

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 40/2018/DS-ST

Ngày: 22-3-2018

V/v 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 THÀNH – TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Giao

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Minh Triền
2. Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Hữu Phúc - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Dương Quy Thái – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 32/2017/TLST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2017 về tranh chấp “Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2018/QĐXX-DS ngày 05 tháng 02 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2018/QĐST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **V V T**, sinh năm 1974

Bà **N T T V**, sinh năm 1972

Địa chỉ: Ấp T 2, xã V, huyện T, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **P T V**, sinh năm 1958

Địa chỉ: Phường B, thành phố L, tỉnh An Giang. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông **C V D**, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Bà **N T T H**, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 309, ấp T, xã V, huyện C, An Giang

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

Ông **T V L**, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Bà **Đ T H L**, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm Đ 9, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện, tờ tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà P T V trình bày: Vào ngày 14/12/2014, ông V V T, bà N T T V và ông C V D, bà N T T H có ký tờ cổ đất sản xuất nông nghiệp diện tích 25.000m² tọa lạc tại ấp V 2, xã V, huyện C, tỉnh An Giang với giá là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng), thời gian cổ là năm mùa vụ (từ vụ Đông xuân năm 2015 đến vụ Hè thu năm 2016). Tờ cổ đất ngày 14/12/2014, do ông P V L – phó ban ấp V 2, xã V – viết thay, vợ chồng ông T bà V và ông D bà H cùng ký tên vào tờ cổ đất trước sự chứng kiến của ông L. Sau khi ký tên vào tờ cổ đất ông T bà V đã giao đủ số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) cho ông D. Đến hết vụ lúa Hè thu năm 2016, ông D và bà H không trả lại tiền cổ đất nên ông T bà V tiếp tục canh tác diện tích đất trên. Đầu năm 2017, ông D chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông T V L và bà Đ T H L nhưng không cho ông T và bà V biết. Hiện nay ông T và bà V đã trả lại diện tích đất trên cho ông D bà H. Ông D đã trả cho ông T và bà V được số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng). Ông T bà V rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Duyên bà Hoa trả lại cho ông T và bà V số tiền 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/6/2017, bị đơn ông C V D trình bày: Ông xác nhận có cầm cổ diện tích 25.000m² đất nông nghiệp tọa lạc tại ấp V 2, xã V, huyện C, tỉnh An Giang với giá là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) cho ông T và bà V, thời gian cổ là năm mùa vụ (từ vụ Đông xuân năm 2015 đến vụ Hè thu năm 2016), ông D đã nhận đủ số tiền 500.000.000đ do ông T giao. Khi ký kết tờ cổ đất ngày 14/12/2014, ông nhờ người giả mạo bà H để ký tên cổ đất với ông T, bà V. Việc cổ đất bà H không biết do vợ chồng không quan tâm đến việc làm ăn của nhau. Mục đích cổ đất để lấy tiền trả nợ Quỹ tín dụng nhân dân M và mua xe cuộc để làm ăn. Hiện nay, diện tích đất trên ông đã giao đất và chuyển nhượng cho ông T V L và bà Đ T H L. Ông D đã trả được cho ông T và bà V số tiền 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng), còn nợ lại 380.000.000đ (Ba trăm tám mươi triệu đồng). Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông đồng ý trả nợ số tiền nợ còn lại.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/7/2017, đồng bị đơn bà N T T H trình bày: Bà và ông C V D là vợ chồng, kết hôn vào năm 2010. Diện tích đất nông nghiệp 25.740m² tọa lạc tại ấp V 2, xã V, huyện C, tỉnh An Giang, ông D cho ông T và bà V cổ là tài sản của ông D có trước khi cưới bà. Vào đầu năm 2015 bà và ông D có thể chấp quyền sử dụng đất trên để vay tiền tại ngân hàng S và ngân hàng K chi nhánh An Giang, diện tích đất thực tế thì ông D nói với bà cho thuê với số tiền 4.000.000đ/1.000m²/năm, nhưng ông D không nói tên người thuê và cũng không đem tiền về nhà. Việc ông D cho ông T và bà V cầm cổ đất bà hoàn toàn không biết cho đến khi nhận được thông báo của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Do đó, bà không đồng ý liên đới cùng ông D trả số tiền ông D đã nhận cổ đất do khi cổ đất bà không biết, ông D tự ý cổ đất thì phải tự trả.

Tại phiên tòa,

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông D bà H trả cho ông T bà V số tiền 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng).

- Bị đơn vắng mặt, không có ý kiến trình bày bổ sung.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu:

+ Về chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn không chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông D và bà H trả cho ông T và bà V số tiền 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1 Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông C V D, bà N T T H có nơi cư trú tại xã V, huyện C, tỉnh An Giang; Ông V V T, bà N T T V có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Châu Thành giải quyết giao dịch dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

1.2 Tư cách tham gia tố tụng: Tại đơn khởi kiện ngày 15/3/2017 nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện đối với ông T V L và bà Đ T H L do bị đơn đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp cho ông L và bà L trong thời gian nguyên đơn vẫn đang canh tác diện tích đất này. Đến ngày 09/8/2017, nguyên đơn đã rút lại yêu cầu đối với ông L bà L do đã trao trả đất lại cho bị đơn, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận khi cõ đất. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L, bà L không có yêu cầu độc lập. Hội đồng xét xử nhận thấy, ông L và bà L và ông D đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có bị ảnh hưởng về quyền lợi và không có nghĩa vụ gì trong vụ kiện tranh chấp giữa ông T bà V và ông D bà H, do đó Hội đồng xét xử xác định ông ông L và bà L không còn tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

1.3 Về sự có mặt của các đương sự: Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông D, bà H, ông L và bà L đến Tòa án để tham gia phiên tòa xét xử vụ án nhưng các ông bà vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Do đó căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông D, bà H, ông L và bà L.

[2] *Về nội dung tranh chấp:* Tại các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ, ông T, bà V và ông D đều thống nhất vào ngày 14/12/2014 giữa các ông bà có giao kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với nhau, có lập thành văn bản, thỏa thuận về thời gian cố đất, vị trí đất cố, số tiền cố đất, khi ký kết có sự chứng kiến của ông P V L – phó ấp V 2, xã V, như vậy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là thực tế có diễn ra. Tuy nhiên Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất nên việc các đương sự thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất là trái với quy định của pháp luật. Theo quy định tại Điều 122, Điều 127 của Bộ luật dân sự năm 2005 hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu, do giao dịch vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Căn cứ vào Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, Hội đồng xét xử buộc bị đơn có trách nhiệm giao trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận và nguyên đơn có trách nhiệm trả lại cho bị đơn diện tích đất đang canh tác.

[3] *Về nghĩa vụ thực hiện:* Hiện nay, nguyên đơn đã giao trả diện tích đất đã nhận cầm cố cho bị đơn, nên Hội đồng xét xử không buộc nguyên đơn trả lại đất cho bị đơn. Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn có yêu cầu buộc bị đơn trả số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng), tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng) với lý do bị đơn đã trả được số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng). Việc nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện và không trái quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận và đình chỉ đối với phần rút lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn có yêu cầu buộc ông D và bà H cùng liên đới trả số tiền còn thiếu vì tuy bà H không biết việc ông D cố đất cho ông T và bà V, nhưng theo ông D trình bày ông D sử dụng số tiền cố đất vào việc trả nợ chung của vợ chồng tại Quỹ tín dụng M và mua xe cuộc làm ăn, bà H cũng thừa nhận ông D khi đi làm ăn có đem tiền về cho bà làm chi phí sinh hoạt trong gia đình. Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/7/2017 bà H trình bày diện tích 25.740m² đất nông nghiệp tại xã V là tài sản của ông D có trước khi bà và ông D kết hôn, sau khi cưới vợ chồng đã sử dụng diện tích đất trên để làm ăn sinh sống; bà khẳng định hoàn toàn không biết việc ông D cầm cố diện tích 25.740m² đất nông nghiệp tại xã V cho ông T bà V số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng), bà chỉ biết ông D nói cho thuê đất với giá 4.000.000đ/1.000m²/năm, ông D sử dụng số tiền cố đất vào việc làm ăn riêng của ông D chứ không đem tiền về nhà; bà thừa nhận ông D khi làm ăn có đem tiền về lo sinh hoạt gia đình. Hội đồng xét xử nhận thấy, lời trình bày của ông D tại biên bản lấy lời khai ngày 12/6/2017 và bà H tại biên bản lấy lời khai ngày 12/7/2017 đều thừa nhận ông D khi làm ăn có đem tiền về nhà sử dụng làm chi phí sinh hoạt trong gia đình, tuy bà H trình bày quyền sử dụng đất nông nghiệp diện tích 25.740m² tại xã V là tài sản ông D có trước thời kỳ hôn nhân, nhưng ông bà đều xác nhận đã sử dụng tài sản trên để tạo ra nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình, ông D sử dụng tiền cố đất vào việc trả nợ vay thế chấp quyền sử dụng đất trên tại Quỹ tín dụng M khi vợ chồng

vay làm ăn trước đây. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 4 Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình buộc bà H và ông D cùng có nghĩa vụ tiếp tục trả lại cho ông T, bà V số tiền nợ còn lại là 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng)

[4] *Về án phí sơ thẩm:* Căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14: Nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông D và bà H phải chịu án phí đối với khoản tiền phải trả cho nguyên đơn là $350.000.000đ \times 5\% = 17.500.000đ$ (mười bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

[5] *Quyền kháng cáo:* Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 127, Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 1 điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Khoản 4 Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông V V T và bà N T T V đối với yêu cầu buộc ông C V D và bà N T T H trả số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông V V T và bà N T T V. Buộc ông C V D và bà N T T H có nghĩa vụ trả cho ông V V T và bà N T T V số tiền 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

3. Về án phí sơ thẩm:

- Ông V V T, bà N T T V được nhận lại số tiền 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000516 ngày 21/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

- Ông C V D, bà N T T H phải chịu 17.500.000đ (Mười bảy triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

- 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, 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.

- 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 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 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.

5. *Quyền kháng cáo:* Các đương sự có mặt tại phiên tòa 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ và thi hành án Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

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

Nguyễn Ngọc Giao