

Bản án số: 25/2022/DS - ST.

Ngày: 23- 5- 2022.

Về việc 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 LONG PHÚ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Thanh Hoa.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thạch Thanh Tâm
2. Ông Nguyễn Kim Phước

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hiệp Văn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 164/2020/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2022/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn O, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp N, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Tuấn H – Luật sư văn phòng luật sư B thuộc đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: đường P, khóm 3, phường 1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Văn B; địa chỉ: ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê Quốc H; địa chỉ: ấp Tư, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

4. *Người làm chứng:* Ông Phạm Văn K, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp N, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 15/10/2020; đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Văn O trình bày: Vào ngày 22/02/2017 ông có nhận cầm cố của ông Lê Văn B phần đất ruộng 4,5 công (tầm 03m) tương đương với diện tích 5.832m² thuộc thửa số 75, tờ bản đồ 5 tọa lạc tại ấp T,

xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng với giá là 150.000.000 đồng, thời hạn cầm cố là 03 năm, khi cầm cố hai bên có lập hợp đồng. Sau khi cầm cố ông không trực tiếp canh tác mà cho ông B thuê lại với giá 8.000.000 đồng/01 năm. Đến hạn nhưng ông B không trả tiền cổ đất cho ông cũng như trả tiền thuê cho ông theo hợp đồng

Theo đơn khởi kiện ngày 15/10/2020 ông Lê Văn O yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị Yến phải có trách nhiệm trả cho ông 150.000.000 đồng.

- Buộc ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị Yến phải có trách nhiệm trả cho ông 12.000.000 đồng tiền thuê đất.

Ngày 16/12/2021 ông có làm đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Buộc ông Lê Văn B và ông Lê Quốc H phải có trách nhiệm trả cho ông 150.000.000 đồng, ông không yêu cầu bà Yến trả vì bà Yến và ông B không còn sống chung với nhau, bà Yến không biết số tiền trên.

- Đối với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông và ông B xác lập vào ngày 22/02/2017, ông không có yêu cầu gì và không yêu cầu xử lý đối với hợp đồng này.

- Ông không yêu cầu ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị Yến phải có trách nhiệm trả cho ông tiền thuê đất là 12.000.000 đồng.

Tại phiên tòa ông yêu cầu buộc ông Lê Văn B phải có trách nhiệm trả cho ông 150.000.000 đồng tiền cầm cố đất, không yêu cầu ông H phải có trách nhiệm trả cho ông số tiền trên. Ngoài ra, ông không yêu cầu xử lý về phần đất ruộng 4,5 công (tầm 03m) tương đương với diện tích 5.832m² thuộc thửa số 75, tờ bản đồ 5 tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng vì ông không có canh tác, sử dụng.

- Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Xác định đúng quan hệ tranh chấp. Từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 123; Điều 131 Điều 280 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn O về việc buộc ông Lê Văn B phải có trách nhiệm trả cho ông Lê Văn O số tiền là 150.000.000 đồng, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn O và ông Lê Văn B xác lập ngày 22/02/2017 đối với phần đất ruộng 4,5 công (tầm 03m) tương đương với diện tích 5.832m² thuộc thửa số 75, tờ bản đồ 5 tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu. Ngoài ra, ông B phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Lê Văn O, ông Lê Quốc H mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án như: Thông báo về việc thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Lê Văn O, ông Lê Quốc H.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu buộc ông Lê Văn B và ông Lê Quốc H phải có trách nhiệm trả cho ông 150.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông yêu cầu ông Lê Văn B phải có trách nhiệm trả cho ông 150.000.000 đồng, không yêu cầu ông Lê Quốc H phải trả cho ông số tiền trên. Xét việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên căn cứ vào khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu ông Lê Văn B phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền là 150.000.000 đồng. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cung cấp cho Tòa án “Tờ cổ đất” ngày 22/02/2017 trong đó có ghi *“Tôi tên là: Lê Văn B hiện cư ngụ tại ấp IV xã C, huyện Long Phú – ST. Nay tôi cố cho Anh Lê Văn O cư ngụ tại 1 là 4,5 công đất ruộng (tầm 03m) số tiền là 150.000.000 đ (Một trăm năm mươi triệu chẵn), thời gian là 03 năm.....”* Tờ cổ đất có chữ ký của ông Lê Văn B. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án ông B không có bản hay ý kiến trả lời yêu cầu của nguyên đơn mặc dù Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý, thông báo thay đổi yêu cầu khởi kiện của Tòa án cho ông và các tài liệu chứng cứ do Tòa án gửi nhưng không có ý kiến phản đối gì. Bên cạnh đó, người làm chứng là ông Phạm Văn K khai rằng ngày 22/02/2017, ông là người trực tiếp chứng kiến việc cầm cố giữa ông B và ông O cụ thể sau khi thỏa thuận xong, ông B làm “Tờ cổ đất” cho ông O và ông O giao tiền 150.000.000 đồng nhiều mệnh giá khác nhau vào khoảng 08 giờ sáng ngày 22/02/2017 tại nhà ông O, ông B là người nhận trực tiếp số tiền này; Lời khai này phù hợp với lời khai của ông O tại phiên tòa và giữa ông O, ông B không có mâu thuẫn gì với ông K nên lời khai này đảm bảo tính khách quan trong vụ án. Từ phân tích nêu trên đủ cơ sở xác định ông B có cầm cố phần đất ruộng 4,5 công (tầm 03m) tương đương với diện tích 5.832m² thuộc thửa số 75, tờ bản đồ 5 tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng với giá là 150.000.000 đồng, thời hạn cầm cố là 03 năm, khi cầm cố hai bên có lập hợp đồng là có căn cứ.

[4] Bên cạnh đó, mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn O và ông Lê Văn B xác lập ngày 22/02/2017 đối với phần đất ruộng 4,5 công (tầm 03m) tương đương với diện tích 5.832m² thuộc thửa số 75, tờ bản đồ 5 tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu. Tuy nhiên, số tiền 150.000.000 đồng mà nguyên đơn yêu cầu xuất phát từ hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn xác lập vào ngày 22/7/2017 và để giải quyết yêu cầu của nguyên đơn cũng như

giải quyết toàn diện của vụ án nên N thiết Hội đồng xét xử phải đánh giá, xem xét tính hợp pháp hợp đồng cầm cố giữa nguyên đơn và bị đơn xác lập vào ngày 22/02/2017. Xét về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn Hội đồng xét xử xét thấy:

Vào ngày 22/02/2017 giữa ông O và ông B có làm “Tờ cổ đất” có chữ ký hai bên nên về hình thức hợp đồng đảm bảo theo Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, theo quy định tại Luật Đất đai 2013 xác định đất đai thuộc quyền sở hữu của toàn dân và do Nhà nước làm chủ sở hữu. Nhà nước theo đó trao quyền sử dụng đất cho người dân thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất. Luật cũng công nhận quyền sử dụng đất đối với những người sử dụng đất ổn định và quy định về quyền cũng như nghĩa vụ chung của người sử dụng đất. Theo khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai 2013 quy định 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 Luật Đất đai. Giao dịch trên không phù hợp với quy định của pháp luật về cầm cố quyền sử dụng đất, giao dịch của các đương sự là giao dịch trái pháp luật và không có giá trị về mặt pháp lý vì quyền sử dụng đất không thuộc đối tượng để thực hiện giao dịch cầm cố theo quy định Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, cho nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên khi thực hiện giao dịch này. Đối chiếu theo Điều 123 và 131 Bộ luật dân sự năm 2015 hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn O và ông Lê Văn B xác lập ngày 22/02/2017 đối với phần đất ruộng 4,5 công (tầm 03m) tương đương với diện tích 5.832m² thuộc thửa số 75, tờ bản đồ 5 tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu. Do đó, ông B phải có trách nhiệm trả cho ông O 150.000.000 đồng là có căn cứ

[5] Đối với phần đất ruộng 4,5 công (tầm 03m) tương đương với diện tích 5.832m² thuộc thửa số 75, tờ bản đồ 5 tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng hiện nay bị đơn đang quản lý, sử dụng. Nguyên đơn không yêu cầu xử lý do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết là có căn cứ.

[6] Về án phí:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[7] Như đã phân tích nêu trên xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 123; Điều 131 Điều 280 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn O và ông Lê Văn B xác lập ngày 22/02/2017 đối với phần đất ruộng 4,5 công (tầm 03m) tương đương với diện tích 5.832m² thuộc thửa số 75, tờ bản đồ 5 tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

2. Buộc ông Lê Văn B phải có trách nhiệm trả cho ông Lê Văn O số tiền là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của ông Lê Văn O cho đến khi thi hành án xong, nếu ông Lê Văn B không trả số tiền nêu trên cho ông Lê Văn O thì hàng tháng ông Lê Văn B còn phải trả cho ông Lê Văn O số tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Lê Văn B phải chịu 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Ông Lê Văn O không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; bị đơn vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

5. Trường hợp bản án 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, Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND huyện Long Phú;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Long Phú;
- TA tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu (HS, VP).

Dương Thị Thanh Hoa