

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PT
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 216/2017/DS-ST

Ngày: 19-9-2017

V/v “*Tranh chấp dân sự về*

Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và đòi tài sản”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PT, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Chí Keo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Chi

2. Ông Nguyễn Văn Ngân

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết - Thư ký Tòa án nhân dân huyện PT.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện PT tham gia phiên tòa: Ông Lê Hữu Đức – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện PT, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 346/2015/TLST- DS ngày 17 tháng 12 năm 2015 về “*Tranh chấp dân sự về Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và đòi tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 83/2017/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2017 giữa các đương sự :

1. *Các nguyên đơn:*

1.1 **Ông Huỳnh Văn B;** sinh năm 1972

1.2 **Bà Trần Thị Bb,** sinh năm 1972

Địa chỉ cư trú: số 17, tổ 3, ấp PĐ, xã PX, huyện PT, tỉnh An Giang

1.3 Ông **Cao Văn Q,** sinh năm 1963

Địa chỉ: tổ 3, ấp PĐ, xã PX, huyện PT, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền cho ông Q: ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962,

Địa chỉ cư trú: tổ 12, ấp PĐ, xã PX, huyện PT, tỉnh An Giang

2. *Bị đơn:*

2.1 Bà **Trần Thị H,** sinh năm 1953

2.2 Ông **Trần Văn N,** sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: tổ 2, ấp PH, xã PX, huyện PT, tỉnh An Giang

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

3.1 Bà **Nguyễn Kim P**, sinh năm 1957

3.2 Ông **Lê Văn Bn**, sinh năm 1961

Cùng địa chỉ: tổ 8, ấp VQ, xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang.

3.3 Anh **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1992

Địa chỉ: 05E2, đường Phan Kế Bính, khóm BK5, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang.

(Các đương sự có mặt, anh N có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai việc giao nộp chứng cứ, nguyên đơn ông Huỳnh Văn B, bà Trần Thị Bb thống nhất trình bày:

1. Ông B, bà Bb trình bày: Ngày 28/9/2013al, bà Trần Thị H và ông Trần Văn N cùng đứng ra cố cho vợ chồng ông bà diện tích 03 công tằm cắt, sau khi đo đạc có diện tích cụ thể: 4.022m², tọa lạc tại tổ 2, ấp PH, xã PX với giá 30 chỉ vàng loại 24 kara, loại thị trường, mua tại tiệm vàng hiệu Ngọc Diễm xã PX, thời hạn cố là 02 năm (6 vụ) bắt đầu từ vụ Thu Đông năm 2013, đến thời điểm này là hết hạn, có làm giấy tờ cố đất. Ông bà đã đưa đủ số vàng cho bà H, ông N và ông bà nhận đất canh tác, hiện vẫn đang canh tác. Bà H và ông N không chuộc lại đất mà đã bán cho người khác.

Nay, ông bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông N, bà H và buộc ông N, bà H trả 30 chỉ vàng loại loại 24 kara thị trường, hiệu vàng Ngọc Diễm, ông bà sẽ trả lại đất cho ông N, bà H.

Đồng bị đơn bà H, ông N trình bày: Bà H là chị, ông N là em ruột, ông bà thừa nhận vào ngày 28/9/2013al, ông bà có cố diện tích đất 03 công tằm cắt (đo đạc diện tích thực tế: 4022m², tọa lạc tại tổ 2, ấp PH, xã PX) cho vợ chồng ông B, bà Bb đúng như vợ chồng ông B trình bày, nhưng do hoàn cảnh khó khăn, thiếu nợ nhiều người nên bà (H) có bán diện tích đất trên cho vợ chồng ông Bn, bà P và ông Bn, bà P đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, ông bà không có khả năng trả tiền cố đất cho ông B bà Bb, xin trả dần mỗi tháng 500.000 đồng cho đến khi trả xong 30 chỉ vàng 24 kara, loại thị trường, hiệu vàng Ngọc Diễm.

Tại phiên tòa, ông bà có đơn xác nhận tuổi già trên 60 tuổi, hoàn cảnh kinh tế lâm vào khó khăn của UBND xã PX để xin được miễn giảm tiền án phí.

Bà P, ông Bn trình bày: Tháng 10/2015, bà Trần Thị H và ông Trần Văn N có bán cho vợ chồng ông bà diện tích 4022m² tọa lạc tại tổ 2, ấp PH, xã PX với giá 220.000.000 đồng, trả tiền đầy đủ, hợp đồng được lập tại Văn phòng công chứng PT, huyện PT. Ngày 17/10/2015, Ủy ban nhân dân huyện PT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH02397, số sơ ri: BX 764465 cho vợ chồng bà đứng tên.

Khi nhận chuyển nhượng, ông bà không biết đất này đang cầm cố. Sau khi ông bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết vợ chồng ông Huỳnh Văn B và bà Trần Thị Bb đang canh tác diện tích đất: 4022m² tọa lạc tại tổ 2, ấp PH, xã PX là của vợ chồng bà.

Việc vợ chồng ông Huỳnh Văn B và bà Trần Thị Bb cố diện tích đất: 4022m² với bà H, ông N thì giữa vợ chồng ông B, bà Bb với ông N, bà H giải quyết với nhau.

Nay, ông bà yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Huỳnh Văn B và bà Trần Thị Bb phải trả lại diện tích đất: 4022m² tọa lạc tại tổ 2, ấp PH, xã PX, huyện PT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH02397, số sơ ri: BX 764465, thửa 864, thửa 865, tờ bản đồ; 30 được UBND huyện PT cấp ngày 17/10/2015 cho ông bà.

2. Đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Ngày 21/8/2013al, bà Trần Thị H và ông Trần Văn N có đứng cố cho ông Q diện tích 2,5 công tầm cắt, đo đạc thực tế: 3553m² tọa lạc tại ấp PH, xã PX với giá 25 chỉ vàng loại 24 kara loại thị trường, thời hạn cố là (6 vụ) bắt đầu từ vụ Thu Đông năm 2013, có làm giấy tờ cố đất, ông Q đã đưa đủ số vàng cho bà H, ông N và đã nhận đất canh tác. Hiện, ông Q không còn canh tác đất này nữa mà đã trả cho bà H, ông N. Đến nay đã hết hạn cố đất nhưng bà H và ông N đã bán đất này cho ông Lê Văn N.

Nay, ông đại diện cho ông Q yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông N, bà H và buộc ông N, bà H trả 25 chỉ vàng chỉ loại 24 kara, loại thị trường, hiệu vàng Ngọc Diễm xã PX.

Bà H, ông N thừa nhận lời trình bày của ông T đại diện Q là hoàn toàn đúng, ông bà sẽ trả 25 chỉ vàng chỉ loại 24 kara loại thị trường, hiệu vàng Ngọc Diễm xã Phú Xuân cho ông Q nhưng hoàn cảnh khó khăn nên xin trả dần. Diện tích đất 3435m² tọa lạc tại tổ 2, ấp PH, xã PX, ông bà cố cho ông Q thì đã chuyển nhượng cho anh Lê Văn N đứng tên. Hiện anh N đang canh tác.

Anh Lê Văn N có lời khai: Anh được UBND huyện PT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01359, số sơ ri: BC 609677 đối với diện tích đất

3435m² tọa lạc tại tổ 2, ấp PH, xã PX cho anh ngày 03/9/2011. Hiện anh đang sử dụng diện tích đất trên, không liên quan gì đến ông Q. Anh không yêu cầu gì đối với ông Q, cũng như bà H, ông N. Việc cõ đất giữa ông N, bà H với ông Q không liên quan gì với anh.

* Đại diện VKS nhân dân huyện PT tham gia phiên tòa phát biểu:

Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã tuân theo đúng quy định của pháp luật Tố tụng Dân sự và tại phiên tòa đương sự chấp hành tốt các qui định của pháp luật.

Về mặt nội dung: Các nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là có căn cứ pháp luật, bị đơn yêu cầu trả dần tiền cõ đất nhưng các nguyên đơn không đồng ý nên không có cơ sở. Người liên quan ông Bn, bà P yêu cầu trả đất do mình đứng tên nên theo quy định của Luật đất đai yêu cầu này là được pháp luật bảo đảm nên ông B, bà Bãy phải trả đất cho người sử dụng đất ông Bn, bà P, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

* Căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử vụ án dân sự thấy :

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Tòa án nhập vụ án từ 03 vụ có cùng bị đơn. Bà Đinh Thị L rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên Tòa án tách vụ án và đình chỉ đối với vụ án của bà L với ông N, bà H.

Tòa án đưa anh Lê Văn N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì diện tích đất anh nhận chuyển nhượng của ông N, bà H, nhưng trước đó diện tích đất này bà H, ông N đã cõ cho ông Q và ông Q đã trả diện tích trên cho anh N. Anh N có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xử vắng mặt đối với anh N.

[2] *Về nội dung*:

Xét, yêu cầu của ông B, bà Bãy về hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với diện tích 4022m² giữa vợ chồng ông bà với bà Trần Thị H, ông Trần Văn N.

Theo quy định của pháp luật về đất đai (Điều 106) thì người sử dụng đất có các quyền như: Thừa kế, cho thuê, chuyển nhượng, thế chấp...khi có đủ các điều kiện cần thiết do pháp luật qui định, nhưng không qui định người sử dụng đất có quyền cầm cố. Do đó, hợp đồng cầm cố QSDĐ giữa vợ chồng ông Huỳnh Văn B,

bà Trần Thị Bb với ông Trần Văn N, Trần Thị H bị vô hiệu toàn bộ, kể từ khi giao kết hợp đồng. Khi có tranh chấp Tòa án chỉ xem xét xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự: “ 1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. 2. 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên Tòa, ông B, bà Bb đồng ý chấm dứt hợp đồng cầm cố đất do quan hệ này trái pháp luật, đồng ý hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nhưng ông B, bà Bb chỉ đồng ý trả đất cho ông N bà H. Kể từ ngày 17/10/2015 về sau, diện tích đất 4022m² đã không còn của bà H nữa, mà diện tích đất đã được UBND huyện PT cấp cho vợ chồng ông Bn, bà P, nên ông Bn, bà P yêu cầu ông B, bà Bb trả diện tích 4022m² thửa số 864,865, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại xã PX, huyện PT, tỉnh An Giang là có căn cứ pháp luật. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Bn, bà P đối với ông B, bà Bb. Ông B, bà Bb phải trả diện tích đất 4022m² (theo sơ đồ hiện trạng khu đất được Văn phòng đăng ký đất đai xác định tại các điểm: 1, 2,3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15) đất tọa lạc tại tổ 2, ấp PH, xã PX, huyện PT, tỉnh An Giang.

Xét, yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn Q về hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với diện tích 3435m² tọa lạc tại xã PX, huyện PT, An Giang giữa ông với ông N, bà H.

Như phân tích ở trên, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng giữa ông N, bà H với ông Q là vô hiệu, nên các bên phải hoàn trả nhau những gì đã nhận, ông Q có nhận cố diện tích đất 3435m², lạc tại xã PX, ông N, bà H có nhận 25 chỉ vàng 24kara, loại thị trường của ông Q. Vì là hợp giao dịch giữa các ông bà vô hiệu, nên ông N, bà H phải trả 25 chỉ vàng 24kara loại thị trường cho ông Q, ông Q phải trả lại diện tích đất nêu trên, nhưng diện tích đất này ông Q đã trả cho người chủ sử dụng đất là anh Lê Văn N và anh N xác nhận nội dung này, nên Hội đồng xét xử chỉ buộc ông N, bà H phải trả 25 chỉ vàng 24kara loại thị trường, hiệu vàng Ngọc Diễm (xã PX) cho ông Q

Vàng thị trường tại thời điểm xét xử 3.500.000đ/ 01 chỉ vàng 24krara.

Về án phí: Ông B, bà Bb, ông Q yêu cầu được được chấp nhận nên không phải chịu án phí về hợp đồng vô hiệu, nhưng ông B, bà Bb phải chịu án phí về trả đất; bà P, ông Bn không phải chịu án phí.

Bị đơn buộc trả 55 chỉ vàng nhân 3.500.000đ thành tiền: 192.500.000đ nên phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Toà án, khoản 3 mục I danh mục mức án phí, lệ phí. Tuy nhiên, ông N, bà H có đơn miễn tiền án phí được UBND xã PX (UB) xác nhận thì bà Trần Thị H sinh năm 1953 trên 60 tuổi, ông Trần Văn N, sinh năm 1966 chưa đủ 60 tuổi, theo Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009 thì bà H là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 (NQ 326) thì bà H được miễn tiền án phí nên Hội đồng xét xử xem xét miễn tiền án phí cho bà H. Ông N không phải là người cao tuổi, ông không được UB xã xác nhận là ông đang gặp sự kiện bất khả kháng được qui định tại khoản 1, Điều 13 NQ 326 nên Hội đồng xét xử không miễn, giảm tiền án phí cho ông N nên ông phải chịu $\frac{1}{2}$ án phí của số tiền 192.500.000 đồng là 4.812.000 đồng.

Chi phí tố tụng: ông B, bà Bb tạm ứng 2.000.000đ và ông T đại diện cho ông Q tạm ứng: 1.000.000đ và bà P tạm ứng: 1.000.000đ, các đương sự đã thực hiện xong, các chi phí này ông N, bà H phải chịu nên bà H, ông N phải hoàn trả chi phí này cho các đương sự trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 227; Điều 228; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Toà án và khoản 3 mục I danh mục mức án phí, lệ phí; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 128; Điều 137; Điều 255; Điều 256 của Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 166, 167, 179 của Luật đất đai 2013; Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị Quyết 326 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn Q, ông Huỳnh Văn B, bà Trần Thị Bb đối với bị đơn bà Trần Thị H, ông Trần Văn N.

Chấp nhận cầu độc lập của ông Lê Văn Bn, bà Nguyễn Kim P với ông Huỳnh Văn B, bà Trần Thị Bb.

Buộc bà Trần Thị H, ông Trần Văn N phải trả cho ông Cao Văn Q 25 chỉ vàng loại 24 kara loại thị trường, hiệu vàng Ngọc Điểm xã PX.

Buộc bà Trần Thị H, ông Trần Văn N phải trả ông Huỳnh Văn B, bà Trần Thị Bb 30 chỉ vàng, loại 24 kara loại thị trường, hiệu vàng Ngọc Điểm xã PX.

Buộc ông Huỳnh Văn B, bà Trần Thị Bb phải trả diện tích đất 4022m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH02397, số sơ ri: BX 764465, thửa 864, thửa 865, tờ bản đồ 30 được UBND huyện PT cấp ngày 17/10/2015 cho ông Lê Văn Bn, bà Nguyễn Kim P (theo sơ đồ hiện trạng khu đất được Văn phòng đăng ký đất đai xác định tại các điểm: 1, 2,3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15) đất tọa lạc tại tổ 2, ấp PH, xã PX, huyện PT, tỉnh An Giang.

- Về án phí:

+ Ông B, bà Bầy phải chịu án phí trả đất 200.000đ được khấu trừ vào theo phiếu thu số 0001186 ngày 23 tháng 11 năm 2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện PT.

+ Ông Cao Văn Q không phải chịu án phí, hoàn trả 200.000đ cho ông Q theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: 0001193 ngày 23/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện PT.

Ông Bn, bà P không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông bà số tiền: 200.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: 0001303 ngày 04/01/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện PT.

Bà Trần Thị H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trần Văn N phải nộp 4.812.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện PT.

Chi phí tố tụng:

Ông T đại diện cho ông Q đã tạm ứng số tiền: 833.826 tiền đo đạc, ông không phải chịu nên bà H, ông N phải hoàn số tiền: 833.826 cho ông Q.

Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá 02 lần, tổng cộng: 4.000.000đ bà H, ông N phải chịu, ông bà phải hoàn trả cho bà P: 1.000.000đ, hoàn trả cho ông Q: 1.000.000đ và hoàn trả cho ông B, bà Bầy: 2.000.000đ.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết.

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện PT;
- Chi cục THADS huyện PT;
- Chị Lệ, anh N;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đào Chí Keo