

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN H
TỈNH K**

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

Bản án số: 91/2020/DS-ST
Ngày: 19 - 11 - 2020
V/v: Tranh chấp giao dịch cầm cố
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN H TỈNH K**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Hồng Gái

2. Ông Nguyễn Văn Đoạt

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hậu- Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 194/2020/TLST-DS, ngày 08 tháng 6 năm 2020 về việc: “Tranh chấp giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 128/2020/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông H, sinh năm 1962. Địa chỉ: Tổ 1, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh K (có mặt).

- Bị đơn: Ông D, sinh năm 1967 (có mặt) và bà **Võ Thị Phụng**, sinh năm 1973 (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt). Địa chỉ: Ấp S, xã M, huyện H, tỉnh K. Chỗ ở hiện nay: Ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà V, sinh năm 1966. (vợ ông H, có mặt). Địa chỉ: Tổ 1, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông H trình bày: Vào ngày 30/4/2011, vợ chồng ông D bà P cho vợ chồng ông thừa đất diện tích 18 công tầm 03 m, tọa lạc tại Kinh 2, ấp C, xã M, huyện H, tỉnh K với giá 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), thời hạn cố đất là 02 năm, tính từ ngày 30/4/2011 đến ngày 30/4/2013. Hết thời hạn nêu trên, ông D bà P không có tiền chuộc đất nên vợ chồng ông tiếp tục canh tác và hai bên thỏa thuận khi nào ông D bà P có tiền chuộc đất thì ông bà trả lại đất. Quá trình giao kết và thực hiện hợp

đồng, các bên có thỏa thuận ký các giấy tờ sau: (i) Tờ cổ đất viết tay không ghi ngày tháng năm, nội dung: Ông D thừa nhận có cổ cho ông H 18 công đất tầm 03m với giá 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), thời hạn cổ là 02 năm (từ vụ Hè thu ngày 30/4/2011 đến vụ Đông xuân năm 2013 là hết hạn); (ii) Giấy mượn đất viết tay đề ngày 14/9/2013 có nội dung: Ông H cho ông D mượn 18 công đất tầm 03m, thời hạn mượn là 01 năm (từ ngày 14/9/2013 đến ngày 14/9/2014 là hết hạn); (iii) Hợp đồng mượn đất viết tay đề ngày 21/9/2016, nội dung: Ông D thừa nhận trước đây có cổ cho ông H 17 công đất tầm 03m và nay mượn lại làm với giá 50.000.000 đồng, thời hạn mượn là 01 (một năm). Hết thời hạn trên, nếu ông D không có tiền chuộc đất thì ông mượn làm tiếp; và (iv) Tờ biên nhận viết tay ghi ngày 30/9/2019 với nội dung: Bà P có thửa đất 18 công cổ cho ông H với số tiền 300.000.000 đồng, bà có thời hạn 30 ngày chuộc đất. Nếu không có tiền chuộc thì ông D tiếp tục làm.

Sau khi thỏa thuận cổ đất, vợ chồng ông H nhận đất canh tác từ ngày 30/4/2011 đến ngày 14/9/2014 thì cho ông D bà P mượn lại với giá 47.000.000 đồng, ông D đã trả tiền xong. Từ năm 2014, vợ chồng ông tiếp tục cho ông Phan Văn Tuấn, sinh năm 1986, trú tại ấp Số Bốn, xã Mỹ Thuận, huyện H, tỉnh K thuê và ông Tuấn đã trả tiền thuê đầy đủ cho ông bà. Đến ngày 24/9/2018, vợ chồng ông H nghe tin ông D bà P bán đất cho ông Võ Hoàng Dũng, trú tại số 59A, đường Lê Thị Hồng Gấm, phường Vĩnh Thanh, thành phố Rạch Giá, tỉnh K, ông bà đến nhà hỏi thì vợ chồng ông D nói không bán và viết thêm giấy biên nhận cổ đất ngày 30/9/2019 cho ông bà. Tuy nhiên, đến nay ông bà biết rõ vợ chồng ông D bà P đã bán đất cho ông Dũng và ông Dũng đã lấy đất làm nên ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cần cổ đất ngày 30/4/2011 vô hiệu, buộc vợ chồng ông D bà P phải trả cho ông số tiền 300.000.000 đồng.

Bị đơn ông D, bà P trình bày: Ông bà thừa nhận vào năm 2011 có cổ cho vợ chồng ông H bà V thửa đất diện tích 25.094,3m², thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 75-2019, tọa lạc tại ấp Cạn Đất, xã Mỹ Thuận, huyện H, tỉnh K với giá 300.000.000 đồng, thời hạn cổ đất là 02 năm, tính từ năm 2011 đến năm 2013. Tuy nhiên khi đến hạn chuộc đất, ông bà không có tiền chuộc nên tiếp tục cổ đất cho ông H bà V. Đến năm 2019, do vợ chồng ông D bà P nợ tiền ngân hàng và nợ tiền ông Võ Hoàng Dũng nên ông Dũng đã xuất tiền trả cho ngân hàng thay ông bà và sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì ông bà sang tên cho ông Dũng. Ông bà thừa nhận Tờ cổ đất viết tay vào năm 2011 với chữ ký và họ tên D và Tờ biên nhận viết tay ghi ngày 30/9/2019 với chữ ký và họ tên P là do ông bà ký và viết. Ông bà thừa nhận từ 2011 đến nay chưa trả tiền cổ đất cho vợ chồng ông H, nay hoàn cảnh kinh tế khó khăn, ông bà xin trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) cho đến khi hết nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà V thống nhất theo lời trình bày của chồng bà- ông H.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông H xác nhận số tiền cổ đất đưa cho bị đơn là tiền của vợ chồng ông nên ông yêu cầu vợ chồng ông D bà P trả tiền cổ đất cho vợ chồng ông.

Bị đơn ông Dyêu cầu trả dần cho ông H bà V mỗi tháng 1.000.000 đồng (một triệu đồng) cho đến khi hết nợ, nếu có nhiều thì trả hơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện H phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử vụ án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Tuyên xử giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông H và ông D vô hiệu, buộc ông D bà P phải trả cho ông H và bà V số tiền cổ đất là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và có đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, do đó căn cứ theo quy định tại khoản 1, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà P.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông H khởi kiện ông D và bà P cư trú ở ấp Sơn Thuận, xã Mỹ Thuận, huyện H, tỉnh K yêu cầu tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu và buộc bị đơn trả số tiền cổ đất, do đó căn cứ quy định tại khoản 3, Điều 26, điểm a, khoản 1, Điều 35 và điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định đây là quan hệ tranh chấp giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận: Theo Tờ cổ đất viết tay không ghi ngày tháng năm được lập vào năm 2011 và Tờ biên nhận viết tay ghi ngày 30/9/2019, thì ông D bà P có cổ cho vợ chồng ông H bà V 18 công đất tâm 03m, tọa lạc tại ấp Cấn Đất, xã Mỹ Thuận, huyện H, tỉnh K với giá 300.000.000 đồng, thời hạn cổ là 02 năm (từ vụ Hè thu ngày 30/4/2011 đến vụ Đông xuân năm 2013 là hết hạn). Sau khi thỏa thuận, vợ chồng ông D bà P đã giao diện tích đất trên cho vợ chồng ông H bà V canh tác sử dụng. Khi hết thời hạn cổ đất, do ông D bà P không có tiền chuộc nên ông H bà V vẫn canh tác và cho người khác mướn lại đất làm. Đến năm 2019, ông D bà P chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Võ Hoàng Dũng, sau đó ông Dũng được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 287185 ngày 24/9/2019, thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 75-2019, diện tích 25.094,3m², tọa lạc tại ấp Cấn Đất, xã Mỹ Thuận, huyện H, tỉnh K. Sau khi được cấp giấy chứng nhận, ông Dũng đã lấy đất canh tác và thông báo cho ông H bà V biết. Xét thấy việc thỏa thuận cổ đất và kéo dài thời gian cổ đất giữa ông H với vợ chồng ông D bà P là sự giao kết hoàn toàn tự nguyện, tuy nhiên theo quy định tại Điều 179 Luật Đất đai về các quyền và nghĩa vụ của người sử

dụng đất, thì cá nhân sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, do đó ông D và ông H thỏa thuận giao kết hợp đồng cầm cố đất là trái quy định của pháp luật, cần căn cứ vào các điều 117, 122 và 123 Bộ luật Dân sự, tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông H và ông D vô hiệu. Mặt khác, theo 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 cho nhau những gì đã nhận...”*, do đó Hội đồng xét xử có căn cứ buộc vợ chồng ông D bà P phải có nghĩa vụ liên đới trả cho vợ chồng ông H bà V số tiền 300.000.000 đồng là phù hợp. Đối với diện tích đất cầm cố, ông D bà P đã chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho ông Võ Hoàng Dũng và hiện nay ông Dũng đã nhận đất canh tác, đồng thời các bên không có tranh chấp đối với phần đất này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Xét yêu cầu xin trả dần số tiền cầm cố đất của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của ông D bà P không được ông H bà V chấp nhận nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

[4] Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại khoản 1, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1, khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 117, 122 và 123 và khoản 2, Điều 131 Bộ luật Dân sự; Khoản 1, Điều 147 và khoản 2, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 và khoản 2, 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H.

Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông H và ông D vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông D và bà P phải có nghĩa vụ liên đới trả cho vợ chồng ông H và bà V số tiền cầm cố đất là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

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

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Vợ chồng ông D và bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Ông H được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000869 ngày 26/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H tỉnh K.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn bà P vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Thị Tuyết Mai