TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN PHÚ
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: **119**/2019/DS-ST
Ngày: 25/7/2019
V/v "tranh chấp quyền sử dụng đất,
buộc chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và
tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN PHÚ-TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông **Nguyễn Phong Phi**

- Các Hội thẩm nhân dân:

Ông **Huỳnh Thanh Hùng**

Ông **Nguyễn Văn Hồng**

- Thư ký phiên toà: Bà **Trần Đỗ Ngọc Mai Thy** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà **Lâm Thị Thanh Thúy** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Phú. Tòa án nhân dân huyện An Phú mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 162/2018/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2018 về việc "*tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu"* theo Quyết định hoãn phiên tòa phiên tòa số: 317/2019/QĐST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Nguyễn Thanh S**, sinh năm: 1983;

Cư trú: Tổ 12, ấp 3, xã Khánh Hòa, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà **Nguyễn Trúc H,** sinh năm 1989;

Cư trú: Tổ 6, ấp An Hòa, xã Khánh An, huyện An Phú, An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn là: Ông **Nguyễn Ngọc Châu**, sinh năm 1980; Cư trú: Số 68, đường Cầu Cồn Tiên, phường Châu Phú B, Thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang. *(có mặt)*

- *Bị đơn:*

1. Ông **Phan Văn Đ**, sinh năm 1972; *(có mặt)*

2. Bà **Nguyễn Thị Kim H**, sinh năm 1967. *(có mặt)*

Cùng cư trú: Ấp An Hòa, xã Khánh An, huyện An Phú, An Giang.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà **Võ Thị T**, sinh năm 1994; (vắng mặt)

2. Cháu **Lương Thanh N**, sinh năm 2012;

3. Cháu **Lương Thanh Nh**, sinh năm 2015;

Cháu Như và cháu Nhã là con bà Thoa và ông Lương Thái Lợi. Đại diện theo pháp luật của cháu Nhã và cháu Như là Võ Thị Thoa.

Cư trú: Ấp An Hòa, xã Khánh An, huyện An Phú, An Giang.

4. Bà **Nguyễn Thị Mừng,** sinh năm 1960. (vắng mặt)

Cư trú: Ấp An Hòa, xã Khánh An, huyện An Phú, An Giang.

(Ông Châu, ông Đ, bà Hồng cùng có mặt; những người còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai cùng với các tài liệu kèm theo của nguyên đơn ông S và bà H đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Ngọc Châu trình bày: Vợ chồng ông S và bà H có nhận chuyển nhượng diện tích đất là 18.249 m^2 tọa lạc tại xã Khánh An, huyện An Phú, An Giang, đã được UBND huyện An Phú cấp đổi giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vào ngày 21/8/2018 S tên cho vợ chồng ông bà. Tuy nhiên hiện nay ông Đ và bà Hồng bao chiếm đất của ông bà. Nay yêu cầu ông Đ và bà Hồng chấm dứt hành vi bao chiếm đất, đồng thời chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của vợ chồng ông, bà.

Bị đơn ông Đ và bà Hồng cùng trình bày: Ông bà có nhận cầm cố 15.000m^2 đất của ông Lương Thái Lợi với số tiền 200.000.000 đồng, không thời hạn (khi nào trả tiền thì trả đất lại), hai bên có làm hợp đồng và có ký tên, đất tọa lạc tại xã Khánh An, huyện An Phú, An Giang,

Ông Lợi chết ngày 27/4/2018, sau khi ông Lợi mất thì mẹ ruột ông là bà Nguyễn Thị Mừng và bà Thoa đã bán số đất cố này cho ông S mà không thông qua ý kiến của gia đình ông bà, trong khi gia đình ông bà vẫn còn đang canh tác. Sau đó ông S và bà Mừng nhờ ban ấp An Hòa hẹn ông bà ra bàn bạc và chỉ hứa trả có 50.000.000 đồng nên ông bà không đồng ý. Ông bà thấy tình hình không ổn nên có gửi đơn đến UBND xã Khánh An và làm đơn kiện tại Tòa án để ngăn

chặn ông S làm giấy tờ đất, nhưng ông S cũng được cấp giấy chứng nhận và đi kiện ông bà. Nay vợ chồng ông không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu bà Thoa và bà Mừng phải trả lại ông bà số tiền 200.000.000 đồng thì ông bà mới trả lại đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Mừng và bà Thoa vắng mặt trong toàn bộ quá trình tiến hành tố tụng của Tòa án nên xem như từ bỏ quyền lợi của người tham gia tố tụng đã được pháp luật tố tụng dân sự quy định.

Kết quả thu thập chứng cứ như sau:

Theo bản đồ hiện trạng ngày 03/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú thể hiện phần đất như sau:

Các điểm 1,2,14,15,3,10,11,12 là các góc ranh thửa số 200, tờ số 31. DT: 2858 m^2, thuộc GCNQSDĐ số CH04196, cấp ngày 10/12/2014. Đến ngày 21//8/2018 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Trúc H.

Các điểm 21,22,23,24,5,6,7,8,9,13,25 là các góc ranh thửa số 104, tờ số 31. DT: 6497m^2, thuộc GCNQSDĐ số CH04196, cấp ngày 10/12/2014. Đến ngày 21/8/2018 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Trúc H.

Các điểm 13,9,10,3,15,16,17,18,19,20,21,25 là các góc ranh thửa số 105, tờ số 31. DT: 8826,0 m^2, thuộc GCNQSDĐ số CH05538, cấp ngày 01/6/2015. Đến ngày 21/8/2018 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Trúc H.

Các điểm 11,12,1,2,3,4,25,5,6,7,8,9,10. DT:15712,0 m^2 là phần đất của ông Phan Văn Đ chỉ dẫn đo đạc, thuộc thửa 104, 105, 200; tờ bản đồ số 31. Trong đó:

Các điểm 1,2,3,10,11,12. Là phần đất thuộc thửa số 200, có diện tích: 2800,0 m^2.

Các điểm 9,10,3,4,25,13. Là phần đất thuộc thửa số 105, có diện tích: 7447,0 m^2.

Các điểm 7,8,9,13,25,5,6. Là phần đất thuộc thửa số 104, có diện tích: 5465,0 m^2.

Các điểm 26,27,28,29 là các góc mộ (ông S và bà H không tranh chấp với bà Mừng và bà Thoa).

Quan điểm của vị đại diện Viện Kiểm Sát về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự là đúng thủ tục tố tụng. Cụ thể: Đối với Thẩm phán, xác định thẩm quyền, quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng là đúng pháp luật, thủ tục xét xử vắng mặt, cũng như việc tham gia xét hỏi tại phiên tòa của Hội đồng xét xử, đối với Hội đồng xét xử không có thành viên nào thuộc đối tượng phải thay đổi, thủ tục xét xử vắng mặt được đảm bảo.

Quan điểm của Viện kiểm sát về nội dung vụ án: qua nghiên cứu nội dung vụ án và kết quả trình bày, hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, nhận thấy phía nguyên đơn đã chuyển nhượng tài sản hợp pháp và đã được S tên trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng của các bên và đã được công chứng chứng thực và kết quả là phía ông S và bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó phía bị đơn không có căn cứ để cản trở quyền sử dụng đất của nguyên đơn nên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu độc lập của bị đơn đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, việc cố đất là thực tế tại địa phương tuy nhiên chưa được pháp luật thừa nhận do đó hợp đồng nay vô hiệu ngay từ khi thực hiện, do đó có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bị đơn đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Từ những căn cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Hồ sơ vụ án cũng đã được xác minh, thu thập chứng cứ thể hiện trong trong vụ án. Xét việc vắng mặt của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không gây trở ngại cho việc xét xử; Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

Bà Thoa và bà Mừng qua kết quả xác minh nơi cư trú thì vẫn còn hộ khẩu thường trú tại ấp An Hòa, xã Khánh An, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

Các đương sự thống nhất kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp được giải quyết:

Yêu cầu khởi kiện của ông S và bà H: Yêu cầu ông Đ và bà Hồng chấm dứt hành vi bao chiếm đất và hành vi cản trở quyền sử dụng đất, thực chất đây là tranh chấp quyền sử dụng đất buộc chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, theo quy định tại Điều 11, Điều 169 bộ luật dân sự 2015, khoản 9, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 95 và khoản 2, Điều 101, Điều 203 Luật đất đai 2013.

Bị đơn có yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 5 Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự, yêu cầu buộc bà Thoa và bà Mừng trả lại tiền cố đất là 200.000.000 đồng thực chất đây là yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố ngày 25/9/2017 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ngay từ khi thụ lý Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* là chưa đủ do đó xác định lại, nguyên đơn có yêu cầu là "*tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất" bị đơn có một yêu cầu độc lập là "tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu"* do đó xác định quan hệ

tranh chấp là "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, và tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu*" theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3] Về thời hiệu: Các đương sự không có yêu cầu áp dụng thời hiệu.

[4] Nhận định về nội dung:

Ông S và bà H đã được chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH04196 ngày 10/12/2014 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05538 ngày 01/6/2015 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Trúc H ngày 21/8/2018 do đó việc ông Đ vào để ngăn cản ông S canh tác đất là không có cơ sở vì vậy ông S và bà H yêu cầu buộc ông Đ và bà Hồng chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất là hoàn toàn có căn cứ.

Về yêu cầu của ông Đ và bà Hồng về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố ngày 25/9/2017 là vô hiệu, ông Đ ký kết hợp đồng cầm cố với ông Lương Thái Lợi số tiền cố đất là 200.000.000 đồng, quá trình sử dụng đất theo kết quả xem xét thẩm định và đo đạc thì căn nhà của ông Lợi và bà Mừng(mẹ ruột) ông Lợi là liền kề với phần đất ông Đ cố của ông Lợi (phần đất bao quanh căn nhà bà Mừng) sau khi ông Lợi chết thì bà Mừng có đến ban ấp An Hòa thỏa thuận trả tiền cố 50.000.000 đồng gần tết trả thêm 50.000.000 đồng (đơn khiếu nại của bà Mừng gửi đến Tòa án đề ngày 06/11/2018) như vậy có căn cứ ông Đ có nhận cố đất của ông Lương Thái Lợi. Do đây là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 309, 310 Bộ luật dân sự 2015 và các bên thực hiện không có công chứng chứng thực và xác nhận biến động của Văn phòng đăng ký đất đai nên được xem là hợp đồng không hợp pháp do đó hợp đồng này vô hiệu ngay từ khi ký kết.

Tại phiên tòa hôm nay ông Đ và bà Hồng yêu cầu tòa án buộc ông S cùng có trách nhiệm trả lại số tiền cố đất cho ông, bà tuy nhiên đây là yêu cầu vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, hơn nữa việc ông Lương thái Lợi có nhận tiền cố của ông và ông Lợi đã chết nên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lợi mới có nghĩa vụ với ông, riêng ông S là người mua lại đất của bà Thoa và bà Mừng nên ông S không có nghĩa vụ trả tiền cố đất cho ông.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, do Lương Thái Lợi đã chết nên ông Đ và bà Hồng xác định chỉ kiện bà Mừng và bà Thoa nên buộc bà Mừng và bà Thoa cùng thừa kế của ông Lợi cháu Nhã và cháu Như có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền cố là 200.000.000 đồng cho ông Đ và bà Hồng trên cơ sở kế thừa nghĩa vụ của người chết để lại và thực hiện nghĩa vụ trong phạm vi di sản của ông Lương Thái Lợi để lại trong giai đoạn thi hành án.

[5]Về chi phí tố tụng: Tòa án đã tiến hành đo đạc và có kết quả đo đạc từ Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Phú vào ngày 03/4/2019. Chi phí đo đạc và

xem xét thẩm định tại chỗ là 800.000 đồng theo biên nhận thu tiền của Tòa án nhân dân huyện An Phú, chi phí hợp đồng 2.127.000 đồng do Văn phòng đăng ký đất đai thu, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí này.

[6]Về án phí:

Do yêu cầu của ông S và bà H được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại tiền tạm ứng phí án phí đã nộp theo biên lai thu số 009308 ngày 04/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Phú.

Ông Đ và bà Hồng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, khấu trừ theo biên lai thu số 0009345 ngày 29/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Phú.

Hoàn lại tiền tạm ứng theo biên lai số 0009344 ngày 29/11/2018 của ông Đ đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện An Phú.

Bà Nguyễn Thị Mừng và bà Võ Thị Thoa, các con Lương Thanh Nhã, Lương Thanh Như cùng liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 95 và khoản 2, Điều 101, Điều 203 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 11, Điều 169, Điều 131 Điều, 132; Điều 288; Điều 309, Điều 310, Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Điều 147; Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị Quyết 326 của UBTV Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Trúc H.

Buộc ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim Hồng chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Trúc H.

Phần đất phải chấm dứt hành vi tại các điểm 11,12,1,2,3,4,25,5,6,7,8,9,10 diện tích 15.712 m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH04196 ngày 10/12/2014 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05538 ngày 01/6/2015 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Trúc H ngày 21/8/2018.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim H.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 25/09/2017 giữa ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị Kim Hồng với ông Lương Thái Lợi là vô hiệu

Buộc bà Nguyễn Thị Mừng và bà Võ Thị Thoa, (các con Lương Thanh Nhã, Lương Thanh Như do bà Thoa đại diện theo pháp luật) liên đới trả lại số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) cho ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim Hồng.

Bà Nguyễn Thị Mừng và bà Võ Thị Thoa, (các con Lương Thanh Nhã, Lương Thanh Như do bà Thoa đại diện theo pháp luật) thực hiện nghĩa vụ của ông Lợi trong phạm vi di sản của ông Lợi để lại trong giai đoạn thi hành án.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về chi phí tố tụng: Theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0007089 ngày 05/4/2019 số tiền 2.339.895 đồng do nguyên đơn tự nguyện chịu. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 800.000 đồng nguyên đơn tự nguyện chịu.

Về án phí:

Do yêu cầu của ông S và bà H được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại tiền tạm ứng phí án phí đã nộp theo biên lai thu số 009308 ngày 04/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Phú.

Ông Đ và bà Hồng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, khấu trừ theo biên lai thu số 0009345 ngày 29/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Phú.

Hoàn lại tiền tạm ứng theo biên lai số 0009344 ngày 29/11/2018 của ông Đ đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện An Phú.

Bà Nguyễn Thị Mừng và bà Võ Thị Thoa, (các con Lương Thanh Nhã, Lương Thanh Như do bà Thoa đại diện theo pháp luật) cùng liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự được quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng thời hạn kháng cáo của những người vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án tại nơi cư trú.

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, Điều 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:
- TA Tỉnh;
- VKS huyện;
- CC THADS;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

Nguyễn Phong Phi