

Bản án số: 108/2024/DS - ST

Ngày: 06-12-2024

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THUẬN, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiều Diễm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Thanh Liêm

2. Ông Nguyễn Trường Thống

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đào Chúc Phương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thuận tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Tri Phương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 12 năm 2024, tại Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 145/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 183/2023/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 87/2024/QĐST-DS ngày 26/11/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn M, sinh năm 1989; địa chỉ: ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Kiên Giang;

Đại diện theo uỷ quyền của ông M: Ông Trương Hồng S, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện U, tỉnh Kiên Giang; *có mặt*

Bị đơn: Bà Bạch Thu H, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Kiên Giang; *có mặt*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, Nguyên đơn ông Lê Văn M trình bày: Ngày 21/01/2010 ông M có nhận cố đất của ông Bạch Văn P và bà Nguyễn Thị N diện tích 19.800m² với sổ vàng cố đất là 94 chỉ vàng 24K. Ông P, bà N có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M tạm giữ. Ông P, bà N thuê lại giá 20.000.000 đồng/năm từ năm 2010 đến năm 2018. Từ năm 2019 đến nay ông P, bà N chưa thanh toán tiền thuê. Đến ngày 30/12/2023 thì ông P chết.

Ngày 23/01/2024 bà N và con gái là Bạch Thu H có đến nhà và yêu cầu làm lại giấy cổ đất (do ông P đã chết) với nội dung cổ đất giá 94 chỉ vàng 24K và 90.000.000 đồng tiền mượn thêm (thực tế là tiền thuê đất). Ngày 24/3/2024 bà N và bà H quyết định bán đất trên để trả nợ và xin mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên, đồng thời có đưa lại ông M 50 chỉ vàng 24K và hứa sẽ trả phần còn lại là 44 chỉ vàng 24K và 90.000.000 đồng sau khi nhận được tiền của bên mua đất. Đến ngày 23/4/2024 bà N lâm bệnh chết. Bà H không trả lại vàng và tiền như đã hứa.

Nay yêu cầu bà Bạch Thu H là con của ông Bạch Văn P và bà Nguyễn Thị N (đều đã chết) trả lại vàng cổ đất là 44 chỉ vàng 24K, loại 98% và tiền thuê đất từ năm 2019 đến 2021 giá 20.000.000 đồng/năm là 40.000.000 đồng, giá thuê từ 2021 đến 2023 giá thuê 25.000.000 đồng/năm là 50.000.000 đồng, tổng là 90.000.000 đồng.

Tại các lời khai, Bị đơn bà Bạch Thu H trình bày: Bà là con của ông P và bà N, nay cha mẹ đã chết, cha mẹ bà chỉ có một người con là bà H, bà cũng thống nhất cha mẹ có cổ đất và thuê đất của ông M. Đồng thời thống nhất còn nợ và trả cho ông Lê Văn M số vàng là 44 chỉ vàng 24K và tiền thuê đất là 90.000.000 đồng. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên xin trả dần hàng tháng là 15.000.000 đồng cho đến khi dứt nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thuận phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng cổ quyền sử dụng đất giữa ông M và ông P, bà N là vô hiệu. Buộc bà H trả cho ông M số vàng cổ đất là 44 chỉ vàng 24K, loại 98% và 90.000.000 đồng tiền thuê đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ tranh chấp:* Nguyên đơn ông Lê Văn M khởi kiện yêu cầu bà Bạch Thu H trả số vàng cổ đất và tiền thuê đất. Do đó quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “*Tranh chấp về hợp đồng cổ quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cổ quyền sử dụng đất giữa ông M và ông P, bà N là vô hiệu.

Nguyên đơn ông M yêu cầu bà Bạch Thu H là con ruột của ông Bạch Văn P và bà Nguyễn Thị N (đều đã chết) có nghĩa vụ trả số vàng cổ đất còn lại là 44 chỉ vàng 24K và số tiền thuê đất là 99.000.000 đồng.

Tại các lời khai và tại phiên toà, bà Bạch Thu H thừa nhận và thống nhất hợp đồng cố quyền sử dụng đất giữa ông M và ông P, bà N là vô hiệu, thống nhất còn nợ vàng cố đất là 44 chỉ vàng 24K và tiền thuê đất là 90.000.000 đồng. Đối với phần đất thì gia đình bà đã lấy lại sử dụng. Vì vậy, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án xác định đây là sự thật. Nay ông M khởi kiện đòi vàng cố đất và tiền thuê đất là có căn cứ.

Đối với yêu cầu xin trả dần số tiền trên do hoàn cảnh khó khăn, mỗi năm trả 100.000.000 đồng của bà H do ông M không thống nhất và không phù hợp với quy định của pháp luật nên không có cơ sở để chấp nhận cho bà H trả dần mà buộc bà H phải trả một lần đối với toàn bộ 44 chỉ vàng 24K, loại 98% và số tiền 90.000.000 đồng.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và 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, lệ phí Tòa án.

Án phí đối với tuyên hợp đồng cố quyền sử dụng đất là 300.000 đồng và án phí đối với giá trị tranh chấp là: 44 chỉ vàng 24K x 8.000.000 đồng/1 chỉ = 352.000.000 đồng + 90.000.000 đồng = 442.000.000 đồng. Tiền án phí: 20.000.000 đồng + (42.000.000 đồng x 4%) = 21.680.000 đồng. Tổng cộng là 21.980.000 đồng.

Bị đơn bà H thất kiện nên phải chịu toàn bộ án phí.

Hoàn trả cho ông Lê Văn M số tiền tạm ứng án phí 9.950.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng số 0002299 ngày 25/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều 147, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 166, 167 Luật Đất đai 2013; Điều 122, 123, 131 Bộ luật Dân sự 2015; 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- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn M về việc “Tranh chấp hợp đồng cố quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất” với bà Bạch Thu H.

Tuyên bố hợp đồng cố quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn M và ông Bạch Văn P, bà Nguyễn Thị N ngày 21/11/2010 23/01/2024 là vô hiệu.

Buộc bà Bạch Thu H có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn M số vàng cố đất là 44 chỉ vàng 24K, loại 98% và số tiền thuê đất là 90.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 của Bộ luật Dân sự 2015.

2- Về án phí DSST: Bà Bạch Thu H phải chịu là 21.980.000 đồng. Hoàn trả cho ông Lê Văn M số tiền tạm ứng án phí 9.950.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng số 0002299 ngày 25/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận.

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 án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3- Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Vĩnh Thuận;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Thuận;
- UBND xã Tân Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Kiều Diễm