

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 08/2022/DS-ST

Ngày: 16-02-2022

V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền
sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài
sản do người chết để lại.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Vinh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lâm Ngọc Hà

Ông Lê Văn Danh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Thúy Vy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Kim Thị Cẩm Hường – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 02 năm 2021 tại Phòng xử án, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2018/TLST-DS ngày 05/7/2018 về việc: “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 132/2021/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2021; Thông báo về thời gian xét xử vụ án số 158/TB-TA ngày 20/9/2021; Thông báo về thời gian xét xử vụ án số 168/TB-TA ngày 06/10/2021; **Thông báo về thời gian xét xử vụ án số 220/TB-TA ngày 14/12/2021**; Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2022/QĐST-DS ngày 11/01/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Diệp Thị Mỹ C, sinh năm 1994

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Diệp Thị Mỹ C: Bà Thái Thị H (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (Giấy ủy quyền ngày 01/10/2020)

- Bị đơn:

1. Ông Thạch K, sinh năm 1968 (**Vắng mặt**)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà Thạch Thị Kim L, sinh năm 1971 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn bà Thạch Thị Kim L: Ông Võ C (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (Giấy ủy quyền ngày 11/12/2018)

3. Bà Thạch Thị Đ, sinh năm 1974 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

4. Ông Thạch X, sinh năm 1979 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Võ C, sinh năm 1973

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà Quách Kim L, sinh năm 1942 (chết ngày 09/10/2017)

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Quách Kim L:

1. Ông Thạch K, sinh năm 1968 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà Thạch Thị Kim L, sinh năm 1971 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

3. Bà Thạch Thị Đ, sinh năm 1974 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

4. Ông Thạch X, sinh năm 1979 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27 tháng 6 năm 2018; biên bản hòa giải ngày 02/8/2018; biên bản hòa giải ngày 27/5/2020; đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/01/2021; cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Thái Thị H Ntrình bày: Vào ngày 10/01/2016 bà Diệp Thị Mỹ C có cầm cố phần đất ruộng của bà Quách Kim L tại thửa đất số: 65, tờ bản đồ số: 7, diện tích: 3796m², tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; do bà Thạch Thị Kim L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), giá 60.000.000đ, thời gian cố: 03 năm (từ ngày 10/01/2016 đến ngày 10/01/2019); thì bà L mới có quyền chuộc lại, nếu không chuộc thì bà C tiếp tục canh tác. Đến năm 2017 bà L (chết) ruộng bà C vẫn canh tác, đến năm 2018 bà Thạch Thị Kim L (con của bà L) ngăn cản xuống canh tác thửa đất của bà C đã cố của bà L.

Nay bà C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Thạch K ;bàThạch Thị Kim L ; bà Thạch Thị Đ ;Thạch X trả 60.000.000đ tiền cổ đất.

Tại biên đơn phúc đáp ngày 23/7/2018; các bản hòa giải ngày 02/8/2018; ngày 27/5/2020, ông Võ C là người đại diện ủy quyền của bị đơn Thạch thị Kim L, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Nguồn gốc thửa đất số: 65, tờ bản đồ số: 7, diện tích: 3796m², tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng là của vợ chồng ông; do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ T (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng cấp GCNQSDĐcho vợ ông (bà Thạch Thị Kim L ngày 06/6/2006).

Trước đây khi mẹ vợ ông là bà Quách Kim L, lúc còn sống có hỏi mượn vợ chồng ông phần thửa đất này để cho người khác thuê lấy tiền tiêu xài, vợ chồng ông đồng ý, đến khi bà L chết thì vợ chồng ông lại canh tác phần đất này.việc bà L nhận tiền cầm cố đất cho bà C vợ chồng ông không hay biết.

Nay theo yêu cầu bà C buộc bà Liên trả 60.000.000đ, bà L không đồng ý.

*Tại biên bản hòa giải ngày 27/5/2020,bị đơn bà Thạch Thị Đ trình bày:*Bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu của bà C, bà yêu cầu Tòa án giải theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, Kiểm sát viên cho rằng HĐXX đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án, đảm bảo về thủ tục bắt đầu phiên tòa, tranh tụng tại phiên tòa theo quy định BLTTDS năm 2015.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Diệp Thị Mỹ C buộc các bị đơn **Thạch K, Thạch Thị Đ, Thạch Thị Kim L và Thạch X**; mỗi người có nghĩa vụ trả cho bà Diệp Thị Mỹ C là: 15.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý vụ án, Tòa án có đưa bà Quach Kim L tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và sau đó biết được bà L đã chết, nên Tòa án đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L: Ông Thạch K; bà Thạch Thị Kim L; bà Thạch Thị Đ;ông Thạch X tham gia tố tụng. Qua xác minh, thu thập chứng cứ thì bà L (chết ngày 09/10/2017); theo quy định tại khoản 1 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 “ Đương sự trong vụ án dân sự là là cơ quan, tổ chức, cá nhân bao gồm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan”, đương sự là là cơ quan, tổ chức phải còn tồn tại và đương sự là cá nhân phải còn sống tại thời điểm khởi kiện và thụ lý vụ án. Xét thấy bà L chết trước khi Tòa án thụ lý vụ án, nên không đưa bà Quách Kim L tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và cũng theo đó cũng không đưa các ông (bà)Ông Thạch K; bà Thạch Thị Kim L; bà Thạch Thị Đ;ông Thạch X tham gia tố tụng với tư cách là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L. Hội đồng xét xử xác định lại tư cách tham gia tố tụng của vụ này còn lại là nguyên đơn bà Diệp Thị

Mỹ C, bị đơn các ông (bà): Ông Thạch K; bà Thạch Thị Kim L; bà Thạch Thị Đ; ông Thạch X, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ C.

Tại phiên Tòa hôm nay, ông Thạch K; bà Thạch Thị Đ; ông Thạch X; ông Võ C, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa, nhưng các ông (bà) đều vắng mặt nên Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các ông (bà).

[2] Xác quan hệ pháp luật: Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 27/6/2018; đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/01/2021 của bà Diệp Thị Mỹ C, Tòa án xác định quan hệ pháp luật của vụ kiện trên là "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại" là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[3] Nội dung vụ án: Bà Diệp Thị Mỹ C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Thạch K; bà Thạch Thị Kim L; bà Thạch Thị Đ; ông Thạch X trả số tiền: 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) tiền cầm cố đất ruộng.

[4] Xét đơn khởi kiện của bà Diệp Thị Mỹ C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Thạch K; bà Thạch Thị Kim L; bà Thạch Thị Đ; ông Thạch X trả số tiền 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng). Xét thấy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Diệp Thị Mỹ C và Bà Quách Kim L là có viển ra thật, được thể hiện qua "Tờ cầm cố đất ruộng" ngày 10/01/2016, người cầm cố đất ruộng ký và ghi họ tên Quách Kim L, người được cầm cố ký và ghi họ tên Diệp Thị Mỹ C. Tại lời phúc đáp thông báo thụ lý của Tòa án, bà L (con bà L) thừa nhận trước khi mẹ chết (bà L) có hỏi mượn thửa đất nêu trên của bà L để cho thuê hằng năm lấy tiền tiêu xài. Do bà L chết, nên bà Liên nói vậy, chứ lúc bà L cầm cố đất này cho bà Chi là 03 năm, bà Chi canh tác được 02 năm (2016; 2017), bà L vẫn biết, nhưng không có cản trở việc canh tác lúa của bà C trên phần đất cầm cố này, khi bà L chết thì bà L xuống cản trở lấy phần đất cầm cố này để canh tác, điều đó chứng minh rằng bà L biết việc bà L (mẹ) bà cầm cố đất cho bà C. Mặt khác biên bản lấy lời khai của ông Dương Sà R- Trưởng ban nhân dân ấp P, xã P ngày 07/10/2020, ông khai rằng: "Tờ cầm cố đất ruộng" ngày 10/01/2016 là do bà L mượn ông viết giùm, tại Ban nhân dân ấp P, có mặt của bà L và bà C; chữ ký người cầm cố đất ruộng là của bà L tự ký, còn ghi họ tên Quách Kim L là do ông ghi giùm, người được cầm cố ký và ghi họ tên Diệp Thị Mỹ C; số tiền cầm cố đất là 60.000.000đ, thời hạn cố là 03 năm (từ ngày 10/01/2016 đến ngày 10/01/2019), bà C đưa tiền cho bà Lan 03 cọc, mỗi cọc là 20.000.000đ, loại tiền giấy mệnh giá tờ 200.000đ, mục đích bà L cầm cố đất để lấy tiền dâng bông. Ngoài ra ông còn cho biết thêm thửa đất trên do bà L chuyển nhượng của ông Trần N, nhưng cho bà L đứng tên GCNQSDĐ.

Theo quy định của luật của luật đất đai năm 2013, không có quy định việc cầm cố quyền sử dụng đất, nên giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Chi và bà Lan là không đúng quy định của pháp luật, căn cứ Điều 122; Điều 129;

Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 6; khoản 4 Điều 12; Điều 167 của Luật đất đai 2013, Hội đồng xét xử tuyên bố “Tờ cầm cố đất ruộng ngày 10/01/2016” giữa bà Diệp Thị Mỹ C và bà Quách Kim L là vô hiệu, buộc các bên giao trả những gì đã nhận. Nhưng do nguyên đơn bà C chỉ yêu cầu các con bà L trả lại tiền cầm cố đất 60.000.000đ, còn đất thì bà L là người tên GCNQSDĐ đã lấy lại và canh tác từ năm 2018, nên Hội đồng xét xử không tuyên bố “Tờ cầm cố đất ruộng ngày 10/01/2016” giữa bà Diệp Thị Mỹ C và bà Quách Kim L là vô hiệu, mà chỉ xem xét yêu cầu của nguyên đơn bà Diệp Thị Mỹ C buộc các con của bà L là: ông Thạch K ; bà Thạch Thị Kim L ; bà Thạch Thị Đ; ông Thạch X trả số tiền 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng). Theo biên bản xác minh ngày 10/11/2020, bà Danh Thị Thùy T cán bộ địa chính xã P, huyện C cung cấp thì thửa đất số 25, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, do bà Quách Kim L thể hiện trên bản đồ, loại đất (ONT +LN) và cũng theo biên bản xác minh ngày 13/7/2021, ông Châu Minh H Trưởng ban nhân dân ấp P, xã P cho biết: Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; do các con của bà L quản lý, sử dụng (Thạch K, Thạch Thị Đ, Thạch Thị Kim L và Thạch X), chia ra làm 4 phần, mỗi người con 1 phần ngang khoảng 5m x khoảng 30m = 150m², trị giá mỗi phần đất khoảng 200.000.000 đồng. Như vậy cho thấy các con của bà L: Thạch K, Thạch Thị Đ, Thạch Thị Kim L và Thạch X là những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản di sản do người chết để lại, nên bà C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Thạch K, Thạch Thị Đ, Thạch Thị Kim L và Thạch X trả số tiền: 60.000.000 đồng là có cơ sở.

[5] Lời đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Từ những nhận định, phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của bà Diệp Thị Mỹ C là có căn cứ chấp nhận. Do đó áp dụng Khoản 3 Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015; buộc các bị đơn ông Thạch K, bà Thạch Thị Đ, bà Thạch Thị Kim L và ông Thạch X, mỗi người có nghĩa vụ trả cho bà Diệp Thị Mỹ C là: 15.000.000 đồng, là có căn cứ.

[7] Về chi phí tố tụng: Các bị đơn Thạch K, Thạch Thị Đ, Thạch Thị Kim L và Thạch X phải chịu là: 6.688.778 đồng, nhưng được trừ số tiền bà C tạm ứng trước là 6.688.778 đồng; theo phiếu thu ngày 02/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy các bị đơn Thạch K, Thạch Thị Đ, Thạch Thị Kim L và Thạch X phải thanh toán để trả lại cho bà C.

[8] Về án phí: các bị đơn Thạch K, Thạch Thị Đ, Thạch Thị Kim L và Thạch X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 3.000.000 đồng, đối với số tiền: 60.000.000 đồng x 5% = 3.000.000 đồng.

Bà Diệp Thị Mỹ C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Điều 147; Khoản 1 Điều 273; Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng: Điều 122; Điều 129; Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 6; khoản 4 Điều 12; Điều 167 của Luật đất đai 2013; Khoản 3 Điều 615 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của Bà Diệp Thị Mỹ C kiện ông Thạch K, bà Thạch Thị Đ, bà Thạch Thị Kim L, ông Thạch X về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại".

Buộc ông Thạch K, bà Thạch Thị Đ, bà Thạch Thị Kim L, ông Thạch X; mỗi người phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Diệp Thị Mỹ C 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà Diệp Thị Mỹ C có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông Thạch K, bà Thạch Thị Đ, bà Thạch Thị Kim L, ông Thạch X còn phải trả lãi cho bà Diệp Thị Mỹ C theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, đối với số tiền chậm thi hành án.

Về chi phí tố tụng: Các bị đơn Thạch K, Thạch Thị Đ, Thạch Thị Kim L và Thạch X phải chịu là: 6.688.778 đồng, nhưng được trừ số tiền bà C tạm ứng trước là 6.688.778 đồng; theo phiếu thu ngày 02/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy các bị đơn Thạch K, Thạch Thị Đ, Thạch Thị Kim L và Thạch X phải thanh toán để trả lại cho bà C.

Về án phí: các bị đơn Thạch K, Thạch Thị Đ, Thạch Thị Kim L và Thạch X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 3.000.000 đồng, đối với số tiền: 60.000.000 đồng x 5% = 3.000.000 đồng.

Bà Diệp Thị Mỹ C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho bà Diệp Thị Mỹ C 1.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 000 1278 ngày 02 tháng 7 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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, 7a 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:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;

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

- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Lưu hồ sơ vụ án;

Võ Văn Vinh