

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN MINH
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: **52/2019/DS-ST**
Ngày: 15-11-2019
V/v tranh chấp về Hợp đồng
cầm cố QSD đất và HĐDS vay tài sản.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN MINH, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Chí Công

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hồ Thị Hoa

Bà Đoàn Thị Huệ

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Ý - Kiểm sát viên

Ngày 15 tháng 11 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 120/2019/TLST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2019 về tranh chấp về Hợp đồng cầm cố QSD đất và Hợp đồng dân sự vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 121/2019/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

+ Ông Nguyễn Văn H-nd1, sinh năm 1967 và vợ là bà Võ Thị C-nd2, sinh năm 1967. Địa chỉ: ấp B A, xã TH, huyện An Minh, Kiên Giang. Ông H-nd1 ủy quyền cho bà C-nd2, bà C-nd2 có mặt tại phiên tòa.

+ Ông Nguyễn Bảo T-nd3, sinh năm 1957 và vợ là bà Nguyễn Kim K-nd4, sinh năm 1962. Địa chỉ: ấp B A, xã TH, huyện An Minh, Kiên Giang. Ông T-nd3 ủy quyền cho bà K-nd4, bà K-nd4 có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: Ông Võ Văn T-bd1 và vợ là bà Mai Thị L-bd2. Địa chỉ: ấp B A, xã TH, huyện An Minh, Kiên Giang. Ông T-bd1, bà L-bd2 vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 17-4-2019, các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà C-nd2 (đồng thời là người đại diện cho ông H-nd1) trình bày và yêu cầu như sau:

Vào ngày 21/7/2018 (nhằm ngày 09/6/2018al) vợ chồng bà C-nd2 có nhận cổ QSD đất của ông T-bđ1, bà L-bđ2 phần đất ruộng, không nói diện tích; giá cổ đất là 50 chỉ vàng, loại vàng 24k 98%; thời hạn cổ là 5 năm. Khi đó vợ chồng bà C-nd2 đã giao đủ cho ông T-bđ1, bà L-bđ2 50 chỉ vàng 24k; bà C-nd2 không nhận đất mà bên ông T-bđ1, bà L-bđ2 trả tiền lãi mỗi năm là 25.000.000đ. Khi cổ đất có làm Giấy tay cổ đất, khi đó có con ông T-bđ1 là B-lq cùng ký tên. Tuy nhiên B-lq chỉ đi theo và cùng ký tên chứ vàng này là do vợ chồng ông T-bđ1 nhận và sử dụng. Sau khi cổ bên ông T-bđ1 trả được tiền lãi 1 năm bằng 25.000.000đ.

Đối với con ông T-bđ1, bà L-bđ2 là B-lq và vợ, con là Nguyễn Thị C-lq, Võ Gia T-lq trước đây vợ chồng bà C-nd2 có khởi kiện yêu cầu cùng trả nợ nhưng nay xác định không có sử dụng vàng cổ đất nên không yêu cầu B-lq và vợ con B-lq (C-lq, T-lq) trả nợ.

Ông H-nd1, bà C-nd2 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất với ông T-bđ1, bà L-bđ2, buộc ông T-bđ1, bà L-bđ2 trả lại số vốn là 50 chỉ vàng 24k, loại 98%.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11-4-2019, đơn bổ sung ngày 13-5-2019 và các lời khai tại Tòa án, Nguyên đơn bà K-nd4 (đồng thời là người đại diện của ông T-nd3) trình bày: Vào ngày 16/11/2015, vợ chồng bà K-nd4 có nhận cổ QSD đất của ông T-bđ1, bà L-bđ2; số đất cổ là đất vườn có diện tích 3.025m² tọa lạc ấp B B, xã TH, huyện An Minh; số tiền cổ là 50.000.000đ; thời hạn cổ là 3 năm. Bà K-nd4 đã giao đủ cho ông T-bđ1, bà L-bđ2 đủ số tiền 50.000.000đ và ông T-bđ1, bà L-bđ2 giao bà K-nd4 giữ Giấy chứng nhận QSD đất đối với phần đất nêu trên. Đồng thời, khi cổ bên bà K-nd4 không nhận đất mà cho bên ông T-bđ1, bà L-bđ2 trả lãi với giá 7.500.000đ/năm. Khi cổ có lập hợp đồng cổ đất.

Sau khi cổ đất bên ông T-bđ1, bà L-bđ2 có trả được tiền thuê đất (tiền lòi) 2 năm bằng 15.000.000đ. Còn lại từ đó đến nay không trả nữa.

Ông T-nd3, bà K-nd4 khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng cổ đất với ông T-bđ1, bà L-bđ2 và buộc ông T-bđ1, bà L-bđ2 trả lại số tiền cổ đất 50.000.000đ.

Ngoài ra, vợ chồng ông T-bđ1, bà L-bđ2 còn nợ số tiền mượn để cân tôm là 4.200.000đ; mượn vào khoảng năm 2010. Việc vay mượn tiền này không có làm

biên nhận; ông T-nd3, bà K-nd4 yêu cầu ông T-bđ1, bà L-bđ2 trả lại số tiền 4.200.000đ.

Bị đơn ông T-bđ1, bà L-bđ2 vắng mặt và không có lời trình bày.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17-9-2019, anh Võ Hữu B-lq (con ông T-bđ1, bà L-bđ2) trình bày: Anh B-lq có ký tên trong Hợp đồng cổ đất của ông T-bđ1, bà L-bđ2 với ông H-nd1, bà C-nd2. Anh B-lq có biết việc ông T-bđ1, bà L-bđ2 cổ đất cho ông H-nd1, bà C-nd2 và ông T-nd3, bà K-nd4. Hiện nay anh B-lq đang quản lý, sử dụng phần đất mà ông T-bđ1, bà L-bđ2 đã cổ cho các người nêu trên. Anh B-lq không có ý kiến hay yêu cầu gì về việc tranh chấp nêu trên.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn bà C-nd2 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: hủy hợp đồng cổ đất, ông T-bđ1, bà L-bđ2 trả lại 50 chỉ vàng 24k, loại 98%.

Nguyên đơn bà K-nd4: Yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất, ông T-bđ1, bà L-bđ2 trả lại 50.000.000đ; ông T-nd3, bà K-nd4 trả lại Giấy chứng nhận QSD đất. Đối với yêu cầu trả tiền mượn, bà C-nd2 rút lại yêu cầu.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

- Về tuân theo pháp luật, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đầy đủ, đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật tố tụng dân sự; đối với các đương sự thì từ khi thụ lý vụ án đến nay nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, bị đơn chưa thực hiện đúng quy định (vắng mặt khi tổ chức hòa giải và xét xử) của Bộ luật Tố tụng dân sự;

-Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu của các nguyên đơn về việc hủy hợp đồng và xử lý hậu quả hợp đồng cầm cố QSD đất. Đình chỉ xét xử đối với việc rút yêu cầu trả tiền mượn của bà K-nd4.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố QSD đất và buộc bị đơn trả lại vàng, tiền cổ đất. Đồng thời bà K-nd4 có yêu cầu bị đơn trả tiền mượn (vay không lãi) nên quan hệ pháp luật có tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn là tranh chấp về Hợp đồng cầm cố QSD đất và vay tài sản.

[2] Theo các tài liệu: Địa chỉ ghi trong các hợp đồng cổ đất và biên bản của Tòa án cho thấy ông T-bđ1, bà L-bđ2 có nơi cư trú cuối cùng là ấp B B, xã TH, huyện An Minh nên Tòa án nhân dân huyện An Minh thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng (bằng các hình thức niêm yết công khai và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng) nhưng ông T-bđ1, bà L-bđ2 đều vắng mặt, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và phiên tòa. Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng ông T-bđ1, bà L-bđ2 vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên HĐXX căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt.

Đối với anh B-lq và vợ con anh B-lq (chị C-lq, T-lq), khi khởi kiện ông H-nd1, bà C-nd2 yêu cầu anh B-lq cùng trả nợ. Trong quá trình giải quyết, ông H-nd1, bà C-nd2 đã thay đổi yêu cầu, chỉ yêu cầu ông T-bđ1, bà L-bđ2 trả vàng cổ đất, không yêu cầu đối với anh B-lq. Do đó, việc giải quyết tranh chấp không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của anh B-lq nên Tòa án không tiếp tục đưa anh B-lq và vợ con anh B-lq tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Về nội dung vụ án: Qua các tài liệu thu thập được đủ cơ sở xác định giữa ông H-nd1, bà L-bđ2 có xác lập các hợp đồng cầm cố QSD đất với ông H-nd1, bà C-nd2 và với ông T-nd3, bà K-nd4, đối với phần đất tọa lạc ấp B B, xã TH, huyện An Minh. Cụ thể:

+ Ngày 21/7/2018 (nhằm ngày 09/6/2018a) vợ chồng bà C-nd2, ông H-nd1 có nhận cổ QSD đất của ông T-bđ1, bà L-bđ2 phần đất ruộng, không nói diện tích; giá cổ đất là 50 chỉ vàng, loại vàng 24k 98%; thời hạn cổ là 5 năm; ông T-bđ1, bà L-bđ2 đã nhận đủ 50 chỉ vàng 24k; bà C-nd2 không nhận đất mà bên ông T-bđ1, bà L-bđ2 trả tiền lãi mỗi năm là 25.000.000đ. Sau khi cổ bên ông T-bđ1 trả được tiền lãi 1 năm bằng 25.000.000đ.

+ Ngày 16/11/2015, vợ chồng bà K-nd4 có nhận cổ QSD đất của ông T-bđ1, bà L-bđ2; số đất cổ là đất vườn có diện tích 3.025m² tọa lạc ấp B B, xã TH, huyện An Minh; số tiền cổ là 50.000.000đ; thời hạn cổ là 3 năm. Bà K-nd4 đã giao đủ cho ông T-bđ1, bà L-bđ2 đủ số tiền 50.000.000đ và ông T-bđ1, bà L-bđ2 giao bà K-nd4

giữ Giấy chứng nhận QSD đất đối với phần đất nêu trên. Đồng thời, khi cổ bên bà K-nd4 không nhận đất mà cho bên ông T-bđ1, bà L-bđ2 trả lãi với giá 7.500.000đ/năm. Sau khi cổ đất bên ông T-bđ1, bà L-bđ2 có trả được tiền thuê đất (tiền lời) 2 năm bằng 15.000.000đ.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn thấy rằng: giao dịch dân sự mà các bên giao kết là cầm cố QSD đất. Trong khi đó, đối chiếu với quy định tại Điều 179 Luật đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố QSD đất. Do đó, giao dịch của các bên đã vi phạm quy định của pháp luật nên là hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự với nguyên tắc các bên khôi phục lại hiện trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Các nguyên đơn chưa nhận QSD đất nên không phát sinh trách nhiệm giao trả đất; bị đơn đã nhận vàng, tiền cổ đất nên phải hoàn trả lại. Do đó, yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận toàn bộ. HĐXX thống nhất tuyên bố Hợp đồng cầm cố QSD đất giữa ông T-bđ1, bà L-bđ2 với ông H-nd1, bà C-nd2 xác lập ngày 09-6-2018al vô hiệu. Ông T-bđ1, bà L-bđ2 trả lại cho ông H-nd1, bà C-nd2 50 chỉ vàng 24k, loại 98%. Tuyên bố Hợp đồng cầm cố QSD đất giữa ông T-bđ1, bà L-bđ2 với ông T-nd3, bà K-nd4 xác lập ngày 16-11-2015 vô hiệu. Ông T-bđ1, bà L-bđ2 trả lại cho ông T-nd3, bà K-nd4 50.000.000đ; Ghi nhận việc ông T-nd3, bà K-nd4 trả lại cho ông T-bđ1, bà L-bđ2 bản chính Giấy chứng nhận QSD đất số AI 647601 do UBND huyện An Minh cấp cho ông Võ Văn T-bđ1 ngày 09-8-2007. Trường hợp, vợ chồng ông T-nd3, bà K-nd4 không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, thì ông T-bđ1, bà L-bđ2 có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[5] Xét yêu cầu của ông T-nd3, bà K-nd4 về việc đòi ông T-bđ1, bà L-bđ2 trả số tiền mượn tổng số là 4.200.000đ thấy rằng: tại phiên tòa bà K-nd4 đã rút lại yêu cầu này, việc rút yêu cầu là tự nguyện, không trái pháp luật nên HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[6] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như sau:

+ Bị đơn ông T-bđ1, bà L-bđ2 chịu án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng của các nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là $300.000đ \times 2 = 600.000đ$. Đối với nghĩa vụ hoàn trả tài sản là thực hiện hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên bị đơn không phải chịu án phí.

+ Nguyên đơn ông T-nd3, bà K-nd4 và nguyên đơn ông H-nd1, bà C-nd2 không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 91, 147, 228, khoản 2 Điều 244, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 131 Bộ luật Dân sự; Điều 179 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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:

1- Tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất giữa ông Võ Văn T-bđ1, bà Mai Thị L-bđ2 với ông Nguyễn Văn H-nd1, bà Võ Thị C-nd2 xác lập ngày 09-6-2018a là hợp đồng vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất giữa ông Võ Văn T-bđ1, bà Mai Thị L-bđ2 với ông Nguyễn Bảo T-nd3, bà Nguyễn Kim K-nd4 xác lập ngày 16-11-2015 là hợp đồng vô hiệu.

2- Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Buộc ông Võ Văn T-bđ1 và bà Mai Thị L-bđ2 có trách nhiệm hoàn trả như sau:

+ Trả cho ông Nguyễn Văn H-nd1 và bà Võ Thị C-nd2 50 chỉ vàng 24k, loại 98%;

+ Trả cho ông Nguyễn Bảo T-nd3 và bà Nguyễn Kim K-nd4 50.000.000đ.

- Ông T-nd3, bà K-nd4 trả lại cho ông T-bđ1, bà L-bđ2 bản chính Giấy chứng nhận QSD đất số AI 647601 do UBND huyện An Minh cấp cho ông Võ Văn T-bđ1 ngày 09-8-2007. Trường hợp, vợ chồng ông T-nd3, bà K-nd4 không giao giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, thì ông T-bđ1, bà L-bđ2 có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Nguyễn Bảo T-nd3 và bà Nguyễn Kim K-nd4 về việc yêu cầu ông Võ Văn T-bđ1 và bà Mai Thị L-bđ2 trả số tiền mượn là 4.200.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền) nếu người có nghĩa vụ thi hành về việc trả tiền không trả tiền thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông T-bđ1, bà L-bđ2 chịu tổng cộng 600.000đ.

Trả lại nguyên đơn ông T-nd3, bà K-nd4 số tiền tạm ứng án phí 1.355.000đ nộp tại biên lai thu số 0006373 ngày 29-5-2019.

Trả lại cho nguyên đơn ông H-nd1, bà C-nd2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ tại biên lai thu số 0006306 ngày 06-5-2019.

(Các biên lai của C-nd2 cục thi hành án dân sự huyện An Minh)

5- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 15-11-2019).

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết 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 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Minh;
- Chi cục THADS huyện An Minh;
- Các đương sự;
- Lưu HS + VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Chí Công

Lê Chí Công