

Bản án số: **54/2017/DS-ST**.

Ngày: **29/9/2017**

V/v Tranh chấp yêu cầu hủy
hợp đồng cầm cố quyền sử
dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM – TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Ngô Thị Mỹ Hạnh**

- *Các Hội thẩm nhân dân*

1/ Ông Ngô Thành Long

2/ Ông Huỳnh Văn Lơ

- Thư ký phiên tòa: bà **Đặng Thị Vàng** – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm tham gia phiên tòa: Ông **Trương Minh Điền**, Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2017/TLST – DS ngày 17/01/2017 về tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 103A/2017/QĐXXST – DS ngày 07/9/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Quách Thị B**, sinh năm 1961 (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: ấp V, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Bị đơn: Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Võ Phước T, sinh năm 1952 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: ấp V, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

2/ Ngân hàng thương mại cổ phần A

Địa chỉ: phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Quách Ngọc Anh T, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần A chi nhánh ST (theo văn bản ủy quyền số 366/UQ-QLN.17 ngày 08/5/2017 của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP A.

Đại diện theo ủy quyền của tham gia tố tụng: Bà **Nguyễn Thị Xuân Á**, sinh năm 1989, theo văn bản ủy quyền số 50/UQ-SOC.17 ngày 22/9/2017 (Có mặt). Địa chỉ nơi công tác: số 73-75 Trần Hưng Đ, phường A, thành phố B, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Quách Thị B trình bày như sau:**

Vào ngày 25/8/2015 vợ chồng ông T và bà N có cổ cho bà một phần đất ruộng, diện tích 6.497m², thuộc hai thửa 328 và 329 (thửa mới là 1016), tờ bản đồ số 06, thời hạn cổ là ba năm kể từ ngày 25/8/2015 đến ngày 25/8/2018, giá cổ là 100.000.000đồng. Hai bên có làm giấy cổ đất viết tay, có xác nhận của ấp. Bà đã giao tiền và vợ chồng ông T, bà N đã giao đất cho bà canh tác. Đến ngày 04/01/2017 thì Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm đã ban hành thông báo số 01 yêu cầu bà khởi kiện đối với phần đất đang cầm cố, đồng thời thì vợ chồng ông T cũng đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất đã cầm cố cho Ngân hàng thương mại cổ phần A chi nhánh ST để vay số tiền 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng) nên bà khởi kiện đến Tòa án yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng ông T lập ngày 25/8/2015, bà yêu cầu vợ chồng ông T, bà N trả lại cho bà số tiền 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng), bà sẽ trả lại cho vợ chồng ông T phần đất cầm cố có diện tích thực tế đo đạc đối với thửa 329 là 3.423,6m², thửa 328 (thửa mới là 1016), diện tích thực tế là 3.108m² cùng thuộc tờ bản đồ số 06 tọa lạc ấp V, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Trong thời gian bà nộp đơn khởi kiện thì ngày 12/9/2017 Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm đã tiến hành kê biên hai thửa đất nêu trên và tạm giao cho ông T, bà N quản lý, khai thác, sử dụng.

*** Theo các tờ tường trình, biên bản lấy lời khai, đơn yêu cầu bị đơn bà Lê Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Phước T trình bày như sau:**

Ông bà cho rằng lời trình bày của nguyên đơn bà B về việc cổ đất là đúng sự thật. Nguyên vào ngày 25/8/2015 vợ chồng ông bà có cổ cho bà B hai thửa đất số 329 và 328 (thửa mới là 1016), diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 6.497m², ông bà có thiếu nợ bà B số tiền 35.000.000đồng, nên khi cổ đất bà B trừ tiền nợ, vợ chồng ông bà chỉ nhận được số tiền 65.000.000đồng, nhưng việc cổ đất 100.000.000đồng thì ông bà thừa nhận là có thật. Tuy nhiên, thời hạn cổ đất thì vợ chồng ông bà có cổ cho bà B đến ba năm, hiện nay vẫn chưa hết thời hạn cổ đất nên việc đề nghị hủy hợp đồng cổ đất của bà B ông bà không đồng ý, vì hiện nay gia đình ông bà đang gặp rất khó khăn về kinh tế không có khả năng trả tiền lại cho bà B nên đề nghị bà B tiếp tục canh tác phần đất cổ, khi đến hạn thì ông bà sẽ chuộc. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất này cùng với một số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà đứng tên thì ông bà đã mang đi thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần A chi nhánh ST

để vay số tiền 300.000.000 đồng trang trải nợ. Ông bà thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tại ngân hàng ở Ngã Năm số tiền vay được ít quá mới chuyển qua ngân hàng Bưu điện Liên Việt Phòng giao dịch Long Mỹ vay, sau đó ông bà mới vay của ngân hàng thương mại cổ phần A chi nhánh ST. Khi cô đất cho bà B thì ông bà đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ngân hàng rồi. Nay ông bà đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

*** Đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần A, chị Nguyễn Thị Xuân Á trình bày như sau:**

Ngày 25/12/2015 bà Lê Thị N và ông Võ Phước T ký hợp đồng tín dụng trung dài hạn SOC.CN.246.221215 để vay số tiền là 300.000.000 đồng. Để đảm bảo nghĩa vụ cho hợp đồng tín dụng nêu trên, bà N và ông T đã thế chấp các bất động sản dưới đây cho ngân hàng A theo hợp đồng thế chấp số SOC.BĐCN.98.221215, hợp đồng đã được công chứng ngày 25/12/2015. Cụ thể: Thửa đất số 329, diện tích 3.505,00m², 1016, diện tích 2.566,00m², thửa 345 và 346 với diện tích 3.950,00m² cùng tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc ấp V, xã Q, huyện N (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng. Việc nhận thế chấp này đã được thực hiện đầy đủ các thủ tục công chứng đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Tạm tính đến ngày 15/6/2017, bà N và ông T còn nợ ACB số tiền vốn là 285.000.000 đồng và lãi là 24.219.750 đồng. Ngân hàng A chỉ đồng ý giải chấp tài sản bảo đảm khi bà Lê Thị N và ông Võ Phước T thanh toán hết toàn bộ nghĩa vụ phát sinh (Bao gồm vốn, lãi) theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã ký. Tại phiên tòa chị Á cho rằng hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà B và bà N là trái quy định đồng thời đề nghị bà B giao đất lại cho cơ quan thi hành án xử lý và khi xử lý thì đề nghị Ngân hàng được ưu tiên thanh toán nợ.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm đã phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử và mở phiên tòa theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ngân hàng A đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn bà Lê Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Phước T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng không đến tham gia phiên tòa cũng không có yêu cầu xử vắng mặt nên chưa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án:

Nguyên đơn bà B cho rằng ngày 25/8/2015 có cô đất của vợ chồng bà N, ông T hai thửa 329 và 1016 với giá cổ là 100 triệu đồng, thời hạn cổ đất ba năm, nhưng đất cổ vợ chồng bà N đã đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế

chấp ngân hàng, đồng thời Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm kê biên để phát mãi do vợ chồng bà B thiếu nợ nhiều người quá nên bà yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, yêu cầu vợ chồng bà N trả lại cho bà số tiền 100 triệu đồng, phía bị đơn cũng thống nhất lời trình bày của bà B là đúng sự thật, tuy nhiên do hoàn cảnh gia đình hiện nay gặp khó khăn không có khả năng trả tiền lại cho bà B nên không đồng ý hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vì hợp đồng vẫn còn thời hạn. Xét thấy, các bên đã tự nguyện ký kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nhưng khi vợ chồng bà N có đất cho bà B thì vợ chồng bà N đã thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng nên việc có đất giữa các bên đã bị vô hiệu ngay từ khi ký kết. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về toàn bộ nội dung vụ kiện.

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 tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn bà Lê Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Phước T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo ý kiến của các đương sự có mặt và Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đều đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà N và ông T nên Hội đồng xét xử cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung tranh chấp: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Quách Thị B, Hội đồng xét xử xét thấy: theo đơn khởi kiện ngày 17/11/2016 bà B yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng ông T, bà N lập ngày 25/8/2015, yêu cầu vợ chồng bà N, ông T trả lại cho bà số tiền 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng). Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện thì bà có cung cấp cho Tòa án “Giấy có đất lập ngày 25/8/2015”. Bị đơn bà Lê Thị N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T cũng thừa nhận rằng ông bà có cố cho bà B theo đúng như bà B trình bày, nhưng hiện nay do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên không có khả năng chuộc lại đất, với lại đất chưa đến hạn chuộc nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Hai bên có làm giấy có đất viết tay như bà B cung cấp.

Xét thấy, bà B và vợ chồng bà N, ông T đã tự nguyện thỏa thuận với nhau là vợ chồng bà N, ông T cố cho bà B hai thửa đất hai số 328 (thửa mới 1016), diện tích thực tế là 3108m² và thửa 329, diện tích thực tế là 3.423,6m² cùng tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc ấp V, xã Q, huyện N (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng, đất này vợ chồng ông T và bà N cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá cố là 100.000.000đồng, thời hạn cố đất là ba năm kể từ ngày 25/8/2015 đến ngày 25/8/2018, bên cố đất cũng đã nhận tiền, bên nhận cố đất cũng đã nhận đất. Các bên cũng đã lập hợp đồng cố đất bằng giấy tay. Tuy nhiên, trước khi cố đất cho bà B thì ngày 01/10/2014 vợ chồng bà N, ông T đã đem giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất hai thửa đất cổ thế chấp cho ngân hàng Liên Việt bưu điện Liên Việt chi nhánh Hậu Giang – Phòng giao dịch Long Mỹ để vay tiền mà không thông báo cho bà B biết việc đã thế chấp này, bên cạnh việc thế chấp này có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất nêu trên. Đến ngày 25/12/2015 thì ông T và bà N xóa thế chấp cho ngân hàng Liên Việt bưu điện Liên Việt chi nhánh Hậu Giang – Phòng giao dịch Long Mỹ đồng thời cùng ngày 25/12/2015 tiếp tục đăng ký thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ngân hàng thương mại cổ phần A chi nhánh ST để vay số tiền 300.000.000đồng.

Như vậy, trong khoảng thời gian vợ chồng bà N, ông T đã đăng ký thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay nợ tại ngân hàng Liên Việt bưu điện Liên Việt chi nhánh Hậu Giang – Phòng giao dịch Long Mỹ thì lại đem phần đất này để cầm cố cho bà B là vi phạm nghĩa vụ của người thế chấp quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 718 Bộ luật dân sự năm 2005 vì khi bà N, ông T đem phần đất này đi thế chấp thì không có báo cho phía ngân hàng cũng như không có sự đồng ý của bên nhận thế chấp. Bên cạnh đó, theo Điều 168 Luật đất đai năm 2013 quy định về các quyền của người sử dụng đất thì không có quy định về quyền được cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà B với vợ chồng ông T và bà N đã vô hiệu, các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, tức là bà B sẽ giao trả lại cho vợ chồng bà N, ông T phần đất đã nhận cầm cố, còn vợ chồng ông T phải trả lại cho bà B số tiền cầm cố. Từ những phân tích trên, thấy rằng yêu cầu của nguyên đơn bà B có cơ sở được HĐXX chấp nhận.

Còn đối với ngân hàng thương mại cổ phần A đang nhận thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa đất số 329 và thửa 1016 nhưng trong quá trình tòa án tiến hành tố tụng thì phía ngân hàng cũng không có yêu cầu gì đối với khoản nợ vay của vợ chồng ông T cũng như là không yêu cầu xử lý gì về tài sản thế chấp nên HĐXX cũng không đặt ra xem xét. Tại phiên tòa hôm nay phía ngân hàng không có yêu cầu độc lập có ý kiến đề nghị HĐXX xem xét giải quyết theo quy định pháp luật đối với hợp đồng cầm cố giữa bà B và vợ chồng bà N, ông T do hợp đồng này là vô hiệu theo quy định luật đất đai. Do các bên không yêu cầu về trách nhiệm bồi thường thiệt hại nên không đặt ra xem xét.

Đối với lời đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm có cơ sở chấp nhận theo như phân tích ở trên.

[3] Về án phí: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 /2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án , khoản 3 mục I danh mục mức án phí, lệ phí. Theo đó, số tiền án phí là $100.000.000đ \times 5\% = 5.000.000$ đồng. nhưng bà N, ông T được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều

12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[4] Về chi phí thẩm định định giá: bà N, ông T phải chịu là 2.485.000 đồng do bà B đã nộp tạm ứng nên bà N, ông T có trách nhiệm trả lại số tiền chi phí này cho bà B.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35; Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26, Điều 12 Nghị quyết 326 /2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Áp dụng Điều 168 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, các Điều 137 và 718 của Bộ luật dân sự 2005.

*** Tuyên xử:**

[1] Chấp nhận yêu cầu của bà Quách Thị B, tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất ngày 25/8/2015 giữa bà N, ông T và bà Quách Thị B là vô hiệu.

[2] Buộc bà Lê Thị N và ông Võ Phước T cùng có trách nhiệm trả cho bà Quách Thị B số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

[3] Buộc bà Quách Thị B trả cho bà Lê Thị N và ông Võ Phước T phần đất tại các thửa đất sau:

* Thửa 329 tờ bản đồ số 06 tọa lạc ấp V, xã Q, thị xã N có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất thửa 1016 (thửa cũ 328) và giáp đất ông Lân, có số đo: 29,40m + 14,30m.

- Hướng Tây giáp đất ông Hùng, có số đo: 37m.

- Hướng Nam giáp đất ông Bửu, có số đo: 90,80m.

- Hướng Bắc giáp đất ông Thà, có số đo: 83,4m.

* Thửa 1016 (thửa cũ 328) tờ bản đồ số 06 tọa lạc ấp V, xã Q, thị xã N có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp với lộ đal, có số đo: 07,30m.

- Hướng Tây giáp đất thửa 329 và giáp đất của ông Lân, có số đo: 29,4m + 07,32m.

- Hướng Nam giáp đất ông Bửu, có số đo: 125,90m.

- Hướng Bắc giáp đất ông Lân, có số đo: 12,90m + 53,80m + 60,70m.

(Kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 17/02/2017)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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] Về án phí sơ thẩm:

- Bà N, ông T được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Bà B được trả lại tiền tạm ứng án phí 2.600.000 đồng theo các biên lai thu số 0004527 ngày 17/01/2017, số 0004534 ngày 21/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm..

[5] Về chi phí thẩm định định giá: bà N, ông T phải chịu là 2.485.000 đồng do bà B đã nộp tạm ứng nên bà N, ông T có trách nhiệm trả lại số tiền chi phí này cho bà B.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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 T 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 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 nhân:

- VKSND thị xã N;
- THADS thị xã N;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng
- Lưu VT, Hồ sơ vụ án.

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

Ngô Thị Mỹ Hạnh