

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ MỚI
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 72/2018/DS-ST

Ngày: 27-6-2018

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi
quyền sử dụng đất; hợp đồng cầm cố đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tới.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đ Văn Tâm.

Ông Võ Lâm Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thi, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới tham gia phiên tòa:
Bà Đoàn Thụy Thùy Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:320/2015/TLST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2015 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất; hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58/2018/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mai H, sinh năm 1960. (có mặt)

Cư trú: Khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1961. (có mặt)

Cư trú: Ấp L, xã K, huyện C, An Giang

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị L, sinh năm 1958. (xin vắng mặt)

Cư trú: Ấp A, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

2. Ông Võ Văn C, sinh năm 1960. (có mặt)

Cư trú: Ấp H, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

3. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1977. (có mặt)

Cư trú: Ấp A, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

4. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1987. (xin vắng mặt)
5. Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1992. (xin vắng mặt)
Cư trú: Ấp H, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.
Người làm chứng: Ông Hồ Thanh Tân, sinh năm 1952.
Cư trú: Khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, tờ tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai H trình bày:

Tôi được cha, mẹ tôi cho diện tích đất rẫy 1.474m² và được Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01504 ngày 06/8/2013 do tôi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 12/12/2014 giữa tôi và bà Nguyễn Thị S có làm giấy tay hoán đổi diện tích đất 650m² với nhau, tôi đã giao đất cho bà S nhưng bà S không giao đất cho tôi.

Thực tế đất này tôi đã hoán đổi với em tôi là Nguyễn Hồng T1, bà Nguyễn Thị S vào năm 2010. Lúc này má tôi chỉ cho miệng, chưa làm giấy tờ nhưng giấy đỏ tôi đã giữ, đến năm 2013 tôi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, sau khi em tôi (Tâm) chết tôi mới làm giấy hoán đổi với bà S vào năm 2014 để hợp thức hóa và để làm giấy chứng nhận QSDĐ.

Theo kết quả đo đạc thực tế thì diện tích tôi đã giao cho bà S là 579m², khi khởi kiện vì không biết diện tích chính xác là bao nhiêu, nay tôi thay đổi yêu cầu, chỉ yêu cầu bà S trả lại cho tôi 579m².

Đất này hiện nay bà S đã cõ cho bà Trần Thị L và ông Nguyễn Văn Đ. Đối với hợp đồng cầm cõ đất này tôi yêu cầu hủy bỏ. Buộc ông Đ, bà S cùng với bà L có nghĩa vụ trả 579m² đất này lại cho tôi, bà S có nghĩa vụ trả tiền cõ đất lại cho ông Đ và bà S.

Bị đơn bà Nguyễn Thị S trình bày: Diện tích đất 579m² là đất của tôi mua của mẹ chồng tôi là bà Nguyễn Thị M (hiện nay bà Miên đã chết), mua năm nào không nhớ, khoảng 20 năm, mua bán không có làm giấy tờ, tôi mua với diện tích đất khoảng 500m², sau đó chang thêm bờ đất mới được diện tích 579m² như hiện nay. Giá chuyển nhượng lúc đó là 1,3 lượng vàng 24k (9999). Khoảng 2011 vợ chồng tôi cõ cho bà L, nhưng trong giấy cõ đất ghi năm 2013. Vợ chồng tôi cõ cho bà Trần Thị L, nhưng trong giấy bà L kêu ông Nguyễn Văn Đ đứng tên giấy cõ đất, giá cõ là 20.000.000 đồng, tiền này bà L đưa vợ chồng chúng tôi, đến nay chưa chuộc lại được.

Nay bà H yêu cầu tôi trả đất lại cho bà H tôi không đồng ý vì đất này tôi đã mua của má chồng tôi. Hợp đồng hoán đổi quyền sử dụng đất ngày 12/12/2014 là do tôi ký tên nhưng phần đất chuyển đổi trong hợp đồng hoán đổi với bà H thì tôi đã giao cho bà H và bà H đã bán cho ông C.

Bà Nguyễn Thị Mai H được UBND huyện Chợ Mới cấp CH01504 ngày 06/8/2013.

Tại biên bản hòa giải ngày 14/4/2017 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày: Việc cầm cố đất với bà S, trong giấy tôi để con tôi tên Nguyễn Văn Đ đứng tên nhưng số tiền cầm cố đất 20.000.000 đồng là của tôi. Tôi không có ý kiến trong vụ án này.

Tại biên bản hòa giải ngày 14/4/2017 và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà Trần Thị L. Ông cũng không có ý kiến trong vụ án này. Vì là bà con với hai bên nên ông không khởi kiện, để tự thỏa thuận. Trước đây UBND xã Long Kiên có hòa giải vụ tranh chấp giữa bà H và bà S. Giữa hai bên có đổi đất với nhau, bà H giao đất cho bà S nhưng bà S không giao đất cho bà H, UBND xã có xuống cắm ranh đất nhưng bà S không đồng ý nên không tiến hành được.

Tại tờ tự khai ngày 18/11/2015, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn C trình bày:

Giữa bà H với bà S có hoán đổi diện tích 650m², bà H đã giao cho bà S với hình thức hoán đổi bằng giấy tay, bà S đã nhận đất và hiện nay đã cố cho bà L.

Đối với diện tích 650m² của bà S thì không có giao cho bà H, diện tích này hiện nay tôi đang sử dụng, bà S đã bán cho tôi năm 2014, có làm giấy tay, tôi đã trả tiền cho bà S một phần. Trong vụ tranh chấp này tôi không yêu cầu gì. Sau này nếu có tranh chấp tôi sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Tại biên bản hòa giải ngày 14/4/2017; 18/9/2017 và tại phiên tòa, ông C trình bày: Tôi có làm giấy tờ mua bán đất với bà S khoảng 1000m² nhưng tôi đã giao tiền đổi với 495m² và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với diện tích 650m² đang tranh chấp giữa bà H và bà S hiện đang bỏ trống, tôi chưa giao tiền cho bà S, tôi cũng không mua bán gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật.

Xét thấy, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 12/12/2014, giữa bà H với bà S được ký kết trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận nhưng không đảm bảo về mặt hình thức, chưa được công chứng chứng thực và chưa đăng ký việc chuyển đổi quyền sử dụng đất tại Cơ quan có thẩm quyền theo Điều 693, 694 Bộ luật dân sự 2005, Điều 95, Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Như vậy, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 12/12/2014 chưa có hiệu lực pháp luật và bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Kết quả xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 26/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, xác định: Diện tích đất 579m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01505 ngày 06/8/2013 đã được UBND huyện Chợ Mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, hiện do ông Đ, bà L canh tác và diện tích đất 650m² của bà S hiện bỏ trống. Ông Đ, bà L có yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất vô hiệu và buộc bà S trả 20.000.000 đồng nhưng không nộp

tạm ứng án phí nhưng không nộp tạm ứng án phí nên Tòa án không thụ lý yêu cầu độc lập của ông Đ, bà L. Tại phiên tòa, ông Đ không yêu cầu bà S trả 20.000.000 đồng và không có ý kiến đối với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nên không đề cập đến.

Hiện, diện tích đất 579m² do ông Đ, bà L quản lý, sử dụng nên bà H yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là phù hợp Điều 703, 704 Bộ luật dân sự năm 2005 và buộc bà S, bà L và ông Đ liên đới giao trả bà H diện tích đất 579m² theo các mốc điểm 3, 4, 5, 6 sơ đồ đo đạc ngày 18/8/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 693, 694, 703, 704 Bộ luật dân sự 2005; Điều 95, Điều 188 Luật đất đai, xem xét quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị Mai H khởi kiện bà Nguyễn Thị S, bà S cư trú ấp H, xã K, huyện C, tỉnh An Giang. Căn cứ vào Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Bà Trần Thị L, ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc Như có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt.

Ngày 30/6/2018 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu giải quyết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông với bà Nguyễn Thị S, yêu cầu bà S trả lại 20.000.000 đồng tiền cổ đất. Tòa án đã thông báo cho ông Đ nộp tiền tạm ứng án phí nhưng ông Đ không thực hiện là xem như từ bỏ quyền yêu cầu độc lập của mình. Tòa án cũng đã trả lại đơn yêu cầu độc lập của ông Đ theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Giữa bà Nguyễn Thị Mai H với bà Nguyễn Thị S có xác lập hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất 12/12/2014, có lập thành văn bản, có nhân chứng là ông Võ Văn C và ông Hồ Thanh T2 chứng kiến ký tên xác nhận. Hợp đồng này được xác lập trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, không bị lừa dối hay ép buộc. Nhưng hợp đồng này chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai nên chưa có hiệu lực theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013. Mặt khác, diện tích đất mà bà S thỏa thuận hoán đổi với bà H là tài sản chung của vợ chồng, do ông T1 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01742QSDĐ/gB ngày 05/7/1997 nhưng khi xác lập hợp đồng chuyển đổi ngày 12/12/2014 (thời gian này ông T1 đã chết) chỉ có bà S định đoạt là không đúng quy định tại Điều 167 Luật đất đai, Điều 223 Bộ luật dân sự 2005 nên hợp đồng không có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết và các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận.

Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, người làm chứng thì bà Nguyễn Thị S có nhận của bà Nguyễn Thị Mai H 579m², bà H chưa nhận 650m² đất của bà S. Diện tích 579m² đất bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01504 do UBND huyện Chợ Mới cấp ngày 06/8/2013, hiện nay bà S đã nhận theo hợp đồng chuyển đổi thì ông Nguyễn Hồng T1, bà Nguyễn Thị S đã cầm cố cho bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn Đ theo hợp đồng cầm cố đất ngày 26/4/2010.

[3]. Xét hợp đồng cầm cố đất ngày 26/4/2010 giữa ông Nguyễn Hồng T1, bà Nguyễn Thị S với bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn Đ. Hợp đồng có lập thành văn bản, xác lập trên cơ sở tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, được các bên thừa nhận. Nhưng theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai thì không quy định cá nhân được quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng này vô hiệu kể từ thời điểm giao kết theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 mặc dù hợp đồng có được thực hiện hay chưa. Mặc dù ông Đ, bà L không yêu cầu giải quyết nhưng theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận khi giao dịch dân sự vô hiệu. Ông T1, bà S đã nhận của bà L 20.000.000 đồng, ông Đ, bà L nhận của ông T1, bà S 579m². Do đó, các đương sự có nghĩa vụ giao trả cho nhau số tiền và diện tích đất trên.

Do ông Nguyễn Hồng Tâm đã chết năm 2012 nên vợ và con của ông T1 là Nguyễn Thị S, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Thị Ngọc Như phải thực hiện nghĩa vụ thay ông đối với phần nghĩa vụ mà ông phải thực hiện đối với bà L. Nhưng chỉ chịu nghĩa vụ trong phạm vi tài sản của ông T1 để lại là phù hợp Điều 637 Bộ luật dân sự năm 2005.

[4]. Các đương sự không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không xem xét giải quyết.

[5]. Đối với lời trình bày của bà Nguyễn Thị S cho rằng diện tích đất 579m² này là của bà, nguồn gốc bà mua của mẹ và em chồng, bà không đồng ý trả lại cho bà H. Nếu bà S có tranh chấp thì bà có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác vì yêu cầu của bà chưa được hòa giải ở cơ sở theo quy định.

[6]. Chi phí đo đạc 102.000 đồng, định giá tài sản 1.600.000 đồng, tổng cộng 1.702.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận nên bà S phải hoàn trả lại cho bà H chi phí này.

[7]. Chi phí trích lục hồ sơ 100.000 đồng theo biên lai thu số 0033072 ngày 20/11/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện C, bà H tự nguyện chịu chi phí này nên bà S không phải hoàn trả lại.

[8]. Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Bà Nguyễn Thị S phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất bị hủy bỏ.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc N phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, 137, 223, 425, 637, 693, 694, 695, 696 Bộ luật dân sự 2005;

Điều 167, 188 Luật đất đai;

Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mai H.
- Hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 12/12/2014 được giao kết giữa bà Nguyễn Thị Mai H với bà Nguyễn Thị S.
- Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất ngày 26/4/2010 được giao kết giữa ông Nguyễn Hồng T1, bà Nguyễn Thị S với bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn Đ vô hiệu.
- Buộc bà Nguyễn Thị S, bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn Đ liên đới giao trả cho bà Nguyễn Thị Mai H diện tích đất 579m² thể hiện tại các mốc điểm 3, 4, 5, 6 theo sơ đồ khu đất tranh chấp ngày 18/8/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện C.
- Buộc bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc Như liên đới trả cho bà Trần Thị L 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Ngọc N chỉ chịu trách nhiệm liên đới nghĩa vụ trong phạm vi tài sản do ông Nguyễn Hồng T1 để lại.
- Chi phí đo đạc, định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Mai H 1.702.000 đồng (một triệu bảy trăm lẻ hai nghìn đồng).
- Chi phí trích lục hồ sơ: Công nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Mai H tự nguyện chịu 100.000 đồng, bà H đã nộp đủ.

- Về án phí:

Bà Nguyễn Thị S phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất bị hủy bỏ.

Bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc N liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Mai H được nhận lại 200.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004027 ngày 21/10/2015 và 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0014526 ngày 02/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với 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 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Thành Tới