

Bản án số: 59/2020/DS-ST
Ngày 29-7-2020
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 ĐÀM ĐƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Quốc Trọng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Châu Trung Trực

Bà Phạm Thị Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Diễm My là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Dơi tham gia phiên tòa:
Ông Dương Tấn Viễn – Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 465/2019/TLST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2019 về “tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 261/2020/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Bích L, sinh năm 1972; cư trú tại: Ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Trần Thị L, sinh năm 1971; cư trú tại: Ấp XD, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Ông Thái Bá T; cư trú tại: Ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục thi hành án dân sự huyện Đam Dơi; địa chỉ trụ sở: Khóm A, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lâm Đức H – Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện Đam Dơi (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị H; cư trú tại: Ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Ông Võ Minh Đ; cư trú tại: Ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Trần Bích L trình bày:

Vào ngày 22/01/2008, ông Thái Bá T cho bà Trần Thị L thuê phần đất diện tích 10.400m² tọa lạc ấp XD, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau, có tứ cận: Hướng Đông và hướng Nam giáp đất ông Lương Văn T; hướng Tây giáp lộ xe dọc theo kinh XC; hướng Bắc giáp đất ông Thái Bá L, với giá 55 chỉ vàng 24k, thời hạn thuê 03 năm. Đến ngày 06/9/2008, bà L, ông T cố lại cho bà L phần đất trên với giá 65 chỉ vàng 24k, thời hạn cố 36 tháng. Bà L yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố phần đất giữa bà với ông T, bà L thiết lập ngày 06/9/2008 là vô hiệu. Buộc ông T và bà L liên đới trả cho bà 65 chỉ vàng 24k.

Bà Trần Thị L trình bày:

Vào ngày 22/01/2008, bà cố của ông T phần đất tranh chấp với giá 55 chỉ vàng 24k, thời hạn cố 03 năm. Đến ngày 06/9/2008, bà thỏa thuận với ông T thống nhất cho ông T cố lại cho bà L phần đất trên với giá 65 chỉ vàng 24k, bà nhận lại 55 chỉ vàng 24k, còn lại ông T giữ 10 chỉ vàng 24k. Bà không đồng ý cùng ông T liên đới trả cho bà L 65 chỉ vàng 24k theo như yêu cầu khởi kiện của bà L, bà yêu cầu ông T có trách nhiệm trả cho bà L số vàng trên.

Ông Thái Bá T trình bày:

Vào ngày 22/01/2008, ông cố cho bà L phần đất diện tích 10.400m² tọa lạc ấp TTCK (nay là ấp XD), xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau với giá 55 chỉ vàng 24k, thời hạn cố 03 năm, ông đã nhận đủ vàng và bà L đã nhận đất. Sau khi bà L sử dụng đất khoảng vài tháng, bà L nói không có khả năng làm nên đến ngày 06/9/2008 bà L cùng với ông thống nhất cố lại cho bà L với giá 65 chỉ vàng 24k, ông nhận 10 chỉ vàng 24k, bà L nhận 55 chỉ vàng 24k và giao đất cho bà L sử dụng. Ông xác định ông là người có trách nhiệm đối với số vàng trên, bà L không còn có trách nhiệm gì liên quan đến 65 chỉ vàng 24k. Ông không đồng ý trả cho bà L 65 chỉ vàng 24k vì thực tế ông đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L quản lý, sử dụng trên mười năm, việc bà L cho Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi phát mãi phần đất nhận cầm cố là do lỗi của bà.

Ông Võ Minh Đ trình bày:

Trước đây, ông với bà Trần Thị H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền phần đất tọa lạc ấp XD, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau với giá trên 29 lượng vàng 24k, sau đó phát sinh tranh chấp và đã được Tòa án hai cấp xét xử với nội dung buộc bà H trả lại cho ông 170 chỉ vàng 24k. Sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật, ông làm đơn yêu cầu thi hành án, sau đó Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi tiến hành phát mãi phần đất bà Hoa đứng tên quyền sử dụng tọa lạc ấp XD, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau, kết quả ông là người trúng đấu giá tài sản. Từ

khi trúng đấu giá tài sản đến nay, ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Ông không có ý kiến gì liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại phiên tòa, bà L cho rằng trước khi Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi kê biên phát mãi đất, bà có đầu tư, cải tạo đất trên 10.000.000đ nhưng bà không đặt ra yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết, bà chỉ yêu cầu ông T trả lại 65 chỉ vàng 24k.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà L với ông T và bà L vô hiệu, buộc ông T trả cho bà L 65 chỉ vàng 24k. Án phí các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Từ khi thụ lý vụ án đến nay, bà Nguyễn Thị H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bà vẫn vắng mặt không có lý do và không có ý kiến liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Thái Bá T, bà Nguyễn Thị H đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Ông Võ Minh Đ và Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên là phù hợp.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố phần đất giữa bà với ông T, bà L thiết lập ngày 06/9/2008 là vô hiệu, buộc ông T và bà L liên đới trả cho bà 65 chỉ vàng 24k. Do đó quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp trong vụ án được xác định là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

[3] Về nội dung:

Căn cứ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 22/01/2008; phần phụ chú của Hợp đồng; lời trình bày của bà L, bà L và ông T, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định: Vào ngày 22/01/2008 ông T có cổ phần đất diện tích 10.400m² tọa lạc ấp TTCK (nay là ấp XD), xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau do bà H đứng tên quyền sử dụng cho bà L với giá 55 chỉ vàng 24k, thời hạn cố 03 năm, ông T đã nhận đủ số vàng, bà L đã nhận đất. Sau đó, do bà L có nhu cầu sử dụng vốn nên cùng thống nhất với ông T nhượng lại phần đất cố cho bà L với giá 65 chỉ vàng 24k, bà L và ông T đã nhận đủ vàng, bà L đã nhận đất. Bà L quản lý, sử dụng phần đất cầm cố từ ngày 06/9/2008 cho đến cuối năm 2019, bà L biết phần đất trên đã bị Chi cục thi hành án dân sự phát mãi để thi hành bản án số 170/2018/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau nên bà L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà với ông T, bà L vô hiệu.

Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà L với ông T, bà L là vô hiệu. Thấy rằng: Theo nội dung Điều 106 của Luật đất đai năm 2003 thì quyền cầm cố quyền sử dụng đất không được pháp luật cho phép.

Nên theo Điều 122 và 128 Bộ luật dân sự năm 2005 giao dịch trên giữa các đương sự là vô hiệu. Theo Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Tại đơn khởi kiện, bà L yêu cầu ông T và bà L liên đới trả 65 chỉ vàng 24k. Tại phiên tòa, bà L chỉ yêu cầu ông T trả số vàng trên. Thấy rằng: Vào ngày 22/01/2008, ông T cố cho bà L phần đất với giá 55 chỉ vàng 24k, đến ngày 06/9/2008 giữa ông T, bà L với bà L thống nhất bà L nhượng lại phần đất cố cho bà L với giá 65 chỉ vàng 24k và bà L đã nhận đủ 55 chỉ vàng 24k để cầm cố đất từ ông T. Mặt khác, ông T cũng thừa nhận ông là người có trách nhiệm đối với 65 chỉ vàng 24k nhận từ bà L, do đó bà L không còn trách nhiệm đối với số vàng bà L đã đưa.

Xét thấy, việc bà L thay đổi yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, phù hợp quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận. Đối với phần đất cầm cố đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi phát mãi và ông Võ Minh Đ là người trúng đấu giá tài sản nên không cần buộc bà L trả lại đất.

Về công sức cải tạo, đầu tư trên đất: Bà L không đặt ra yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết là phù hợp.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà L với ông T và bà L vô hiệu, buộc ông T trả cho bà L 65 chỉ vàng 24k.

[4] Về án phí: Bà Trần Bích L không phải chịu, ông Thái Bá T phải chịu. Tòa án đã giải thích cho ông T được biết ông thuộc trường hợp được miễn án phí với lý do là người cao tuổi, nếu ông có yêu cầu được miễn án phí thì phải làm đơn gửi cho Tòa án trong thời hạn 15 ngày nhưng hết thời hạn trên ông Trình vẫn không gửi đơn đề nghị miễn án phí theo đúng quy định tại Điều 14 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. Nên ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đ và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: $(65 \text{ chỉ vàng } 24k \times 5.380.000\text{đ/chỉ vàng } 24k) \times 5\% = 17.485.000\text{đ}$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 6, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 91; Điều 5; Điều 147, Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 121, Điều 122, Điều 128, Điều 137 và Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 12, Điều 14, Điều 26

và Điều 27 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Bích L.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Trần Bích L với ông Thái Bá T và bà Trần Thị L vô hiệu.

Buộc ông Thái Bá T có trách nhiệm trả cho bà Trần Bích L 65 chỉ vàng 24k (sáu mươi lăm chỉ vàng hai mươi bốn kara).

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Bà Trần Bích L không phải chịu, hoàn trả lại cho bà Liễu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0010124 ngày 23 tháng 12 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi. Ông Thái Bá T phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Thái Bá T phải chịu 17.485.000đ (mười bảy triệu bốn trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

6. 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 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.

Bà L và bà L có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông T, ông Đ, bà H và Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Quốc Trọng

