TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHƯỚC LONG** **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2022/DS-ST
Ngày: 18 – 01 – 2022
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 PHƯỚC LONG – TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Yến Ly**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Nguyễn Hồng Lành**

2. Ông **Trần Thanh Tuấn**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ngân** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu *tham gia phiên tòa:* Bà **Đoàn Vũ Loan** – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phước Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 157/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 216/2021/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh **Phạm Văn L**, sinh năm 1987; Địa chỉ: ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. *(Có mặt)*

2. Bị đơn: Anh **Trần Văn N**, sinh năm 1970 và chị **Trương Thị Đ,** sinh năm 1975; Cùng địa chỉ: ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu; *(Vắng mặt)*

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

3.1. Chị **Võ Thị Y**, sinh năm 1983; Địa chỉ: ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. *(Có mặt)*

3.2. Ông **Lê Văn M**, sinh năm 1960 và bà **Trần Thị G**, sinh năm 1965; Cùng địa chỉ: ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. *(Vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà nguyên đơn anh Phạm Văn L trình bày:*

Vào năm 2012, anh có cố đất của ông Lê Văn M phần đất ruộng 03 công tầm cấy tọa lạc ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu với giá 100.000.000 đồng, thỏa thuận thời hạn cố đất là 03 năm (từ ngày 16/3/2012 đến ngày 16/3/2015), khi cố đất hai bên có làm giấy tay. Khi chưa đến hạn chuộc đất thì ông M đã chuyển nhượng phần đất cố cho vợ chồng anh N và chị Đ và thỏa thuận sau này anh N và chị Đ sẽ có trách nhiệm chuộc đất, vợ chồng anh đồng ý. Khi hết hạn cố đất, anh có giao lại đất cho vợ chồng anh N và chị Đ canh tác, khi anh N và chị Đ xạ lúa xong thì chị Đ có viết giấy hứa 05 ngày sẽ trả lại tiền cố đất cho anh, nếu không trả tiền thì bỏ giống giao đất cho anh tiếp tục canh tác. Nhưng hết 05 ngày thì anh N có đến gặp anh nói là không có tiền chuộc đất nên để đất cho anh tiếp tục canh tác. Anh cũng đồng ý tiếp tục canh tác và nói khi nào anh N và chị Đ có tiền thì sẽ chuộc đất. Phần đất nhận chuyển nhượng của ông M, vợ chồng anh N và chị Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do anh N và chị Đ nợ người khác nên phần đất 03 công tầm cấy cố cho anh đã bị kê biên phát mãi, hiện nay anh chỉ còn canh tác khoảng ¼ công tầm cấy (theo đo đạt thực tế diện tích 296,1m^2 thuộc thửa số 1128, tờ bản đồ số 8).

Nay anh yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh với ông Lê Văn M lập ngày 16/3/2012 âm lịch, do ông M đã chuyển nhượng phần đất cố cho vợ chồng anh Trần Văn N và chị Trương Thị Đ và các bên đã thỏa thuận vợ chồng anh N có nghĩa vụ chuộc đất nên anh yêu cầu anh N và chị Đ phải trả lại cho anh số tiền cố đất là 100.000.000 đồng. Anh đồng ý giao trả lại cho anh N và chị Đ phần đất mà anh đã nhận cầm cố còn lại theo đo đạt thực tế diện tích 296,1m^2 thửa đất số 1128 tờ bản đồ số 08 tọa lạc ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu do anh đang canh tác. Ngoài ra anh không còn yêu cầu gì khác.

** Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ Nều lần nhưng vắng mặt nên Tòa án không lấy được lời khai.*

** Theo lời khai có trong hồ sơ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn M trình bày:*

Ông trình bày thống nhất với lời khai của anh L về việc thỏa thuận cố đất cho vợ chồng anh L. Sau khi cố đất khoảng 02 năm thì do hoàn cảnh khó khăn nên ông đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 05 công tầm cấy của ông (bao gồm phần đất cố cho anh L) cho vợ chồng anh N với giá 400.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng thì đất cố anh L vẫn đang canh tác nên giữa ông với vợ chồng anh N và vợ chồng anh L có thỏa thuận vợ chồng anh N chỉ trả cho ông số tiền 300.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng vợ chồng anh N sẽ giữ lại để đến hạn chuộc đất sẽ trả tiền cố đất cho vợ chồng anh L. Nay ông đồng ý huỷ hợp đồng cố đất giữa ông và anh L vào ngày 16/3/2012 âm lịch. Do giữa ông với vợ chồng L và vợ chồng ông N đã thoả thuận vợ chồng ông N giữ lại 100.000.000 đồng để thực hiện nghĩa vụ chuộc đất theo thoả thuận cố đất của ông với vợ chồng anh L, vì vậy nay phần đất cố cho ông L đã thi hành án, thì vợ chồng N phải có nghĩa vụ trả lại tiền cố đất cho vợ

chồng L theo thoả thuận. Ông thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh L và đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt.

** Theo lời khai có trong hồ sơ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị G trình bày:*

Bà thống nhất theo lời khai của ông M và đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long phát biểu ý kiến:*

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự, tuy Nên việc gửi văn bản tố tụng và chuyển hồ sơ còn thực hiện chưa đúng; Đối với đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, riêng bị đơn chưa chấp hành quy định tại khoản 15, 16 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh L. Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh L với ông M lập ngày 16/3/2012 vô hiệu. Buộc anh N và chị Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho anh L và chị Y số tiền 100.000.000 đồng. Buộc anh L và chị Y trong thời hạn 05 tháng có nghĩa vụ thu hoạch lúa để giao trả cho anh N và chị Đ phần đất diện tích 296,1m^2 thửa đất số 1128 tờ bản đồ số 08 tọa lạc ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Về án phí: Anh N và chị Đ phải chịu án phí 300.000 đồng.

Về chi phí thẩm định: Anh N và chị Đ phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về thẩm quyền và thủ tục tố tụng: Anh L khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và yêu cầu anh N và chị Đ trả lại tiền cố đất, anh N và chị Đ đang cư trú trên địa bàn huyện Phước Long nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện Phước Long thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Anh N và chị Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, ông M và bà G có đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt các đương sự này là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Anh L và ông M trình bày thống nhất vào ngày 16/3/2012 âm lịch, vợ chồng ông M có cố cho vợ chồng anh L diện tích 03 công tầm cấy với giá là 100.000.000 đồng. Sau khi cố đất cho anh L làm được khoảng 02 năm thì vợ chồng ông M đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất diện tích 05 công (bao gồm phần đất đã cố cho anh L) cho vợ chồng anh Trần Văn N và chị Trương Thị Đ với giá 400.000.000 đồng, khi chuyển nhượng thì đất anh L vẫn đang canh tác, nên giữa vợ chồng ông M với vợ chồng anh N và vợ chồng anh L có thoả thuận vợ chồng anh N chỉ trả cho ông M số tiền 300.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng vợ chồng anh N sẽ giữ lại để trả tiền cố đất cho vợ chồng anh L. Anh N và chị Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên không lấy được lời khai. Theo biên bản lấy lời khai ngày 06/7/2018 và ngày 09/7/2018 trong

hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 14/2018/TLST-DS ngày 16/01/2018 anh N và chị Đ thừa nhận về việc nhận chuyển nhượng đất của ông M và thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ giữa vợ chồng ông M và vợ chồng anh N. Như vậy, việc thỏa thuận cố đất giữa vợ chồng anh L với vợ chồng ông M và thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ giữa vợ chồng ông M với vợ chồng anh N là thực tế có xảy ra.

[4] Xét giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất: Vào ngày 16/3/2012 âm lịch, vợ chồng ông M có cố cho vợ chồng anh L diện tích 03 công tầm cấy với giá là 100.000.000 đồng, thời hạn cố đất là 03 năm. Theo Luật đất đai năm 2003 không cho phép người sử dụng đất được quyền cầm cố quyền sử dụng đất cho nên việc cố đất giữa ông M và bà G với anh L và chị Y là không phù hợp với quy định pháp luật, vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập. Vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 128, Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông M và bà G với anh L và chị Y vô hiệu. Do đó, anh L yêu cầu huỷ hợp đồng cố đất là có căn cứ nên được chấp nhận. Xét thấy, các đương sự đã thống nhất thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ trả lại tiền cố đất của vợ chồng ông M cho vợ chồng anh N và đã được anh L đồng ý nên nay anh L yêu cầu vợ chồng anh N phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền cố đất là phù hợp theo quy định tại Điều 315 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, buộc anh N và chị Đ cùng có nghĩa vụ trả cho anh L và chị Y số tiền cố đất là 100.000.000 đồng, đồng thời buộc cho anh L và chị Y trả phần đất cố còn lại do anh L đang canh tác cho anh N và chị Đ diện tích 296,1m^2 thuộc thửa số 1128, tờ bản đồ số 8 tọa lạc ấp M, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và trích đo địa chính thửa đất là 1.503.880 đồng, anh N và chị Đ phải chịu. Anh L đã dự nộp số tiền 2.000.000 đồng theo Phiếu thu số 106/2020/TB-TĐ ngày 30/10/2020, đã chi số tiền 1.503.880 đồng, anh L được nhận lại số tiền 496.120 đồng tại Toà án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu. Buộc anh N và chị Đ cùng có nghĩa vụ trả lại cho anh L số tiền 1.503.880 đồng.

[6] Từ những nhận định trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí: Anh N và chị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên yêu cầu của anh L được chấp nhận là 300.000 đồng. Các đương sự khác không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 217, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 128, 137, 315 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 106 của Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Điều 27 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn L đối với anh Trần Văn N và chị Trương Thị Đ.

1.1. Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Văn L và chị Võ Thị Y với ông Lê Văn M và bà Trần Thị G xác lập ngày 16/3/2012 âm lịch là vô hiệu.

1.2. Buộc anh Trần Văn N và chị Trương Thị Đ cùng có nghĩa vụ trả cho anh Phạm Văn L và chị Võ Thị Y số tiền cố đất là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

1.3. Buộc anh Phạm Văn L và chị Võ Thị Y trong thời hạn 05 tháng (kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật) cùng có nghĩa vụ giao trả cho anh Trần Văn N và chị Trương Thị Đ phần đất diện tích 296,1m^2 thuộc thửa số 1128, tờ bản đồ số 8 tọa lạc ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng Đông giáp đất của ông Quang (thửa số 603) có cạnh dài 8,2m;

+ Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn Giới có cạnh dài 9,2m;

+ Hướng Nam giáp đất ông Trương Hoàng Diệu có cạnh dài 36,02m;

+ Hướng Bắc giáp đất ông Trần Văn N có cạnh dài 35,75m.

(Có bản vẽ hiện trạng các thửa đất kèm theo bản án)

2. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Anh Trần Văn N và chị Trương Thị Đ phải chịu 1.503.880 đồng. Anh Phạm Văn L đã dự nộp số tiền 2.000.000 đồng theo Phiếu thu số 106/2020/TB-TĐ ngày 30/10/2020, đã chi số tiền 1.503.880 đồng, anh Phạm Văn L được nhận lại số tiền 496.120 đồng tại Toà án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu. Buộc anh Trần Văn N và chị Trương Thị Đ cùng có nghĩa vụ trả lại cho anh Phạm Văn L số tiền 1.503.880 đồng.

4. Về án phí: Anh Trần Văn N và chị Trương Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Các đương sự khác không phải chịu án phí. Anh Phạm Văn L đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009412 ngày 10/6/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long nên được nhận lại.

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 của 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. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Phước Long;
- Chi cục THADS huyện Phước Long;
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Yến Ly