

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ LONG MỸ
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 160/2020/DS-ST
Ngày: 28 - 9 - 2020
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 THỊ XÃ LONG MỸ
TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Lắm

Các hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Minh Quang.

Ông Hồ Thanh Tùng.

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Nhiệm, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Mỹ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Mỹ Diện – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 31/2018/TLST-DS, ngày 19 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 158/2020/QĐXXST - DS, ngày 11 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* - Ông Võ Văn Đ, sinh năm: 1968.

- Bà Đặng Thị T, sinh năm: 1972

Bà T ủy quyền cho ông Đ (văn bản ủy quyền ngày 21/02/2019).

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã P, thị xã M, tỉnh Hậu Giang. Có mặt.

2. *Bị đơn:* - Ông Ngô Văn L, sinh năm: 1964.

- Bà Trần Thị Kim D, sinh năm: 1966.

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã P, thị xã M, tỉnh Hậu Giang. Vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Ngô Văn D1, sinh năm: 1969.

- Bà Biện Thị T1, sinh năm: 1971.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã P, thị xã M, tỉnh Hậu Giang. Vắng mặt.

- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch Diễm. Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn Hậu. Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Hậu Giang.

Địa chỉ: Số 31, đường 3/2, khu vực 3, phường 5, thành phố Vị Thanh, Hậu Giang. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 24/9/2018 quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Võ Văn Đ đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị T trình bày:

Vào ngày 26/3/2014 ông và bà Đặng Thị T có cổ của ông Ngô Văn L, bà Trần Thị Kim D 06 công tằm lớn đất ruộng với giá 172.000.000 đồng và 31 chỉ 5 phân vàng 9999, việc cổ đất có làm giấy tay cùng ngày. Do giấy tay viết nội Dng không cụ thể nên đến ngày 20/12/2015 ông và ông L bà D viết lại giấy cổ đất. Thỏa T sau vụ Đông Xuân hàng năm nếu ông L, bà D có tiền sẽ cho chuộc lại đất. Phần đất cổ là của ông D1 bà T1a cổ cho ông L bà D và ông L bà D cổ lại cho ông bà T. Quá trình sử dụng ông phát hiện phần đất ông L, bà D giao cho ông không đủ 06 công mà chỉ có 5,5 công nên xảy ra tranh chấp. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 20/12/2015 giữa ông, bà T với ông L, bà D. Buộc ông Ngô Văn L, bà Trần Thị Kim D trả cho ông số tiền cổ đất là 172.000.000 đồng và 31 chỉ 5 phân vàng 9999.

Tại văn bản ngày 27/02/2019, biên bản hòa giải ngày 27/02/2019 bị đơn bà Trần Thị Kim D trình bày: Bà là vợ ông L vào ngày 26/3/2014 bà và ông L có cổ cho vợ chồng ông Đ, bà T phần đất diện tích 06 công tằm lớn đất ruộng với giá 172.000.000 đồng và 31 chỉ 5 phân vàng 9999. Khi cổ đất hai bên có làm giấy tay, sau đó do nội Dng viết không cụ thể nên ông Đ có yêu cầu viết lại, thì con bà là Ngô Nhận Điền có viết lại vào ngày 20/12/2015. Thời gian thỏa T chuộc đất như ông Đ trình bày là đúng. Phần đất bà và ông L cổ cho ông Đ, bà T là của ông Ngô Văn D1 và bà Biện Thị T1 trước đó cổ cho bà và ông L. Ông Đ

cho rằng bà và ông L giao không đủ diện tích đất như thỏa T là không đúng, vì đất là của ông D1, bà T1 khi ông D1, bà T1 cố cho bà và ông L nói 06 công thì bà và ông L cố lại cho ông Đ đúng diện tích như đã cố của ông D1 bà T1.

Nay ông Đ, bà T yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, buộc bà và ông L trả 172.000.000 đồng, 31 chỉ 5 phân vàng 9999 bà không đồng ý, do hoàn cảnh hiện nay gặp khó khăn nên bà yêu cầu ông Đ tiếp tục sử dụng đất, khi nào có tiền bà sẽ chuộc lại.

Tại văn bản ngày 27/02/2019, biên bản hòa giải ngày 27/02/2019 bị đơn Ngô Văn L trình bày: Ông thống nhất toàn bộ lời trình bày của bà Trần Thị Kim D.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn Dũng bà Biện Thị T1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên chưa có ý kiến gì.

Tại văn bản ngày 17/8/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín, đại diện theo ủy quyền ông Phan Văn Hậu trình bày: Phần đất ông L, bà D cố cho ông Đ bà T là của ông Ngô Văn D1 và bà Biện Thị T1, phần đất này ông D1 bà T1 đã thế chấp cho ngân hàng và ngân hàng đã khởi kiện ông D1 bà T1. Ngày 29/9/2017 Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ tuyên xử buộc ông D1 bà T1 trả cho ngân hàng số tiền vốn lãi 385.208.333 đồng và ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp (là phần đất tranh chấp giữa ông Đ bà T với ông L bà D) để thu hồi nợ. Bản án đã có hiệu lực pháp luật và ngân hàng đã yêu cầu thi hành án. Do đó việc tranh chấp giữa ông Đ bà T với ông L bà D ngân hàng không có yêu cầu gì và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi tòa án thụ lý vụ án đến nay Thẩm phán được phân công đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự như: Xác định mối quan hệ tranh chấp, tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, gửi quyết định xét xử cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo thủ tục quy định về phiên tòa sơ thẩm. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay ông Đ bà T đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70,71 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông L bà D chưa thực hiện đúng quy định tại Điều

70,72 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông D1 bà T1 chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 70,73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội Dng: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Mỹ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục: Đối với bị đơn ông Ngô Văn L bà Trần Thị Kim D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn D1, bà Biện Thị T1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt ông Ngô Văn L bà Trần Thị Kim D, ông Ngô Văn D1, bà Biện Thị T1. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín đại diện theo ủy quyền ông Phan Văn Hậu có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt ông Hậu.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Nội Dng vụ án:

Vào ngày 26/3/2014 ông Võ Văn Đ và bà Đặng Thị T có cô của ông Ngô Văn L, bà Trần Thị Kim D 06 công tằm lớn đất ruộng với giá 172.000.000 đồng và 31 chỉ 05 phân vàng 9999, việc cố đất có làm giấy tay cùng ngày. Do nội Dng thỏa T không cụ thể nên đến ngày 20/12/2015 ông Đ bà T và ông L bà D viết lại giấy cố đất. Thỏa T sau vụ Đông Xuân hàng năm nếu ông L, bà D có tiền sẽ cho chuộc lại đất. Phần đất cố là của ông D1 bà T1 cố cho ông L bà D và ông L bà D cố lại cho ông Đ bà T. Quá trình sử dụng đất ông Đ phát hiện ông L bà D chỉ giao 5,5 công không đúng với thỏa T là 06 công nên ông Đ bà T yêu cầu hủy bỏ hợp đồng cầm cố đất ngày 20/12/2015 buộc ông L bà D trả lại 172.000.000 đồng và 31 chỉ 05 phân vàng 24k loại 9999. Còn ông L bà D cho rằng đã giao đất đúng như diện tích ông D1 bà T1 đã cố cho ông bà nhưng hiện nay ông bà đang gặp khó khăn nên yêu cầu ông Đ bà T tiếp tục sử dụng, khi nào có tiền sẽ chuộc lại. Việc tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[4] Theo mảnh trích đo địa chính số 45/TT.KTTN&MT ngày 24/6/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang thì phần đất ông L bà D cố cho ông Đ bà T có diện tích 7.593,5m² thửa số 612 giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CH00215 cấp ngày 24/5/2011 do ông Ngô Văn D1 và bà Biện Thị T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Đ bà T, Hội đồng xét xử nhận thấy: Vào ngày 26/3/2014 ông L bà D có cổ cho ông Đ bà T 06 công tầm lớn đất ruộng với giá 172.000.000 đồng và 31 chỉ 05 phân vàng 24k loại 9999, việc cổ đất có làm giấy tay cùng ngày, do nội Dng không ghi rõ ràng nên ngày 20/12/2015 ông L bà D viết lại giấy cổ đất theo nội Dng ngày 26/3/2014, thỏa T sau vụ Đông Xuân cắt xong hàng năm nếu ông L bà D có tiền và vàng thì ông Đ bà T cho chuộc lại, phần đất cổ là của ông D1, bà T1. Ông Đ bà T đã nhận đất và sử dụng cho đến nay. Quá trình sử dụng ông Đ phát hiện phần đất ông L bà D cổ cho ông và bà T không đúng 06 công như giấy cổ đất lập ngày 20/12/2015 nên ông Đ bà T yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất lập ngày 20/12/2015, buộc ông L bà D trả lại 172.000.000 đồng và 31 chỉ 05 phân vàng 24k loại 9999. Tại biên bản hòa giải ngày 27/02/2019 ông L bà D thừa nhận ông D1 bà T1 cổ đất cho ông L bà D sau đó ông L bà D lấy phần đất này tiếp tục cổ cho ông Đ bà T, trong khi đó ông D1 bà T1 đã thế chấp phần đất này cho ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín ngày 28/5/2013 nên việc ông D1 bà T1 cổ đất cho ông L bà D và ông L bà D tiếp tục cổ cho ông Đ bà T là không đúng và vi phạm điều cấm của pháp luật nên Giấy cho thuê đất (cổ đất) ngày 20/12/2015 giữa ông Ngô Văn L bà Trần Thị Kim D với ông Võ Văn Đ bà Đặng Thị T là vô hiệu. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 hợp đồng dân sự vô hiệu thì các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên tại bản án số 04/2017/KDTM-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ giữa nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín với bị ông ông Ngô Văn D1 bà Biện Thị T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Đ, Ngô Văn L, bà Trần Thị Kim D thì Hội đồng xét xử tuyên buộc ông D1 bà T1 trả cho ngân hàng số tiền vốn lãi tổng cộng là 385.208.333 đồng và ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp (phần đất ông L bà D cổ cho ông Đ bà T) để thu hồi nợ. Ông Đ không kháng cáo và bản án đã có hiệu lực pháp luật. Phần đất này ngân hàng đang yêu cầu phát mãi nên Hội đồng xét xử chỉ buộc ông L bà D trả cho ông Đ bà T số tiền 172.000.000 đồng và 31 chỉ 05 phân vàng 24k loại 9999 mà không buộc ông Đ bà T trả lại đất cho ông L bà D vì phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông D1 bà T1 đã thế chấp cho ngân hàng.

[6] Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Tại thời điểm xét xử sơ thẩm vàng 24k loại 9999 có giá 5.500.000 đồng/chỉ, 31 chỉ 05 phân x 5.500.000 đồng/chỉ = 173.250.000 đồng. Tổng cộng 173. 250.000 + 172.000.000 = 345.250.000, ông L bà D phải chịu 345.250.000 x 5% = 17.262.500 đồng.

Chi phí xem xét thẩm định bị đơn phải chịu 5.552.328 đồng.

[8] *Vì các lẽ trên,*

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, 147, 227, 228, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Căn cứ: Điều 117, 122, 123, 131, 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn Đ bà Đặng Thị T.

Giấy cho thuê đất (cổ đất) lập ngày 20/12/2015 giữa ông Ngô Văn L bà Trần Thị Kim D với ông Võ Văn Đ bà Đặng Thị T vô hiệu.

Buộc ông Ngô Văn L bà Trần Thị Kim D trả lại cho ông Võ Văn Đ bà Đặng Thị T 172.000.000 đồng (*một trăm bảy mươi hai triệu đồng*) và 31 chỉ 05 phân (*ba mươi một chỉ năm phân*) vàng 24k loại 9999.

Kể từ ngày ông Võ Văn Đ bà Đặng Thị T có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền 172.000.000 đồng 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. Lãi suất chậm trả tiền được xác định theo thỏa T của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468, nếu không thỏa T được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Văn L, bà Trần Thị Kim D phải chịu 17.262.500 đồng (*mười bảy triệu hai trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng*).

Ông Võ Văn Đ bà Đặng Thị T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.056.000 đồng (*bảy triệu không trăm năm mươi sáu nghìn đồng*) theo biên lai số 0019317 ngày 19/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ.

Chi phí xem xét thẩm định bị đơn ông Ngô Văn L, bà Trần Thị Kim D phải chịu 5.552.328 đồng (*năm triệu năm trăm năm mươi hai nghìn ba trăm hai mươi tám đồng*), do ông Võ Văn Đ đã nộp tạm ứng trước nên ông Ngô Văn L, bà Trần Thị Kim D có nghĩa vụ nộp trả lại cho ông Đ tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ.

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, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn ông Võ Văn Đ, bà Đặng Thị T có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 28/9/2020. Bị đơn ông Ngô Văn L bà Trần Thị Kim D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn D1, bà Biện Thị T1, ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín, đại diện theo ủy quyền ông Phan Văn Hậu được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương nơi cư trú.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- VKSND thị xã Long Mỹ;
- Chi cục THADS TX Long Mỹ;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Trần Văn Lãm