

**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: 03/2020/DSST

Ngày: 16/01/2020.

Về việc: “*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 HÒN ĐẤT

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cúc

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Phạm Hồng Gái

2. Ông Võ Thanh Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thành Minh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang: tham gia phiên tòa có ông Nguyễn Minh Hậu – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 74/2013/TLST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2013 về: “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 104/2019/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thị C**, sinh năm 1941 (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông **Lưu Văn K**, sinh năm 1940 (vắng mặt)

Bà **Đỗ Thị U**, sinh năm 1944 (vắng mặt)

Anh **Lưu Quốc P**, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Các đương sự cùng địa chỉ: Ấp Cản Đất, xã Mỹ Thuận, huyện HĐ, tỉnh KG.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa, nguyên đơn bà **Trần Thị C** trình bày:

Vào năm 2007, bà có nhận cố của ông **Lưu Văn K** và bà **Đỗ Thị U** hai phần đất nông nghiệp, hai bên có làm hợp đồng cố đất cụ thể như sau:

- Hợp đồng ngày 17/4/2007: nhận cổ diện tích 20.805m² đất tại ấp Cản Đất, xã Mỹ Thuận, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang với giá 100.000.000 đồng. Hợp đồng này do anh Lưu Quốc P đứng tên trong hợp đồng cổ. Thời hạn cổ đất là 02 năm. Sau khi cổ, bà C canh tác được 01 năm thì ông K, bà U lấy lại đất cổ cho người khác và hứa khi lấy đủ số tiền cổ của người mới sẽ trả lại cho bà. Tuy nhiên sau đó ông K, bà U mới trả cho bà được 03 lần được số tiền 32.000.000 đồng, còn lại 68.000.000 đồng đến nay vẫn không trả.

- Hợp đồng ngày 24/4/2007: nhận cổ diện tích 18.611m² đất tại ấp Cản Đất, xã Mỹ Thuận, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang với giá 60.000.000 đồng. Hợp đồng này do ông Lưu Văn K đứng tên trong hợp đồng cổ. Thời hạn cổ đất là 03 năm. Phần đất này bà mới canh tác được 01 năm 06 tháng thì ông K, bà U cũng lấy lại đất để sang nhượng cho người khác. Sau khi chuyển nhượng đất, ông K và bà U chỉ trả cho bà được số tiền 40.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng ông K, bà U không trả.

Đến nay ông K, bà U và anh P còn nợ bà số tiền cổ đất là 88.000.000 đồng đối với cả hai hợp đồng cổ đất. Gia đình ông K đã lấy đủ số tiền chuyển nhượng đất của người khác nhưng lại chây lì không trả lại tiền cổ đất cho bà. Nay bà C khởi kiện yêu cầu ông K, bà U, anh P phải có trách nhiệm trả tiền cổ đất còn thiếu cho bà là 88.000.000 đồng (Tám mươi tám triệu đồng).

** Bị đơn ông Lưu Văn K trình bày:*

Trước đây chúng tôi có cổ đất cho bà C. Hai bên có làm hợp đồng cổ đất, thời gian cổ là 02 năm, giá cổ là 100.000.000 đồng. Sau khi hết hạn thì chúng tôi đã thanh toán xong số tiền 100.000.000 đồng cho bà C và nhận đất lại để sử dụng. Bà C giao lại bản hợp đồng cho tôi hủy bỏ.

Ngoài ra chúng tôi còn cổ thêm một phần đất khác cho bà C với giá 50.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng cổ. Số tiền cổ này chúng tôi cũng đã trả trực tiếp cho bà C.

Tóm lại chúng tôi cổ đất cho bà C hai lần và đã trả hết tiền cổ cho bà C, nay không còn thiếu nợ gì bà C.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm như sau:*

Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất trong quá trình giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định tại các Điều 26, 27 đến Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX), thư ký phiên tòa và các đương sự

chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng về thời hạn chuẩn bị xét xử, Tòa án đã vi phạm quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nên cần rU kinh nghiệm.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa hôm nay, xét thấy giữa bà Trần Thị C với ông Lưu Văn K, bà Trần Thị U có xác lập hợp đồng cổ đất là có thực. Tuy nhiên bà C chỉ cung cấp được 01 Hợp đồng cổ đất lập ngày 24/4/2007 với số tiền cổ là 60.000.000 đồng, ông K, bà U đã trả được 40.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng. Do đó, đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà C, buộc ông K và bà U có trách nhiệm liên đới trả cho bà C số tiền 20.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

1. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét đơn khởi kiện và yêu cầu của nguyên đơn có cơ sở xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng dân sự” quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền xét xử theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Lưu Văn K, bà Đỗ Thị U, anh Lưu Quốc P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông K, bà U và anh P.

3. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và qua diễn biến tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử (HĐXX) có cơ sở xác định rằng:

Vào năm 2007 bà Trần Thị C có nhận cổ của ông Lưu Văn K và bà Đỗ Thị U hai phần đất sản xuất nông nghiệp tọa lạc tại ấp Cản Đất, xã Mỹ Thuận, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Sự việc này đã được ông Lưu Văn K thừa nhận tại bản tự khai của mình nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Xét thấy: Bà Trần Thị C khởi kiện cho rằng việc bà cổ đất của ông K, bà U các bên có lập giấy tay cổ đất ngày 17/4/2007 và ngày 24/4/2007, có người chứng kiến và có xác nhận của chính quyền địa phương. Tuy nhiên bà C chỉ cung cấp được 01 Giấy tay cổ đất ngày 24/4/2007 (bản gốc). Trong thời gian chuẩn bị xét xử, Tòa án đã có Quyết định số 20/2018/QĐ-CCTLCC ngày 06/7/2018 yêu cầu bà Trần Thị C phải cung cấp cho Tòa án bản gốc Giấy cổ đất ngày 17/4/2007 nhưng

tại phiên tòa hôm nay bà C vẫn không cung cấp được nên Tòa án không xem xét nội dung Giấy cổ đất lập ngày 17/4/2007 đứng tên ông Lưu Quốc P vì đây chỉ là bản phô tô, không có giá trị pháp lý.

Đối với Giấy cổ đất lập ngày 24/4/2007 có nội dung: Ông Lưu Văn K có cổ cho bà C phần đất có diện tích 18.611m² đất với giá là 60.000.000 đồng, thời hạn cổ là 03 năm. Giấy cổ đất này có sự xác nhận của ông Trương Minh Luân – Trưởng Ban lãnh đạo ấp Cản Đất. Bà C cho rằng bà mới canh tác được 01 năm 06 tháng thì ông K, bà U lấy lại đất để sang nhượng cho người khác. Sau khi chuyển nhượng đất, ông K và bà U chỉ trả cho bà được số tiền 40.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng ông K, bà U không trả nên bà phát sinh tranh chấp từ năm 2011 cho đến nay. Theo lời khai của ông K, gia đình ông đã chuộc lại đất và trả hết tiền cổ đất cho bà C, đồng thời ông đã hủy Giấy cổ đất. Tuy nhiên trong suốt thời gian chuẩn bị xét xử ông K, bà U không có mặt theo Giấy triệu tập của Tòa án để tiến hành đối chất với bà C và chứng minh cho lời khai nại của mình nên không có cơ sở để chấp nhận lời khai của ông K. Phía bà C vẫn cung cấp được Giấy cổ đất đứng tên ông Lưu Văn K (BL 04) và Giấy biên nhận về việc bà Đỗ Thị U trả cho bà C số tiền 40.000.000 đồng, còn nợ 20.000.000 đồng đến vụ lúa Đông xuân năm 2008 sẽ trả dứt điểm (BL 03), do đó yêu cầu khởi kiện của bà C đối với hợp đồng cổ đất lập ngày 24/4/2007 là có căn cứ để chấp nhận.

Do các bên xác lập hợp đồng cổ đất trái với quy định của pháp luật đất đai nên hợp đồng này vô hiệu. Các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Ông K, bà U có trách nhiệm tiếp tục trả cho bà C số tiền cổ đất 20.000.000 đồng. Phần diện tích đất có 18.611m² ông K, bà U đã nhận lại đất nên HĐXX không xem xét giải quyết.

Từ những phân tích trên, sau khi thảo luận nghị án HĐXX chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị C; buộc ông K và bà U phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà C số tiền 20.000.000 đồng.

4. Về án phí:

- Ông K, bà U, bà C phải chịu án phí DSST có giá ngạch theo quy định của pháp luật, nhưng do các đương sự là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí phải nộp.

- Bà C được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 và các 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 117, 122 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26 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/ Tuyên bố hợp đồng cổ đất lập ngày 24/4/2007 giữa ông Lưu Văn K và bà Trần Thị C vô hiệu.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị C.

Buộc ông Lưu Văn K và bà Đỗ Thị U phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà Trần Thị C số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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.

3/ Về án phí DSST:

- Ông Lưu Văn K, bà Đỗ Thị U và bà Trần Thị C là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí phải nộp.

- Bà Trần Thị C được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.200.000 đồng (Hai triệu, hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 05300 ngày 22/4/2013 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất.

Án xử công khai, báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp có quyền kháng nghị trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng ông Lưu Văn K, bà Đỗ Thị U, anh Lưu Quốc P vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- Đương sự;
- VKSND huyện Hòn Đất;
- CCTHADS huyện Hòn Đất;
- Phòng KTNV và Thi hành án TA tỉnh;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Cúc