

**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: 102/2022/DS-ST

Ngày: 23/6/2022

*“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 Nguyễn Văn Giữ

Bà Trương Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Trung – 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 23/6/2022 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Châu Phú xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 102/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2020 về việc *“Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 116/2022/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 125/2022/QĐST-DS, ngày 30 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc Th, sinh năm 1977. Địa chỉ: Tổ 02, ấp CH, xã BL, huyện CP, tỉnh An Giang.

- Bị đơn:

+ Ông Nguyễn Thanh X, sinh năm 1955;

+ Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Số 94, tổ 05, ấp CH, xã BL, huyện CP, tỉnh An Giang.

- Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị Thu M, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số 94, tổ 05, ấp CH, xã BL, huyện CP, tỉnh An Giang.

+ Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1981. Địa chỉ: Tổ 15, ấp BT, xã BL, huyện CP, tỉnh An Giang.

+ Bà Trương Thị Tuyết M, sinh năm 1984. Địa chỉ: Tổ 15, ấp BT, xã BL, huyện CP, tỉnh An Giang.

+ Ông Nguyễn Thanh M2, sinh năm 1979. Địa chỉ: Tổ 05, ấp CH, xã BL, huyện CP, tỉnh An Giang.

Ông Nguyễn Ngọc Th có mặt; ông Võ Văn Đ vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Nguyễn Thanh X, ông Nguyễn Văn M , bà Nguyễn Thị Thu M, bà Trương Thị Tuyết M và ông Nguyễn Thanh M2 vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Th trình bày:

Ngày 25 tháng 8 năm 2014 ông X và ông M có cầm cố cho ông Đ 03 công đất tằm cất giá 100 triệu đồng, thời hạn 02 năm, hết thời hạn nếu ông X, ông M không chuộc lại đất thì ông tiếp tục canh tác. Sau khi cầm cố đất ông không trực tiếp canh tác đất này mà thoả thuận với ông M2 con trai của ông X đổi phần đất ông đang cố với phần đất của ông M2 thuê của người khác để canh tác (nghĩa là ông canh tác đất của ông M2 thuê còn ông M2 canh tác đất của ông cầm cố của ông X, ông M). Đến năm 2020 thì chủ đất của ông M2 đang thuê cho ông biết là ông M2 không thuê đất nữa nên ông không canh tác được khi đó ông mới biết được phần đất của ông đang cố của ông X đã chuyển nhượng sang cho ông Đ.

Đất là của vợ chồng ông X, bà M nhưng khi cầm cố thì ông X và ông M (con ông X) cùng ký vào hợp đồng cầm cố, bà M không ký. Khi nhận tiền cầm cố thì có ông M và bà M cùng nhận, ông X biết sự việc nhưng không có mặt lúc nhận tiền.

Hiện tại đất của ông X, bà M do vợ chồng ông Đ đứng tên và quản lý sử dụng, ông không biết rõ ông vợ chồng ông Đ chuyển nhượng trực tiếp từ vợ chồng ông X hay của người khác.

Nay ông yêu cầu huỷ hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông với ông X, ông M. Yêu cầu ông X và ông M trả lại cho ông số tiền cố đất là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Ông Nguyễn Thanh X, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu M, bà Trương Thị Tuyết M và ông Nguyễn Thanh M2 vắng mặt trong thời gian chuẩn bị xét xử, không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Võ Văn Đ trình bày: Diện tích cầm cố giữa ông Th với ông X, ông M hiện nay vợ chồng ông đang quản lý, sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của bà Đặng Ngọc Dung ở Tịnh Biên. Lúc này giấy đất đang thế chấp trong Ngân hàng nông nghiệp Chi nhánh Tịnh Biên, vợ chồng ông phải trả tiền cho Ngân hàng rồi mới thực hiện thực tục chuyển nhượng. Ông nghe bà Dung nói là đất này bà Dung mua của vợ chồng ông X, bà M. Diện tích đất này vợ chồng ông nhận chuyển nhượng hợp pháp nên đề nghị được tiếp tục sử dụng đất theo quy định, việc

tranh chấp hợp đồng cầm cố vợ chồng ông không có ý kiến. Đồng thời ông đề nghị vắng mặt các lần toà án triệu tập tham gia tố tụng

Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho các đương sự. 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.

Tại phiên toà,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thời điểm cầm cố không biết ai đứng tên quyền sử dụng đất nhưng ông X nói là của ông.

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 thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71 của BLTTDS; Bị đơn, người có quyền, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 72 của BLTTDS.

Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng cầm cố giữa ông Th với ông X vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu buộc ông X và ông M liên đới chịu trách nhiệm trả tiền; đề nghị buộc ông X 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 hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Th với ông X, ông M, đồng thời buộc ông X, ông M trả số tiền cầm cố là 100.000.000đ. Do đó, HĐXX xác định đây là tranh chấp hợp đồng hợp đồng dân sự về việc cầm cố quyền sử dụng đất. Ông X, ông M 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.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự: Ông Võ Văn Đ vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Nguyễn Thanh X, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu M, bà Trương Thị Tuyết M và ông Nguyễn Thanh M2 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. 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.

[2] Về nội dung:

[2.1.] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ Tờ cổ đất ngày 25/8/2014 được ký kết giữa ông Nguyễn Thanh X (Bên cầm cố) với ông Nguyễn Ngọc Th (Bên nhận cầm cố) và ông Nguyễn Văn M (người thừa kế). HĐXX thấy rằng, nội dung của Tờ cổ đất ngày 25/8/2014 thể hiện: Ông Nguyễn Thanh X cầm cố 03 công đất tằm cắt cho ông Nguyễn Ngọc Th với số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng); thời hạn cầm cố là hai năm kể từ ngày làm tờ cổ đất. Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự trong vụ án nhưng bị đơn, người có quyền, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập cũng như ý kiến phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó HĐXX xác định sự kiện cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Th và ông X có diễn ra trên thực tế. Theo đó, ông X giao đất cho ông Th sử dụng, ông Th giao tiền cho X theo thỏa thuận.

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.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005. HĐXX thấy rằng, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất có nội dung là đối tượng giao dịch không được quyền thực hiện giao dịch. Mặc dù, ông Th yêu cầu hủy hợp đồng nhưng HĐXX nhận thấy, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Th và ông X thuộc trường hợp vô hiệu nên tuyên bố hợp đồng vô hiệu là phù hợp với quy định của pháp luật.

Khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005 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; 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*”.

Xét đối với yêu cầu buộc ông X, ông M chịu trách nhiệm liên đới trả tiền cho ông Th. HĐXX thấy rằng, khi ký hợp đồng cầm cố ông X là người ký kết hợp đồng với tư cách là bên có đất. Mặc dù ông M có ký tên vào hợp đồng cầm cố giữa ông X và ông Th nhưng với tư cách là người thừa kế của ông X. Mặt khác, nội dung hợp đồng không thể hiện ông M cùng là bên có đất với ông X. Do đó, HĐXX không có cơ sở buộc ông M cùng có trách nhiệm liên đới với ông X trả tiền cầm cố cho ông Th.

Vì vậy, HĐXX buộc ông X có trách nhiệm trả cho ông Th số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) là phù hợp với quy định của pháp luật.

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

HĐXX thấy rằng, diện tích đất cầm cố hiện do vợ chồng ông Võ Văn Đ và bà Trương Thị Tuyết M đang đứng tên quyền sử dụng đất, đồng thời đang trực tiếp quản lý, canh tác. Mặc khác, ông Nguyễn Thanh X, bà Nguyễn Thị Thu

M không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là trả lại đất nên HĐXX không xem xét. Trường hợp có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ kiện khác.

[2.3] Xét về việc trao đổi quyền sử dụng đất giữa ông Th và ông M2:

HĐXX thấy rằng, giữa ông Th và ông M2 không yêu cầu Tòa án giải quyết về việc trao đổi quyền sử dụng đất nên HĐXX không xem xét.

[3] 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 không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện liên đới nên phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng); đối với phần yêu cầu được chấp nhận không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm;

HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và buộc ông Nguyễn Thanh X trả 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Mặc dù đã trên 60 tuổi nhưng không có đơn đề nghị miễn án phí nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.300.000đ (năm triệu ba trăm nghìn đồng). Trong đó, 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, 5.000.000đ (năm triệu đồng) đối với số tiền bị buộc phải trả là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015;

Áp dụng Điều 117, khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự 2005;

Áp dụng Điều 167 Luật đất đai 2013;

Áp dụng 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 M thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Th về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh X và ông Phạm Văn M có trách nhiệm liên đới trả tiền.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Th.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 25/8/2014 giữa ông Nguyễn Ngọc Th và ông Nguyễn Thanh X vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thanh X trả cho ông Nguyễn Ngọc 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.

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Thanh X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.300.000đ (Năm triệu ba trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Ngọc Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng). Trả lại cho ông Nguyễn Ngọc Th 2.200.000đ (Hai triệu hai 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 0006478 ngày 14/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

4. 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 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