

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN PHONG ĐIỀN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 63/2024/DS-ST

Ngày: 23/9/2024.

V/v: Tranh chấp hợp đồng cầm
cố quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHONG ĐIỀN, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Trần Hồng Tươi

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Tạ Quang Trung

2. Bà Nguyễn Thị Bích Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Loan Anh, là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện P tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Mỹ H - kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 68/2024/TLST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 116A/2024/QĐST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Hoài O, sinh năm 1959; nơi cư trú: ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ, có mặt.

Ông Phạm Văn C, sinh năm 1970; nơi cư trú: ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ, có mặt.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1990, có mặt.

Địa chỉ: A đường C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị Bảy Đ sinh năm 1997. Vắng mặt.

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ, có mặt.

2. Ngân hàng N.

Địa chỉ: số B, L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện: Ông Nguyễn Dương H1, Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện P, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

Địa chỉ: ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Hoài O và ông Phạm Văn C trình bày: Vào năm 2010 ông Trần Hoài O và ông Phạm Văn C có nhận cổ đất của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Bảy Đ tại thửa 360, tờ bản đồ số 02, địa chỉ ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ. Phần đất có diện tích khoảng 6000m², thời hạn cổ đất là 02 năm, giá thuê 12 chỉ vàng 24K, chưa có tiền chuộc thì làm tiếp 01 năm nữa. Sau đó, bà Nguyễn Thị Mộng T là con của ông D và bà Bảy Đ có nhận thêm 02 chỉ vàng 24K cho ông C và ông O để cổ đất thêm 01 năm. Và ông C và ông O đã nhận cổ phần đất thửa 332, tờ bản đồ 02, diện tích 867,4m² tại ấp M của ông D và bà Bảy Đ. Từ khi nhận cổ đất đến nay nguyên đơn đã trồng nhiều cây ăn trái và có thu nhập ổn định. Do bị đơn đã thế chấp quyền sử dụng đất đã cổ cho nguyên đơn để vay tiền của ngân hàng N, chi nhánh huyện P mà không thanh toán tiền nợ nên ngân hàng đã khởi kiện và yêu cầu phát mãi các thửa đất mà các nguyên đơn đã nhận cổ của bị đơn. Vì vậy, các nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Bảy Đ trả lại cho nguyên đơn 12 chỉ vàng 24K là tiền đã nhận từ việc cổ đất và yêu cầu ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Bảy Đ trả tiền cây trồng trên đất tạm tính là 293.081.000 đồng cho các nguyên đơn.

Đơn khởi kiện ngày 7/8/2023 các nguyên đơn yêu cầu công nhận cho ông Trần Hoài O số tiền cây trồng trên đất tại thửa số 360 là 171.842.000 đồng; công nhận cho ông Phạm Văn C số tiền cây trồng trên đất là 151.939.000 đồng (trong đó giá trị cây trồng tại thửa số 332 là 30.369.000 đồng và thửa 360 là 121.570.000 đồng).

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông C và ông O rút lại yêu cầu bị đơn trả lại 12 chỉ vàng 24K, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại giá trị cây trồng trên đất cho các nguyên đơn như trên.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B den: Tòa án đã ra quyết định số 04/2023/QĐST-VDS ngày 17/11/2023 để thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú, đã tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, gửi giấy triệu tập cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Bảy Đ vào các ngày 02/7/2024 và 24/7/2024 nhưng ông D và bà Đ không đến Tòa án để giải quyết tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với ông C và ông O. Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ 02 để tham gia phiên

tòa xét xử vào các ngày 27/8/2024 và 23/9/2024 nhưng ông D, bà Đ vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt ông D, bà Đ và không ghi nhận được ý kiến của ông bà.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền trình bày: Căn cứ Quyết định thi hành án số 527/QĐ-CCTHADS ngày 16/06/2022 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Bảy Đ trả cho Ngân hàng N (A) số tiền là 1.668.281.250 đồng (trong đó gốc: 375.000.00 đồng, lãi tạm tính đến 25/3/2022 là 1.293.281.250 đồng). Kể từ ngày 25/3/2022, ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Bảy Đ còn phải trả lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong nợ gốc. Trường hợp ông D, bà Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N, thì ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp theo quy định để thu hồi nợ. Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền đã kê biên tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và cây trồng có trên đất được thẩm định giá như sau: Đối với thửa 332, tờ bản đồ 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01384 do UBND huyện P cấp ngày 25/7/2008 cho ông Nguyễn Văn D, đất tọa lạc ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ thì cây trồng có trên đất được định giá là 30.369.000 đồng (phần cây này do ông phạm Văn C trồng). Đối với thửa 360 tờ bản đồ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01270 do UBND huyện P cấp ngày 04/6/2008 cho ông Nguyễn Văn D, đất tọa lạc ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ thì giá trị cây trồng của ông Trần Hoài O là 171.842.000 đồng, giá trị cây trồng của Phạm Văn C là 121.570.000 đồng. Qua làm việc với thì Ngân hàng N đồng ý chỉ trả số tiền cây trồng cho ông Trần Hoài O, ông Phạm Văn C (kèm theo biên bản ngày 28/6//2022 và 28/6/2024) nên số tiền giá trị cây trồng Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền đã gửi Ngân hàng theo quy định chờ xử lý của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Ngân hàng N- Chi nhánh huyện P: không trình bày ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, các đương sự tuân thủ đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà Nguyễn Thị Bảy Đ và ông Nguyễn Văn D nhưng bà Đ, ông D vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án không có lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định.

- Về nội dung giải quyết vụ án: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là buộc bị đơn trả giá trị cây tại thửa 332 cho ông Phạm Văn C là 30.369.000 đồng; giá trị cây trồng thửa 360 cho ông Trần Hoài O là 171.842.000 đồng và Phạm Văn C là 121.570.000 đồng. Đình chỉ yêu cầu bị đơn ông D, bà Đ trả số tiền cổ đất là 12 chỉ vàng 24K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Trần Hoài O và ông Nguyễn Văn C1 khởi kiện tranh chấp hợp đồng cầm cố tài sản, bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Bảy E có địa chỉ tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ đây là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật Dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân.

[2] Tòa án đã triệu tập họp lệ bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Bảy Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, vì vậy, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn và Ngân hàng N.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn:

Về yêu cầu trả số vàng cầm cố đất: Căn cứ tờ cổ đất ruộng ngày 15/10/2010 giữa bà Nguyễn Thị Bảy Đ và ông Trần Hoài O thì bà Đ không ký tên mà chỉ ghi số thập và có người làm chứng là ông Trần Văn C2, nội dung là bà Đ cho ông O một miếng ruộng là 6.000.000m, thời hạn sử dụng là 02 năm, giá 01 cây vàng 24K chưa có tiền chuộc thì làm tiếp 01 năm nữa. Tiếp theo bà Nguyễn Thị Mộng T và ông Phạm Văn C có ký nhận việc lấy thêm 02 chỉ vàng 24k và thêm 01 năm tổng cộng là 03 năm. Tại phiên tòa, các nguyên đơn rút lại yêu cầu đòi ông D, bà Đ 12 chỉ vàng 24K nên Hội đồng xét xử xét thấy đây là sự tự nguyện của các đương sự nên cần đình chỉ yêu cầu khởi kiện này.

Về số tiền bồi thường giá trị cây trồng trên đất: Do bị đơn và bà Nguyễn Thị Mộng T không trình bày ý kiến về việc nguyên đơn có nhận cổ đất của bị đơn nhưng căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28.5.2020 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng N- chi nhánh P và ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Bảy Đ; biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 24/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền ghi nhận tại thửa 360 do ông C và ông O canh tác, thửa 332 do ông C canh tác, trên đất có nhiều loại cây trồng lâu năm do nguyên đơn trồng. Do đó, có căn cứ xác định các nguyên đơn ông C và ông O có cổ đất của bị đơn ông D, bà Đ. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử căn cứ biên bản về việc giải

quyết việc thi hành án ngày 28/6/2022 giữa ông Phạm Văn C, ông Trần Hoài O với đại diện ngân hàng N- chi nhánh P thì các bên thống nhất kê biên phát mãi quyền sử dụng đất của ông D và giữ lại cây trồng chờ tòa án giải quyết. Căn cứ biên bản về việc giải quyết việc thi hành án ngày 16/8/2024 thì đại diện ngân hàng N2 – chi nhánh P đồng ý giao số tiền giá trị cây trồng tại thửa 360 cho ông O số tiền 171.842.000 đồng và cho ông C số tiền 121.570.000 đồng. Căn cứ Công văn 433/CCTHADS ngày 20/9/2024 của Chi cục thi hành án huyện Phong Điền thì thửa 332 có giá trị cây là 30.369.000 đồng do ông Cu T1, thửa 360 thì giá trị cây của ông O là 171.842.000 đồng và của ông C là 121.570.000 đồng.

Các bên xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất trái với quy định của pháp luật đất đai, tuy nhiên tại phiên tòa các nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền cố đất nên tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi các đương sự yêu cầu. Đối với giá trị cây tại thửa 332 tờ bản đồ 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01384 do UBND huyện P cấp ngày cho ông Nguyễn Văn D thì Ngân hàng là được thi hành án không trình bày ý kiến về số tiền cây. Đối với thửa 360 tờ bản đồ 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01270 do UBND huyện P cấp ngày cho ông Nguyễn Văn D thì ngân hàng thống nhất giao giá trị cây cho ông O số tiền 171.842.000 đồng và cho ông C số tiền 121.570.000 đồng nên ghi nhận. Do các biên bản trên xác định ông Phạm Văn C và ông Trần Hoài O trồng cây nên có căn chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là buộc bị đơn trả giá trị cây tại thửa 332 do ông Phạm Văn C là 30.369.000 đồng; giá trị cây trồng thửa 360 của ông Trần Hoài O là 171.842.000 đồng và Phạm Văn C là 121.570.000 đồng.

[4] Về án phí: Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[5] Về quyền kháng cáo: các đương sự được thực hiện theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 9, khoản 1 Điều 147, Điều 227; Điều 228 BLTTDS; Điều 117, 122 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hoài O và ông Phạm Văn C.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Bảy Đ trả giá trị cây trồng tại thửa 332 cho ông Phạm Văn C số tiền là 30.369.000 đồng (Ba mươi triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn đồng); giá trị cây trồng thửa 360 cho ông Trần Hoài O là 171.842.000 đồng (Một trăm bảy mươi một triệu tám trăm bốn mươi hai nghìn đồng) và Phạm Văn C là 121.570.000 đồng (Một trăm hai mươi một triệu năm trăm bảy mươi nghìn đồng).

2/ Đình chỉ yêu cầu của ông Trần Hoài O và ông Phạm Văn C yêu cầu ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Bảy Đ trả lại số tiền cổ đất là 12 chỉ vàng 24K.

2/ Đối với án phí: ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Bảy Đ phải chịu 16.189.000 đồng (Mười sáu triệu một trăm tám mươi chín nghìn đồng). Bị đơn ông Trần Hoài O được miễn án phí (người cao tuổi). Ông Phạm Văn C được nhận lại 3.798.000 đồng (Ba triệu bảy trăm chín mươi tám nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0006199 ngày 11/3/2024.

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trong 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 qui định tại các Điều 6, 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014)./.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKSND H. Phong Điền ;
- THA H. Phong Điền;
- Lưu HS (2b).

Trần Hồng Tươi