

Bản án số: 10/2020/DS-ST

Ngày: 06-5-2020

V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố

Quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU

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

T phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Lan Anh

Các Hội T nhân dân:

1. Ông Lý Quốc Cường

2. Ông Lê Bình Triệu

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Phụng Kiều là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Võ Hồng Quân, Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau xét xử sơ T công khai vụ án thụ lý số: 99/2019/TLST- DS ngày 30 tháng 5 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2020/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 42/2020/QĐST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

1.1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1977

Địa chỉ: Ấp NN, xã TP, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trịnh Thị T, sinh năm 1992 (theo văn bản ủy quyền ngày 25/7/2019, bà T có mặt).

Địa chỉ: Ấp TL C, xã TT, huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau.

1.2. Bị đơn: Ông Hồ Văn T (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp HPU, xã BB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

1.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.3.1. Bà Trịnh Thị N, sinh năm 1978

Địa chỉ: Ấp NN, xã TP, huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trịnh Thị T, sinh năm 1992 (theo văn bản ủy quyền ngày 25/7/2019, bà T có mặt).

Địa chỉ: Ấp TL C, xã TT, huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau.

1.3.2. Bà Phạm Thị T (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp HPU, xã BB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trình bày của bà Trịnh Thị T là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn H, bà Trịnh Thị N:*

Vào ngày 24/02/2019 ông Lê Văn H, bà Trịnh N có nhận cầm cố của ông Hồ Văn T và bà Phạm Thị T một phần đất có chiều ngang 25m, chiều dài 500m, tổng diện tích 12.500 m², tọa lạc tại ấp HPU, xã BB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau với giá 150.000.000 đồng, thời hạn cầm cố là 03 năm, có làm giấy tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau đó, ông H và ông T thỏa thuận cho ông T thuê lại phần đất này với giá trị 15.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê là 03 năm, ông T thuê lại đất để canh tác, sản xuất. Ông T, bà T đã thanh toán 15.000.000 đồng, sau đó ông T, bà T không thanh toán, vợ chồng ông T cũng không giao đất lại cho ông H quản lý, sử dụng, ông nghe nói ông T đã cầm cố phần đất cho người khác. Ông T yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết, đến ngày 01/4/2019 giữa ông H và ông T có viết tờ giao kèo, nội dung xác định ông H không có đất của ông T nữa, ông T thừa nhận có nợ ông H số tiền 150.000.000 đồng và hẹn đến ngày 01/5/2019 sẽ thanh toán đủ cho ông H. Giấy giao kèo có sự chứng kiến và xác nhận của ông Nguyễn Văn Thắng, là Trưởng ban nhân dân ấp HPU, xã BB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Đến hẹn ngày 01/5/2019 ông T không thực hiện theo giao kèo đã ký kết với ông H ngày

01/4/2019, đến hạn nhưng ông T và bà T không thanh toán tiền cổ đất cho vợ chồng ông H, bà N.

Tại phiên tòa, ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, buộc ông T và bà T có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông H, bà N 150.000.000 đồng.

** Trình bày của bà Trịnh Thị N:*

Bà N thống nhất với lời trình bày của bà Trịnh Thị T, bà N tiếp tục ủy quyền cho bà T đại diện bà tham gia tố tụng tại phiên tòa cho đến khi kết thúc vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của T phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Thực hiện đúng các quy định của tố tụng dân sự; về nội dung vụ án: Xét thấy tại tòa, bà Trịnh Thị T đại diện ông H, bà N yêu cầu ông T, bà T thanh toán 150.000.000 đồng, xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông H, bà N và ông T, bà T không tuân thủ về hình thức, vi phạm về nội dung nên cần tuyên bố hợp đồng cầm cố nêu trên là vô hiệu. Ông H, bà N yêu cầu buộc ông T, bà T thanh toán lại 150.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được T tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, việc tranh chấp giữa các đương sự nêu trên thuộc T quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

[2] Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ lần thứ hai nhưng ông Hồ Văn T và bà Phạm Thị T vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông T, bà T theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp:

[3] Ông Lê Văn H khởi kiện ông Hồ Văn T vợ là bà Phạm Thị T nhận lại số tiền đã cầm cố đất là 150.000.000 đồng. Vì vậy, quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, phía ông Lê Văn H yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất phần đất nêu trên và nhận lại 150.000.000 đồng.

[4] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thể hiện dưới hình thức “giấy cố đất đề ngày 24/02/2019” không có xác nhận của chính quyền địa phương và “Tờ giao kèo đề ngày 01/4/2019” có xác nhận của chính quyền địa phương ấp HPU, xã BB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, các chứng cứ nêu trên thể hiện có sự việc cầm cố đất thực tế có xảy ra, do ông T, bà T không thực hiện nghĩa vụ thanh tiền cố đất cho ông H, bà N theo như giấy giao kèo nên nên phát sinh tranh chấp.

[5] Tại phiên tòa, bà T đại diện cho ông H, bà N khởi yêu cầu ông T, bà T thanh toán tiền cố đất 150.000.000 đồng. Xét thấy, ngày 24/02/2019 các đương sự có ký kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, về mặt hình thức hợp đồng không xác nhận của chính quyền địa phương, về nội dung pháp luật không thừa nhận hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các cá nhân với nhau, hợp đồng cầm cố nêu trên không có giá trị pháp lý nên cần tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Sau khi cầm cố đất, ông T, bà T đã nhận của ông H, bà N 150.000.000 đồng, vợ chồng ông H cho vợ chồng ông T thuê lại đất với giá trị 15.000.000 đồng/năm, ông T và bà T thanh toán tiền thuê đất được 15.000.000 đồng, sau đó không thanh toán tiền thuê như thỏa thuận, vợ chồng ông T, bà T cũng không giao đất cho ông H, bà N canh tác sử dụng. Vợ chồng ông H yêu cầu đến chính quyền địa phương ấp HPU, xã BB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau giải quyết. Qua làm việc, ông T, bà T thừa nhận có cố đất cho vợ chồng ông H nhưng không giao đất mà thuê lại, còn nợ lại vợ chồng ông H 150.000.000 đồng và hẹn đến ngày 01/5/2019 sẽ trả lại cho vợ chồng ông H số tiền trên. Tòa án tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ lời khai của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị T, những người làm chứng đều xác định thực tế ông H có cố đất của ông T, bà T. Tại thời điểm cố đất, vợ chồng ông H cho vợ chồng ông T thuê lại nên không giao đất cho ông H, bà N canh tác, vợ chồng ông T còn nợ lại vợ chồng ông H 150.000.000 đồng. Lời khai này phù hợp với yêu cầu của ông H, phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Do đó, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông H đối với ông T, bà T về việc thanh toán lại tiền cố đất 150.000.000 đồng.

[6] Tuy ông H là người khởi kiện nhưng nguồn tiền xuất ra cầm cố đất là tiền chung của vợ chồng ông H và bà N, giấy cố đất do vợ chồng ông H cùng ký tên nên cần buộc vợ chồng ông T, bà T có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông H, bà N số tiền cầm cố đất 150.000.000 đồng.

[7] Đối với hợp đồng thuê đất giữa vợ chồng ông H và vợ chồng ông T thể hiện trong “giấy cố đất đề ngày 24/02/2019”, vợ chồng ông T đã thanh toán tiền thuê đất 01 năm là 15.000.000 đồng, sau đó không thanh toán như thỏa thuận. Do ông H, bà N không yêu cầu xem xét đối với hợp đồng thuê đất nêu trên nên không xét.

[8] Các vấn đề khác: Trường hợp chậm trả thì phải chịu lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự. Về án phí dân sự sơ T có giá ngạch: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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;

Áp dụng Điều 129; Điều 131 Bộ luật dân sự;

1. Xét xử vắng mặt ông Hồ Văn T, bà Phạm Thị T.
2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Lê Văn H đối với ông Hồ Văn T, bà Phạm Thị T về việc hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.
3. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H, bà Trịnh Thị N và ông Hồ văn T, bà Phạm Thị T là vô hiệu (theo giấy cố đất lập ngày 24/02/2019).

3.1. Buộc ông Hồ Văn T, bà Phạm Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Văn H, bà Trịnh Thị N số tiền 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*).

3.2. Kể từ ngày ông H, bà N có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp ông T, bà T chậm thanh toán khoản tiền nói trên cho ông H, bà N thì phải chịu lãi suất theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ T: Ông T, bà T phải nộp 7.500.000 đồng (*bảy triệu năm trăm nghìn đồng*).

Ông H không phải chịu án phí. Ngày 29/5/2019, ông H nộp tạm ứng án phí số tiền 3.750.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006187, ông H được nhận lại.

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 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, kháng nghị: Báo cho đương sự biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng ông T, bà T vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai bản án. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo luật định.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Lan Anh