

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN U MINH
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: **39/2021/DS-ST**
Ngày 21-5-2021
V/v tranh chấp hợp đồng cổ đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN U MINH, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Ý

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Châu Hoàng Huy

Ông Đoàn Quốc Thống

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Như Ý là Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Lê Vũ Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 135/2020/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng cổ đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2021/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Văn S, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: 1. Ông Thiệu Minh D, sinh năm 1984 (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phan Văn S trình bày:

Ngày 16/11/2019, ông và chồng ông Thiệu Minh D và bà Nguyễn Thị T có lập Giấy giao kèo về việc cầm cố đất đối với phần đất có diện tích 650m² tại ấp 3, xã K, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau do ông Thiệu Minh D và bà Nguyễn Thị T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 280.000.000 đồng. Thỏa thuận về thời hạn trả tiền và chấm dứt hợp đồng như sau: đối với số tiền 80.000.000 đồng trả mỗi tháng 4.000.000 đồng trong vòng 02 năm, đối với số tiền 200.000.000 đồng mỗi tháng đóng lãi 6.000.000 đồng, đóng trong thời hạn 03 năm thì phải trả đủ vốn. Từ khi lập Giấy giao kèo đến nay, ông D, bà T không thanh toán tiền cho ông.

Về phần đất thì giữa ông và ông D, bà T không có việc chuyển giao đất trên thực tế nên ông không yêu cầu giải quyết. Ông yêu cầu ông D và bà T trả lại tổng số tiền 310.000.000 đồng, trong đó tiền mượn là 80.000.000 đồng, tiền vay gốc là 200.000.000 đồng, tiền lãi đối với số tiền vay 200.000.000 đồng tính từ ngày 16/11/2019 âm lịch đến ngày 19/10/2020 là 09 tháng tính tròn là 30.000.000 đồng. Ông đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà T. Tại phiên tòa ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu giải quyết về tiền lãi, chỉ yêu cầu ông D, bà T trả số tiền 280.000.000 đồng.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 19/3/2021, bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà và chồng là ông Thiệu Minh D có hỏi tiền của ông Phan Văn S và cầm đất cho ông S, cụ thể như sau:

- Ngày 23/3 âm lịch, không nhớ rõ năm, vợ chồng bà hỏi của ông S 50.000.000 đồng, lãi 2.250.000 đồng/tháng, đã đóng lãi được 08 tháng là 18.000.000 đồng.

- Ngày 18/8 âm lịch, không nhớ rõ năm, vợ chồng bà hỏi của ông S 50.000.000 đồng, lãi 2.250.000 đồng/tháng, đã đóng lãi được 07 tháng là 15.750.000 đồng.

Đối với hai khoản tiền hỏi này, vợ chồng bà đã trả gốc được 20.000.000 đồng, trả từ ngày 08/5 đến 08/10, không nhớ rõ năm, không nhớ trả cụ thể bao nhiêu lần, mỗi lần bao nhiêu tiền. Sau đó vợ chồng bà có cầm miếng đất do vợ chồng bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá là 200.000.000 đồng, đóng lãi được 06 tháng là 36.000.000 đồng. Đối với các khoản tiền lãi đã đóng cho ông S đều do bà tự ghi trong sổ cá nhân để theo dõi, không có chữ ký xác nhận của hai bên, nay bà không yêu cầu đối với phần lãi đã đóng. Đến ngày 16/11 dương lịch (không nhớ năm), vợ chồng bà và ông S làm lại giấy cổ đất, tổng số tiền vợ chồng bà thiếu ông S là 200.000.000 đồng tiền cầm miếng đất và 80.000.000 tiền hỏi. Nay bà T xác định còn thiếu 280.000.000 đồng tiền gốc, tiền lãi là 30.000.000 đồng thì bà đồng ý trả nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên chưa có điều kiện trả cho ông S.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Thiệu Minh D đúng theo quy định pháp luật nhưng ông D không có văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn và các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các điều 166, 167 Luật Đất đai, các điều 122, 123, 131 Bộ luật Dân sự, chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn S, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn S và ông Thiệu Minh D và bà Nguyễn Thị T được lập vào ngày 16/11/2019 là vô hiệu, buộc ông Thiệu Minh D, bà Nguyễn Thị T trả cho ông S số

tiền 280.000.000 đồng, buộc ông S giao trả lại cho ông D, bà T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 01, tờ bản đồ số 03, với diện tích 650m² tọa lạc tại ấp 3, xã K, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau do ông Nguyễn Văn Đợi và bà Châu Thị Năm đứng tên, các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Thiệu Minh D, bà Nguyễn Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông D, bà T.

Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu giải quyết về tiền lãi, chỉ yêu cầu ông D, bà T trả số tiền 280.000.000 đồng. Việc thay đổi của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận.

[2] Về quan hệ pháp luật: Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng có đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện U Minh 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.

[3] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn S thấy rằng:

Giữa ông Phan Văn S với ông Thiệu Minh D và bà Nguyễn Thị T có lập Giấy giao kèo ngày 16/11/2019, về việc cầm cố đất đối với phần đất có diện tích 650m² tại ấp 3, xã K, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau do ông Thiệu Minh D và bà Nguyễn Thị T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về hình thức giao dịch cầm cố của các đương sự được thực hiện bằng văn bản và trên tinh thần tự nguyện nhưng nội dung đã vi phạm điều cấm quy định tại các điều 166, 167 của Luật Đất đai do người sử dụng đất không có quyền cầm cố nên giao dịch giữa các đương sự vô hiệu tại thời điểm lập Giấy giao kèo theo quy định tại các điều 122, 123 Bộ luật Dân sự.

Do giao dịch cầm cố đất giữa các bên là vô hiệu nên căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự, hậu quả pháp lý là các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Quá trình giải quyết vụ án các bên đều xác định số tiền mà ông D, bà T đã nhận của ông S là 280.000.000 đồng. Vì vậy, buộc ông D, bà T có nghĩa vụ trả lại cho ông S 280.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông S về việc giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà T.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự xác định không có việc chuyển giao đất theo Giấy giao kèo về việc cầm cố đất, không yêu cầu giải quyết về đất nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án.

[5] Về 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, ông D, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của ông S được Tòa án chấp nhận là 280.000.000 đồng x 5% = 14.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 3 Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 166, 167 Luật Đất đai, các điều 122, 123, 131 của 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,

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn S.

Tuyên bố Giấy giao kèo về việc cầm cố đất lập ngày 16/11/2019 giữa ông Phan Văn S với ông Thiệu Minh D và bà Nguyễn Thị T vô hiệu.

Buộc ông Thiệu Minh D, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Phan Văn S số tiền 280.000.000 (hai trăm tám mươi triệu) đồng.

Buộc ông Phan Văn S trả lại cho ông Thiệu Minh D, bà Nguyễn Thị T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 358566 diện tích 650m² tại thửa số 1, tờ bản đồ số 3, địa chỉ ấp 3, xã K, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau do ông Thiệu Minh D và bà Nguyễn Thị T đứng tên.

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, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản lãi phát sinh tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Về án phí:

Ông Thiệu Minh D, bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 14.000.000 (mười bốn triệu) đồng (chưa nộp).

Ông Phan Văn S đã nộp tạm ứng án phí số tiền 7.750.000 (bảy triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0005244 ngày 16 tháng 10 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện U, tỉnh Cà Mau được nhận lại.

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, 7b 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.

Ông S có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông D, bà T có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện U Minh;
- Chi cục THADS huyện U Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, văn thư.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hồng Ý