

Bản án số: **223/2020/DS-ST**

Ngày: 14 - 12 - 2020

V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố, thuê quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **TRẦN TÚ ANH**
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông **NGUYỄN VĂN TÁM**
2. Ông **QUÁCH TRUNG SƠN**
- *Thư ký phiên tòa:* Bà **ĐẶNG THỊ THÙY DUNG** - Thư ký tòa án.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:* Bà **NGUYỄN THỊ DIỆU HIỀN** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 12 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 301/2020/TLST-DS ngày 01 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp “Hợp đồng cầm cố, thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 249/2020/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1963
Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1965
Địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn:* Ông **Võ Văn L**, sinh năm 1966
Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1970
Cùng địa chỉ: ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang
(Ông T, ông M có mặt; ông L, bà N xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện, tờ tự khai và biên bản hòa giải ngày 22/10/2020 đại diện ủy quyền nguyên đơn trình bày:* Ngày 20/3/2019 ông L, bà N cầm cố cho ông M 4.000m² đất tại ấp Mỹ Phú A, xã Hậu Mỹ Phú, huyện C, tỉnh Tiền

Giang với giá là 130.000.000đồng. Ông L, bà N thỏa thuận thuê lại phần đất để làm với giá thuê là 27.000.000đồng/năm, thời gian thuê là 04 năm. Sau khi thuê ông L, bà N chưa trả tiền thuê lần nào.

Ông M yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố, thuê quyền sử dụng đất giữa ông với ông L, bà N. Yêu cầu ông L, bà N trả 130.000.000đồng tiền cổ đất và 27.000.000đồng tiền thuê đất.

Tại phiên tòa ông M và đại diện theo ủy quyền của ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị N tại tờ tự khai, biên bản hòa giải trình bày: Bà thừa nhận bà và ông L có cầm cố 4.000m² cho ông M với số tiền 130.000.000đồng và thuê lại đất làm với giá 27.000.000đồng/ năm. Bà cũng đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng xin trả trước 60.000.000đồng, còn lại mỗi tháng trả 3.000.000 đồng đến khi xong nợ. Hiện hoàn cảnh bà khó khăn nên có đơn xin miễn tiền án phí.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn L tại tờ tự khai trình bày: Ông và bà Nguyễn Thị N có cầm cố 4.000m² cho ông M với số tiền 130.000.000đồng và thuê lại đất làm với giá 27.000.000đồng/ năm. Ông cũng đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng xin trả trước 60.000.000đồng, còn lại mỗi tháng trả 3.000.000 đồng đến khi xong nợ. Hiện hoàn cảnh ông khó khăn nên có đơn xin miễn tiền án phí.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự và ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử, các đương sự thực hiện đúng qui định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điều 167, Luật đất đai, điều 123,131 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định pháp luật Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố, thuê quyền sử dụng đất với bị đơn; yêu cầu bị đơn trả 130.000.000đồng tiền cầm cố đất và 27.000.000đồng tiền thuê đất. Do đó Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng cầm cố và thuê quyền sử dụng đất theo điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Các đương sự có nơi cư trú tại huyện C, tỉnh Tiền Giang nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện Cái Bè theo qui định tại điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3]. Về thủ tục tố tụng: Ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị N có đơn xin vắng mặt với lý do bận đi làm không có thời gian đến tòa. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ điều 228 xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất: Xét thấy, ngày 20/3/2019 nguyên đơn và bị đơn có lập tờ cầm cố đất(giấy tay) với nội dung bị đơn cố 4.000m² đất cho nguyên đơn với giá 130.000.000đồng. đồng thời bị đơn mượn lại canh tác mỗi năm trả nguyên đơn 27.000.000đồng, thời gian mượn là 04 năm. Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố và thuê đất trên dù chưa hết hạn. Phía bị đơn cũng đồng ý. Xét thấy, đây là quyền tự định đoạt của đương sự, phù hợp với qui định pháp luật nên ghi nhận.

[2.2]. Đối với yêu cầu bị đơn trả lại số tiền nhận cầm cố và tiền thuê đất 01 năm: Xét thấy, thực tế nguyên đơn có giao 130.000.000đồng cho bị đơn để nhận cầm cố 4.000m² của bị đơn. Đồng thời 02 bên cũng thỏa thuận để bị đơn thuê lại số đất cầm cố để canh tác, mỗi năm bị đơn sẽ trả nguyên đơn 27.000.000đồng. Tuy nhiên từ ngày thuê lại đến nay hơn 01 năm nhưng phía bị đơn chưa trả tiền thuê. Nay các bên cũng thống nhất hủy hợp đồng cầm cố và thuê quyền sử dụng đất nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả 130.000.000đồng tiền cố đất và 27.000.000đồng tiền thuê đất là có cơ sở. Đối với bị đơn cũng đồng ý yêu cầu nguyên đơn nhưng xin được trả trước 60.000.000đồng, số tiền còn lại 97.000.000đồng xin trả dần mỗi tháng 3.000.000đồng. Việc này không được nguyên đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét. Các bên cũng có quyền thỏa thuận tại giai đoạn thi hành án.

[3] Về án phí: Ông L, bà N phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện của ông M được chấp nhận theo qui định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/ NQ- UBTVQH 14 ngày 30/12/2016. Tuy nhiên ông bà có đơn xin miễn giảm tiền án phí do hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn, có xác nhận của chính quyền địa phương nên Hội đồng xét xử xem xét giảm cho ông bà ½ số tiền án phí phải chịu.

[4] Đối với đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điều 26, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 274, 309, 310, 311, 351, 422, 468 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/NQ- UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M.
2. Tuyên hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo tờ cầm cố (giấy tay) ngày 20/3/2019 giữa ông Nguyễn Văn M với ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị N.

Buộc ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị N trả cho ông Nguyễn Văn M 157.000.000đồng.

3. Về án phí:

3.1. Ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị N phải chịu 3.925.000đồng án phí dân sự sơ thẩm(đã xét giảm 50%).

3.2. Trả lại cho ông Nguyễn Văn M 3.925.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã đóng theo biên lai thu số 0004003 ngày 01/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

4.1. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày ông M có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông L, bà N chậm thi hành đối với khoản tiền thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự tương ứng thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

4.2. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án, quyết định 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các 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.

5. Về thời hạn kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Đối với ông L, bà N thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày ông nhận được bản án hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện Cái Bè;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè;
- Lưu.

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

TRẦN TÚ ANH

