TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN GIỒNG RIỀNG** **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 21/2019/DS - ST
Ngày: 11 - 6 - 2019
V/v: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, cầm cố đất và thuê đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG RIỀNG, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Hồng Chinh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Chí Bền

2. Ông Huỳnh Hoàng Nam

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Lộc là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 200/2018/TLST-DS ngày 24 tháng 12 năm 2018 về việc "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, cầm cố đất và thuê đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2019/QĐXXST-DS, ngày 08 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Thị T, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện R, tỉnh G (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Thị P, sinh năm 1952 (vắng mặt);

2.2. Ông Danh C, sinh năm 1951 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện R, tỉnh G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 10/7/2018, nguyên đơn bà Thị T trình bày:***

Vào năm 2012, vợ chồng bà P và ông C có mượn bà số tiền 5.000.000đ để lo chuyện gia đình, hẹn 03 tháng sau sẽ trả. Vì nghĩ ông C và bà P là anh chị chồng nên bà

cho mượn tiền, chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản, không tính lãi. Đến thời hạn vợ chồng bà P không trả cho đến nay.

Đến vụ lúa Đông Xuân năm 2012 - 2013, giữa bà và vợ chồng bà P có thỏa thuận việc vợ chồng bà P cố cho bà 01 công đất lúa thuộc thửa 235, tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp T, xã H, huyện R do ông Danh C đứng tên quyền sử dụng đất với giá là 15.000.000đ, thời hạn cố đất là 02 năm. Sau đó, vợ chồng bà P xin thuê lại 01 công đất này với giá 20 gia lúa tươi/công/năm. Việc cố đất hai bên có làm giấy tay nhưng việc thuê đất chỉ thỏa thuận bằng lời nói.

Đến thời hạn chuộc đất nhưng vợ chồng bà P không chuộc mà xin kéo dài thời hạn chuộc đất và tiếp tục thuê lại đất để làm. Đến vụ Đông Xuân năm 2016 - 2017 thì vợ chồng bà P không trả tiền thuê đất cho bà và cũng không chịu chuộc lại đất cố mà vẫn canh tác phần đất này đến nay.

Xét thấy, không thể thương lượng được nên bà có làm đơn yêu cầu gửi ban lãnh đạo ấp giải quyết nhưng vợ chồng bà P cố tình lánh mặt đến nay vụ việc vẫn chưa được giải quyết.

Do đó, bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Thị P và ông Danh C phải trả cho bà số tiền mượn là 5.000.000đ, không tính lãi.

- Yêu cầu hủy Tờ cố đất và thỏa thuận thuê đất vào vụ Đông Xuân năm 2012 - 2013. Đồng thời, yêu cầu bà P và ông C phải trả lại cho bà số tiền cố đất đã nhận là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

- Ngoài ra, bà P và ông C phải trả tiền thuê đất cho bà 02 năm, mỗi năm là 20 gia lúa tươi là (02 năm x 20 gia) = 40 gia lúa tươi.

Tại biên bản hòa giải ngày 31/01/2019 và quá trình giải quyết tại Tòa án bà T chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Thị P và ông Danh C phải trả cho bà số tiền mượn là 5.000.000đ, không tính lãi.

- Hủy Tờ cố đất và thỏa thuận thuê đất vào vụ Đông Xuân năm 2012 - 2013. Đồng thời, yêu cầu bà P và ông C phải trả lại cho bà số tiền cố đất đã nhận là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

- Không yêu cầu vợ chồng bà P trả cho bà 40 gia lúa thuê do bà đã yêu cầu hủy tờ cố đất và thỏa thuận thuê đất.

**** Tại biên bản hòa giải ngày 31/01/2019 và quá trình giải quyết tại Tòa án bị đơn bà Thị P, ông Danh C trình bày:***

Ông bà là anh chị chồng của bà T, năm 2012 ông bà có mượn của bà T 5.000.000đ (Năm triệu đồng) và vụ Đông Xuân năm 2012 - 2013 vợ chồng bà có thỏa thuận cố cho bà T 01 công đất lúa tại ấp T, xã H, huyện R với giá 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng), đã nhận đủ tiền cố đất. Thời hạn cố là 02 năm, việc cố đất 02 bên có làm giấy tay. Sau đó, ông bà có thuê lại đất cố với giá 20 gia lúa tươi/công/năm, việc thuê đất chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Thuê đất còn thiếu lại 02 năm chưa thanh toán cho bà T là 40 gia lúa tươi.

Đối với yêu cầu của bà T, ý kiến ông bà như sau:

Ông bà thừa nhận còn thiếu bà T 5.000.000đ tiền mượn, nhận tiền cố đất là 15.000.000đ và thiếu lúa thuê đất bằng 40 giạ lúa tươi nhưng số tiền 20.000.000đ có được của bà T trước đây là do bán đất của cha mẹ ruột ông Danh C và ông Danh R, ông Danh R là chồng bà T và là em ruột của ông (ông R đã chết), Danh R sống với bà T nhưng không có con chung, do số tiền bán đất là tài sản cha mẹ chồng để lại thì ông bà vẫn được hưởng phần nên không đồng ý trả số tiến 15.000.000đ cho bà T (Ông bà xác định phần đất Thị T bán cho người khác 20.000.000đ là phần đất nằm ngoài phần đất cố giữa hai bên).

Do đó, ông bà đồng ý hủy Tờ cố đất và thỏa thuận thuê đất với bà T nhưng không trả lại tiền mượn 5.000.000đ và tiền cố đất 15.000.000đ cho bà T.

Những vấn đề thống nhất và chưa thống nhất:

Các đương sự thống nhất việc bà P, ông C còn thiếu bà T số tiền 20.000.000đ (trong đó tiền mượn là 5.000.000đ, tiền cố đất là 15.000.000đ). Bà T yêu cầu bà P, ông C phải trả cho bà số tiền này nhưng bà P và ông C không đồng ý trả, vì trước đây bà T có bán phần đất khác của cha mẹ trị giá 20.000.000đ mà lẽ ra ông bà được hưởng nên được bù trừ số tiền còn thiếu bà T.

- Ý kiến bà T: Bà xác định phần đất bà bán là của cha mẹ chồng cho riêng vợ chồng bà nên bà có quyền bán cho người khác.

- Ý kiến bà P: Phần đất Thị T đã bán cho người khác là của cha mẹ chứ không phải của bà Thị T.

Tại phiên tòa:

Bà T yêu cầu bà P và ông C phải trả bà số tiền còn thiếu là 20.000.000đ (trong đó tiền mượn là 5.000.000đ, tiền cố đất là 15.000.000đ), không yêu cầu tính lãi.

Bà P và ông C vắng mặt nên không có lời trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện R phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của bà T. Xử buộc bà P và ông C phải trả bà số tiền còn thiếu là 20.000.000đ. Buộc bà P, ông C và bà T phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Bị đơn ông Danh C, bà Thị P có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông C, bà P.

Bà T khởi kiện yêu cầu bà P, ông C phải trả cho bà tiền mượn, tiền cố đất và đòi lúa thuê đất nên đây là tranh chấp hợp đồng vay tài sản, cầm cố đất và thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Bị đơn có nơi cư trú tại ấp T, xã H, huyện R, tỉnh G nên căn vào khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện R, tỉnh G.

[2]. Về nội dung vụ án:

Các đương sự cùng thống nhất: Hủy Tờ cố đất vào vụ Đông Xuân năm 2012 - 2013 (không ghi rõ ngày tháng năm) là phù hợp với Điều 167 Luật Đất đai 2013 và Điều 500 Bộ luật dân sự 2015.

Xét yêu cầu đòi tiền mượn 5.000.000đ của bà T thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, hai bên đương sự thừa nhận bà P và ông C có mượn của bà T số tiền 5.000.000đ nhưng thật chất là vay không tính lãi. Do đó, căn cứ theo điểm a khoản 1 Điều 92 Bộ Luật tố tụng dân sự công nhận đó là sự thật.

Quá trình vay bà T có đòi tiền nhiều lần nhưng bà P và ông C không thanh toán là vi phạm nghĩa vụ của bên vay tài sản được quy định tại Điều 463, khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015.

Xét yêu cầu đòi tiền cố đất 15.000.000đ của bà T thấy rằng: Hợp đồng cầm cố đất giữa hai bên bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định "Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận". Do đó, bà P và ông C phải có nghĩa vụ trả lại cho bà T số tiền đã nhận là 15.000.000đ là đúng pháp luật.

Trên cơ sở nhận định nói trên, việc bà Thuyền yêu cầu bà Phước và ông Cớt phải trả cho bà số tiền tổng cộng 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) là có sở sở được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Kể từ ngày bà T có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà P, ông C không trả đủ số tiền trên thì bà P, ông C còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đình chỉ yêu cầu đòi 40 giạ lúa tươi của bà T đối với bà P và ông C do bà T rút yêu cầu này.

Việc bà P, ông C đề nghị bù trừ số tiền 20.000.000đ mà bà T có được do bán phần đất khác của cha mẹ (lẽ ra ông bà được hưởng) vào số tiền ông bà còn thiếu bà T không được Hội đồng xét xử xem xét do ông bà không làm đơn yêu cầu phản tố theo quy định pháp luật. Trường hợp, hai bên có tranh chấp về phần đất bà T đã bán cho người khác thì sẽ được giải quyết bằng vụ việc khác.

[3]. Về án phí: Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Do yêu cầu của bà T được chấp nhận nên bà không phải chịu án phí, nhưng bà phải chịu 50% án phí dân sự không giá ngạch 150.000đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng) do bà và bà P, ông C đồng ý hủy hợp đồng cố đất. Khấu từ vào số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp là 1.000.000đ (Một triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0007356 ngày 24 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện R. Bà T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí thừa là 850.000đ (Tám trăm năm mươi nghìn đồng).

Bà P, ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch 5% x 20.000.000đ = 1.000.000đ (Một triệu đồng) và 50 % án phí dân sự không giá ngạch 150.000đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng). Tổng cộng là 1.150.000đ (Một triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, điểm a khoản 1 Điều 92, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản 1, 2 Điều 131, Điều 463, khoản 1 Điều 466, khoản 2 Điều 468, Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Khoản 4 Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu đòi 40 giạ lúa tươi của bà Thị T đối với bà Thị P và ông Danh C.

Hủy Tờ cố đất vào vụ Đông Xuân năm 2012 - 2013 (không ghi ngày tháng năm) giữa bà Thị T với bà Thị P.

Buộc bà Thị P và ông Danh C phải trả cho bà Thị T số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bà T có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà P, ông C không trả đủ số tiền trên thì bà P, ông C còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Do yêu cầu của bà T được chấp nhận nên bà không phải chịu án phí, nhưng bà phải chịu 50% án phí dân sự không giá ngạch 150.000đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng) do bà và bà P, ông C đồng ý hủy hợp đồng cố đất. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp là 1.000.000đ (Một triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0007356

ngày 24 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện R. Bà T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí thừa là 850.000đ (Tám trăm năm mươi nghìn đồng).

Bà P, ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch 5% x 20.000.000đ = 1.000.000đ (Một triệu đồng) và 50% án phí dân sự không giá ngạch 150.000đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng). Tổng cộng là 1.150.000đ (Một triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

[3]. Về quyền kháng cáo: Báo cho bà Thị T biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án là ngày 11/6/2019. Ông Danh C và bà P có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, 7a, 7b và Điều 9 của 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lê Văn Hồng Chinh

*** Nơi nhận:**
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện cùng cấp;
- Chi cục THA DS huyện cùng cấp;
- Các đương sự;
- Lưu.