

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU PHÚ
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án: 182/2022/DS-ST

Ngày: 17/8/2022

*“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 CHÂU PHÚ, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Hoà

Các hội thẩm nhân dân: Ông Đoàn Văn Hiến

Bà Nguyễn Thị Kim Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Châu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 17/8/2022 tại Tr sở Toà án nhân dân huyện Châu Phú xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 112/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2022 về việc *“Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 226/2022/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Triệu Hữu Th, sinh năm 1986. Địa chỉ: Tổ 04, khóm VT, thị trấn VTT, huyện CP, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền của ông Triệu Hữu Th: Ông , sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp VN, xã VT, huện AP, tỉnh An Giang.

- Bị đơn:

+ Ông Trần Văn Tr, sinh năm 1941. Địa chỉ: Ấp MT, xã MP, huyện CP, tỉnh An Giang.

+ Ông Trần Quốc Đ (Bào), sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp MT, xã MP, huyện CP, tỉnh An Giang.

- Người có quyền, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Kim Liên, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp MT, xã MP, huyện CP, tỉnh An Giang.

Ông Nguyễn Phước H, ông Trần Quốc Đ và bà Trần Thị Kim L có mặt; ông Trần Văn Tr vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn Triệu Hữu Th và ông Nguyễn Phước H là đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trình bày:

Ngày 16/11/2019 ông Tr và ông Đ có cầm cố cho ông Th 05 công đất tọa lạc tại xã Mỹ Phú, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang với giá 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), đã giao đủ tiền, thời hạn cầm cố 02 năm. Đến nay đã hết hạn nhưng ông Tr, ông Đ không chuộc lại đất.

Nay ông Th yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 16/11/2019 giữa ông Th với ông Tr, ông Đ vô hiệu và buộc ông Tr, ông Đ trả lại cho ông số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng); không yêu cầu tính lãi chậm trả.

Lý do ông yêu cầu ông Tr, ông Đ cùng L đới trả tiền là do ông Tr, ông Đ cùng ký tên vào tờ cổ đất, đất không phải của ông Tr nhưng ông Tr lại ủy quyền cho ông Đ cố là không đúng.

Ông Trần Quốc Đ trình bày:

Ông Tr là cha của ông, ông Tr có cho ông 5 công đất tằm điền hiện là đất hầm do ông đang cho thuê thời hạn 05 năm, còn 01 năm nữa là hết hạn, tuy nhiên vẫn chưa sang tên cho ông. Ông với cha ông có thỏa thuận bằng văn bản là đổi 05 công đất hầm này với diện tích đất cầm cố cho ông Th. Diện tích đất cầm cố trước đây do bà Trần Thị Kim L đứng tên, nhưng ông Tr là cha nên vẫn còn quyền quyết định nên ông Tr mới ủy quyền cho ông cố đất và ông Th mới tin tưởng nhận cố đất. Do đó, để ông cầm cố cho ông Th thì cha ông làm Giấy ủy quyền cho ông cầm cố cho ông Th với giá 100.000.000đ, ông đã nhận tiền đầy đủ và sử dụng số tiền này mà không có giao lại cho cha ông.

Nếu buộc ông trả số tiền này thì ông yêu cầu ông Tr phải sang tên đất cho ông, lần hòa giải trước ông yêu cầu sang tên cho ông 05 công đất hầm đang cho thuê. Tuy nhiên, bây giờ ông yêu cầu ông Tr sang tên cho ông 05 công đất nào cũng được, 05 công đất ông Tr hứa cho ông không phải là phần diện tích đất cố cho ông Th. Từ khi đổi đến nay diện tích đất hầm này vẫn do ông cho người khác thuê, chưa giao lại cho cha ông. Các diện tích đất này giữa ông và cha ông trước nay chưa có tranh chấp tại các cơ quan có thẩm quyền, chưa có hòa giải cơ sở.

Bà Trần Thị Kim L trình bày:

Trước đây ông Tr có ủy quyền cho ông Đ cầm cố đất cho ông Th với giá 100 triệu đồng, ông Đ đã nhận tiền nhưng không có giao lại cho ông Tr. Diện tích đất do bà là Trần Thị Kim L đứng tên, hiện tại đã chuyển nhượng và sang tên cho ông Trần Văn Tùng, hiện đất đã giao cho ông Tùng quản lý, sử dụng. Do đó, bà không có yêu cầu trả lại đất cho bà.

Ông Trần Văn Tr có văn bản trình bày ý kiến như sau:

Trước đây ông có ủy quyền cho ông Đ cầm cố đất cho ông Th với giá 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), ông Đ đã nhận tiền nhưng không có giao lại cho ông. Diện tích đất cầm cố cho ông Th lúc thời điểm cầm cố đã do bà Trần Thị Kim L đứng tên, vì bà L cũng là con của ông, lúc ông ủy quyền cầm cố cho ông Th

ông không có hỏi ý kiến của bà Liên, bà L sau này mới biết, hiện tại phần đất này đã chuyển nhượng và sang tên cho ông Trần Văn Tùng, hiện đất đã giao cho ông Tùng quản lý, sử dụng. Ông ủy quyền cho ông Đ (con ruột của ông) để cầm cố là do ông Th yêu cầu, nhưng việc cầm cố giữa ông Th và ông Đ đã thực hiện khi nào ông không biết, việc hợp đồng ủy quyền cầm cố là thực hiện sau. Trong vụ việc cầm cố này ông không có nhận tiền, việc ông Đ với ông Th giao nhận tiền với nhau như thế nào ông cũng không biết. Mặc dù ông Th thực hiện cố đất nhưng không có canh tác mà cho bà Trần Thị Bạch Tuyết thuê mỗi vụ 3 triệu trên 05 công đất. Do ông không có nhận tiền, ông Đ cũng không có chia tiền hay giao tiền lại ông nên ông không đồng ý cùng với ông Đ trả tiền cho nguyên đơn. Do ông đã lớn tuổi, đi lại khó khăn nên xin vắng mặt các lần Tòa án triệu tập, đồng thời xin miễn tạm ứng án phí, án phí.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ. Việc ký kết Tờ cố đất có mặt tất cả các bên gồm ông Th, ông Tr và ông Đạt; ông Tr, ông Đ cùng ký tên cố đất nên cả ông Tr, ông Đ là người cố đất. Bên cạnh đó, quyền sử dụng đất không phải của ông Tr vấn đề này ông Tr, ông Đ điều biết nhưng vẫn cố ý thực hiện cố đất cho ông Th là có hành vi gian dối. Do đó, ông Th yêu cầu ông Tr, ông Đ cùng có trách nhiệm trả 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) cho ông Th; Đối với diện tích đất nhận cầm cố hiện ông không quản lý, sử dụng nên ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc trả lại đất.

Ông Trần Quốc Đạt: Vẫn giữ nguyên ý kiến, không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ; ông cho rằng phần diện tích đất cha ông hứa tặng cho ông phải L quan đến vụ án, vì khi nào cha ông sang tên đất cho ông như đã hứa thì ông mới có tiền trả lại cho ông Th; Việc ký kết Tờ cố đất có mặt tất cả các bên như trình bày của đại diện nguyên đơn. Sau khi ký tờ cố đất thì ông Th đưa tiền liền. Đất tại thời điểm cầm cố là của bà L vấn đề này ông và ông Tr đều biết nhưng ông Tr là cha nên vẫn có quyền quyết định. Hiện đất bà L đã chuyển nhượng cho người khác, do đó ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc trả đất.

Bà Trần Thị Kim Liên: Vẫn giữ nguyên ý kiến, không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ; bà đã chấm dứt ủy quyền với ông Tr; diện tích đất ông Tr, ông Đ cố cho ông Th là do bà đứng tên quyền sử dụng, diện tích đất này bà đã chuyển nhượng và giao cho người khác nên bà không có ý kiến, yêu cầu gì đối với vụ tranh chấp trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng cầm cố giữa ông Th với ông Tr, ông Đ vô hiệu. Đề nghị buộc ông Tr, ông Đ liên đới trả cho ông Th

100.000.000đ; về quyền kháng cáo, án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà và quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp: Ông Th khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Th với ông Tr, ông Đạt, đồng thời buộc ông Tr, ông Đ trả số tiền cầm cố là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Do đó, HĐXX xác định đây là tranh chấp hợp đồng hợp đồng dân sự về việc cầm cố quyền sử dụng đất. Ông Tr, ông Đ có nơi cư trú tại huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Châu Phú thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1.2] Về đại diện tham gia tố tụng: Quá trình chuẩn bị xét xử ông Tr ủy quyền cho bà Trần Thị Kim Ltham gia tố tụng. Tuy nhiên, ông Tr là người cố đất nhưng bà L cho rằng đây là đất của bà. HĐXX thấy rằng, quyền lợi giữa bà L và ông Tr đối lập với nhau. Mặt khác, bà L đã chấm dứt đại diện cho ông Tr do đó việc đại diện của bà L đối với ông Tr đã chấm dứt.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự: Ông Trần Văn Tr vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định pháp luật.

[1.4] Về tài liệu, chứng cứ: Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Đương sự có mặt thống nhất các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án. Tòa án đã thông báo kết quả phiên họp cho đương sự vắng mặt theo quy định. Do đó Tòa án sẽ xem xét làm căn cứ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1.] Xét yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu:

Căn cứ Tờ cổ đất ngày 16/11/2019 được ký kết giữa ông Triệu Hữu Th với ông Trần Quốc Đ và ông Trần Văn Tr, thể hiện: “Ông Trần Văn Tr ủy quyền cho Trần Quốc Đ có 05 công đất cho ông Triệu Hữu Th với giá 100.000.000đ, thời hạn hai năm. Phần ký tên ghi rõ họ tên thể hiện: Ông Trần Quốc Đ (người đứng cổ), ông Trần Văn Tr (người cho cổ) và ông Triệu Hữu Th (người cố đất)”. HĐXX thấy rằng, trong nội dung của Tờ cổ đất thể hiện ông Tr ủy quyền cho ông Đ có đất, có nghĩa là việc ủy quyền, thực hiện ủy quyền và thực hiện giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất được thực hiện cùng một văn bản là Tờ cổ đất ngày 16/11/2019.

Khoản 1 Điều 134 Bộ luật Dân 2015 quy định, “Đại diện là việc cá nhân, pháp nhân (sau đây gọi chung là người đại diện) nhân danh và vì lợi ích của cá

nhân hoặc pháp nhân khác (sau đây gọi chung là người được đại diện) xác lập, thực hiện giao dịch dân sự”.

Mặc dù, nội dung của Tờ cổ đất thể hiện việc ông Tr ủy quyền cho ông Đ có đất nhưng cả ông Tr, ông Đ đều cùng tham gia ký kết vào Tờ cổ đất ngày 16/11/2019 cho ông Th. Do đó, HĐXX thấy rằng, ông Tr và ông Đ đã trực tiếp tham gia giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất nên không có sự kiện ông Đ nhân danh ông Tr để ký kết giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất với ông Th. Vì vậy, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất trên phải được xác định là giữa ông Th là bên nhận cầm cố và ông Tr, ông Đ là bên có.

Tuy nhiên, khoản 1 Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định*”. Căn cứ quy định của Luật đất đai HĐXX thấy rằng, người sử dụng đất không có quyền thực hiện giao dịch cầm cố đối với quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng cầm cố tại thời điểm các bên thực hiện hợp đồng do bà Trần Thị Kim Lững tên quyền sử dụng đất nhưng ông Tr, ông Đ có cho ông Th là không đúng chủ thể có quyền sử dụng đất.

Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự như sau “*Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội*”.

HĐXX thấy rằng, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất có nội dung là đối tượng không được quyền thực hiện giao dịch. Do đó, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Th với ông Tr, ông Đ vô hiệu.

[2.2] Xét yêu cầu buộc ông Tr, ông Đ liên đới trả tiền của nguyên đơn:

Khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 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; trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá bằng tiền để hoàn trả*”.

Như đã nhận định Hợp đồng cầm cố trên được giao kết giữa ông Th với ông Tr, ông Đạt. Bên cạnh đó, ông Tr và ông Đ đều biết ông Tr không phải là chủ thể có quyền đối với quyền sử dụng đất nhưng vẫn thực hiện giao dịch với người khác là lỗi của cả hai. Do đó, ông Tr và ông Đ phải cùng có trách nhiệm trả tiền cho ông Th.

Ông Đ cho rằng ông Tr có hứa tặng cho ông 05 công đất nhưng ông Đ không thực hiện, ông yêu cầu ông Tr sang tên cho ông 05 công đất, phần đất nào cũng được thì ông mới đồng ý thực hiện nghĩa vụ trả 100.000.000đ tiền cổ đất cho ông Th. HĐXX thấy rằng, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Tr và ông Đ là một quan hệ pháp luật khác không liên quan đến vụ án đang giải quyết. Mặt khác, việc ông Tr có tặng cho đất ông Đ hay không, không phải là điều kiện để thực hiện nghĩa vụ đối với ông Th. Do đó, không có cơ sở chấp nhận

ý kiến phản đối của ông Đạt. Trường hợp ông Đ và ông Tr có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ kiện khác.

Đối với số tiền ông Đ đã nhận của ông Th các đương sự không có tranh chấp. Trường hợp ông Tr, ông Đ có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ kiện khác.

[2.3] Xét đối với diện tích đất cầm cố:

HĐXX thấy rằng, diện tích đất cầm cố hiện bà Trần Thị Kim Lã đã bán cho người khác. Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc trả lại đất nên HĐXX không xem xét. Trường hợp có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ kiện khác.

[2.4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ, khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 14, khoản 1, 2, 3, 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm;

Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông Tr là người đã đủ 60 tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí. Do đó, ông Tr được miễn án phí dân sự sơ thẩm; ông Đ không được miễn, giảm án phí nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm phần của ông Đ tổng cộng là 2.650.000đ (Hai triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng), trong đó, 150.000đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng) đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) đối với số tiền bị buộc trả.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 117, Điều 131, Điều 134, Điều 288 của Bộ luật Dân sự 2015;

Điều 167 Luật Đất đai 2013;

Điểm đ, khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 14; khoản 1, 2, 3, 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về Mút thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Triệu Hữu Th.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 16/11/2019 giữa ông Triệu Hữu Th với ông Trần Văn Tr, Trần Quốc Đ.

Buộc ông Trần Văn Tr và ông Trần Quốc Đ trả cho ông Triệu Hữu Th số tiền 100.000.000đ (Một 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Ông Trần Quốc Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.650.000đ (Hai triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng).

Ông Triệu Hữu Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Triệu Hữu Th 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0003777 ngày 24/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, đối với đương sự có mặt tại phiên tòa tính kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tính kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định của Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Viện KSND huyện Châu Phú;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Chi cục THA DS huyện Châu Phú;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Võ Văn Hoà