

Số: 21/2017/DS-ST
Ngày: 11/8/2017
“V/v tranh chấp hợp đồng
cầm cố quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM NÔNG- TỈNH ĐỒNG THÁP**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - chủ tọa phiên toà: Ông Lê Hoàng Vũ.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Trung Thảo;

Ông Nguyễn Văn Sĩ.

Thư ký phiên toà: ông Lê Trần Minh Châu- Thư ký Toà án nhân dân huyện Tam Nông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông tham gia phiên toà:
bà Huỳnh Thị Tuyết Phương- Kiểm sát viên.

Vào ngày 11/8/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 213/2016/TLST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2016, về việc “ Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2017/QĐXXST-DS, ngày 12 tháng 7 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1995.

Địa chỉ: ấp W, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1936.

Địa chỉ: ấp F, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1943.

Địa chỉ: ấp F, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Anh T có mặt tại phiên tòa, ông P và bà H vắng mặt lần thứ 2 không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 29/7/2014; bản tự khai ngày 29/7/2014; biên bản không hòa giải được 06/4/2014; 15/9/2016 và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn T trình bày: Vào ngày 13/8/2013 ông Nguyễn Văn P có cổ đất cho ông với diện tích đất ruộng là 12.000m², đất tọa lạc tại ấp F, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, thời hạn cổ đất là 03 năm (ngày 13/8/2013-13/8/2016) với số tiền cổ đất là 125.000.000đ (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng), hai bên có làm giấy tay với nhau, có sự chứng kiến của ban nhân dân ấp F, xã P. Theo tờ cổ đất thể hiện, khi đến thời hạn chuộc đất mà bên cổ đất không có tiền thì bên nhận cổ đất được tiếp tục canh tác phần đất trên cho đến khi bên cổ đất thanh toán đủ số tiền đã giao. Nhưng hiện nay phần đất ông P cổ cho ông đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông kê biên.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông P và bà H phải trả lại cho ông số tiền cổ đất là 125.000.000đ (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng), ông sẽ giao trả phần đất đã cổ lại cho vợ chồng ông P. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/02/2017 ông Nguyễn Văn P trình bày: Thừa nhận vào ngày 13/8/2013, ông có cổ cho ông T 12.000m² đất lúa tọa lạc tại ấp F, xã P, do ông đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với số tiền là 125.000.000đ (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng), thời hạn cổ là 3 năm, ông đã nhận đủ số tiền cổ đất trên và đã giao đất cho ông T canh tác theo thỏa thuận, nhưng khi đến thời hạn chuộc đất, do ông không có tiền trả cho ông T nên ông T canh tác cho đến nay.

Nay ông T yêu cầu vợ chồng ông trả lại 125.000.000đ tiền cổ đất và ông T trả lại phần đất đã cổ cho vợ chồng ông, ông không đồng ý, vì theo tờ cổ đất thể hiện, nếu đến thời hạn chuộc đất mà ông chưa có tiền chuộc thì ông T tiếp tục canh tác phần đất trên.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/5/2017 bà Nguyễn Thị H trình bày: Thừa nhận vào năm 2013 chồng bà (P) có cổ cho ông T 12.000m² đất với số tiền là 125.000.000đ, thời hạn cổ là 3 năm, ông T có giao tiền cổ đất tại nhà cho vợ chồng bà. Phần đất trên hiện nay đã hết hạn nhưng do vợ chồng bà chưa có tiền chuộc lại nên ông T vẫn còn đang canh tác.

Nay ông T yêu cầu vợ chồng bà trả lại 125.000.000đ tiền cổ đất và ông T trả lại phần đất đã cổ cho vợ chồng bà, bà đồng ý, nhưng hiện nay bà chưa có tiền để trả cho ông T.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của mình đối với vụ án trên như sau:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử tại phiên tòa hôm nay thẩm phán, HĐXX và nguyên đơn đều chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan từ khi thụ lý cho đến khi xét xử bị đơn, người liên quan vắng mặt vắng mặt là không thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về đường lối giải quyết vụ án: Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu của ông T đối với ông P và bà H. Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông T với ông P, buộc ông P và bà H phải trả lại cho ông T số tiền cổ đất còn thiếu là 125.000.000đ, buộc ông T có trách nhiệm giao trả phần diện tích đất đã cố cho ông P là 12.000m², theo quy định.

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 tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Tại phiên tòa, ông T yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất giữa ông với ông P, yêu cầu ông P và bà H trả lại ông số tiền cổ đất là 125.000.000đ (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng), ông sẽ giao trả lại phần đất đã cố lại cho vợ chồng ông P. Xét thấy: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Văn P là có thật và thực tế đã xảy ra, hai bên có làm giấy tay với nhau, theo giấy cổ đất ngày 13/8/2013 được hai bên thừa nhận thể hiện: ông ông P thống nhất cố cho ông T 12 công đất lúa (12.000m²) với giá là 125.000.000đ, thời hạn cố là 3 năm. Sau khi thỏa thuận, ông T đã giao cho ông P số tiền cổ đất là 125.000.000đ và bên ông P đã giao cho ông T phần diện tích đất đã cố là 12 công, cho ông T quản lý và sử dụng từ năm 2013 cho đến nay. Tuy hợp đồng cầm cố trên do các bên tự nguyện thỏa thuận và thực hiện, nhưng xét giao dịch này không được Luật đất đai và Bộ luật dân sự ghi nhận đã vi phạm vào điều cấm của pháp luật, nên hợp đồng cầm cố trên bị vô hiệu. Mặc khác, phần diện tích đất mà ông P cố cho ông T hiện nay đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông kê biên. Do đó, nghĩ nên chấp nhận yêu cầu của ông T là hủy hợp đồng cầm cố đất giữa ông T với ông P là phù hợp và đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Hợp đồng vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, tuy hợp đồng cầm cố trên là vi phạm pháp luật nhưng các bên đã tuân thủ và thực hiện đầy đủ các điều kiện đã quy định trong hợp đồng, cụ thể: ông T có giao tiền cổ đất cho ông P, ông P cũng đã giao đất cho ông T quản lý và sử dụng, nên bên nào cũng có lợi nhuận, nên không ai bị thiệt trong vụ án này, trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, ông T và ông P cũng không yêu cầu xem xét bồi thường thiệt hại đối với hợp đồng cầm cố trên. Do đó, không xem xét đến trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên là phù hợp và đúng theo quy định.

[3] Đối với yêu cầu của ông T yêu cầu bà H (vợ ông P) cùng có trách nhiệm trả số tiền cổ đất trên. Xét thấy, tuy hợp đồng cầm cố đất trên thể hiện giữa ông T và ông P ký kết với nhau, nhưng việc cầm cố này bà H cũng biết và thừa nhận việc ông P cầm cố phần đất trên để lấy tiền sửa chữa nhà và đường nước để phục vụ trong sinh hoạt gia đình, do đó, nghĩ nên buộc bà H

cùng ông P có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền cổ đất cho ông T là phù hợp và có căn cứ chấp nhận.

Tóm lại, nghĩ nên hủy hợp đồng cầm cố đất giữa ông T với ông P, buộc ông P và bà H có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền cổ đất là 125.000.000đ và ông T có trách nhiệm trả lại 12.000m² đất cho ông P là phù hợp và có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa, ông P và bà H vắng mặt, Hội đồng xét xử xét thấy ông P và bà H đã được triệu tập hợp lệ đúng theo quy định, nhưng ông P và bà H vẫn vắng mặt, nên HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp và đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa, phù hợp với các chứng cứ đã được thu thập trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa, phù hợp với các quy định của pháp luật, nghĩ nên chấp nhận.

Do yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất của ông T là có căn cứ chấp nên ông P và bà H phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, ông P và bà H thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 26 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, nghĩ nên miễn toàn bộ tiền án phí cho ông P và bà H là đúng theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 116; 117; 123 và 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ, khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 26- Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T đối với ông Nguyễn Văn P.

2/ Hủy hợp đồng cầm cố đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Văn P.

3/ Buộc ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền cổ đất còn thiếu là 125.000.000đ (một trăm hai mươi lăm triệu đồng).

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 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.

4/ Buộc ông Nguyễn Văn T phải giao trả lại cho ông Nguyễn Văn P 12.000m² đất lúa, do ông Nguyễn Văn P đứng tên GCNQSD đất cụ thể như sau:

Hướng Đông giáp với đất ông Nguyễn Văn T có chiều dài là 278,8 mét (Từ nửa bờ đê giáp với đất ông T và ông P (Mốc số 1) đo đến nửa bờ đê giáp với đất ông K (Mốc số 2)).

Hướng Nam giáp với đất ông K có chiều dài là 41,2 mét (Từ nửa bờ đê giáp với đất ông T và ông K (Mốc số 2) đo đến nửa bờ đê giáp với đất ông T và ông K (Mốc số 4)).

Hướng Tây giáp với đất ông T có chiều dài là 300,3 mét (Từ nửa bờ đê giáp với đất ông K và ông T (Mốc số 4) đo đến nửa bờ đê giáp với đất ông T và ông P (Mốc số 3)).

Hướng Bắc giáp với đất ông P (Phần chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có chiều dài là 46,8 mét (Từ nửa bờ đê giáp với đất ông P và ông T (Mốc số 3) đo đến nửa bờ đê giáp với đất ông P và ông T (Mốc số 1)).

Theo sơ đồ đo đạc và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/3/2017 của Tòa án.

5/ Về án phí:

Ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị H được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn T được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí mà ông T đã nộp là 3.125.000đ (Ba triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 09007 ngày 21/10/2016, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Nông.

Báo cho nguyên đơn biết, có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án hôm nay. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày niêm yết bản án hoặc kể từ ngày nhận được bản án.

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, 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:

- Phòng GDKT Toà án Tỉnh;
- VKSND huyện Tam Nông;
- Chi cục THADS huyện Tam Nông;
- Các đương vụ trong vụ án;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

(Đã ký)

Lê Hoàng Vũ