

Bản án số: 65/2022/DS-ST
Ngày: 06-4-2022
V/v hợp đồng cầm cố quyền
sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU PHÚ**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Cẩm Hương
- *Hội thẩm nhân dân:* Ông Đoàn Văn Hiến
Bà Lương Thảo Vy

- ***Thư ký phiên tòa :*** Bà Trần Thị Kim Yến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Phú.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú tham gia phiên tòa:***
Ông Huỳnh Hoàng Vũ – Kiểm sát viên

Ngày 06 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 149/2021/TLST-DS, ngày 16 tháng 6 năm 2021 về việc Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2022/QĐST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 29/2022/QĐST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2022 và Thông báo mở lại phiên tòa số 426/TB-TA ngày 23/3/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Kiều K, sinh năm 1995; Nơi cư trú: Tổ 18, ấp VB, thị trấn VTT, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Có mặt

Bị đơn: Bà Châu Thị Th, sinh năm 1987; Nơi cư trú: Số 232, tổ 12, ấp BT, xã BP, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Vắng mặt

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Châu Văn M, sinh năm 1984, nơi cư trú: ấp BĐ, xã BP, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Vắng mặt

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966; nơi cư trú: ấp HL, xã ĐHC, huyện Châu phú, tỉnh An Giang. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 03 tháng 6 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án lời khai của nguyên đơn bà Ngô Thị Kiều K trình bày:

Nguyên vào ngày 25/6/2017 bà Châu Thị Th (chị chồng bà) có cổ cho bà diện tích 01 công tằm cắt (tương đương 1.296m²) đất nông nghiệp tọa lạc tại ấp BĐ, xã BP, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Thời hạn cổ là 18 tháng kể từ ngày 25/6/2017 đến 25/12/2018 là hết hạn, với giá 30.000.000 đồng, bà đã giao đủ tiền cho bà Th và nhận đất quản lý canh tác, giữa bà và bà Th có lập đơn cầm cố đất, bà Th có ký tên và lấn tay. Việc giao dịch này là giao dịch riêng giữa bà và bà Th, không liên quan đến ông M. Vì vậy, giấy cổ đất chỉ có bà và bà Th xác lập, không có chữ ký hay tham gia của ông M.

Nguồn tiền bà nhận cổ đất là của mẹ bà là bà Nguyễn Thị T, không phải là tài sản chung của vợ chồng bà và ông M. Việc mẹ bà giao tiền nhờ bà cổ đất chỉ là thoả thuận miệng không có làm giấy tờ, số tiền được giao nhận trực tiếp, không có thông qua giao dịch chuyển khoản ngân hàng. Sau khi nhận cổ đất thì bà cho bà Th thuê lại vào năm 2017 và năm 2018, thuê 4.000.000đ/năm, việc thuê không giấy tờ, chỉ thoả thuận miệng.

Đến năm 2019 thì bà lấy lại cho ông Nguyễn Văn Tuấn thuê sử dụng, giá thuê 4.000.000 đồng/năm, việc thuê đất lấy tiền hàng năm. Việc thuê không có lập thành văn bản, tiền thuê bà gửi lại cho mẹ bà là bà T, việc gửi tiền cũng giao nhận trực tiếp. Đến khoảng năm 2021 thì bà Th tự ý lấy lại diện tích đất và hiện bà Th đã chuyển nhượng cho người khác mà vẫn chưa trả lại cho bà tiền cổ đất. Về diện tích đất cổ thì bà không có yêu cầu.

Việc bà Th cho rằng đã trả tiền cổ đất cho ông M thì bà không biết, do bà và ông M đã ly hôn từ ngày 25/6/2018 và bà không đồng ý do đây là giao dịch riêng giữa bà và bà Th và đây là tiền của mẹ bà là bà T. Do đó, nay bà vẫn giữ nguyên yêu cầu bà Th trả cho bà số tiền cổ đất 30.000.000 đồng.

Việc ông M trình bày tại phiên toà cho rằng đây là tài sản chung là không đúng và ông M yêu cầu chia đôi, ông M 15.000.000 đồng, bà 15.000.000 đồng, bà không đồng ý. Việc bà Th và ông M giao nhận tiền gì với nhau là việc riêng của bà Th và ông M, nếu ông M muốn chia tài sản chung sau khi ly hôn với bà thì ông M gửi đơn khởi kiện riêng. Về việc giữa bà và mẹ bà là bà T thì bà và bà T không yêu cầu giải quyết. Trong vụ án này, bà chỉ yêu cầu giải quyết hợp đồng cổ quyền sử dụng đất giữ bà và bà Th, không liên quan ông M, bà T.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Giải quyết theo qui định pháp luật.

- Theo tự khai ngày 01/7/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Châu Thị Th trình bày:

Bà xác định giữa bà và bà K có thực hiện giao dịch cổ quyền sử dụng đất với nhau. Việc cổ đất vào ngày 25/6/2017, diện tích cổ là 01 công đất tằm cắt, giá cổ là 30.000.000 đồng, thời hạn cổ là 18 tháng, nội dung thoả thuận là đúng như bà K trình bày.

Việc bàn bạc cổ đất chỉ là giữa bà và bà K nói chuyện với nhau, bà K trực tiếp giao số tiền 30.000.000 đồng cho bà, bà và bà K cũng có làm giấy tờ với nhau, trong giấy tờ đó bà có lặn tay ký tên. Việc bàn bạc, làm giấy tờ thì không có ông M tham gia, nhưng theo bà biết thì đây là nguồn tiền của vợ chồng Khá, Minh và ông M biết được sự việc này.

Sau khi cổ đất thì bà K cho ông Tuấn thuê, sau này là bà thuê, bà thuê vào khoảng năm 2018, việc thuê đất bà nói chuyện với Khá, số tiền thuê 4.000.000đ/công, bà trực tiếp giao tiền thuê đất cho Khá, không có nói chuyện với Minh. Nhưng theo bà thì ông M có hay biết sự việc, việc thuê đất không có làm giấy tờ, chỉ thoả thuận miệng.

Hiện diện tích đất cổ bà đã lấy lại và bán cho người khác, về số tiền cổ đất thì bà đã trả cho ông M vào khoảng cuối tháng 2 – đầu tháng 3/2021AL, việc trả tiền không có làm biên nhận do là giữa chị em với nhau. Việc bà trả tiền cho Minh, bà không có cho Khá hay biết. Thời điểm đó, bà có nghe Khá và Minh lục đục, ly hôn nên bà có đến Toà án trích lục, trong thời gian chờ kết quả trích lục thì Minh té gãy chân nên bà đã gửi tiền lên trả cho Minh, sau đó bà nhận được kết quả trích lục mới biết được Minh và Khá đã ly hôn từ năm 2018. Do bà đã trả tiền cho Minh nên nay bà không đồng ý trả theo yêu cầu của Khá.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Giải quyết theo qui định pháp luật.

Theo bản tự khai ngày 05/11/2021 và tại phiên tòa ngày 17/02/2022 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Châu Văn M trình bày: thống nhất lời trình bày của bà Th, ông xác định ông đã nhận số tiền 30.000.000 đồng tiền cổ đất từ bà Th và ông cũng cho rằng nguồn tiền cổ đất là nguồn tiền chung của vợ chồng nên ông được hưởng $\frac{1}{2}$ là 15.000.000đồng, nay bà Th đã trả tiền cho ông nên ông đồng ý chịu trách nhiệm trả cho bà K số tiền 15.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày: thống nhất với trình bày của bà Ngô Thị Kiều K, về việc giữa bà và bà K thì không yêu cầu giải quyết.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà K trình bày: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc bà Th trả số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), không yêu cầu về đất cổ, không yêu cầu giải quyết giữa bà và bà T, ông M.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T trình bày: Thống nhất trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà K, không có yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và bà K, bà T đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Riêng bà Th và ông M không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án là vi phạm Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Kiều K, buộc bà Th có nghĩa vụ trả cho bà K số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). Về án phí dân sự sơ thẩm: giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Bà Ngô Thị Kiều K khởi kiện về hợp đồng có quyền sử dụng đất đối với bà Châu Thị Th cư trú tại huyện Châu Phú nên Tòa án nhân dân huyện Châu Phú thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo qui định tại Điều 27, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về thủ tục tố tụng: Bà Châu Thị Th và ông Châu Văn M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng ông bà vắng mặt không có lý do tại phiên tòa lần thứ 2. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông bà theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện: Bà K yêu cầu bà Th có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), do bà có nhận cổ từ bà Th diện tích đất 01 công tằm cất đất nông nghiệp với giá cổ là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). Bà đã giao đủ số tiền cổ cho bà Th, nay diện tích đất bà Th đã lấy lại nên bà yêu cầu bà Th trả số tiền cổ cho bà.

[2.2] Bà Th thừa nhận bà có nhận số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) của bà K và có sự việc cổ đất như bà K trình bày và hiện diện tích đất bà đã lấy lại, tuy nhiên bà cho rằng bà đã trả số tiền cổ đất cho ông M là chồng của bà K nên nay bà không đồng ý trả tiền theo yêu cầu của bà K.

[2.4] Căn cứ vào đơn cầm cố đất ruộng ngày 25/6/2017 và lời trình bày của bà K và bà Th, đã có đủ cơ sở để Hội đồng xét xử xác định giữa bà Th và bà K có xác lập giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất, diện tích đất cổ là 01 công tằm cất đất ruộng, số tiền 30.000.000 đồng, thời hạn cổ 18 tháng và bà Th đã nhận đủ số tiền cổ đất 30.000.000 đồng là có thật. Việc giao dịch được thực hiện đúng quy định pháp luật và tự nguyện nên được pháp luật công nhận, do đó phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

[2.5] Nay đã hết thời hạn cổ đất và hai bên cùng xác định chấm dứt hợp đồng cầm cố, hiện bà Th đã nhận lại tài sản cổ là diện tích đất. Riêng bà K cho rằng bà Th chưa trả số tiền cổ cho bà, việc bà Th giao số tiền cổ cho ông M thì bà không đồng ý. Trong quá trình giải quyết vụ án, để chứng minh bà Th cung cấp bản tự khai ngày 05/11/2021 có chữ ký của ông M, với nội dung ông M thừa nhận có nhận của bà Th số tiền 30.000.000 đồng. Theo đó, Tòa án ban hành thông báo yêu cầu ông M cung cấp chứng cứ và triệu tập ông M tham gia phiên họp tuy nhiên ông M vẫn vắng mặt và không cung cấp chứng cứ.

[2.6] Tại phiên tòa ngày 17/02/2022, ông M có mặt và cho rằng nguồn tiền cổ đất là tài sản chung của vợ chồng nên ông M cũng được hưởng và được nhận

1/2 tiền cổ đất. Nay ông đồng ý chịu trách nhiệm trả cho bà K số tiền 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng). Phía bà K cho rằng nguồn tiền là của mẹ bà là bà T, do phát sinh tình tiết mới và cần thu thập thêm chứng cứ nên Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà để mời các bên đến đối chất, hoà giải. Tuy nhiên, ông M, bà Th vắng mặt không tham gia đối chất và không cung cấp chứng cứ nào khác. Do đó Hội đồng xét xử mở lại phiên toà và xét xử theo những yêu cầu và chứng cứ có tại hồ sơ vụ án.

[2.7] Nay bà K vẫn giữ nguyên yêu cầu bà Th có nghĩa vụ trả cho bà số tiền cổ đất là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). Xét thấy, giao dịch cổ đất được xác lập vào năm 2017 giữa bà Th và bà K, có lập văn bản với nhau nội dung văn bản chỉ có xác nhận giữa bà K và bà Th, không có sự tham gia của ông M. Đồng thời, bà K và bà Th đều xác định việc bàn bạc, thoả thuận và làm giấy tờ cũng như giao nhận tiền cổ đất, thuê đất không có sự tham gia của ông M, mà chỉ có bà K và bà Th thoả thuận, xác lập, thực hiện cùng nhau (biên bản hoà giải ngày 28/10/2021). Theo đó, đơn cầm cố đất ruộng thể hiện bà Th cổ đất cho bà K và khi hết hạn cổ bà Th phải hoàn trả đủ số tiền 30.000.000 đồng cho bà K và chỉ có chữ ký xác nhận của bà K và bà Th. Như vậy, căn cứ theo hợp đồng thoả thuận thì bà Th có nghĩa vụ trả số tiền cổ 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) cho bà K khi hết hạn hợp đồng.

[2.8] Hội đồng xét xử xét thấy, thời điểm bà Th giao số tiền cho ông M là vào khoảng tháng 3/2021AL sau khi ông M và bà K ly hôn và khi ly hôn, ông M và bà K không yêu cầu giải quyết về vấn đề tài sản chung. Khi giao tiền cho ông M, bà Th cũng không thông báo cho bà K biết mặc dù bà đã biết việc ông M, bà K ly hôn. Xét thấy, bà Th có nghĩa vụ trả tiền cổ đất cho bà K nhưng bà lại giao cho ông M mà không thông báo và không được sự đồng ý của bà Th về việc chuyển giao này, do đó căn cứ theo tờ cổ đất, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Th có nghĩa vụ trả cho bà K số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

[2.9] Do diện tích đất cổ bà Th đã nhận lại, các bên thống nhất không có tranh chấp hay yêu cầu đối với diện tích đất nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2.10] Đối với số tiền ông M nhận từ bà Th thì bà Th có quyền khởi kiện ông M thành vụ án khác. Đối với ý kiến ông M cho rằng được quyền hưởng 1/2 là số tiền 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng), xét thấy trong vụ án ly hôn không có giải quyết về vấn đề tài sản chung và trong vụ án này do ông M vắng mặt không đối chất nên không có cơ sở xác định và giải quyết về vấn đề tài sản chung giữa ông M và bà K, hai bên có quyền khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung sau khi ly hôn thành vụ án khác.

[2.11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận do đó bà K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp. Bà Châu Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 27, Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 và Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Điều 117, Điều 309, Điều 310, Điều 314 Bộ luật dân sự 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Kiều K. Buộc bà Châu Thị Th có nghĩa vụ trả cho bà Ngô Thị Kiều K số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án 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.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho bà Ngô Thị Kiều K số tiền 1.050.000 đồng (một triệu, không trăm năm mươi ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003212 ngày 16/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

Bà Châu Thị Th phải chịu 1.500.000 đồng (một triệu, năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Ngô Thị Kiều K, bà Nguyễn Thị T được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Châu Thị Th, ông Châu Văn M được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú;
- Lưu; hồ sơ vụ án, văn phòng.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Cẩm Hường