

**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: 118/2022/DS-ST
Ngày: 25-5-2022
V/v tranh chấp hợp đồng cổ đất

**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: Bà Bùi Thị Huệ

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hồ Quang Minh

Ông Huỳnh Văn Tới

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Tuyết Ngân. Là thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Phạm Huỳnh Trang – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 5 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 311/2021/TLST-DS ngày 13 tháng 7 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng cổ đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2022/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Thanh M1, sinh năm 1984 (Có mặt) và bà Lê Hồng L, sinh năm 1982 (Có mặt)

Cùng hộ khẩu thường trú: Ấp C, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Cùng chỗ ở: Ấp 19/5, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau

- Bị đơn: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm: 1971 (Vắng mặt) và bà Nguyễn Thị M2, sinh năm 1976 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 19/5, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30 tháng 6 năm 2021 cũng như lời trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa thể hiện:

Vào ngày 26/11/2018 âm lịch, vợ chồng ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 có cầm cố cho ông Lê Thanh M1, bà Lê Hồng L 01 căn nhà gắn liền với đất, tọa lạc ấp 19/5, xã Khánh Bình, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, với số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, khi thỏa thuận có lập “giấy cầm cố nền nhà”.

Sau khi cố, nhà và đất vẫn do phía ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 quản lý. Ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 có giao cho ông Lê Thanh M1, bà Lê Hồng L quản lý mảnh trích đo địa chính số 14 – 2016 ngày 16/6/2016, phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện Trạng thửa đất ngày 15/6/2016, bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 14 tháng 6 năm 2016, giấy sang nhượng đất ngày 12 tháng 11 năm 2018, tờ có ngày 12 tháng 11 năm 2018.

Nay, ông Lê Thanh M1, bà Lê Hồng L yêu cầu ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 trả lại cho ông bà số tiền gốc cố đất là 200.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 1,66%/tháng tính từ ngày giao dịch đến ngày xét xử.

Đối với ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hoà giải và xét xử theo quy định nhưng ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 vẫn không có ý kiến phản hồi.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ tọa từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với người tham gia tố tụng, nguyên đơn đã thực đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của pháp luật; bị đơn chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự, vắng mặt tại các phiên hòa giải, xét xử. Về nội dung, đề nghị tuyên bố hợp đồng cố đất ngày 26/11/2018 âm lịch giữa ông Lê Thanh M1, bà Lê Hồng L với ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 vô hiệu, buộc ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 trả cho ông Lê Thanh M1, bà Lê Hồng L số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi tính theo lãi suất 1,66%/tháng tính từ ngày 26/11/2018 âm lịch đến ngày xét xử sơ thẩm. Buộc ông Lê Thanh M1, bà Lê Hồng L trả cho ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 bản gốc các giấy tờ: mảnh trích đo địa chính số 14 – 2016 ngày 16/6/2016, phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện Trạng thửa đất ngày 15/6/2016, bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 14 tháng 6 năm 2016, giấy sang nhượng đất ngày 12 tháng 11 năm 2018, tờ có ngày 12 tháng 11 năm 2018.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa ông Lê Thanh M1, bà Lê Hồng L với ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 là tranh chấp hợp đồng cố đất. Nơi cư trú của bị đơn và nơi thực hiện hợp đồng đều tại huyện Trần Văn Thời nên ông Lê Thanh M1, bà Lê Hồng L khởi kiện yêu cầu giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với việc vắng mặt của ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 vẫn không có mặt để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân

sự tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 theo quy định.

[2] Về nội dung tranh chấp: Theo ông Lê Thanh M1, bà Lê Hồng L, vào ngày 26/11/2018 âm lịch, vợ chồng ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 có cầm cố cho ông Lê Thanh M1, bà Lê Hồng L 01 căn nhà gắn liền với đất, tọa lạc ấp 19/5, xã Khánh Bình, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, với số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng. Sau khi cầm cố, ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 hứa hẹn thanh toán nhiều lần nhưng không thực hiện nên ông Lê Thanh M1, bà Lê Hồng L khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 trả lại cho ông bà số tiền gốc cầm cố đất là 200.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 1,66%/tháng tính từ ngày giao dịch đến ngày xét xử.

Đối với ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2, Tòa án đã tiến hành thông báo, triệu tập hợp lệ để ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 tham gia hòa giải, xét xử. Tuy nhiên, ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 đều vắng mặt, cũng không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh M1, bà Lê Hồng L. Mặc dù vậy, tại biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 06/4/2022, bà Nguyễn Bé Lăm khai, bà có biết ông Lê Thanh M1 và bà Lê Hồng L có hợp đồng cầm cố nhà đất với ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị M2. Bà Lăm biết được việc này là do bà M2 nói với bà Lăm nhờ bà Lăm giới thiệu người để ông T, bà M2 có đất. Việc có đất có bà Lăm và ông Nguyễn Văn Thông – là chồng bà Lăm chứng kiến. Bà Lăm không có ký tên vào giấy cầm cố đất của ông T, bà M2 với ông M1, bà L nhưng bà Lăm trực tiếp chứng kiến ông T, bà M2 có ký giấy cầm cố đất với ông M1, bà L và bà Lăm trực tiếp chứng kiến ông M1, bà L giao cho ông T, bà M2 đủ một lần số tiền cầm cố đất là 200.000.000 đồng.

Như vậy, có căn cứ xác định giao dịch giữa các bên được thực hiện như lời trình bày của nguyên đơn là có thật.

Giao dịch giữa các bên thực hiện là cầm cố đất. Tuy nhiên, đất đai không phải là đối tượng của hợp đồng cầm cố, nên việc thỏa thuận cầm cố của đương sự không được pháp luật công nhận. Do đó, hợp đồng cầm cố đất ngày 26/11/2018 âm lịch giữa ông Lê Thanh M1, bà Lê Hồng L với ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận. Ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 nhận của ông Lê Thanh M1, bà Lê Hồng L 200.000.000 đồng, do đó ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 phải trả cho ông Lê Thanh M1, bà Lê Hồng L 200.000.000 đồng. Ông Lê Thanh M1, bà Lê Hồng L tự nguyện trả lại bản gốc các giấy tờ: mảnh trích đo địa chính số 14 – 2016 ngày 16/6/2016, phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 15/6/2016, bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 14 tháng 6 năm 2016, giấy sang nhượng đất ngày 12 tháng 11 năm 2018, tờ có ngày 12 tháng 11 năm 2018 là phù hợp.

Đối với yêu cầu ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 thanh toán tiền lãi đối với số tiền cầm cố đất, Hội đồng xét xử xét thấy, tuy giữa ông Lê Thanh M1, bà Lê

Hồng L với ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 lập “giấy cầm cố nền nhà” nhưng thực tế ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 không có giao nhà và đất cho ông Lê Thanh M1, bà Lê Hồng L. Do vậy, ông M1, bà L không được hưởng lợi trên phần đất cố. Đồng thời các bên có thỏa thuận về việc chịu lãi. Do đó, việc yêu cầu ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 phải trả lãi của ông Lê Thanh M1, bà Lê Hồng L là phù hợp nên được chấp nhận.

Từ ngày 26/11/2018 âm lịch đến ngày 25/4/2022 âm lịch (ngày 25/5/2022 dương lịch) là 03 năm 05 tháng x 1,66%/tháng x 200.000.000 đồng = 136.120.000 đồng.

[3] Về án phí: Ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 có nghĩa vụ thực hiện việc thanh toán cho bà Lê Hồng L, ông Lê Thanh M1 nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 117, 122, 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167 Luật Đất đai;

- Căn cứ Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 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.

1. Tuyên bố hợp đồng cố đất ngày 26/11/2018 âm lịch giữa ông Lê Thanh M1, bà Lê Hồng L với ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 trả cho ông Lê Thanh M1, bà Lê Hồng L số tiền 336.120.000 đồng.

Kể từ ngày ông Lê Thanh M1, bà Lê Hồng L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 không tự nguyện thi hành xong khoản tiền phải thanh toán thì còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Ông Lê Thanh M1, bà Lê Hồng L có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 bản gốc các giấy tờ: mảnh trích đo địa chính số 14 – 2016 ngày 16/6/2016, phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện Trạng thửa đất ngày 15/6/2016, bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 14 tháng 6 năm 2016, giấy sang nhượng đất ngày 12 tháng 11 năm 2018, tờ có ngày 12 tháng 11 năm 2018.

2. Về án phí: Ông Lê Thanh M1, bà Lê Hồng L phải không phải chịu án phí. Ông Lê Thanh M1, bà Lê Hồng L có nộp tạm ứng án phí sơ thẩm 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng) tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005149 ngày 13 tháng 7 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau

được hoàn lại. Ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 16.806.000 đồng, chưa nộp.

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 thoả 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 được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, nguyên đơn tính từ ngày tuyên án, bị đơn tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- CC.THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn thư.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHAN - CHỦ TỌA PHIÊN TOA**
(Đã ký)

Bùi Thị Huệ