

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÀM ĐƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 160/2019/DS-ST
Ngày 19 – 11 – 2019
*“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 ĐÀM ĐƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tiêu Hồng Phụng

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phạm Thị Hà

Ông Nguyễn Văn Hiền

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Chí Độ là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đàm Đơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đàm Đơ tham gia phiên tòa:
Ông Dương Tấn Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đàm Đơ, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 225/2019/TLST- DS ngày 17 tháng 6 năm 2019 về việc “tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 506/2019/QĐXXST - DS ngày 05 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông Nguyễn Trường C, sinh năm 1976; (có mặt)

2. Bà Trần Thị Kiều O; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Trường K, sinh năm 1975; (có mặt)

2. Bà Trịnh Ngọc Đ; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp m, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan: Ngân hàng N – Chi nhánh huyện Đ.

Địa chỉ trụ sở: Khóm T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Hồng N – Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh huyện Đ.

Địa chỉ: Khóm T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại khởi kiện ngày 07/6/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Trường C và bà Trần Thị Kiều O trình bày:

Năm 2009, ông Nguyễn Trường K và bà Trịnh Ngọc Đ có thiết lập hợp đồng cầm cố đất với vợ chồng ông diện tích đất 40.372m², đất tọa lạc tại ấp TL, xã T, huyện Đ, giá trị cầm cố là 800.000.000 đồng, thời gian cầm cố 12 năm kể từ ngày 09/9/2009 đến ngày 09/9/2021, sau khi ký kết hợp đồng cầm cố vợ chồng ông có nhờ cha mẹ, anh em ruột cùng chính quyền địa phương xác nhận, chứng thực hợp đồng, ông K nhận đủ số tiền 800.000.000 đồng và giao cho vợ chồng ông diện tích đất cố cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Trường K được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 29/9/2008, gồm thửa 348, tờ bản đồ số 12.

Sau khi vợ chồng ông nhận cố đất và canh tác phần đất cố được khoảng 02 năm thì ông K có đến nhà vợ chồng ông mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp tại Ngân hàng, khi ông giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông K hứa trong thời gian 01 năm sẽ trả lại, nhưng đến thời hạn ông K không giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Mặt khác, vào ngày 30/5/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ triển khai Quyết định số 40/QĐ – CCTHADS, ngày 04/4/2019 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với diện tích đất 40.372m², nhưng trên thực tế phần đất kê biên này vợ chồng ông K, bà Đ đã cố cho vợ chồng ông từ năm 2009 và vợ chồng ông sử dụng cho đến nay.

Nay, ông C và bà O yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cố đất thiết lập giữa vợ chồng ông với ông Nguyễn Trường K và bà Trịnh Ngọc Đ xác lập vào ngày 09/9/2009 và đề nghị ông K và bà Đ phải có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông số tiền cố đất 800.000.000 đồng, vợ chồng ông đồng ý giao lại đất cho vợ chồng ông K, bà Đ.

* Bị đơn ông Nguyễn Trường K và bà Trịnh Ngọc Đ trình bày:

Qua lời trình bày của vợ chồng ông C, bà O, ông thừa nhận vợ chồng ông cùng với ông C và bà O thiết lập hợp đồng cố đất ngày 09/9/2009 diện tích đất 40.372m², đất tọa lạc tại ấp TL, xã T, do ông K đứng tên quyền sử dụng đất với giá 800.000.000 đồng, thời hạn cố đất 12 năm kể từ ngày 09/9/2009 đến ngày 09/9/2021 là đúng, sau khi thiết lập hợp đồng cố đất được địa phương xác nhận ông đã nhận số tiền 800.000.000 đồng từ vợ chồng ông C, bà O và giao phần đất cố cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đứng tên cho vợ chồng ông C, bà O quản lý sử dụng. Đến năm 2012 do cần vốn nên ông có đến gặp vợ chồng ông C, bà O mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp cho Ngân hàng N – Chi nhánh huyện Đ để vay số tiền 580.000.000 đồng. Nay ông đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông C và bà O.

* Tại Đơn xin từ chối tham gia tố tụng đề ngày 15/10/2019, Ngân hàng N - Chi nhánh huyện Đ xác định không khởi kiện đối với ông Nguyễn Trường K trong

vụ án, nếu sau này ông K không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về thủ tục tố tụng dân sự và nội dung giải quyết vụ án:*

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án: Thẩm phán xác định quan hệ tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, hòa giải, chuyển giao hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có kiến nghị gì.

- Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 127, 128, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí Tòa án. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường C và bà Trần Thị Kiều O tuyên bố hợp đồng cầm cố đất ngày 09/9/2009 giữa ông C, bà O với ông K, bà Đ là vô hiệu, buộc ông K và bà Đ trả lại cho ông C và bà O 800.000.000 đồng, buộc ông C và bà O giao trả lại cho ông K và bà Đ diện tích đất cầm cố theo đo đạc thực tế 40.853m²; Án phí dân sự bị đơn phải chịu theo quy định; Lệ phí ghi nhận sự tự nguyện của ông C về việc chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 5.500.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà O, bà Đ, Ngân hàng có yêu cầu Tòa án xét xử vụ án vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà O, bà Đ, Ngân hàng.

[2] Về nội dung tranh chấp: Hội đồng xét xử nhận vào ngày 09/9/2009 giữa ông C và bà O với ông K và bà Đ có thiết lập hợp đồng cầm cố đất cho nhau. Cụ thể ông K và bà Đ có cổ cho ông C và bà O diện tích đất 40.372m² do ông Nguyễn Trường K đứng tên quyền sử dụng đất, với giá 800.000.000 đồng, thời hạn cổ đất 12 năm kể từ ngày 09/9/2009 đến ngày 09/9/2021, ông K và bà Đ nhận đủ số tiền 800.000.000 đồng, ông C và bà O nhận đất sử dụng và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Trường K, đến năm 2012 ông K mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông C để thế chấp vay tiền tại Ngân hàng là thực tế có xảy ra được các bên thừa nhận.

[3] Xét yêu cầu của ông C và bà O đối với ông K và bà Đ, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ông C, bà O và ông K, bà Đ thiết lập hợp đồng cầm cố đất vào ngày 09/9/2009 là trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện nhưng căn cứ quy định pháp luật tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 quy định thì người sử dụng đất có các quyền như “chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất... Nhà nước thu hồi đất”. Như vậy, ngoài các quyền này, các giao dịch khác về đất đai mà người sử dụng đất thực hiện đều trái với quy định pháp luật và

khi thực hiện giao dịch phải tuân thủ các điều kiện theo Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005 . Do vậy, đối chiếu với các quy định trên thì hợp đồng cầm cố đất giữa ông C và bà O với ông K và bà Đ là vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được quy định tại Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và phải chịu hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do vậy, ông C và bà O yêu cầu ông K và bà Đ phải có nghĩa vụ trả cho ông C và bà O 800.000.000 đồng tiền cổ đất; ông C và bà O giao lại diện tích đất 40.853m² theo đo đạc thực tế cho ông K và bà Đ là có cơ sở nên được chấp nhận.

[4] Đối với Ngân hàng N - Chi nhánh huyện Đ xác định không khởi kiện hợp đồng tín dụng đối với ông Nguyễn Trường K trong vụ án nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Trường hợp có tranh chấp nợ thì Ngân hàng có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 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 ông C và bà O không phải chịu; ông K và bà Đ phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 36.000.000 đồng [20.000.000 đồng + (400.000.000 đồng x 4%)]

[6] Lệ phí: Ghi nhận sự tự nguyện của ông C về việc chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 5.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 127, 128, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 26 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. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường C và bà Trần Thị Kiều O.

- Tuyên bố: Hợp đồng cầm cố đất giữa ông Nguyễn Trường C và bà Trần Thị Kiều O với ông Nguyễn Trường K và bà Trịnh Ngọc Đ thiết lập ngày 09/9/2009 là vô hiệu.

- Buộc ông K và bà Đ trả cho ông C và bà O số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

- Buộc ông C và bà O giao trả lại cho ông K và bà Đ diện tích đất 40.853m², có các hướng tiếp giáp:

+ Hướng Đông giáp đất ông Ngô Phi L (điểm M4M5 dài 41,71m);

+ Hướng Tây giáp Rạch M (điểm M8M9 dài 21,5m, M9M1 dài 18,14m);

+ Hướng Nam giáp đất ông Nhan Việt Kh (điểm M5M6 dài 885,91m, M6M7 dài 15,28m, M7M8 dài 139,1m);

+ Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Trường C (điểm M1M2 dài 90,29m, M2M3 dài 9,59m, M3M4 dài 934,33m).

(có sơ đồ đo đạc đất ngày 30/7/2019 kèm theo)

2. Án phí dân sự:

+ Án phí dân sự không có giá ngạch ông K và bà Đ phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); ông K và bà Đ chưa nộp.

+ Án phí dân sự ông K và bà Đ phải chịu 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng); ông K và bà Đ chưa nộp.

+ Ông C và bà O không phải chịu; hoàn trả lại cho ông C và bà O số tiền đã nộp tạm ứng 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và số tiền 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009333 và số 0009332 cùng ngày 17/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

3. Về lệ phí: Ông Nguyễn Trường C và bà Trần Thị Kiều O phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 5.500.000 đồng (năm triệu năm trăm nghìn đồng); ông C và bà O đã nộp đủ.

4. Kể từ ngày ông C và bà O có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền được thi hành án nếu như ông K và bà Đ chưa thi hành xong số tiền phải thi hành án thì phải chịu thêm phần lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án tại thời điểm thi hành án.

5. 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 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.

6. Về quyền kháng cáo: Ông C, ông K có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bà O, bà Đ, Ngân hàng N - Chi nhánh huyện Đ có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đầm Dơi;
- THA huyện Đầm Dơi;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

Tiêu Hồng Phụng