TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HỒNG DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

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

Bản án số: 05/2020/DS-ST

Ngày: 13/3/2020

V/v: "Tranh chấp hợp đồng cầm cố và thuê quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỒNG DÂN – TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: **Bà Lâm Bé Nhi**

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông **Lại Thiện Phong**

2/ Ông **Bùi Minh Giám.**

Thư ký phiên tòa: ông **Phan Tú Anh -** Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Dân tham gia phiên tòa: Bà **Lê Huyền Mao** - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 03 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 245/2019/TLST-DS ngày 05 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: 02/2019/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Chị **Võ Thùy D**, sinh năm 1993.

- Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu

2.Bị đơn: Bà **Trương Thị C**, sinh năm 1968.

- Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Ông **Phan Văn T**, sinh năm 1959

- Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

3.2. Anh **Trần Vương T**, sinh năm 1991.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện Thới Lai, Thành phố Cần Thơ.

(anh, bà C có mặt. Riêng ông T và anh T vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt)

NỘI NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo tại Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, nguyên đơn chị Võ Thùy D trình bày: Do có bà con với nhau nên vào ngày 25/7/2013 âm lịch chị và bà Trương Thị C làm hợp đồng cố đất với nhau, theo đó bà C cố cho chị 03 công đất với giá 02 cây vàng 24k (20 chỉ vàng 24k), Hai bên có làm giấy tay. Sau đó chị cho bà C thuê lại phần đất này với giá 9.000.000 đồng/ 03 công tầm cấy/ 01 năm. Lúc giao vàng cho bà C có chồng bà C biết nhưng ông không có ký tên vào hợp đồng cố đất. Từ lúc thuê đất đến nay bà C có trả được số tiền 34.000.000 đồng trả nhiều lần, còn thiếu lại số tiền 20.000.000 đồng. Chị và bà C đã gặp để thương lượng nhưng không thỏa thuận được. Do đó, chị yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết: hủy hợp đồng cầm cố đất giữa tôi và bà Trương Thị C thực hiện vào ngày 25/7/2013 âm lịch, buộc bà C trả cho chị 20 chỉ vàng 24k và số tiền thuê đất còn nợ là 20.000.000 đồng, ngoài ra chị không yêu cầu đo đạc đất này vì đất bà C vẫn đang sử dụng và không còn yêu cầu gì.

Tại lời khai của bị đơn bà Trương Thị C trình bày: Tôi với Võ Thùy D cũng có bà con với nhau, Trương Thị C kêu bà bằng cô. Trước đây bà có vay tiền của cháu Dương, do không có khả năng trả nên vào ngày 21/7/2013 âm lịch tôi có làm tờ giấy cố phần đất 03 công cho cháu Dương bằng số vàng 02 cây vàng 24k đã thiếu trước đó. Thời hạn cố đất là hai năm. Sau đó do cháu Dương nói giấy cố đất đã bị thất lạc nên Trương Thị C mới làm lại giấy khác và bà có ký vào tờ giấy làm lại và ghi ngày cố đất là ngày 25/7/2013 âm lịch và thỏa thuận thêm tiền thuê đất là 9.000.000 đồng/01 năm/03 công đất đã cố. Hai cô cháu chỉ cố đất trên mặt giấy tờ, bà không có giao đất và cũng không giao quyền sử dụng đất cho Trương Thị C, phần đất trên vợ chồng đang trực tiếp quản lý, sử dụng từ lúc cố đến nay. Từ lúc cố đất đến nay bà đã trả tiền thuê đất cho Trương Thị C tổng cộng được 34.000.000 đồng, còn thiếu số tiền là 20.000.000 đồng. Nay bà đồng ý với yêu cầu của Trương Thị C là hủy bỏ hợp đồng cố đất giữa và và Trương Thị C đã ký vào ngày 25/7/2013 âm lịch. Bà đồng ý trả 20 chỉ vàng 24k và tiền thuê đất là 20.000.000 đồng cho Trương Thị C. Nhưng xin được trả dần với thời gian như sau:

Lần 1: Trong tháng 3 năm 2020 âm lịch bà sẽ trả cho Trương Thị C 10 chỉ vàng 24k và 5.000.000 đồng tiền thuê đất.

Lần 2: Tới tháng 3 năm 2021 âm lịch bà sẽ trả 10 chỉ vàng 24k còn lại và 5.000.000 đồng tiền thuê đất.

Ngoài ra bà không còn ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T trình bày: Ông là chồng của bà Trương Thị C, ông và bà C cưới nhau năm 1987 đến nay. Phần đất cố là của vợ chồng ông và do ông đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không trực tiếp cố đất nhưng ông biết việc vợ ông có cố đất cho Trương Thị C với giá 20 chỉ vàng 24k. Còn tiền thuê đất thì ông không rỏ. Nay ông chỉ đồng ý cùng bà C

trả lại cho Trương Thị C 20 chỉ vàng 24k là vàng cố đất. Còn tiền thuê đất thì ông không biết nên không đồng ý trả.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Vương T trình bày:
Anh là chồng củ của chị Võ Thùy D. Vào ngày 07/9/2016 anh và Trương Thị C đã ly hôn với nhau bằng Quyết định thuận tình ly hôn số: 90/2016/QĐST – HNGĐ do Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân giải quyết,trong đó chúng tôi tự thỏa thuận về tài sản. Khi còn là vợ chồng thì vào ngày 21/7/2013 âm lịch, tôi và Trương Thị C có cố phần đất của bà Trương Thị C với giá là 20 chỉ vàng 24k trên 03 công tầm cấy, hai bên có làm giấy tay, sau đó chúng tôi cho bà C thuê lại với giá 9.000.000 đồng/ 01 năm/ 03 công. Nay Trương Thị C kiện bà C đòi lại vàng cố và tiền thuê đất. Qua yêu cầu của Trương Thị C anh có ý kiến, anh thống nhất cho Trương Thị C hưởng toàn bộ số vàng cố đất và tiền thuê đất của bà C. Anh không có yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi gì cho anh và anh có yêu cầu gì.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Dân phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án và hội đồng xét xử đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình; Tại phiên tòa hôm nay, đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng ông T và anh T vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu vắng mặt là phù hợp với quy định.

- Về nội dung vụ án:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thùy D.

1.1.Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa chị Võ Thùy D với bà Trương Thị C là giao dịch dân sự vô hiệu.

1.2.Buộc bà Trương Thị C và ông Phan Văn T liên đới trả cho chị Võ Thùy D 20 (hai mươi) chỉ vàng 24k (loại vàng 98%).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Trương Thị C về việc đòi tiền thuê đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà C tự nguyện trả số tiền thuê đất là 10.000.000 đồng cho chị Võ Thùy D.

3. Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: chị Võ Thùy D kiện anh bà Trương Thị C đòi hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, buộc bà C trả vàng cố đất và tiền thuê nên đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng cầm cố và thuê quyền sử dụng đất. Đồng thời bị đơn có địa chỉ tại ấp N, xã N, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về Việc vắng mặt của đương sự: ông Phan Văn T và anh Trần Vương T vắng mặt nhưng có đơn nên căn cứ vào điều 227, 288 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử trong trường hợp đương sự có đơn yêu cầu.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.1] Xét căn cứ, chứng cứ trong hồ sơ vụ kiện. Qua nghiên cứu hồ sơ thấy rằng: Trương Thị C và bà C thống nhất xác định vào ngày 25/7/2013 âm lịch, chị Võ Thùy D và bà Trương Thị C có thực hiện giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất với nhau, theo đó bà C có cố 03 công đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu cho chị Võ Thùy D với giá 20 chỉ vàng 24k , sau đó Trương Thị C cho bà C thuê lại phần đất cố với giá 9.000.000 đồng/01 năm/03 công. Sự việc được các bên thừa nhận nên đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Từ khi thuê lại đất đến nay bà C chỉ cho Trương Thị C được 34.000.000 đồng, còn lại số tiền 20.000.000 đồng hai bên gặp để thương lượng nhưng không thành. Do đó Trương Thị C khởi kiện nên được Tòa án xem xét, giải quyết.

[3.2] Xét yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, trả vàng cố đất và trả tiền thuê đất của nguyên đơn. Xét thấy, mặc dù chị Võ Thùy D và bà Trương Thị C thừa nhận đã thực hiện giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất với nhau nhưng việc cố đất giữa các bên không được pháp luật thừa nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 107 Luật đất đai năm 2013 quy định "Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thừa kế, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này". Đồng thời Luật đất đai và Bộ luật dân sự năm 2015 không quy định quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng cầm cố. Do đó giao dịch cầm cố đất đã vi phạm điều cấp của pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015. Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 là không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó Trương Thị C yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 25/7/2013 âm lịch và buộc và Chu trả lại 20 chỉ vàng 24k cho chị là có cơ sở chấp nhận. Do bà C là người đang trực tiếp quản lý phần đất cố nên không cần buộc trách nhiệm hoàn trả đất.

Đối với trách nhiệm của ông Phan Văn T: Ông xác định phần đất cố là tài sản chung của vợ chồng ông, mặc dù khi cố đất ông không ký tên nhưng ông biết việc

cầm cố đất và đồng ý cố đất. Nay ông T cũng đồng ý cùng bà C trả cho Trương Thị C 20 chỉ vàng 24k. Căn cứ vào quy định tại điều 27 Luật hôn nhân và gia đình về trách nhiệm liên đới của vợ chồng, Do đó có cơ sở buộc ông T có trách nhiệm cùng bà C trả cho Trương Thị C 20 chỉ vàng 24k. Còn viêc bà C và ông T xin trả dần nhưng Trương Thị C không đồng ý. Do đó các đương sự có thể thỏa thuận trong giai đoạn thi hành án.

Đối với hợp đồng thuê đất: Như đã phân tích nêu trên, do hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, mà hợp đồng thuê quyền sử dụng đất các bên giao kết phát sinh từ một giao dịch vộ hiệu nên cũng bị vô hiệu kể từ thời điểm xác lập và không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Do đó không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu đòi lại tiền thuê đất 20.000.000 đồng của Trương Thị C. Tuy nhiên tại phiên tòa, bà C đồng ý tự nguyện trả cho Trương Thị C số tiền 10.000.000 đồng và Trương Thị C đồng ý nhận nên được ghi nhận. Còn ông T xác định hàng năm ông đã đưa cho bà C trả tiền thuê đất cho Trương Thị C đầy đủ nên ông không đồng ý trả tiền thuê đất mà Trương Thị C yêu cầu là 20.000.000 đồng nên không có có sở buộc ông T có trách nhiệm liên đới cùng với bà C trả số tiền 10.000.000 đồng cùng bà C.

Đối với quyền lợi của anh Trần Vương T: Tại thời điểm xác lập giao dịch cầm cố, Trương Thị C và anh Trần Vương T là vợ chồng. Tuy nhiên đến ngày 07/9/2016 Trương Thị C và anh T đã ly hôn bằng quyết định thuận tình ly hôn và hòa giải thành số: 90/2016/QĐST - HNGĐ. Quá trình làm việc anh T đồng ý để lại cho Trương Thị C hưởng toàn bộ số vàng cố và tiền thuê đất. Anh không có yêu cầu gì trong vụ án này. Vì vậy không đặt ra xem xét, giải quyết.

[4]. Về án phí:

- Về án phí không có giá ngạch: Buộc ông T, bà C liên đới nộp 300.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hồng Dân.

-Về án phí có giá ngạch:

Buộc chị Võ Thùy D phải chịu 5% trên số tiền không được chấp nhận. Trương Thị C đã dự nộp án phí nên sẽ đối trừ.

Buộc bà C phải nộp 5% trên số tiền tự nguyện trả cho Trương Thị C.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Dân.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1, 2 Điều 147; khoản 2 Điều 157, Điều 158, Điều 227 và 228, 262, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 122, Điều 123, Điều 131 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 167 Luật đất đai 2013;

Áp dụng điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thùy D.

1.1.Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa chị Võ Thùy D và bà Trương Thị C là giao dịch dân sự vô hiệu.

1.2.Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa chị Võ Thùy D và bà Trương Thị C là giao dịch dân sự vô hiệu.

1.3.Buộc bà Trương Thị C va ông Phan Văn T có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Võ Thùy D 20 (hai mươi) chỉ vàng 24k (loại vàng 98%).

2. Không chấp nhận yêu cầu đòi tiền thuê đất số tiền 20.000.000 đồng của chị Võ Thùy D.

Ghi nhận ý chí tự nguyện của bà Trương Thị C về việc trả cho chị Võ Thùy D số tiền thuê đất là 10.000.000 đồng.

Buộc bà Trương Thị C có nghĩa vụ trả số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng) cho chị Võ Thùy D.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 với số tiền chậm thi hành theo quy định tại Điều 357 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Buộc ông Phan Văn T và bà Trương Thị C liên đới nộp 300.000 đồng tại chi cục Thi hành dân sự huyện Hồng Dân.

-Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Buộc chị Võ Thùy D phải nộp 1.000.000 đồng. Ghi nhận Trương Thị C đã dự nộp án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002832, ngày 03/12/2019 sẽ được đối trừ toàn bộ, còn lại số tiền 700.000 đồng Trương Thị C tiếp tục nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân.

Buộc bà Trương Thị C phải nộp 500.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hồng Dân.

4.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.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được hoặc được tống đạt bản án hợp lệ. Riêng viện kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định của pháp luật.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lâm Bé Nhi

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện Hồng Dân;
- Chi cục THADS huyện Hồng Dân;
- Đương sự;
- Lưu.