

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 202/2020/DS-ST

Ngày 11-11-2020

V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố,
cho thuê quyền sử dụng đất; hợp
đồng vay tài sản và yêu cầu thực
hiện nghĩa vụ dân sự

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Văn Năm.

Ông Trịnh Văn Điệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Văn Bổng là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần văn Thời tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Huỳnh Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 62/2020/TLST- DS ngày 12 tháng 02 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng cầm cố, cho thuê quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 201/2020/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 536/2020/QĐ-ST ngày 14 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Mai Văn K (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị Th (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. Chị Mai Ngọc D (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Mai Thanh T, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

4. Bà Quách Hồng N, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

5. Ngân hàng K(vắng mặt).

Địa chỉ: Số G, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của chị Nguyễn Ngọc H và quá trình tố tụng tại Tòa án chị H trình bày: Vào ngày 16/02/2017, ông Mai Văn K có cầm cố chị phần đất 12 công tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 70 chỉ vàng 24k, có lập thành văn bản nhưng không quy định thời hạn. Sau đó, ông K thuê lại phần đất cố với giá mỗi năm 350 gia lúa chia làm hai đợt trả. Mặc dù, hợp đồng có chị Mai Ngọc D là con của ông K ký tên nhưng thực tế ông K là người chủ động, trực tiếp giao dịch cùng chị, nay chị H yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng cầm cố, cho thuê quyền sử dụng đất giữa chị với ông Mai Văn K và chị Mai Ngọc D, đồng thời chị chỉ yêu cầu ông K trả cho chị 70 chỉ vàng 24k, ngoài ra chị không yêu cầu gì khác.

Đối với bị đơn ông Mai Văn K và người có quyền lợi, nghĩa vụ quan là chị Mai Ngọc D và bà Võ Thị Th đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt và không có ý kiến phản hồi.

Ý kiến ông Mai Thanh T: Năm 2005, ông Mai Văn K và bà Võ Thị Th có mượn nhiều lần của vợ chồng ông 126 chỉ vàng 24k, đến năm 2006 mượn thêm nhiều lần tiền 395.000.000 đồng không tính lãi, đến năm 2009 ông có trả lãi dùm cho ông K và bà Th phần lãi suất tại Ngân hàng K với số tiền 98.154.167 đồng. Khi ông K và bà Th đi làm ăn xa thì gửi lại phần đất cho ông quản lý, thực tế ông không có cầm cố đất của ông K và bà Th, nay ông yêu cầu độc lập buộc ông K và bà Th trả cho ông 126 chỉ vàng 24k và 493.154.167 đồng.

Ý kiến Ngân hàng K: Ông Mai Văn K có lập hồ sơ vay vốn tại Ngân hàng, có thế chấp phần đất 24.520m² tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau, tuy nhiên Ngân hàng không yêu cầu giải quyết khoản nợ cùng vụ án, khi nào có tranh chấp Ngân hàng sẽ khởi kiện thành vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật và đề nghị vắng mặt.

Ý kiến bà Quách Hồng N: Bà thống nhất theo nội dung trình bày của ông Mai Thanh T, khoản nợ ông K và bà Th thiếu 126 chỉ vàng 24k và 493.154.167 đồng bà đã thống nhất giao cho ông Mai Thanh T yêu cầu nên đề nghị Tòa án buộc ông K và

bà Th trả cho ông T, bà không đặt ra yêu cầu gì và đề nghị vắng mặt khi giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa: Vụ án được Tòa án thụ lý là đúng thẩm quyền, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố, cho thuê quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Ngọc H với ông Mai Văn K là vô hiệu, buộc ông K và bà Th trả cho chị H 70 chỉ vàng 24k, buộc ông K và bà Th trả cho ông T 126 chỉ vàng 24k và 493.154.167 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Vụ việc theo yêu cầu của chị Nguyễn Ngọc H, ông Mai Thanh T được Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ông Mai Văn K, bà Võ Thị Th và chị Mai Ngọc D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do, Ngân hàng K và bà Quách Hồng N có yêu cầu vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Mai Văn K, bà Võ Thị T, chị Mai Ngọc D, Ngân hàng K và bà Quách Hồng N.

[3] Căn cứ tài liệu do nguyên đơn cung cấp thấy rằng việc cầm cố đất, cho thuê quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Ngọc H với ông Mai Văn K và chị Mai Ngọc D thực tế có xảy ra. Mặc dù, hợp đồng có lập thành văn bản và thể hiện ý chí tự nguyện giữa các bên, tuy nhiên theo quy định của Luật đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố và việc cho thuê đất chưa tuân thủ các điều kiện theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai và Điều 117, Điều 122 của Bộ luật Dân sự nên hợp đồng cầm cố, cho thuê quyền sử dụng đất giữa đôi bên là vô hiệu.

Phần đất cầm cố, cho thuê hiện tại chị H không quản lý, sử dụng nên không buộc trách nhiệm giao nhận.

Về khoản giá trị cầm cố đất được xác định là 70 chỉ vàng 24k thể hiện theo tờ giao kèo cầm cố đất ngày 16/02/2017, căn cứ hợp đồng do đôi bên xác lập và theo ý kiến chị H xác định ông K là người trực tiếp giao dịch và tại phiên tòa chị H chỉ yêu cầu ông K thực hiện nghĩa vụ nên buộc ông K có trách nhiệm trả cho chị H 70 chỉ vàng 24k. Ngoài ra, chị H không yêu cầu gì khác nên không xem xét giải quyết.

Về khoản nợ của ông Mai Thanh T yêu cầu qua các chứng cứ thu thập đã được kiểm tra tại phiên tòa xác định ông K và bà Th có mượn nợ của vợ chồng ông T khoản nợ nhiều lần được tổng hợp theo biên nhận ngày 26/4/2019 có xác nhận của Trưởng ấp thể hiện số nợ 126 chỉ vàng 24k và 395.000.000 đồng. Đây là khoản nợ vay, không có thỏa thuận lãi và không quy định thời hạn trả, đối với khoản tiền 98.154.167 đồng còn lại là khoản nợ ông T trả thay cho ông K và bà Th tại Ngân hàng K; nay xảy ra tranh chấp Tòa án căn cứ vào Điều 463, Điều 466, khoản 1 Điều 469, Điều 280 của Bộ luật Dân sự để giải quyết. Mặc dù, đây là khoản nợ ông K và bà Th thiếu vợ chồng ông T, tuy nhiên phía bà Nhẫn (vợ ông T) có ý kiến thống nhất để ông T yêu cầu nên buộc ông K và bà Th có trách nhiệm trả số nợ 126 chỉ vàng 24k và tổng số tiền 493.154.167 đồng cho ông Mai Thanh T là phù hợp.

Về phần đất của ông K và bà Th thực tế theo ông T xác định chỉ giữ dùm cho ông K và bà Th khi đi làm ăn xa chứ không phải là cầm cố và hiện tại đất đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nhưng Ngân hàng không có yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án nên không xem xét xử lý đối với phần đất này.

[3] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Mai Văn K phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 400.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch (án phí về tuyên bố hợp đồng vô hiệu), án phí có giá ngạch trên giá trị phải thanh toán cho nguyên đơn: 70 chỉ vàng 24k (5.250.000 đồng/chỉ vàng 24k) X 5% = 18.375.000 đồng; ông Mai Văn K và bà Võ Thị Th phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập của ông Mai Thanh T được chấp nhận là 126 chỉ vàng 24k (5.250.000 đồng/chỉ vàng 24k) và 493.154.167 đồng: 36.000.000 đồng + (3% X 354.654.167 đồng) = 46.640.000 đồng (tính tròn) theo quy định tại Điều 147, Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 và khoản 6 Điều 26 của 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. Phần chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ chị H đã nộp xong nên ông K có trách nhiệm hoàn trả lại cho chị H và phải chịu lãi suất nếu chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Phần tạm ứng án phí chị H đã nộp, chị H được nhận lại, ông T được miễn tạm ứng án phí nên không đặt ra.

[4] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 188 của Luật Đất đai và Điều 117, Điều 122, Điều 463, Điều 466, khoản 1 Điều 469, Điều 280 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 và khoản 6 Điều 26 của 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;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Ngọc H đối với ông Mai Văn K về tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố, cho thuê quyền sử dụng đất ngày 16/02/2017 giữa chị Nguyễn Ngọc H với ông Mai Văn K và chị Mai Ngọc D là vô hiệu.

Buộc ông Mai Văn K trả cho chị Nguyễn Ngọc H 70 chỉ vàng 24k.

Buộc ông Mai Văn K trả cho chị Nguyễn Ngọc H chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 400.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Mai Thanh T yêu cầu ông Mai Văn K và bà Võ Thị Th thanh toán nợ vay và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự.

Buộc ông Mai Văn K và bà Võ Thị Th trả cho ông Mai Thanh T 126 chỉ vàng 24k và 493.154.167 đồng.

Kể từ khi chị Nguyễn Ngọc H, ông Mai Thanh T có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Mai Văn K và bà Võ Thị Th chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền trên thì hàng tháng ông K và Th còn phải chịu thêm khoản tiền lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch ông Mai Văn K phải chịu 300.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Mai Văn K phải chịu 18.375.000 đồng trên khoản nợ phải thanh toán cho chị Nguyễn Ngọc H.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Mai Văn K và bà Võ Thị Th phải chịu 46.640.000 đồng trên khoản nợ phải thanh toán cho ông Mai Thanh T.

Phần tạm ứng án phí chị Nguyễn Ngọc H đã nộp 4.620.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003247 ngày 12/02/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, chị H được nhận lại.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần văn Thời;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thanh Hải