TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ VỊ THANH** **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 184/2019/DS-ST
Ngày: 07-11- 2019
V/v tranh chấp hợp đồng cố đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VỊ THANH, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Xuân Tình

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Kim Trung Dũng
2. Bà Phạm Kim Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Ngọc Dung – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Vũ - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 07 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 104/2019/TLST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2019 về việc "*Tranh chấp hợp đồng cố đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 170/2019/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 127/2019/QĐST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Phước T.
2. Bà Phạm Kim L.

Cùng địa chỉ: khu vực A, phường B, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang. Có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Dương Văn L.
2. Bà Huỳnh Kim H.

Cùng địa chỉ: ấp C, xã V, huyện V2, tỉnh Hậu Giang. Có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Công B.
2. Bà Nguyễn Thị Thúy N.

Cùng địa chỉ: khu vực D, phường E, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang. Vắng mặt.

3. Ngân hàng thương mại cổ phần S

Địa chỉ: số 266-268, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, quận 3, thành phố Hồ Chí

Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn T, chức vụ: chuyên viên quản lý nợ (Văn bản ủy quyền ngày 19/9/2019). Có mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Huỳnh Kim H

Địa chỉ: khu vực A, phường B, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Phước T, bà Phạm Kim L trình bày: Vào ngày 17/3/2015, vợ chồng ông bà có nhận cố đất của vợ chồng ông Dương Văn L, bà Huỳnh Kim H một phần đất ruộng có diện tích 8.698,7m^2, thuộc thửa 337, tờ bản đồ số 70, đất tọa lạc tại khu vực A, phường B, thành phố Vị Thanh, hai bên có làm giấy tay với số tiền cố đất là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Thỏa thuận thời gian cố đất là 27/3/2015 đến ngày 27/3/2018, nếu tới hạn không chuộc lại đất thì vợ chồng ông bà tiếp tục canh tác. Sau đó, ông bà mới biết phần đất mà ông bà nhận cố đã được ông L và bà H chuyển nhượng cho ông Huỳnh Công B và bà Nguyễn Thị Thúy N và ông B, bà N đã thế chấp phần đất này tại Ngân hàng thương mại cổ phần S. Nay ông bà yêu cầu ông L và bà H phải có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền cố đất là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), không yêu cầu tính lãi suất. Ngoài ra, không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn ông Dương Văn L trình bày: Vào ngày 17/3/2015, ông và vợ là bà H có cố đất cho ông Nguyễn Phước T và bà Phạm Kim L phần đất ruộng có diện tích 8.678,9m^2 thuộc thửa số 337, tờ bản đồ số 70, đất tọa lạc tại khu vực A, phường B, thành phố Vị Thanh, với số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Khi đó, hai bên có làm giấy tay, thời gian cố đất là 27/3/2015 đến ngày 27/3/2018, nếu tới hạn không chuộc lại đất thì ông T và bà L tiếp tục canh tác. Khi cố đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn đứng tên chung hai vợ chồng, vợ chồng ông chưa tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông có thỏa thuận với bà H là trả tiền cấp dưỡng cho con gái và tiền cưới vợ cho con trai, khoảng bảy mươi lăm triệu đồng. Ông thừa nhận và đồng ý trả lại tiền cố đất là 200.000.000 đồng cho ông T và bà L. Tuy nhiên, hiện tại do hoàn cảnh gia đình khó khăn, ông bị bệnh nên không có tiền để trả. Do ông không có tiền làm ăn nên ông có nhờ bà Nguyễn Thị Thúy N và ông Huỳnh Công B đứng tên hộ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền của Ngân hàng thương mại cổ phần S. Khi nào ông B, bà N trả tiền cho ông thì ông sẽ trả tiền cho ông T, bà L.

Bị đơn bà Huỳnh Kim H trình bày: Bà thừa nhận có cùng đi với ông L, có ký tên để cố đất và nhận số tiền 75.000.000 đồng từ số tiền cố đất 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, đây là số tiền thỏa thuận giữa ông L và bà khi ly hôn, cụ thể là tiền ông L đưa cho bà để cấp dưỡng cho con gái, tiền cưới vợ cho con trai và trả nợ Ngân hàng. Tại thời điểm cố đất, bà và ông L cũng có quyết định công nhận

thuận tình ly hôn, ông L và bà đã phân chia quyền sử dụng đất theo văn bản thỏa thuận ngày 04/02/2015. Phần đất đem cố là phần đất của riêng ông L. Do đó, bà không đồng ý cùng ông L liên đới trả lại số tiền 200.000.000 đồng, đây là trách nhiệm riêng của ông L nên ông L phải trả tiền cố đất 200.000.000 đồng cho ông T và bà L. Bà không liên quan đến việc cố đất này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần S trình bày: Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn nước uống tinh khiết Nguyễn Huỳnh trả nợ theo Hợp đồng tín dụng ký ngày 20/4/2017. Đồng thời, nếu Công ty không trả nợ thì Ngân hàng có quyền kê biên phát mãi tài sản thế chấp là phần đất ruộng có diện tích 8.678,9m^2 thuộc thửa số 337, tờ bản đồ số 70, đất tọa lạc tại khu vực A, phường B, thành phố Vị Thanh do bà Nguyễn Thị Thúy N và ông Huỳnh Công B đã thế chấp để đảm bảo khoản vay nêu trên. Vụ án đã được giải quyết bằng Bản án số 05/2019/KDTM ngày 04/07/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, nay đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, đối với vụ án tranh chấp giữa ông T, bà L và ông L, bà H, Ngân hàng không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy N và ông Huỳnh Công B đã được Tòa án tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt, nên chưa trình bày ý kiến và đưa ra yêu cầu của mình.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông T và bà L trình bày: vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể, yêu cầu ông L và bà H phải có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền cố đất là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), không yêu cầu tính lãi suất. Ngoài ra, không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn ông L trình bày: vẫn giữ nguyên ý kiến, đồng ý trả số tiền cố đất là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Tuy nhiên, do hoàn cảnh khó khăn nên không có khả năng để trả.

Bị đơn bà H trình bày: vẫn giữ nguyên ý kiến, không đồng ý có trách nhiệm liên đới cùng ông L trả nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần S trình bày: vẫn giữ nguyên ý kiến, không có ý kiến hay tranh chấp gì trong vụ án này.

Người liên quyền lợi, nghĩa vụ quan ông B, bà N vắng mặt nên chưa thể hiện ý kiến.

Kiểm sát viên tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng trình tự, thủ tục theo quy định và phát biểu nội dung giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ pháp luật:* Ông Nguyễn Văn Tòng, bà Nguyễn Thị Loan khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Dương Văn L và bà Huỳnh Kim H phải liên đới trả lại số tiền cố đất đã nhận 200.000.000 đồng nên Tòa án xác định đây là tranh chấp hợp đồng cố đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về thẩm quyền giải quyết:* Do tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng nên Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện có thẩm quyền giải quyết. Trong vụ án này, hợp đồng cố đất được thực hiện tại thành phố Vị Thanh. Hơn nữa, các đương sự đều thống nhất yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh giải quyết nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về xét xử vắng mặt*: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông B và bà N, người làm chứng ông Hân đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông B, bà N và ông Hân.

[4] *Về hợp đồng cố đất:* Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đưa ra chứng cứ là giấy hợp đồng cố đất ngày 17/3/2015 (BL 37), có chữ ký của phía đồng bị đơn ông Dương Văn L, bà Huỳnh Kim H. Các bên đều trình bày thống nhất: vào ngày 17/3/2015, vợ chồng ông T, bà L có nhận cố đất của ông Dương Văn L, bà Huỳnh Kim H một phần đất ruộng có diện tích 8.698,7m^2, thuộc thửa 337, tờ bản đồ số 70, đất tọa lạc tại khu vực A, phường B, thành phố Vị Thanh, hai bên có làm giấy tay với số tiền cố đất là 200.000.000 đồng. Thỏa thuận thời gian cố đất từ ngày 27/3/2015 đến ngày 27/3/2018, nếu tới hạn không chuộc lại đất thì vợ chồng ông T, bà L tiếp tục canh tác. Như vậy, việc cố đất giữa các đương sự là có thật. Tuy nhiên, Điều 179 Luật đất đai năm 2013 quy định về quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có các quyền như: Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn.... Như vậy, Luật không quy định cá nhân được quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng cố đất giữa ông T, bà L và ông L, bà H không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự dẫn đến bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] *Về hậu quả của hợp đồng cố đất vô hiệu*: Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau: *"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 giao dịch được 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*". Quá trình giải quyết vụ án, ông L và bà H đều thừa nhận ông bà có nhận đủ số tiền cố đất là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà H cho rằng bà cùng đi và đồng ý ký tên vào giấy hợp đồng cố đất là để nhận tiền theo

thỏa thuận giữa ông L và bà khi ly hôn, vì vậy, bà không đồng ý có trách nhiệm liên đới cùng ông L trả lại tiền cố đất. Xét thấy, tại thời điểm cố đất, ông L và bà H đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 17/2015/QĐST-HNGĐ ngày 05/3/2015 (BL 32). Ông L và bà H đều trình bày thống nhất ông bà chưa tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã có thỏa thuận phân chia tài sản theo tờ thỏa thuận ngày 04/02/2015 (BL 33). Tuy nhiên, sự thỏa thuận này không được ghi nhận vào trong Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 17/2015/QĐST-HNGĐ. Hơn nữa, theo Công văn số 2095 ngày 19/8/2019, Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh xác định: "*Tại thời điểm cố đất (ngày 17/3/2015), phần đất tranh chấp nêu trên do ông Dương Văn L và bà Huỳnh Kim H cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00352 do Ủy ban nhân dân thị xã Vị Thanh ký ngày 03/11/2005"*. Như vậy, có đủ căn cứ xác định tại thời điểm cố đất, quyền sử dụng đất vẫn là tài sản chung của ông L và bà H theo quy định tại Điều 207, Điều 208, Điều 209 Bộ luật dân sự năm 2015. Bên cạnh đó, trong quá trình giải quyết, bà H cũng thừa nhận bà có mặt chứng kiến và có ký tên vào giấy hợp đồng cố đất ngày 17/3/2015 để nhận một phần tiền cố đất. Điều đó chứng tỏ tại thời điểm cố đất, bà H vẫn còn thừa nhận phần đất đem cố là tài sản chung của bà H và ông L. Vì vậy, bà H phải có trách nhiệm liên đới cùng ông L hoàn trả lại số tiền cố đất mà ông L và bà H đã nhận. Do đó, nguyên đơn ông T, bà L yêu cầu ông L và bà H phải có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền cố đất là 200.000.000 đồng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] *Đối với quyền sử dụng đất đã cầm cố:* Về nguyên tắc, nguyên đơn ông T và bà L có trách nhiệm trả lại phần đất cho ông L và bà H, vì tại thời điểm cố đất, ông L và bà H cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại thời điểm xét xử, ông Huỳnh Công B và bà Nguyễn Thị Thúy N đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án đã đưa ông B và bà N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đồng thời, Tòa án cũng đã nhiều lần triệu tập ông B và bà N để giải thích quyền và nghĩa vụ của đương sự nhưng ông B và bà N không hợp tác và không có ý kiến hay yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử chưa xem xét, giải quyết trong vụ án này. Trường hợp các đương sự có tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác theo quy định pháp luật.

[7] *Về xác định trách nhiệm liên đới theo phần giữa ông L và bà H*: Tại biên bản đối chất ngày 02/10/2019 (BL 160-161), ông L và bà H đều trình bày thống nhất trường hợp Tòa án buộc vợ chồng ông bà có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền cố đất là 200.000.000 đồng cho ông T và bà L thì ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết phân chia, xác định trách nhiệm theo phần của riêng ông L và bà H trong cùng vụ án này, nếu có tranh chấp, ông bà sẽ khởi kiện thành vụ

án khác. Do đó, trường hợp ông L và bà H có tranh chấp với nhau thì ông L và bà H có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

[8] *Về lãi suất*: Do nguyên đơn ông T và bà L không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét trong cùng vụ án.

[9] *Về án phí:* Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông L và bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[10] *Về chi phí tố tụng:* Số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 4.879.480 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông L và bà H phải chịu theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

[11] Đối với phát biểu quan điểm về tố tụng và đề nghị về nội dung giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà, Hội đồng xét xử thống nhất và chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 40, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 229 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 122, Điều 131; Điều 207, Điều 208, Điều 209, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 179 Luật đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Phước T và bà Phạm Kim L.

Buộc ông Dương Văn L và bà Huỳnh Kim H phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Phước T và bà Phạm Kim L số tiền cố đất là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

2. Về án phí: Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Phước T, bà Phạm Kim L phải liên đới chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Ông Nguyễn Phước T, bà Phạm Kim L được nhận lại 5.300.000 đồng (Năm triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0020401 ngày 10 tháng 6 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vị Thanh.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Dương Văn L và bà Huỳnh Kim H phải chịu 4.879.480 đồng (Bốn triệu tám trăm bảy mươi chín nghìn bốn trăm tám mươi đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ông Dương Văn L và bà

Huỳnh Kim H có trách nhiệm nộp để hoàn trả lại cho Nguyễn Phước T, bà Phạm Kim L.

4. 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 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.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Kim Trung Dũng **Phạm Kim Ngọc** **Huỳnh Xuân Tình**

Nơi nhận:
- VKSND TP Vị Thanh;
- Chi cục THADS TP Vị Thanh;
- Đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Huỳnh Xuân Tình