

**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: 15/2019/DS-ST

Ngày: 05/6/2019.

“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/. Bà Đàm Thị Thanh Loan.

2/. Bà Trần Thị Lệ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thuận Phát - 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 Nguyễn Thanh Tòng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03/6/2019 và ngày 05/6/2019 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: 33/2019/TLST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2019/QĐXXST - DS ngày 14 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đặng Văn G, sinh năm 1969 (có mặt tại phiên tòa).

Địa chỉ: nhà số 112, ấp TT, xã LB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

2. *Bị đơn:*

2.1. Anh Đặng Văn U, sinh năm 1989 (có mặt tại phiên tòa).

2.2. Bà Võ Thị C, sinh năm 1954 (có mặt tại phiên tòa).

Cùng địa chỉ: nhà số 111, ấp TT, xã LB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Lê Thị Út N, sinh năm 1978 (có mặt tại phiên tòa).

Địa chỉ: nhà số 112, ấp TT, xã LB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

3.2. Chị Đặng Kim C, sinh năm 1975 (có mặt tại phiên tòa).

Địa chỉ: nhà số 111, ấp TT, xã LB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 01/3/2019 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Đặng Văn G trình bày:

Vào khoảng tháng 10 năm 2017, ông có nhận cầm cố đất ruộng của bà Võ Thị C và anh Đặng Văn U, diện tích là 07 công tầm cây, đất tọa lạc tại ấp TT, xã LB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, giá cổ đất là 180.000.000 đồng, thời hạn cổ đất là 04 năm. Việc cầm cố đất, các bên có làm “Tờ giao kèo cổ đất” phía bà C và anh U có ký tên vào giấy này. Ông đã giao đủ tiền cho bà C, anh U và nhận đất canh tác từ năm 2017. Tuy nhiên đến ngày 01/3/2019, ông phát hiện anh U lén lút sang tên phần đất cầm cố cho người chị ruột là Đặng Kim C, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Võ Thị C và anh Đặng Văn U cùng có trách nhiệm trả cho ông số tiền cổ đất 180.000.000 đồng, phía ông sẽ giao trả lại cho bà C và anh U phần đất cầm cố có diện tích 07 công tầm cây tọa lạc tại ấp TT, xã LB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Theo biên bản lấy lời khai của Tòa án lập ngày 04/4/2019 và trong quá trình xét xử bà Võ Thị C trình bày:

Bà Võ Thị C xác nhận vào năm 2017, bà cùng con ruột là anh Đặng Văn U có cầm cố cho ông Đặng Văn G diện tích đất ruộng là 07 công tầm cây, tọa lạc tại ấp TT, xã LB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, giá cổ đất là 180.000.000 đồng, thời hạn cổ đất là 04 năm. Nay ông G yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà và Đặng Văn U trả số tiền cổ đất 180.000.000 đồng, phía ông G sẽ trả lại diện tích đất cầm cố bà cũng đồng ý.

Theo biên bản lấy lời khai của Tòa án lập ngày 16/4/2019 và trong quá trình xét xử anh Đặng Văn U trình bày:

Anh Đặng Văn U xác nhận vào năm 2017, anh và mẹ ruột là bà Võ Thị C cùng đứng ra cầm cố cho ông Đặng Văn G diện tích đất ruộng là 07 công tầm cây, tọa lạc tại ấp TT, xã LB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, giá cổ đất là 180.000.000 đồng, thời hạn cổ đất là 04 năm. Việc cầm cố đất, các bên có làm “Tờ giao kèo cổ đất” phía anh U có ký tên vào giấy, anh và mẹ anh đã nhận của ông G số tiền 180.000.000 đồng, ông G đã nhận đất canh tác từ năm 2017 cho đến nay. Việc ông G khởi kiện yêu cầu anh và mẹ anh là bà C trả số tiền cổ đất 180.000.000 đồng, anh không đồng ý, vì còn 02 năm nữa mới đến thời hạn chuộc lại đất theo như các bên đã thỏa thuận.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Út N trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của chồng là ông Đặng Văn G và không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Kim C trình bày: Vào năm 2019, em ruột của bà là Đặng Văn U có chuyển nhượng cho bà phần đất ruộng đang cầm cố cho ông Đặng Văn G, nay bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng đất, bà có biết phần đất này đang cầm cố cho ông G và bà cũng đồng ý để cho ông G canh tác theo thỏa thuận cầm cố đất giữa các bên.

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.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn G: tuyên xử hợp đồng cầm cố đất vô hiệu, buộc bị đơn bà Võ Thị C và anh Đặng Văn U cùng có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông G, bà N số tiền cầm cố đất 180.000.000 đồng, phía vợ chồng ông G có nghĩa vụ giao trả lại cho bà C và anh U phần đất nhận cầm cố.

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 hỏi, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (sau đây viết tắt là HĐXX) nhận định:

Xét về thủ tục tố tụng:

[1]. Tại phiên tòa, ông Đặng Văn G có yêu cầu bổ sung về việc giải quyết hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh Đặng Văn U với chị ruột là Đặng Kim C liên quan đến phần đất đang cầm cố cho ông, vì anh U có mục đích tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông theo hợp đồng vay là 600.000.000 đồng và hợp đồng cầm cố đất là 180.000.000 đồng. HĐXX nhận thấy, yêu cầu bổ sung trên của ông G là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên không đủ điều kiện để xem xét giải quyết trong cùng vụ án này theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét về nội dung vụ án:

[2]. Các đương sự ông Đặng Văn G, bà Võ Thị C và anh Đặng Văn U đều thống nhất xác nhận: vào năm 2017, bà C và anh U có cầm cố cho ông G 07 công tằm cây đất ruộng, tọa lạc tại ấp TT, xã LB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, giá cầm cố đất là 180.000.000 đồng, thời hạn cầm cố là 04 năm; bà C và anh U đã nhận của ông G số tiền 180.000.000 đồng và ông G đã nhận diện tích đất 07 công tằm cây canh tác từ năm 2017 đến nay. Lời thừa nhận nêu trên của

các đương sự là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Theo kết quả thẩm định của Tòa án đối với phần đất cầm cố do các đương sự chỉ ranh, hiện nay do ông G đang quản lý sử dụng bao gồm: tại thửa 341 diện tích là 1.664m², tại thửa 336 diện tích là 4.521,6m² và tại thửa 649 diện tích là 4.474,6m².

[4]. Căn cứ theo quy định của Bộ luật Dân sự thì đất đai không phải là đối tượng của hợp đồng cầm cố và theo quy định của Luật đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố đất. Vì vậy việc ông G, bà C và anh U xác lập giao dịch cầm cố đất là trái với quy định pháp luật, nay anh Gất yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là có căn cứ chấp nhận. Vì giao dịch bị vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên kể từ thời điểm xác lập, nên các bên có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: bà C, anh U có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho vợ chồng ông G, bà N số tiền 180.000.000 đồng, ngược lại ông G, bà N có nghĩa vụ giao trả cho bà C, anh U diện tích đất cầm cố nêu trên. Đối với phần đất cầm cố anh U đã chuyển nhượng cho chị Đặng Kim C mà ông G có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét trong vụ án này, giữa anh U và chị C tự thỏa thuận thực hiện việc bàn giao đất cho nhau sau khi thi hành bản án này, trường hợp phía ông G có phát sinh tranh chấp thì các bên có quyền khởi kiện thành một vụ án khác để được xem xét giải quyết.

[5]. Về án phí và chi phí tố tụng:

Bà C và anh U cùng phải chịu chi phí thẩm định và đo đạc phần đất cầm cố với số tiền là 9.824.000 đồng. Vì ông G đã nộp tạm ứng trước số tiền này để làm thủ tục tố tụng, do vậy phía bà C và anh U có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại số tiền này cho ông G.

Anh U phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của ông G được chấp nhận với số tiền là 300.000 đồng. Bà C cũng phải chịu án phí, tuy nhiên bà là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[6]. Đề nghị của vị Kiểm sát viên về hướng giải quyết vụ án nêu trên là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 123 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 167 Luật đất đai;

Căn cứ Điều 157, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn G:

Buộc bà Võ Thị C và anh Đặng Văn U cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông Đặng Văn G và bà Lê Thị Út N số tiền cổ đất 180.000.000 đồng (*một trăm tám mươi triệu đồng*).

Buộc ông Đặng Văn G và bà Lê Thị Út N có trách nhiệm hoàn trả cho bà Võ Thị C và anh Đặng Văn U các phần đất cầm cố như sau:

- Diện tích đất 1.664m² tại thửa số 341, tọa lạc tại ấp TT, xã LB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất 344 và 345 có số đo 23,77m + 27,42m + 4,71m; hướng Tây giáp thửa 340 có số đo 55,30m; hướng Nam giáp thửa đất 336 có số đo 29,4m; hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa đất 341 có số đo 30,5m (có sơ đồ kèm theo bản án).

- Diện tích đất 4.521,6m² tại thửa số 336, tọa lạc tại ấp TT, xã LB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất 345 và 370 có số đo 29,39m + 121,11m; hướng Tây giáp thửa 337 có số đo 151,40m; hướng Nam giáp thửa đất 564 có số đo 30,6m; hướng Bắc giáp thửa đất 341 có số đo 29,4m (có sơ đồ kèm theo bản án).

- Diện tích đất 4.474,6m² tại thửa số 649, tọa lạc tại ấp TT, xã LB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất 523 có số đo 115m; hướng Tây giáp thửa 623 có số đo 114,95m; hướng Nam giáp bờ kênh thủy lợi có số đo 38,75m; hướng Bắc giáp thửa đất 337 có số đo 39,1m (có sơ đồ kèm theo bản án).

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

Bà Võ Thị C và anh Đặng Văn U cùng phải chịu chi phí thẩm định và đo đạc với số tiền là 9.824.000 đồng (*chín triệu, tám trăm hai mươi bốn ngàn đồng*). Bà C và anh U có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại số tiền này cho ông Đặng Văn G.

Anh Đặng Văn U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*), anh U có nghĩa vụ nộp số tiền này.

Bà Võ Thị C được miễn nộp tiền án phí.

Ông Đặng Văn G không phải chịu án phí, ông được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0005182, ngày 05/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

3/. Kể từ ngày những người được thi hành án về tiền nêu trên, có đơn yêu cầu thi hành án, thì những người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, 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.

4/. 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. Riêng đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn nêu trên được tính kể từ ngày nhận được bản án, hoặc kể từ ngày 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