

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: **17/2018/DS-ST**

Ngày: 22/3/2018

V/v: "Tranh chấp Hợp đồng cổ đất".

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT – TỈNH KIÊN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử Sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: **Ông Trương Thanh Toàn.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1- **Ông: Võ Thanh Bình.**

2- **Ông: Phạm Văn Nam.**

Thư ký ghi biên bản phiên Tòa: **Bà Nguyễn Thị Thành Minh** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất tham gia phiên Tòa: **Ông Lương Thành Trung** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 3 năm 2018, tại P xử án Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, tiến hành xét xử công khai vụ án đã thụ lý số: 51/2016/TLST-DS, ngày 15 tháng 3 năm 2016, về việc " Tranh chấp Hợp đồng cổ đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2018/QĐXXST - DS, ngày 06 tháng 3 năm 2018. Giữa;

Nguyên đơn: Ông **Võ Văn P**, Sinh năm 1970 (Có mặt).

Địa chỉ: tổ 9 khu phố Sur Nam, thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn: 1. Ông **Nguyễn Ngọc T**, Sinh năm 1969 (Có mặt).

2. Bà **Lê Thị P1**, Sinh năm 1971 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp Huỳnh Sơn, xã Linh Huỳnh, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29 tháng 02 năm 2016 và tại phiên Tòa hôm nay ông Võ Văn P trình bày:

Vào ngày 10 tháng 4 năm 2012 vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị P1 có cổ cho ông Võ Văn P diện tích đất nông nghiệp 13 công tằm cắt nhưng theo biên bản đo đạc thực tế ngày 26 tháng 01 năm 2018 là 18.204m². Đất tọa lạc tại ấp Vàm Rầy, xã Bình Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang với giá cổ là 130.000.000đ (Một trăm ba chục triệu đồng). Thời gian cổ là 02 năm từ tháng 4 năm 2012 đến tháng 4 năm 2014 là hết thời hạn cổ. Đến nay thời hạn cổ đất đã hết, nhưng phía ông T, bà P1 không trả tiền cổ đất lại cho ông P mà diện tích đất cổ này đang bị Chi cục thi hành án huyện Hòn Đất đang kê biên bán đấu giá để trả nợ cho ngân hàng. Từ đó ông P yêu cầu hủy Hợp đồng cổ đất với vợ chồng ông T, bà P1 và buộc ông T, bà P1 phải trả lại tiền cổ đất cho ông P là 130.000.000đ và ông P sẽ giao trả lại toàn bộ diện tích đất đã cổ cho vợ chồng ông T, bà P1. Ngoài những yêu cầu trên ông P không trình bày gì thêm.

Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị P1 cùng trình bày: Vợ chồng ông T, bà P1 thừa nhận vào năm 2012 ông T, bà P1 có cổ cho ông P diện tích đất nông nghiệp 13 công tằm 3 mét, đất tọa lạc tại ấp Vàm Rầy, xã Bình Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang với giá cổ là 130.000.000đ (Một trăm ba chục triệu đồng). Thời hạn cổ là 02 năm từ tháng 4 năm 2012, đến tháng 4 năm 2014 là hết thời hạn cổ. Hiện nay thời hạn cổ đất đã hết nhưng ông T, bà P1 chưa có tiền trả lại cho ông P để ông P giao trả lại diện tích đất nêu trên. Nay ông P yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất ngày 10 tháng 4 năm 2012 và yêu cầu ông T, bà P1 trả lại tiền 130.000.000đ thì ông T, bà P1 cũng đồng ý nhưng khi nào bán được đất trả nợ cho Ngân hàng xong còn lại sẽ trả cho ông P. Ngoài ra ông T, bà P1 không trình bày gì thêm.

Trong phần tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất phát biểu ý kiến như sau:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự nhưng đã vi phạm về thời gian giải quyết vụ án.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa Sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

- Về chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn P, hủy hợp đồng cầm cố đất ngày 10 tháng 4 năm 2012 giữa ông Võ Văn P với vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị P1. Buộc vợ chồng ông T, bà P1 phải trả lại cho ông P tiền cổ đất là 130.000.000đ và ông P phải giao trả lại toàn bộ diện tích đất cho vợ chồng ông T, bà P1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp Hợp đồng dân sự được quy định tại các Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

[2] Về xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án: ông Võ Văn P trình bày vào ngày 10 tháng 4 năm 2012 vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị P1 có cho ông P diện tích đất nông nghiệp là 13 công tầm cát, đất tọa lạc tại ấp Vàm Rầy, xã Bình Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang với số tiền cổ là 130.000.000đ (Một trăm ba chục triệu đồng). Thời hạn cổ là 2 năm từ tháng 4 năm 2012 đến tháng 4 năm 2014 là hết thời hạn cổ. Đến nay thời hạn cổ đất đã hết, nhưng phía ông T, bà P1 không trả tiền cổ đất lại cho ông P. Từ đó các bên xảy ra tranh chấp và ông P yêu cầu hủy Hợp đồng cổ đất với ông T, bà P1 buộc vợ chồng ông T, bà P1 phải trả lại tiền cổ đất cho ông P là 130.000.000đ và ông P sẽ giao trả lại toàn bộ diện tích đất đã cổ cho ông T, bà P1. Từ đó có đủ căn cứ để xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp Hợp đồng cầm đất" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 309 Bộ luật dân sự.

[3] Xét hợp đồng cầm cố đất giữa ông Võ Văn P với ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị P1 là Hợp đồng vô hiệu. Bởi lẽ theo quy định tại Điều 179 luật đất đai năm 2014 thì không có quy định về người sử dụng đất được cầm cố đất, mặt khác theo quy định tại Điều 309 Bộ luật dân sự quy định "Cầm cố tài sản là việc một bên giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên kia để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ".

Như vậy theo quy định trên, việc cầm cố bất động sản là không đúng quy định của pháp luật, vi phạm vào Điều 122 và 123 Bộ luật dân sự, vì vậy việc cầm cố đất giữa ông P với ông T, bà P1 là giao dịch dân sự vô hiệu. Hội đồng xét xử có thể tuyên bố hủy hợp

đồng cầm cố đất ngày 10 tháng 4 năm 2012 giữa ông P với ông T, bà P1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định "Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận..."

Do đó khi hủy hợp đồng cầm cố đất giữa ông P với ông T, bà P1 thì buộc ông T, bà P1 phải liên đới trả lại cho ông P số tiền nhận cố đất là 130.000.000đ và buộc ông P phải giao trả lại cho ông T, bà P1 diện tích đất đo đạc thực tế là 18.204m². Đất tọa lạc tại ấp Vàm Rầy, xã Bình Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Diện tích đất có tứ cận như sau:

+ Cạnh 1 – 2 giáp bà Trần Thị Phụng, bà Dương Thị Lý = 58,92m

+ Cạnh 2 - 3 giáp ông Tống Văn Ánh = 309,1m.

+ Cạnh 3 - 4 giáp kênh Tiêu = 58,7m.

+ Cạnh 4 - 1 giáp ông Bùi Văn Bền = 310m

- Tổng diện tích theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26 tháng 01 năm 2018 là 18.204m².

[4] Xét yêu cầu của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị P1 yêu cầu khi nào bán được đất thì sẽ trả hết số tiền cố cho ông P. Hội đồng xét xử thấy rằng pháp luật không có quy định về việc Tòa án có quyền ấn định thời gian thanh toán, nên không thể chấp nhận yêu cầu này.

[5] Đối với chi phí tố tụng, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Tại phiên Tòa hôm nay ông Võ Văn P tự nguyện chịu, không có yêu cầu gì, nên ghi nhận.

[6] Xét các đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự Sơ thẩm: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/NQ-HĐTP ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án. Thì vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị P1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng các Điều 309, Điều 122, Điều 123 và Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 179 Luật đất đai.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-HĐTP ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn P yêu cầu hủy Hợp đồng cổ đất ngày 10 tháng 4 năm 2012 với ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị P1 .

- Hủy hợp đồng cầm cố đất ngày 10 tháng 4 năm 2012 giữa ông Võ Văn P với ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị P1 .

2. Buộc ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị P1 phải liên đới trả lại cho ông Võ Văn P tiền cổ đất là 130.000.000đ (Một trăm ba chục triệu đồng).

- Buộc ông Võ Văn P phải giao trả lại cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị P1 diện tích đất đo đạc thực tế ngày 26 tháng 01 năm 2018 là 18.204 m², đất tọa lạc tại ấp Vàm Rầy, xã Bình Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, đất có tứ cận như sau:

+ Cạnh 1 – 2 giáp bà Trần Thị Phụng, bà Dương Thị Lý= 58,92m

+ Cạnh 2 - 3 giáp ông Tống Văn Ánh = 309,1m.

+ Cạnh 3 - 4 giáp kênh Tiêu = 58,7m.

+ Cạnh 4 - 1 giáp ông Bùi Văn Bền = 310m.

Kể từ khi ông Võ Văn P giao trả đất cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị P1, ông Võ Văn P có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị P1 không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông Võ Văn P thì hàng tháng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị P1 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 2015.

3. Bác yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị P1 yêu cầu khi nào bán được đất sẽ trả hết tiền cổ cho ông Võ Văn P.

4. Về án phí Dân sự Sơ thẩm: Là 6.500.000đ buộc ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị P1 phải liên đới nộp 6.500.000đ (Sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả lại 3.250.000đ (Ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) là tiền tạm ứng án phí cho ông Võ Văn P theo biên lai thu số 0005422 ngày 10 tháng 3 năm 2016. Tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang

Án xử công khai, có mặt các đương sự, báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

"Trường hợp bản án này 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, 7a và 9 luật thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung. 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:

- Đương sự.
- VKS cùng cấp.
- P.GĐKT.
- THA.
- Lưu.

Trương Thanh Toàn