TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ MỚI
TỈNH AN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 84/2019/DS-ST.
Ngày: 26/9/2019.
V/v tranh chấp Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Bình.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Thị Nga.

2. Ông Võ Lâm Sơn.

-Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Anh Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Lộc – kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 09 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 264/2017/TLST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2017 về việc tranh chấp *"Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 359/2019/QĐST-DS ngày 15 tháng 08 năm 2019 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1982.

1.2. Bà Võ Thị Ngọc B, sinh năm 1983.

Cùng cư trú: Ấp L, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Ngọc P, sinh năm 1977, cư trú Ông Trần Ngọc P là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. (Theo giấy ủy quyền ngày 14/8/2017). Có đơn xin vắng mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Bùi Thiện B1, sinh năm 1962. Vắng mặt.

2.2. Bà Phan Thị Tố N, sinh năm 1963. Vắng mặt.

Cùng cư trú: Ấp L, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Trương Thị C1, sinh năm 1958. Cư trú: Ấp T, xã H, huyện C, tỉnh An Giang. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, tờ tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện cho nguyên đơn trình bày: Ngày 07 tháng 03 năm 2017 ông B1 bà N có thỏa thuận cố cho ông C bà B phần đất diện tích 4000m^2 với số tiền 100.000.000đ thời hạn cố là 6 mùa vụ kể từ vụ hè thu năm 2017 việc cố đất có làm giấy cố đất với nhau. Ông C bà B đã giao cho ông B1 bà N số tiền 100.000.000đ và nhận đất làm, khi ông C bà B canh tác được 01 mùa vụ thì ông B1 bà N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích trên cho bà C1. Nay ông C, bà B yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với ông B1, bà N yêu cầu ông B1, bà N trả lại cho ông bà 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

Bị đơn Ông Bùi Thiện B1, bà Phan Thị Tố N đã được tống đạt Thông báo thụ lý vụ án, thông báo về các phiên kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông B1 bà N không gửi văn bản ghi ý kiến của ông, bà về các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho Tòa án. Nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông B1 bà N.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị C1 trình bày: Ông B1 bà N có thiếu tiền vật tư nộng nghiệp của bà nên vào ngày 30 tháng 5 năm 2017 ông B1 bà N thống nhất chuyển nhượng cho bà diện tích đất 3650m^2 tọa lạc tại xã L, huyện C và diện tích đất 247,7m^2 tọa lạc tại thành phố L. Do quyền sử dụng đất ông B1 bà N đang thế chấp tại ngân hàng nên bà xuất tiền ra trả và lấy quyền sử dụng đất ra để hai bên thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đến ngày 15 tháng 6 năm 2017 bà được Sở tài nguyên môi trường An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00192 diện tích 3650m^2 tại xã Long Kiến. Đối với diện tích 247,7m^2 sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng khi làm thủ tục sang tên do diện tích đất trên đang chờ giải tỏa đền bù nên không thực hiện được việc chuyển nhượng khi thực hiện việc chuyển nhượng bà không biết ông B1 bà N đã cầm cố đất cho ông C bà B. Đến ngày 12 tháng 9 năm 2017 Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 455/2017/QĐ-BPKCTT với hình thức phong tỏa tài sản của ông B1 bà N diện tích 247,7m^2. Nay yêu cầu ông B1 bà N, ông C, bà B giao phần đất diện tích 3650m^2 (do đạc thực tế 3817m^2) tọa lạc tại xã L, huyện C cho bà vì khi nhận chuyển nhượng bà đã trả tiền đủ nhưng chưa nhận đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới 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, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Hợp đồng cầm cố đất giữa ông C bà B với ông B1 bà N diện tích 4.000m^2 ngày 7/03/2017 trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, tuy nhiên đây là giao dịch tự phát không được pháp luật thừa nhận.

Căn cứ Điều 123, 131 Bộ luật dân sự đề nghị hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố đất là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng buộc ông B1 bà N trả cho ông C bà B số tiền 100.000.000đ. Riêng diện tích 3.817m^2 được xác lập bằng hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C1 với ông B1 bà N và bà C1 đã được cấp quyền sử dụng đất nên cần buộc ông C bà B giao trả cho bà C1 diện tích 3.817m^2. Đồng thời tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 455/2017/QĐ-BPKCTT ngày 12 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu bị đơn giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng đất đây là tranh chấp dân sự hợp đồng cầm cố đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn có nơi cư trú tại xã L, huyện C, tỉnh An Giang. Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới thụ lý giải quyết là đúng theo quy định Điều 26; 35; 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới đã thực hiện các thủ tục tống đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án; Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn. Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn có đơn xin vắng mặt, bị đơn vắng mặt không có lý do. Do đó Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt nguyên đơn. bị đơn là phù hợp với Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung tranh chấp

Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 4000m^2 với ông B1, bà N yêu cầu ông B1, bà N trả lại cho ông bà 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng. Bà C1 yêu cầu ông B1 bà N, ông C, bà B giao phần đất diện tích 3650m^2 (do đạc thực tế 3817m^2) tọa lạc tại xã L, huyện C cho bà vì khi nhận chuyển nhượng bà đã trả tiền đủ nhưng chưa nhận đất.

Toà án kết hợp với các cơ quan chuyên môn tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá phần đất cầm cố và chuyển nhượng tọa lạc tại xã Long Kiến. Qua đo đạc định giá phần đất ông B1 bà N cầm cố cho ông C bà B và chuyển nhượng cho bà C1 đã được cấp quyền sử dụng đất số CS00192 diện tích 3650m^2 do bà C1 đứng tên quyền sử dụng đất theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Chợ Mới đo vẽ ngày 17/11/2017 có diện tích 3817,0m^2 (tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6) thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 02 tăng 167m^2. Đất hiện do ông C bà B đang canh tác, đất có giá 50.000đ/m^2.

Phần đất mà ông C bà B cố của ông B1 bà N ngày 07 tháng 03 năm 2017 diện tích 4000m^2 (đo thực tế là 3.817,0m^2) với số tiền 100.000.000đ thời hạn cố là 6 mùa vụ kể từ vụ hè thu năm 2017. Xét thấy các bên thỏa thuận cầm cố đất là trái với quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 vì trong các quyền thì Nhà nước hạn chế quyền cầm cố quyền sử dụng đất do đó giao dịch giữa các bên là vô hiệu. Căn cứ Điều 122; Điều 123; Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 nghĩ nên tuyên bố hợp đồng cầm cố đất ngày 07/03/2017 giữa ông C bà B với ông B1 bà N là vô hiêu. Do hợp đồng cầm cố bị vô hiệu nên tài sản của ai trả lại cho người đó, vì vậy ông B1 bà N phải có nghĩa vụ trả cho ông C bà B số tiền 100.000.000đ. Đối với diện tích đất 3650m^2 (đo thực tế là 3.817,0m^2) do ông B1 bà N đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà C1, hợp đồng được công chứng theo quy định và bà C1 đã được cấp quyền sử dụng đất số CS00192 diện tích 3650m^2 nhưng ông B1 bà N chưa giao đất. Lẽ ra ông C bà B phải trả cho ông B1 bà N, nhưng diện tích đất trên do ông B1 bà N đã chuyển nhượng cho bà C1 hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện đúng theo quy định và hợp đồng đã phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013 nhưng ông B1 bà N chưa giao đất. Vì vậy cần buộc ông C bà B, ông B1 bà N có nghĩa vụ giao diện tích đất này cho bà C1 theo sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới lập ngày 17/11/2017 diện tích 3817,0m^2 (tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6).

Quá trình giải quyết vụ án ông C bà B có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là Phong tỏa tài sản của ông Bùi Thiện B1, bà Phan Thị Tố N là quyền sử dụng đất số H00351nA, diện tích 247,7m^2 ông B1 bà N đứng tên, vì vợ chồng ông B1 bà N đang làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất này cho người khác nên để đảm bảo quyền lợi của ông C bà B. Ngày 12/9/2017 Tòa án ban hành Quyết định áp dụng biện áp khẩn cấp tạm thời số 455/2017/QĐ-BPKCTT áp dụng khoản 1 Điều 111, khoản 2 Điều 112, khoản 11 Điều 114 và Điều 126 của Bộ luật dân sự. Phong tỏa tài sản của ông B1 bà N là quyền sử dụng đất số H00351nA, diện tích 247,7m^2 tờ bản đồ số 41 thửa 26, đất tọa lạc tại phường Đông Xuyên, thành phố L, tỉnh An Giang do ông B1 bà N đứng tên. Xét thấy cần tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 455/2017/QĐ-BPKCTT ngày 12/9/2017 để đảm bảo việc thi hành án. Do yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên nguyên đơn có thực hiện biện pháp bảo đảm theo quyết định số 454/2017/QĐ-BPBĐ ngày 12/9/2017 với số tiền 15.000.000đ nghĩ nên hủy Quyết định định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 454/2017/QĐ-BPBĐ ngày 12/9/2017, ông C bà B được nhận lại số tiền 15.000.000 đồng đã thực hiện biện pháp bảo đảm khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về chi phí tố tụng: 2.846.900đ (ông C tạm nộp) nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu ½.

Án phí DSST: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 122; Điều 123; Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167; 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 26; 35; 39; 144; 147; 227, 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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:

Chấp nhận yêu cầu của Ông Nguyễn Văn C, Bà Võ Thị Ngọc B.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố ngày 07 tháng 03 năm 2017 diện tích 4000m^2 (đo thực tế là 3.817,0m^2) giữa ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị Ngọc B với Ông Bùi Thiện B1, bà Phan Thị Tố N là vô hiệu.

Buộc ông Bùi Thiện B1, bà Phan Thị Tố N có nghĩa vụ trả cho Ông Nguyễn Văn C, Bà Võ Thị Ngọc B số tiền 100.000.000đ.

Chấp nhận yêu cầu của bà Trương Thị C1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2017 giữa Bà Trương Thị C1 với ông Bùi Thiện B1, bà Phan Thị Tố N.

Buộc Ông Bùi Thiện B1, bà Phan Thị Tố N, Ông Nguyễn Văn C, Bà Võ Thị Ngọc B có nghĩa vụ liên đới trả cho Bà Trương Thị C1 phần đất diện tích 3817,0m^2 (tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6) theo sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới lập ngày 17/11/2017 tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh An Giang, thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 02 do Bà Trương Thị C1 đứng tên quyền sử dụng đất số CS00192 do Sở tài nguyên và môi trường An Giang cấp ngày 15/06/2017.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 455/2017/QĐ-BPKCTT ngày 12/9/2017 để đảm bảo việc thi hành án.

Hủy Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm quyết định số 454/2017/QĐ-BPBĐ ngày 12/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới.

Ông Nguyễn Văn C, Bà Võ Thị Ngọc B được nhận lại 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng tại tài khoản phong tỏa số 6711205007466 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Chi phí tố tụng: 2.846.900đ (ông C tạm nộp).

Ông Bùi Thiện B1, bà Phan Thị Tố N phải chịu 1.423.400đ;

Ông Nguyễn Văn C, Bà Võ Thị Ngọc B phải chịu là 1.423.500đ.

Ông Bùi Thiện B1, bà Phan Thị Tố N có nghĩa vụ hoàn lại cho Ông Nguyễn Văn C, Bà Võ Thị Ngọc B số tiền 1.423.400đ.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Thiện B1, bà Phan Thị Tố N phải chịu là 5.600.000đ.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới hoàn lại tiền tạm nộp án phí cho Ông Nguyễn Văn C, Bà Võ Thị Ngọc B số tiền 300.000đ theo biên lai số 0014274 ngày 21/08/2017.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới hoàn lại tiền tạm nộp án phí cho Bà Trương Thị C1 số tiền 300.000đ theo biên lai số 0019003 ngày 21/12/2017.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, thời hạn kháng cáo được tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

Trường hợp bản án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới;
- VKSND huyện Chợ Mới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thanh Bình