

**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 số: **06/2018/DS-ST**

Ngày: 02/02/2018

V/v: "Tranh chấp Hợp đồng cổ đất".

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT – TỈNH KIÊN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử Sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: **Ông Trương Thanh Toàn.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1- **Ông: Trần Huy Liệu.**

2- **Ông: Nguyễn Tấn Lập.**

Thư ký ghi biên bản phiên Tòa: **Ông Đặng Thanh Sang** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất tham gia phiên Tòa: **Ông Lương Thành Trung** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 02 năm 2018, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, tiến hành xét xử công khai vụ án đã thụ lý số: 246/2017/TLST-DS, ngày 26 tháng 10 năm 2017, về việc " Tranh chấp Hợp đồng cổ đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2018/QĐXXST - DS, ngày 08 tháng 01 năm 2018. Giữa;

Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Văn T**, Sinh năm 1986 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp Sơn Thuận, xã Mỹ Thuận, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn: 1. Ông **Nguyễn Hoàng M**, Sinh năm 1963 (Có mặt).

2. Bà **Nguyễn Thị G** Sinh năm 1970 (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Số 4, xã Mỹ Thuận, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 10 năm 2017 và tại phiên Tòa hôm nay anh Nguyễn Văn T trình bày:

Vào ngày 15 tháng 3 năm 2012 vợ chồng ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị G có cổ cho anh Nguyễn Văn T diện tích đất nông nghiệp 21.794 m², tại thửa đất số 15 và thửa đất số 78, tờ bản đồ số 7, nhưng thực chất anh T chỉ có canh tác thửa đất số 15 diện tích 14.950m². Đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thuận, xã M Thuận, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang với giá cổ là 170.000.000đ (Một trăm bảy chục triệu đồng). Thời hạn cổ là 5 năm từ tháng 3 năm 2012 đến tháng 3 năm 2017 là hết thời hạn cổ. Đến nay thời hạn cổ đất đã hết, nhưng phía vợ chồng ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị G không trả tiền cổ đất lại cho anh T mà ông M, bà G còn mang diện tích đất này chuyển nhượng cho người khác. Từ đó anh T yêu cầu hủy Hợp đồng cổ đất với vợ chồng ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị G và buộc vợ chồng ông M, bà G phải trả lại tiền cổ đất cho anh T là 170.000.000đ và anh T sẽ giao trả lại toàn bộ diện tích đất đã cổ cho vợ chồng ông M, bà G.

Cũng theo như anh Nguyễn Văn T trình bày khi hai bên thỏa thuận cổ đất với nhau thì có làm Hợp đồng cổ đất ngày 15 tháng 3 năm 2012. Theo như nội dung trong tờ Hợp đồng cổ đất thì phía ông M, bà G cổ diện tích đất 21.794m² với số tiền 450.000.000đ là không đúng sự thật, mà hai bên chỉ cầm cổ với số tiền là 170.000.000đ.

Ngoài ra anh Nguyễn Văn T không trình bày gì thêm.

Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng M trình bày: Ông M thừa nhận vào năm 2012 vợ chồng ông M có cổ cho anh Nguyễn Văn T diện tích đất nông nghiệp 21.794 m², tại thửa đất số 15 và thửa đất số 78, tờ bản đồ số 7, nhưng thực chất chỉ có cổ thửa đất số 15 diện tích là 14.950m². Đất tọa lạc tại ấp M Thuận, xã M Thuận, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang với giá cổ là 170.000.000đ (Một trăm bảy chục triệu đồng). Thời hạn cổ là 5 năm từ tháng 3 năm 2012 đến tháng 3 năm 2017 là hết thời hạn cổ. Hiện nay thời hạn cổ đất đã hết nhưng vợ chồng ông Nguyễn Hoàng M chưa có tiền trả lại cho anh T để anh T giao trả lại diện tích đất nêu trên. Nay anh Nguyễn Văn T yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất ngày 15 tháng 3 năm 2012 và yêu cầu vợ chồng ông M trả lại số tiền 170.000.000đ thì ông M không đồng ý vì trước đây ông M có yêu cầu anh T lấy diện tích đất khác là 6.800m² để cầm trừ tiền cổ đất nhưng anh T không đồng ý thì hiện nay ông M cũng không có tiền để trả cho anh T và tại phiên Tòa ông M khai thêm trong thời gian cổ đất cho anh T thì vợ chồng ông M có vay của anh T số tiền là 50.000.000đ, và có trả cho anh T số

tiền 60.000.000đ, số tiền 60.000.000đ là trả cho ông T tiền cổ đất chứ không phải tiền vay. Nên hiện nay tiền cổ đất chỉ còn 110.000.000đ và tiền vay nợ là 50.000.000đ. Nhưng không có bất cứ chứng cứ gì để cung cấp cho Tòa án về việc số tiền 60.000.000đ trả cho anh T là tiền cổ đất.

Cũng theo như ông M trình bày đối với diện tích đất vợ chồng ông có cho anh T, thì vợ chồng ông M có làm thủ tục chuyển nhượng cho người khác, nhưng đến nay vẫn chưa chuyển tên quyền sử dụng đất được. Ngoài ra ông M không trình bày gì thêm.

Tòa án đã triệu tập bà Nguyễn Thị G rất nhiều lần để đến Tòa án làm việc, nhưng bà G vẫn vắng mặt không lý do, do đó bà G không có lời khai.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ngày 08 tháng 11 năm 2017 anh Nguyễn Văn T có làm đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời kê biên diện tích đất 6.844m², tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 7, đứng tên ông Nguyễn Hoàng M. Đất tọa lạc tại ấp Số 4, xã Mỹ Thuận, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Ngày 09 tháng 11 năm 2017 Tòa án đã ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2017/QĐ-BPKCTT kê biên diện tích đất trên để đảm bảo quá trình thi hành án về sau.

Trong phần tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất phát biểu ý kiến như sau:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa Sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

- Về chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T, hủy hợp đồng cầm cố đất ngày 15 tháng 3 năm 2012 giữa anh Nguyễn Văn T với vợ chồng ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị G. Buộc vợ chồng

ông M, bà G phải trả lại cho anh T tiền cổ đất là 170.000.000đ và anh T phải giao trả lại toàn bộ diện tích đất đã cố cho ông M, bà G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp Hợp đồng dân sự được quy định tại các Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị G vắng mặt không lý do. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất đề nghị Hội đồng xét xử vắng mặt bà G. Hội đồng xét xử thấy rằng: Tòa án đã triệu tập bà Nguyễn Thị G theo quy định của pháp luật đến lần thứ hai, nhưng bà G đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử trong trường hợp vắng mặt bà G tại phiên Tòa là phù hợp.

[2] Về xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án: Anh Nguyễn Văn T trình bày vào ngày 15 tháng 3 năm 2012 vợ chồng ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị G có cố cho anh T diện tích đất nông nghiệp là 14.950 m², tại thửa đất số 15 tờ bản đồ số 7. Đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thuận, xã Mỹ Thuận, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang với số tiền cố là 170.000.000đ (Một trăm bảy chục triệu đồng). Thời hạn cố là 5 năm từ tháng 3 năm 2012 đến tháng 3 năm 2017 là hết thời hạn cố. Đến nay thời hạn cố đất đã hết, nhưng phía vợ chồng ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị G không trả tiền cố đất lại cho anh T mà vợ chồng ông M còn mang diện tích đất này chuyển nhượng cho người khác. Từ đó các bên xảy ra tranh chấp và anh Nguyễn Văn T yêu cầu hủy Hợp đồng cố đất với vợ chồng ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị G buộc vợ chồng ông M, bà G phải trả lại tiền cố đất cho anh T là 170.000.000đ và anh T sẽ giao trả lại toàn bộ diện tích đất đã cố cho vợ chồng ông M, bà G. Từ đó có đủ căn cứ để xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp Hợp đồng cầm cố đất" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 309 Bộ luật dân sự.

[3] Xét hợp đồng cầm cố đất giữa ông Nguyễn Văn T với vợ chồng ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị G là Hợp đồng vô hiệu. Bởi lẽ theo quy định tại Điều 179 luật đất đai năm 2014 thì không có quy định về người sử dụng đất được cầm cố đất, mặt khác theo quy định tại Điều 309 Bộ luật dân sự quy định "Cầm cố tài sản là việc một bên giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên kia để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ".

Như vậy theo quy định trên, việc cầm cố bất động sản là không đúng quy định của pháp luật, vi phạm vào Điều 122 và 123 Bộ luật dân sự, vì vậy việc cầm cố đất giữa anh Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị G là giao dịch dân sự vô hiệu. Hội đồng xét xử có thể tuyên bố hủy hợp đồng cầm cố đất ngày 15 tháng 3 năm 2012 giữa anh Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị G. Căn cứ vào 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 lại cho nhau những gì đã nhận..."

Do đó khi hủy hợp đồng cầm cố đất giữa anh Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị G thì buộc ông vợ chồng ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị G phải liên đới trả lại cho anh Nguyễn Văn T số tiền nhận của anh T là 170.000.000đ và buộc anh Nguyễn Văn T phải giao trả lại cho ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị G diện tích đất là 14.950m², tại thửa đất số 15 tờ bản đồ số 7. Đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thuận, xã Mỹ Thuận, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Diện tích đất có tứ cận như sau:

- + Cạnh 1 – 2 và 2 - 3 giáp kênh 5 Tiên = 170,5m
- + Cạnh 3 – 4 giáp ông Trần Văn Hoài = 108,6m.
- + Cạnh 4 – 5 giáp ông Phạm Văn Tâm = 114,3m.
- + Cạnh 5 – 6 và 6 – 1, giáp ông Phạm Văn Hùng, ông Trịnh Văn Điền = 131,3m.

[4] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Hoàng M buộc anh Nguyễn Văn T phải nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 6.844m² tại tờ bản đồ số 7. Đất tọa lạc tại ấp M Thuận, xã Mỹ Thuận, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang để cản trừ tiền cổ đất và có trả cho anh T 60.000.000đ tiền cổ đất. Tại phiên Tòa anh Nguyễn Văn T cho rằng giữa anh và ông M không có bất cứ thỏa thuận nào về việc hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cản trừ tiền cổ đất và số tiền ông M trả 60.000.000đ là tiền vay chứ không phải tiền cổ đất và ông M cũng không có làm đơn yêu cầu phản tố cũng không có bất cứ chứng cứ gì để cung cấp cho Tòa. Nên xét thấy yêu cầu của ông M là không có căn cứ, nên không thể chấp nhận yêu cầu này.

[5] Đối với quyết định áp dụng biện pháp kê biên khẩn cấp tạm thời số 02/2017/QĐ-BPKCTT ngày 09 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất. Xét thấy cần thiết phải tiếp tục duy trì quyết định này đến khi án có hiệu lực pháp luật để đảm bảo quá trình thi hành án về sau.

[6] Xét các đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự Sơ thẩm: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/NQ-HĐTP ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án. Thì ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị G phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng các Điều u 309, Điều 122, Điều 123 và Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 179 Luật đất đai.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-HĐTP ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T yêu cầu hủy Hợp đồng cầm cố đất ngày 15 tháng 3 năm 2012 với ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị G.

- Hủy hợp đồng cầm cố đất ngày 15 tháng 3 năm 2012 giữa anh Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị G.

2. Buộc ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị G phải liên đới trả lại cho anh Nguyễn Văn T tiền cổ đất là 170.000.000đ (Một trăm bảy chục triệu đồng).

- Buộc anh Nguyễn Văn T phải giao trả lại cho ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị G diện tích đất 14.950 m², tại thửa đất số 15, bản đồ số 7. Đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thuận, xã Mỹ Thuận, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, đất có tứ cận như sau.

+ Cạnh 1 – 2 và 2 - 3 giáp kênh 5 Tiến = 170,5m

+ Cạnh 3 – 4 giáp ông Trần Văn Hoài = 108,6m.

+ Cạnh 4 – 5 giáp ông Phạm Văn Tâm = 114,3m.

+ Canh 5 – 6 và 6 – 1, giáp ông Phạm Văn Hùng, ông Trịnh Văn Điền = 131,3m.

Kể từ khi anh Nguyễn Văn T giao trả đất cho ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Văn T có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị G không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho anh Nguyễn Văn T thì hàng tháng ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị G 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 2015.

3. Bác yêu cầu của ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị G yêu cầu anh Nguyễn Văn T phải nhận diện chuyển nhượng diện tích đất 6.844m² để cản trừ số tiền đã cố đất.

4. Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2017/QĐ-BPKCTT ngày 09 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Số tiền thực hiện biện pháp đảm bảo là 10.000.000đ (Mười triệu đồng) theo quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 10/2017/QĐ-BPBD ngày 09 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất được trả lại cho anh Nguyễn Văn T tại chi nhánh Ngân hàng thương mại Sài Gòn thương tín Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang

5. Về án phí D ân sự Sơ thẩm: Là 8.500.000đ (Tám triệu năm trăm nghìn đồng). Buộc ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị G phải liên đới nộp 8.500.000đ.

- Hoàn trả lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) là tiền tạm ứng án phí cho anh Nguyễn Văn T theo biên lai thu số 0000513 ngày 26 tháng 10 năm 2017. Tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang

Án xử công khai, có mặt các đương sự, báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bà Nguyễn Thị G có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai.

"Trường hợp bản án này 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, 7a và 9 luật thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự".

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

Nơi nhận:

- Dương sự:
- VKS cùng cấp.
- Phòng GĐKT.
- THA.
- Lưu.

Trương Thanh Toàn