn thư.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký)

Bùi Thị Huệ