]TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TAM BÌNH
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 05/2020/DS-ST
Ngày: 04/01/2021
V/v *"Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất "*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM BÌNH, TỈNH VĨNH LONG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Ngọc Luận

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Sương

2. Ông Phan Kiên Nhẫn

- ***Thư ký phiên tòa án***: Bà Nguyễn Thị Cẩm Lan - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Tam Bình.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình***: Ông Nguyễn Văn Ửng – kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 12 năm 2020 và ngày 04 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Bình xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 221/2019/TLST - DS, ngày 27 tháng 12 năm 2019 về việc *"Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"*, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 104/2020/ QĐXXST – DS ngày 15/12/2020, giữa các đương đương sự:

*<u>Nguyên đơn</u>: Ông Châu Thanh H, sinh năm 1968- có mặt.

Trú quán: ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện theo ủy quyền là chị Châu Thị Kim T, sinh năm 1989 – có mặt.

Trú quán: ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Châu Thành H là Luật sư Nguyễn Đ – Trưởng văn phòng luật sư Nguyễn Đ thuộc đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long – có mặt

*<u>*Bị đơn*</u>:

1/ Ông Lê Văn Th, sinh năm 1968 – có mặt

2/ Bà Lê Thị Kim H, sinh năm 1969 – có mặt

Các đương sự cùng nơi cư trú: ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Anh Lê Văn T, sinh năm 1987 – có mặt

Nơi cư trú: ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

2/ Anh Huỳnh Văn K, sinh năm 1980 – vắng mặt

Trú quán: ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

3/ Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh Vĩnh Long – Phòng Giao dịch thị xã Bình Minh – vắng mặt

Địa chỉ: Số a, đường Nguyễn Văn T, khóm 5, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 27/12/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên Tòa đại diện nguyên đơn chị T trình bày:

- Vào 13/9/2016 ông T lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thửa 28, tờ bản đồ số 17 diện tích 5247,7m^2 tọa lạc tại ấp 5, xã Phú Lộc, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long cho ông H với tiền 100.000.000đồng, khi đó ông T lập hợp đồng cầm cố đất rồi đem về cho vợ con ông T ký tên, hợp đồng này không có xác nhận của chính quyền địa phương, thời gian cố đất là 02 năm từ 13/9/2016 đến 13/9/2018. Do ông H không có nhu cầu sử dụng nên đã cho ông T thuê lại để trồng lúa, mỗi năm ông T trả cho ông H 6.000.000đ/diện tích 5247,7m^2. Hết thời gian cố đất thì ông T không trả lại cho ông H số tiền 100.000.000đồng đến nay chỉ trả được số tiền thuê đất 13.000.000đồng.

Nay ông H yêu cầu ông T, bà H, anh T cùng liên đới trả số tiền 120.000.000đ (trong đó tiền cố đất là 100.000.000đ; tiền thuê đất là 20.000.000đ)

Bị đơn ông Lê Văn T trình bày:

Vào năm 2016 ông T có vay tiền nhiều lần của ông H với tổng số tiền là 59.500.000đ. Do không có khả năng trả nợ nên ngày 13/9/2016 ông T có lập tờ cố đất bằng giấy viết tay phần đất ruộng tại chiết thửa 28, tờ bản đồ số 17 diện tích 5247,7m2 tọa lạc tại ấp 5, xã Phú Lộc, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

cho ông H với giá là 100.000.000đ, sau đó ông T thuê lại phần diện tích đất trên để sử dụng và mỗi năm đóng 6.000.000đ cho ông H. Trong quá trình cố đất thì ông T đã trả được 13.000.000đồng thuê đất, nhưng chưa trả 100.000.000đồng tiền cố đất. Phần đất này trước đó đã cố cho ông K, hiện ông K đang sử dụng và ông T đang thế chấp vay Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh Vĩnh Long – Phòng Giao dịch thị xã B số tiền 150.000.000đồng.

Nay ông T đồng ý trả số tiền 100.000.000đồng nhưng xin trả dần 3.000.000đồng/tháng cho đến khi hết số tiền 100.000.000đồng, còn đối với số tiền thuê đất ông H yêu cầu 20.000.000đồng thì không đồng ý trả vì đã trả tiền 13.000.000đồng.

Bị đơn là bà H trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông T và đồng ý cùng ông T đồng ý trả số tiền 100.000.000đồng nhưng xin trả dần 3.000.000đồng/tháng cho đến khi hết số tiền 100.000.000đồng, còn đối với số tiền thuê đất ông H yêu cầu 20.000.000đồng thì không đồng ý trả vì đã trả tiền 13.000.000đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh T: Thống nhất với lời trình bày của cha mẹ là ông T, bà H và đồng ý cùng ông T, bà H đồng ý trả số tiền 100.000.000đồng nhưng xin trả dần 3.000.000đồng/tháng cho đến khi hết số tiền 100.000.000đồng, còn đối với số tiền thuê đất ông H yêu cầu 20.000.000đồng thì không đồng ý trả vì đã trả tiền 13.000.000đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là a*nh* Huỳnh Văn K: tại bản khai ngày 28/9/2020 trình bày không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh Vĩnh Long – Phòng Giao dịch thị xã B trình bày tại công văn số 009 ngày 07/12/2020 không có yêu cầu gì vì phía ông T vay số tiền 150.000.000đồng chưa vi phạm nghĩa vụ vay.

- Các tài liệu,chứng cứ của vụ án: Đã được công bố ngày 15/12/2020

- Vị kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình phát biểu ý kiến: Thẩm phán thụ lý vụ án và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 192, Điều 161, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Khoản 1 Điều 167 Luật đất đai 2013; Điều 122, Điều 123, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Thành H:

Tuyên bố giấy cố đất lập ngày 13/9/2016 giữa ông H với ông T tại chiết thửa 28, tờ bản đồ số 17 diện tích 5247,7m^2 tọa lạc tại ấp 5, xã Phú Lộc, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long vô hiệu.

Buộc ông T, bà H, anh T cùng liên đới trả số tiền cố đất cho ông H là 100.000.000đ.

Ông H hiện không quản lý sử dụng phần đất tại chiết thửa 28 nên không có nghĩa vụ giao lại cho ông T.

-*Các tình tiết, sự kiện mà các bên đương sự không phải chứng minh,*

Giữa các bên có thừa nhận tờ cố đất và số tiền 100.000.000đồng.

- *Các tình tiết, sự kiện mà các bên đương sự thống nhất:* không yêu cầu giải quyết hậu quả việc hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và việc thuê lại quyền sử dụng đất.

- *Các tình tiết, sự kiện mà các bên đương sự không thống nhất:*

Nguyên đơn: yêu cầu trả số tiền 20.000.000đồng thuê quyền sử đất .

Bị đơn: không đồng ý.

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 quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo nội dung đơn khởi kiện Hội đồng xét xử xác định đây là hợp đồng "Cầm cố quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất"

[2] Về trình tự, thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía anh Huỳnh Văn Khanh và Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh Vĩnh Long – Phòng Giao dịch thị xã B có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt họ theo quy định tại khoản 1, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa hôm nay phía nguyên đơn yêu cầu ông T, bà H, anh T cùng liên đới trả tiền cố đất là 100.000.000đồng và số tiền thuê quyền sử dụng đất là 20.000.000đ.

Phía bị đơn ông T, bà H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh T đồng ý trả số tiền 100.000.000đồng nhưng xin trả dần 3.000.000đồng/tháng cho đến khi hết số tiền 100.000.000đồng, còn đối với số tiền thuê quyền sử dụng đất ông H yêu cầu 20.000.000đồng thì không đồng ý trả vì đã trả tiền 13.000.000đồng.

- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hội đồng xét xử xét căn cứ vào Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất được thực hiện các

quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013 nên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất chiết thửa 28, tờ bản đồ số 17 diện tích 5247,7m2 tọa lạc tại ấp 5, xã Phú Lộc, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long bị tuyên bố vô hiệu giữa ông H, ông T, bà H, anh T nên các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Do đó, buộc ông T, bà H, anh T liên đới trả lại cho ông H số tiền 100.000.000đồng, hiện nay phần đất này ông H không quản lý sử dụng nên không có việc giao lại cho ông T.

Đối với việc hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất bị vô hiệu và việc thuê lại đất cũng vô hiệu theo. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng về việc yêu cầu ông T, bà H, anh T trả 20.000.000đồng tiền thuê đất. Ngoài ra ông T không yêu cầu xem xét giải quyết việc đã trả 13.000.000đồng cho ông Hoàng nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Tt, bà H, anh T phải đóng tiền án phí sơ thẩm là: 5.000.000đ.

Ông H nộp 1.000.000đồng án phí sơ thẩm là: 5.000.000đ khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.225.000đồng theo biên lai thu số 0012323 ngày 27/12/2019 và thu số 0010194 ngày 28/5/2020 của cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình nên được nhân lại 2.225.000đồng.

- Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 192, Điều 161, Điều 165, Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Khoản 1 Điều 167 Luật đất đai 2013; Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 13/9/2016 giữa ông H với ông T tại thửa 28, tờ bản đồ số 17 diện tích 5247,7m2 tọa lạc tại ấp a, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long vô hiệu.

1/ Buộc ông Lê Văn T, bà Lê Thị Kim H, anh Lê Văn T liên đới trả lại cho ông Châu Thành H số tiền 100.000.000đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2/ Bác yêu cầu của ông H về việc yêu cầu ông T, bà H, anh T trả 20.000.000đồng tiền thuê quyền sử dụng đất.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông T, bà H, anh T phải liên đới đóng tiền án phí sơ thẩm là: 5.000.000đ.

Ông H nộp 1.000.000đồng án phí sơ thẩm là: 5.000.000đ khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.225.000đồng theo biên lai thu số 0012323 ngày 27/12/2019 và thu số 0010194 ngày 28/5/2020 của cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình nên được nhân lại 2.225.000đồng.

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 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, 7b và Điều 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.

Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Tam Bình;
- Chi cục THADS huyện Tam Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Võ Ngọc Luận