

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NGÃ NĂM
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 26/2017/DS-ST

Ngày: 26/7/2017.

“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 NGÃ NĂM, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Quang Nhuận.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/. Ông Nguyễn Văn Lạc.

2/. Ông Trần Minh Chánh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Giang Tấn Sỹ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 119/2016/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2016 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 53/2017/QĐXXST-DS, ngày 22 tháng 6 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1978 (Có mặt).

1.2. Chị Phan Thị Mỹ N, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của chị Phan Thị Mỹ N: Anh Nguyễn Văn T, theo văn bản ủy quyền lập ngày 22/6/2017.

Cùng địa chỉ: Nhà số 451, Khóm VT, phường ..., thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn H (Tên gọi khác Nguyễn Anh H), sinh năm 1963 (Vắng mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1948 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Nhà chưa số, Khóm VT, phường ..., thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1952, địa chỉ: Nhà số 450, Khóm VT, phường ..., thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T2: Anh Nguyễn Văn T, theo văn bản ủy quyền lập ngày 22/6/2017.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 18/8/2016 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn anh Nguyễn Văn T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Phan Thị My N trình bày: Vào ngày 11/4/2009 và ngày 14/4/2009, cha anh là ông Nguyễn Văn T2 có thỏa thuận ông Nguyễn Văn H (Chú ruột anh) là vợ chồng anh bỏ ra tổng số tiền 43.000.000 đồng để chuộc lại phần đất mà ông H, bà H đã cầm cố cho người khác, cụ thể là thửa đất số 723, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm VT, phường ..., thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi chuộc đất thì vợ chồng anh canh tác cho đến nay, nhưng vì hiện tại thửa đất số 723 đã giải quyết chia thừa kế nên Chi cục Thi hành án đã thông báo cho vợ chồng anh về quyền khởi kiện ông H để đảm bảo quyền lợi của mình. Do vậy, anh và chị N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng và yêu cầu ông H cùng vợ là bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm giao trả cho anh và chị N số tiền 43.000.000 đồng, vợ chồng anh sẽ giao lại cho ông H, bà H phần đất có diện tích 12.388,2 m², thuộc thửa đất số 723, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm VT, phường ..., thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Trong quá trình xét xử, các bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H đều vắng mặt, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý án cho ông H và bà H được biết nội dung khởi kiện của các nguyên đơn nhưng ông, bà vẫn không có văn bản trình bày ý kiến cung cấp cho Tòa án.

Theo biên bản lấy lời khai của Tòa án lập ngày 15/5/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Vào năm 2009, ông có thỏa thuận với vợ chồng ông Nguyễn Văn H (Em ruột ông), bà Nguyễn Thị H về việc chuộc lại diện tích đất 12.388,2 m², thuộc thửa đất số 723 mà ông H, bà H đã cầm cố cho ông Huỳnh Văn Lâu và ông Đàm Văn Keo với tổng số tiền là 43.000.000 đồng. Số tiền chuộc đất là của con ông là Nguyễn Văn T và con dâu Phan Thị My N, vì ông là cha nên đại diện thay con đứng ra thỏa thuận việc chuộc lại đất. Vợ chồng Nguyễn Văn T là người canh tác thửa đất 723 kể từ khi chuộc lại cho đến

nay. Hiện tại ông không còn liên quan gì đến việc cầm cố đất nên ông không có yêu cầu gì.

Tại phiên tòa, nguyên đơn anh Nguyễn Văn T, đồng thời là người đại theo ủy quyền của chị Phan Thị Mỹ N và ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Vào ngày 11/4/2009, anh cùng ông Nguyễn Văn H (Nguyễn Anh H) và ông Huỳnh Văn Lâu có thỏa thuận lập “Đơn xin chuộc đất”, nội dung là anh thay ông H chuộc lại phần đất ruộng 3,5 công tầm cây trước đây ông H cầm cố cho ông Lâu với số tiền là 15.000.000 đồng. Tiếp theo vào ngày 18/4/2009, anh cùng ông H và ông Đàm Văn Keo có thỏa thuận lập “Đơn chuộc đất”, nội dung là anh thay ông H chuộc lại phần đất ruộng 3,5 công tầm cây trước đây ông H cầm cố cho ông Keo với số tiền là 25.000.000 đồng, trong đó có chuộc thêm phần đất nền mộ với số tiền 3.000.000 đồng, tổng cộng là 28.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, vị Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của pháp luật, riêng các bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H trong quá trình xét xử vụ án đã không chấp hành theo các giấy triệu tập của Tòa án.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời thừa nhận của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H về việc cầm cố 12.388,2 m², thuộc thửa đất số 723 với số tiền 43.000.000 đồng. Nội dung này thể hiện tại “Đơn phản tố” của ông H lập ngày 29/8/2011 và “Biên bản lấy lời khai” của Tòa án đối với bà H lập ngày 21/3/2012, chứng cứ này được Tòa án trích lục từ vụ án “Tranh chấp thừa kế, hợp đồng cầm cố, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản” do Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã xét xử phúc thẩm theo bản án số 208/2015/DS-PT, ngày 17/9/2015 đã có hiệu lực pháp luật. Từ những căn cứ nêu trên, vị Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T và chị N là hủy hợp đồng cầm cố đất, buộc ông H và bà H hoàn trả cho anh T và chị N số tiền 43.000.000 đồng, ngược lại anh T và chị N giao trả lại cho ông H và bà H phần cầm cố 12.388,2 m², thuộc thửa đất số 723, tọa lạc tại Khóm VT, phường ..., thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Xét về thủ tục tố tụng tại phiên tòa:

[1]. Các bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật

Tổ tụng dân sự năm 2015 (Sau đây được viết tắt là BLTTDS năm 2015) tiến hành xét xử vắng mặt ông H và bà H.

Xét về nội dung vụ án:

[2]. Theo hồ sơ vụ án “Tranh chấp thừa kế, hợp đồng cầm cố, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản”, đã được Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã xét xử phúc thẩm tại bản án số 208/2015/DS-PT, ngày 17/9/2015 đã có hiệu lực thi hành, trong vụ án này ông Nguyễn Văn H là bị đơn và bà Nguyễn Thị H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Qua trích lục các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án này, Tòa án thu thập được: “Đơn phản tố” của ông Nguyễn Anh H lập ngày 29/8/2011; “Biên bản lấy lời khai” của Tòa án huyện Ngã Năm đối với bà H lập ngày 21/3/2012; “Biên bản lấy lời khai” của Tòa án huyện Ngã Năm đối với ông Đàm Văn Keo lập ngày 12/5/2010; “Biên bản lấy lời khai” của Tòa án huyện Ngã Năm đối với ông Huỳnh Văn Lâu (tên gọi khác là Huỳnh Văn Nhiều) lập ngày 12/5/2010. Qua lời trình bày của ông H, bà H, ông Keo và ông Lâu tại các chứng cứ nêu trên, xác định được: Trước đây ông H và bà H có cầm cố cho ông Keo và ông Lâu tổng cộng khoảng 7,5 công đất ruộng với số tiền tổng số tiền 43.000.000 đồng, sau đó ông Nguyễn Văn T2 (Anh ruột ông H) đứng ra thỏa thuận với ông H cùng với ông Keo, ông Lâu là ông Tiểu sẽ thay ông H chuộc lại toàn bộ phần đất nêu trên với tiền 43.000.000 đồng. Tại thời điểm giải quyết vụ án trên thì ông H có “Đơn phản tố” yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Tiểu cho ông chuộc lại phần đất cầm cố nêu trên với số tiền 43.000.000 đồng, nhưng vì ông vắng mặt hai lần không có lý do nên Tòa án đã đình chỉ không xem xét yêu cầu phản tố của ông. Nay đối chiếu với lời trình bày của anh Nguyễn Văn T, chị Phan Thị Mỹ N và ông Nguyễn Văn T2 trong vụ án này đều trùng khớp với các tình tiết nêu trên. Như vậy, có đủ cơ sở để Hội đồng xét xử xác định: Ông Tiểu có đại diện cho con là anh T, chị N thỏa thuận chuộc lại diện tích 12.388,2 m², thuộc thửa đất số 723 mà ông H, bà H đã cầm cố cho ông Keo và ông Lâu với số tiền 43.000.000 đồng, đây là tiền của anh T và chị N bỏ ra. Như vậy sự thật là anh T và chị N chính là người cầm cố lại của ông H, bà H diện tích đất 12.388,2 m² tại thửa số 723 với số tiền 43.000.000 đồng.

[3]. Xét thấy tại thời điểm năm 2009, các bên xác lập hợp đồng cầm cố đất, Luật đất đai năm 2003 và Bộ luật Dân sự năm 2005 không quy định quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng cầm cố, nên việc các bên xác lập giao dịch là trái với quy định pháp luật, do vậy Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự 2005 tuyên bố giao dịch này bị vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên kể từ thời điểm xác lập, nên cần phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, các bên có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Ông H và bà H có trách nhiệm hoàn trả cho anh T và chị N số tiền cầm cố đất đã nhận là 43.000.000 đồng, ngược lại anh T và chị N có trách nhiệm giao trả lại cho ông H diện tích đất 12.388,2 m² tại thửa số 723 (Theo bản án phúc thẩm số 208/2015/DS-PT, ngày 17/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (Đã có hiệu lực pháp luật)

chia thừa kế cho cá nhân ông H được quyền sử dụng toàn bộ thửa đất 723, vì vậy Hội đồng xét xử buộc anh T và chị N giao trả đất lại cho cá nhân ông H)

[4]. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và đo đạc đối với phần đất tranh chấp là 3.286.700 đồng, ông H và bà H phải chịu chi phí này theo quy định tại Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nhưng anh T và chị N đã nộp tạm ứng trước chi phí này nên phía ông H và bà H có trách nhiệm hoàn trả số tiền nêu trên cho anh T và chị N.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông H và bà H mỗi người phải chịu án phí đối với yêu cầu của các nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí, với số tiền là: $43.000.000đ \times 5\% : 2 = 1.075.000$ đồng. Nhưng ông H là thương binh người có công với cách mạng và bà H là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt nam.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 127 và Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và điểm đ, khoản 1, Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1/ Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn T, chị Phan Thị My N với ông Nguyễn Văn H (tên khác là Nguyễn Anh H), bà Nguyễn Thị H bị vô hiệu:

- Buộc anh T và chị N có nghĩa vụ giao trả cho ông H diện tích đất $12.388,2m^2$, tại thửa số 723, tọa lạc tại Khóm VT, phường ..., thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau:

Hướng Đông: Giáp đất ông Đàm Văn Chính số đo 102,1m.

Hướng Tây: Giáp đất ông Dương Thanh Thoản các đoạn: 100,1m + 3,9m.

Hướng Nam: Giáp đất ông Đàm Văn Đẩu các đoạn: 9,6m + 92,11m + 23,29m.

Hướng Bắc: Giáp đất ông Lê Thanh Toàn các đoạn: 11,9m + 10m + 99,1m.

(có bản vẽ phân đất này kèm theo bản án)

- Buộc ông H và bà H có nghĩa vụ hoàn trả cho anh T và chị N số tiền 43.000.000đ (*Bốn mươi ba triệu đồng*).

Để đảm bảo quyền lợi của anh T và chị N khi thi hành án, kể từ ngày anh T và chị N có đơn yêu cầu thi hành án, phía ông H và bà H còn phải chịu tiền lãi do chậm thi hành án, theo mức lãi suất 10%/năm, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Ông H và bà H phải chịu chi phí thẩm định, định giá và đo đạc tài sản tranh chấp với tổng số tiền là 3.286.700 đồng (*ba triệu, hai trăm tám mươi sáu ngàn, bảy trăm đồng*), ông H và bà H có nghĩa vụ hoàn trả số tiền này cho anh T và chị N.

- Ông H và bà H là người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông, bà được miễn nộp tiền án phí.

- Anh T và chị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, anh, chị được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng (*hai trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0000694, ngày 21/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn nêu trên được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết hợp lệ bản án.

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:

- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Phòng NVKT-THA TAND tỉnh ST;
- Các đương sự;
- Lưu HS-VA.

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

Phạm Quang Nhuận