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: 121/2022/DS-ST
Ngày 30 - 9 - 2022
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, hợp đồng cầm cố QSD đất và hợp đồng vay tài sản"

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: Ông Bùi Văn Việt
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Hoàng Thám
Ông Ngô Quốc Sự

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Lụa 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 Trang Hoàng Anh – Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 100/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 114/2022/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2022 giữa:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Văn P, sinh năm 1962 (có mặt).
Bà Mai Thanh X, sinh năm 1960 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp A, xã KT, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mai Thanh X: Ông Lê Văn P (là nguyên đơn trong vụ án).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Mai Thanh X: Bà Nguyễn Thị Cẩm H là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Bùi Duy Đ (vắng mặt).
Bà Trần Thúy H (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp A, xã KT, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông Lâm Thanh Sang (vắng mặt).
Địa chỉ: Khóm A, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 19/4/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Văn P và bà Mai Thanh X trình bày:

Ngày 15/9/2016 (âm lịch), ông bà nhận cầm cố của vợ chồng ông Bùi Duy Đ và bà Trần Thúy H phần đất theo đo đạc diện tích 6.789,1 m^2 (tương đương ba liếp đất và ba đường mương nước), tọa lạc tại ấp A, xã KT, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau, với tiền cầm cố đất 120.000.000 đồng, thời gian cầm cố đất 03 năm từ ngày 15/9/2016 (âm lịch) đến ngày 15/9/2019 (âm lịch), hai bên có làm giấy cầm cố đất. Nhưng chưa hết thời gian cầm cố phía ông Đ và bà H đã chuyển nhượng phần đất cầm cố nói trên cho ông Lâm Thanh S, còn tiền cầm cố đất ông Đ và bà H chưa trả lại cho ông bà.

Ngày 18/12/2018 (âm lịch), ông bà cho ông Đ và bà H mượn số tiền 156.000.000 đồng và 10 chỉ vàng 24k, khi mượn tiền vàng ông Đ và bà H có ký tên tại biên nhận. Từ khi mượn tiền vàng đến nay, ông bà đã đòi nhiều lần nhưng ông Đ và bà H không trả.

Ngày 09/02/2019 (âm lịch), ông bà nhận chuyển nhượng của ông Đ và bà H phần đất theo đo đạc diện tích 8.249,6 m^2 (khoảng gần 01 ha), tọa lạc tại ấp A, xã KT, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau, với giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng, hai bên có làm giấy chuyển nhượng đất. Ông bà đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất nhưng ông Đ và bà H chưa giao phần đất chuyển nhượng cho ông bà. Phần đất này ông Đ và bà H đã cầm cố cho người khác và sau đó chuyển nhượng lại cho ông Lâm Thanh S. Còn tiền chuyển nhượng đất phía ông Đ và bà H chưa trả lại cho ông bà.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu ông Đ và bà H trả tiền cầm cố đất 120.000.000 đồng, tiền mượn 156.000.000 đồng và vàng mượn 10 chỉ vàng 24k, hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và trả tiền chuyển nhượng đất 400.000.000 đồng, tổng cộng các khoản ông Đ và bà H phải trả cho ông bà với số tiền 676.000.000 đồng và 10 chỉ vàng 24k.

- Trợ giúp viên bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Mai Thanh X trình bày:

Về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà X và ông Đ, bà H với số tiền và vàng như ông P, bà X trình bày là có thật, phù hợp với các chứng cứ mà ông P, bà X cung cấp có tại hồ sơ. Đối với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên vi phạm điều cấm và chưa tuân thủ trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật nên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, ông P, bà X khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà H trả lại số tiền cầm cố đất, trả số tiền vàng vay, hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và trả lại tiền chuyển nhượng đất tổng cộng 676.000.000 đồng và 10 chỉ vàng 24k là có căn cứ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần khởi kiện của ông P và bà X; buộc ông Đ và bà H trả lại cho ông P và bà X tiền cầm cố đất 120.000.000 đồng, tiền chuyển nhượng đất 400.000.000 đồng, tiền vay 121.000.000 đồng và vàng vay 10 chỉ vàng 24k, tổng cộng các khoản với số tiền 641.000.000 đồng và 10 chỉ vàng 24k; không chấp nhận khởi kiện của ông P và bà X yêu cầu ông Đ và bà H trả số tiền vay 35.000.000 đồng; về án phí đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra 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: Tòa án đã triệu tập xét xử hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng tại phiên tòa hôm nay ông Bùi Duy Đ, bà Trần Thúy H và ông Lâm Thanh Sang vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Đ, bà H và ông Sang.

[2] Về nội dung khởi kiện của ông Lê Văn P, bà Mai Thanh X đối với ông Bùi Duy Đ, bà Trần Thúy H, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông P, bà X cho rằng giữa ông bà và ông Đ, bà H có giao dịch với nhau về các hợp đồng như sau:

Ngày 15/9/2016 (âm lịch), ông P, bà X nhận cầm cố của ông Đ, bà H phần đất theo đo đạc diện tích 6.789,1 m^2, tọa lạc tại ấp A, xã KT, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau, với tiền cầm cố đất 120.000.000 đồng, thời gian cầm cố đất 03 năm từ ngày 15/9/2016 (âm lịch) đến ngày 15/9/2019 (âm lịch). Khi hết thời gian cầm cố đến nay ông Đ, bà H chưa trả lại cho ông P, bà X tiền cầm cố đất, còn phần đất cầm cố thì ông Đ, bà H đã chuyển nhượng cho ông S.

Ngày 18/12/2018 (âm lịch), ông P, bà X vay dùm cho ông Đ, bà H số tiền 156.000.000 đồng và 10 chỉ vàng 24k. Từ khi vay dùm tiền vàng đến nay phía ông Đ, bà H chưa trả số tiền vàng vay dùm cho ông P, bà X.

Ngày 09/02/2019 (âm lịch), ông P, bà X nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà H phần đất theo đo đạc diện tích 8.249,6 m^2, tọa lạc tại ấp A, xã KT, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau, với giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng. Ông P, bà X đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất nhưng ông Đ, bà H chưa giao đất chuyển nhượng cho ông P, bà X quản lý. Phần đất chuyển nhượng nói trên ông Đ, bà H đã chuyển nhượng lại cho ông S, nhưng ông Đ, bà H chưa trả lại tiền chuyển nhượng đất cho ông P, bà X.

[2.1] Về giao dịch hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tiền vàng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên giữa ông P, bà X với ông Đ, bà H là thực tế có diễn ra, điều này phù hợp với nội dung các giấy tờ do phía ông P, bà X cung cấp có tại hồ sơ như giấy cố đất lập ngày 15/9/2016, biên nhận vay dùm tiền vàng lập ngày 18/12/2018 và giấy chuyển nhượng đất lập ngày 09/02/2019 có chữ ký và ghi họ tên giữa các bên.

[2.2] Về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 15/9/2016, hai bên thỏa thuận thời gian cầm cố đất kết thúc vào ngày 15/9/2019, đến thời điểm này việc cầm cố đất giữa hai bên đã chấm dứt, phần đất cầm cố ông Đ, bà H đã chuyển nhượng lại cho người khác, còn số tiền cầm cố đất đã nhận 120.000.000 đồng phía ông Đ, bà H chưa hoàn trả lại cho ông P, bà X. Do đó, ông P, bà X khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà H trả lại tiền cầm cố đất với số tiền 120.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Về hợp đồng vay tiền vàng: Theo biên nhận ngày 18/12/2018 thể hiện bà X có vay dùm cho ông Đ, bà H số tiền vàng và nội dung biên nhận có ghi như sau "vợ chồng anh Đ nhờ tôi hỏi dùm số tiền 121.000.000 đồng và 01 cây vàng 24k và anh Đ nhờ tôi hỏi dùm số tiền 35.000.000 đồng (ba lăm)". Tuy nhiên, về số tiền 35.000.000 đồng ghi tại biên nhận lại gạch ngang, nhưng trong biên nhận lại không ghi phụ chú lý do vì sao gạch bỏ về số tiền này, không thể hiện rõ số tiền này còn tồn tại hay không. Quá trình giải quyết vụ

án, Tòa án đã có biên bản xác minh đối với ông Lâm Quốc T (trước đây là Phó Trưởng ấp A là người xác nhận tại biên nhận) xác định lúc xác nhận biên nhận thì số tiền 35.000.000 đồng ghi trong biên nhận đã có gạt ngang, nhưng không biết ai gạt và lý do vì sao gạt, còn số tiền vàng nhờ hỏi dùm lúc đó hai bên đã giao nhận xong. Tại phiên tòa, ông P cho rằng số tiền 35.000.000 đồng là khoản tiền trước đó bà X vay dùm cho ông Đ, bà H, đến khi viết biên nhận ông Đ, bà H định trả khoản tiền này nên gạch bỏ, nhưng sau đó ông Đ, bà H không trả nên khoản tiền này ông Đ, bà H vẫn còn thiếu, ngoài lời trình bày ra ông P, bà X không có chứng cứ gì khác chứng minh số tiền 35.000.000 đồng ghi tại biên nhận phía ông Đ, bà H vẫn còn thiếu ông P, bà X. Do đó, có căn cứ xác định ông Đ, bà H chỉ thiếu ông P, bà X số tiền vàng vay dùm là 121.000.000 đồng và 10 chỉ vàng 24k. Buộc ông Đ, bà H trả cho ông P, bà X số tiền vàng đã thiếu nói trên là phù hợp.

[2.4] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2019, phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là một phần trong diện tích ông Đ nhận giao khoán của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp U Minh Hạ, trong khi ông Đ, bà H chuyển nhượng lại cho ông P, bà X chưa có sự thống nhất của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp U Minh Hạ. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên giữa hai bên chỉ lập giấy tay, chưa có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, về nội dung và hình thức của hợp đồng chưa đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định nên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên là vô hiệu. Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu hai bên đều có lỗi ngang nhau nên hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, phần đất chuyển nhượng ông Đ, bà H chưa giao cho ông P, bà X nên không đề cập xử lý, về số tiền chuyển nhượng đất đã nhận buộc ông Đ, bà H hoàn trả lại cho ông P, bà X với số tiền 400.000.000 đồng. Đối với bồi thường thiệt hại ông P, bà X không yêu cầu bồi thường nên không đặt ra xem xét.

[3] Tổng cộng các khoản ông Đ, bà H phải trả cho ông P, bà X với số tiền 641.000.000 đồng và 10 chỉ vàng 24k. Không chấp nhận khởi kiện của ông P, bà X yêu cầu ông Đ, bà H trả số tiền vay dùm 35.000.000 đồng.

[4] Về án phí sơ thẩm: Ông Đ, bà H phải chịu không có giá ngạch 300.000 đồng và án phí có giá ngạch đối với số tiền vàng thực hiện nghĩa vụ (giá vàng tại thời điểm giải quyết 5.000.000 đồng/01 chỉ vàng 24k) là 31.640.000 đồng, tổng cộng hai khoản án phí là 31.940.000 đồng. Ông P, bà X là người cao tuổi và thuộc diện hộ nghèo có đơn xin miễn án phí nên được miễn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 122, 123, 131, 309, 311, 315, 357, 463, 466, 468, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; các Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần khởi kiện của ông Lê Văn P, bà Mai Thanh X đối với ông Bùi Duy Đ, bà Trần Thúy H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2019 giữa ông Lê Văn P, bà Mai Thanh X với ông Bùi Duy Đ, bà Trần Thúy H đối với phần đất theo đo đạc diện tích 8.249,6 m^2, tọa lạc tại ấp 18, xã KT, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

Buộc ông Bùi Duy Đ, bà Trần Thúy H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Văn P, bà Mai Thanh X tiền cầm cố quyền sử dụng đất, tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiền vàng vay tổng cộng với số tiền 641.000.000 đồng (Sáu trăm bốn mươi mốt triệu đồng) và 10 (Mười) chỉ vàng 24k.

Kể từ khi bản án có hiệu lực, ông Lê Văn P, bà Mai Thanh X có đơn yêu cầu thi hành án, ông Bùi Duy Đ, bà Trần Thúy H chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nói trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận khởi kiện của ông Lê Văn P, bà Mai Thanh X yêu cầu ông Bùi Duy Đ, bà Trần Thúy H trả số tiền vay 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng).

Án phí dân sự sơ thẩm ông Bùi Duy Đ, bà Trần Thúy H phải chịu 31.940.000 đồng (Ba mươi mốt triệu chín trăm bốn chục ngàn đồng).

Trong 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, 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.

Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Bùi Duy Đ, bà Trần Thúy H và ông Lâm Thanh Sang vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trịnh Hoàng Thám-Ngô Quốc Sự **Bùi Văn Việt**

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện U Minh;
- CCTHADS huyện U Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP TANDHUM.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Văn Việt