

Bản án số: 136/2020/DS-ST
Ngày 23-11-2020
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 DƠI, 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

Ông Nguyễn Văn Hiến

- 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: Bà Ngô Trà My – Kiểm sát viên

Ngày 23 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 261/2020/TLST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 463/2020/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Ngô Trường S, sinh năm 1995; cư trú tại: Ấp MH, xã NH, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Võ Thanh T, sinh năm 1966; cư trú tại: Ấp MH, xã NH, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn: Anh Trần Bé H, sinh năm 1981; nơi cư trú: Ấp TH, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trần Hoàng H, sinh năm 2004; cư trú tại: Ấp TH, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Anh Trần Bảo K, sinh năm 2006; cư trú tại: Ấp TH, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Chị Tiêu Thanh N, sinh năm 1986; cư trú tại: Ấp TH, xã TT, huyện DD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. Bà Dương Thị N, sinh năm 1945; cư trú tại: Ấp TH, xã TT, huyện DD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

5. Ông Đặng Thành L, sinh năm 1975; cư trú tại: Đường RR, khóm A, phường B, thành phố CM, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

6. Bà Trần Ngọc Minh, sinh năm 1973; cư trú tại: Đường RR, khóm A, phường B, thành phố CM, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Anh Ngô Trường S trình bày:

Vào ngày 12/12/2017, anh H có cho anh 15 công (diện tích 19.440m²) tại ấp TH, xã TT, huyện DD với 15 lượng vàng 24k, anh S giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi có đất, anh cho anh H thuê lại đất với giá mỗi năm 15.000.000 đồng, thời hạn thuê 03 năm. Nếu hết hạn hợp đồng, anh H không chuộc lại đất thì gia hạn tiếp, anh H đã thanh toán đủ tiền thuê đất năm 2018, năm 2019, tiền thuê đất năm 2020 chưa thanh toán.

Sau đó, anh H có đến nhà hỏi mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển quyền sử dụng từ mẹ của anh H là bà Dương Thị N sang cho anh H. Sau khi chuyển tên, anh H không giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà còn tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông L. Nay anh S yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh với anh H vô hiệu, yêu cầu anh H trả 15 lượng vàng 24k, anh không yêu cầu anh H trả tiền thuê đất năm 2020.

Anh Trần Bé H trình bày:

Anh thừa nhận có hợp đồng cầm cố đất và cũng như thuê lại phần đất cổ cho anh S như trình bày ở trên là đúng. Nhưng do hợp đồng cổ đất không có quy định thời hạn chuộc đất nên anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh S, đồng ý trả lại cho anh H trước 03 lượng vàng 24k.

Ông Đặng Thành L trình bày:

Vào ngày 02/02/2020al, ông có cho anh H vay 700.000.000 đồng, lãi suất 3,5%/tháng, thời hạn 12 tháng, có làm hợp đồng, trường hợp anh H kết thúc hợp đồng trước hạn thì bị phạt 3% trên số nợ gốc. Hai bên đã giao nhận tiền xong. Hiện nay anh H vẫn còn nợ lại ông 03 tháng tiền lãi chưa đóng.

Đến ngày 24/02/2020dl, ông và anh H làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất anh H đứng tên quyền sử dụng với giá 700.000.000 đồng, mục đích để vay vốn tại Ngân hàng. Hợp đồng được công chứng. Hai bên đang làm thủ tục sang tên thì phía anh S ngăn lại.

Ông Đặng Thành L và bà Trần Ngọc M thống nhất trình bày tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 29/9/2020:

Ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với anh H do hai bên đã tự thỏa thuận. Trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp, ông bà sẽ khởi kiện thành vụ án dân sự khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu quan điểm:
Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh S. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh S với anh H vô hiệu. Buộc anh S có trách nhiệm trả cho anh H 15 lượng vàng 24k. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh S không phải chịu, anh H phải chịu theo quy định của pháp luật.

Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho anh H, anh K, chị Tiêu Thanh N và bà Dương Thị N nhưng các đương sự trên đều vắng mặt không có lý do và không có ý kiến giải trình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Trần Bé H, anh Trần Hoàng H, anh Trần Bảo K, chị Tiêu Thanh N và bà Dương Thị N đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; Ông Đặng Thành L và bà Trần Ngọc M có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên là phù hợp.

[2] Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp: Anh S khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh với anh H vô hiệu, yêu cầu anh H trả 15 lượng vàng 24k. Nên quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án được xác định là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng.

[3] Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất ngày 12/12/2017, anh H cho anh S 15 công (diện tích 19.440m²) tại ấp TH, xã TT, huyện ĐD với giá 15 lượng vàng 24k. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh S với anh H vô hiệu. Thấy rằng: Căn cứ Điều 167 Luật đất đai 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”. Theo điều luật viện dẫn trên, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa các bên không được pháp luật cho phép nên theo Điều 117, Điều 122 và 123 Bộ luật dân sự giao dịch trên giữa các đương sự là vô hiệu. Theo Điều 131 Bộ luật dân sự 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. Áp dụng điều luật viện dẫn trên, buộc anh H có trách nhiệm trả cho anh S 15 lượng vàng 24k, đối với phần đất chuyển nhượng anh H vẫn là người trực

tiếp quản lý, sử dụng phần đất nên không cần buộc anh S trả lại đất cho anh H là phù hợp.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh S. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh S với anh H vô hiệu. Buộc H có trách nhiệm trả cho anh Sơn 15 lượng vàng 24k.

[4] Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh S với anh H: Phía nguyên đơn không đặt ra yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết là phù hợp.

[5] Đối với hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H với ông L và bà M: Các đương sự không đặt ra yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết là phù hợp. Trường hợp sau này giữa các đương sự có phát sinh tranh chấp được quyền khởi kiện thành vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Anh S không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại. Anh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Anh S không phải chịu. Anh H phải chịu: $20.000.000đ + 4\% \times 399.500.000đ$ (15 lượng vàng 24k $\times 5.330.000đ = 799.500.000đ - 400.000.000đ = 399.500.000đ$) = 35.980.000đ (giá vàng 24k tại thời điểm xét xử là 5.330.000đ/chỉ).

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên anh H phải chịu theo khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 131 Bộ luật dân sự; 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.

1. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Trường S.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Trường S, với anh Trần Bé H là vô hiệu.

Buộc anh Trần Bé H trả cho anh Ngô Trường S 15 lượng vàng 24k (mười lăm lượng vàng 24 kara).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Anh Ngô Trường S không phải chịu, đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ theo biên lai thu số 0010788 ngày 22/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được nhận lại. Anh Trần Bé H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) (chưa nộp).

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Anh Trần Bé H phải chịu 35.980.000đ (ba mươi lăm triệu chín trăm tám mươi nghìn đồng) (chưa nộp).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Anh Ngô Trường S không phải chịu. Anh Sơn đã dự nộp 17.571.000đ (mười bảy triệu năm trăm bảy mươi một nghìn đồng) được nhận lại.

Anh Trần Bé H phải chịu 17.571.000đ (mười bảy triệu năm trăm bảy mươi một nghìn đồng). Buộc anh H phải có nghĩa vụ trả cho anh S 17.571.000đ (mười bảy triệu năm trăm bảy mươi một nghìn đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền 17.571.000đ, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

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.

Anh S có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt 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.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Đặng Quốc Trọng