TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Đ H
TỈNH BẠC LIÊU

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

Bản án số: 49/2023/DS-ST
Ngày 16/8/2023
(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 Đ H - TỈNH BẠC LIÊU

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Thạch Thị Ngọc Bích

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Tâm và ông Lê Văn Lil

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Trương Quốc Đại – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ H tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ H xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 10/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1/. *Nguyên đơn*: Anh Lương Văn T, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: ấp 1, xã Long Điền Đông A, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu.

2/. *Bị đơn*: Ông Trần Thanh H, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Bà Châu Lệ Th, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 2, xã Long Điền Đông A, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu

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

Anh Trần Hải Đ, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Chị Trần Kiều M, sinh năm 1998 (vắng mặt)

Chị Trần Kiều D, sinh năm 1992 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 2, xã Long Điền Đông A, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu.

Ông Nguyễn Văn D , sinh năm 1961 (vắng mặt)

Bà Cao Thị X, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Hiệp Đ, xã Long Điền Đ A, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 20/12/2022 và trong quá trình tố tụng anh Lương Văn T trình bày:

Trước đây ông Nguyễn Văn D và bà Cao Thị X; địa chỉ: ấp Hiệp Điền, xã Long Điền Đông A, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu có cố đất của vợ chồng ông Trần Thanh H và bà Châu Lệ Th; đất tọa lạc ấp 2, xã Long Điền Đông A, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu, nhưng do ông Dững lớn tuổi không canh tác được nên vợ chồng ông Dững cố phần đất lại cho anh, diện tích đất 3,40 ha, giá cố đất là 350.000.000 đồng, thời hạn cố là 03 năm từ ngày 30/3/2021 âm lịch đến 30/3/2024 âm lịch. Khi cố đất thì anh không có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H và bà Th mà do vợ chồng ông H và bà Th giữ. Sau khi cố đất xong thì anh trực tiếp quản lý sử dụng đất. Tuy nhiên vào ngày 20/12/2022 thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ H đến làm việc và lập biên bản kê biên tài sản là quyền sử dụng đất anh đang cố của ông H và bà Th để thanh toán số nợ mà ông H và bà Th đang nợ. Nay chi cục thi hành án kê biên tài sản ảnh hưởng đến quyền lợi của anh. Nay anh khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng cầm cố đất với ông H và bà Th, anh đồng ý giao trả phần đất cho ông H, bà Th, anh yêu cầu ông H và bà Th phải trả cho anh số tiền cố đất là 350.000.000 đồng.

Bị đơn bà Châu Lệ Th trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 09/02/2023: Trước đây vợ chồng bà có cố đất cho ông Nguyễn Văn D và bà Cao Thị X; ấp Hiệp Điền, xã Long Điền Đông A, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu nhưng do ông Dững lớn tuổi không canh tác được nên giao lại cho anh Lương Văn T cố lại thì vợ chồng anh biết và cũng đồng ý. Thời gian cố đất từ ngày 30/3/2021 âm lịch đến 30/3/2024 âm lịch, diện tích đất cố cho anh Tùng là 3ha40; đất tọa lạc ấp 2, xã Long Điền Đông A, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu, giá cố đất là 350.000.000 đồng. Từ khi cố đất đến nay thì anh Tùng là người trực tiếp canh tác phần đất. Do vợ chồng anh có nợ tiền của đại

lý thức ăn và nợ tiền của Ngân hàng nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ H đã kê biên tài sản là phần đất ông bà đang cố cho anh Tùng. Nay anh Tùng khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng cố đất, yêu cầu trả số tiền cố đất là 350.000.000 đồng thì vợ chồng ông bà cũng thống nhất và đồng ý trả số tiền trên cho anh Tùng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D và bà Cao Thị Xuân trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 28/6/2023: Trước đây vợ chồng ông có cố đất của ông Trần Thanh H và bà Châu Lệ Th, giá cố đất là 350.000.000 đồng, sau đó vợ chồng ông không canh tác được nên đã giao lại phần đất cho anh Lương Văn T canh tác. Khi ông giao đất cho anh Tùng thì có báo cho vợ chồng ông H, bà Th biết và cũng đồng ý nên hiện nay anh Tùng là người canh tác phần đất của ông H, bà Th. Nay anh Tùng khởi kiện yêu cầu ông H, bà Th trả số tiền cố đất 350.000.000 đồng thì vợ chồng ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ H tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của nguyên đơn là đúng theo quy định của pháp luật. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành chưa nghiêm theo giấy triệu tập của Tòa án.

Về nội dung vụ án: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lương Văn T đối với ông Trần Thanh H và bà Châu Lệ Th.

Vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thanh H, bà Châu Lệ Th với ông Nguyễn Văn D , bà Cao Thị X và giữa ông Nguyễn Văn D , bà Cao Thị X với anh Lương Văn T với tổng diện tích 32.509m^2; đất tọa lạc ấp 2, xã Long Điền Đông A, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu.

Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do các đương sự không yêu cầu nên không đặt ra xem xét giải quyết.

2. Buộc anh Lương Văn T có nghĩa vụ giao trả lại phần đất diện tích là 32.509,6m^2, đất tọa lạc ấp 2, xã Long Điền Đông A, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu cho ông Trần Thanh H và bà Châu Lệ Th quản lý sử dụng.

3. Buộc ông Trần Thanh H và bà Châu Lệ Th có nghĩa vụ trả cho anh Lương Văn T số tiền 350.000.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm ông H và bà Th phải nộp theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và trên cơ sở phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ H, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Lương Văn T khởi kiện tranh chấp hợp đồng cầm cố đất với ông Trần Thanh H và bà Châu Lệ Th, bị đơn có địa chỉ cư trú tại huyện Đ H. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ H.

Ông Trần Thanh H, bà Châu Lệ Th, anh Trần Hải Đ, chị Trần Kiều M, chị Trần Kiều D, ông Nguyễn Văn D , bà Cao Thị X đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để dự phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào các tài liệu được thu thập có lưu trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định: Vợ chồng ông Trần Thanh H và bà Châu Lệ Th có cố đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Cao Thị X diện tích đất 3h40 ; tọa lạc : ấp 2, xã Long Điền Đông A, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu nhưng do ông Dững không canh tác nên giao lại phần đất cho anh Tùng cố lại giá 350.000.000 đồng, thời hạn cố đất là 3 năm, đến 30/3/2024 âm lịch. Anh Tùng có cung cấp hợp đồng cố đất giữa ông H, bà Th với ông Dững, bà Xuân và hợp đồng cố đất giữa anh Tùng, ông Dững, bà Xuân. Trong quá trình làm việc với bà Th, ông Dững, bà Xuân có thừa nhận việc ông Dững, bà Xuân giao phần đất cho anh Tùng cố lại, ông H, bà Th cũng đồng ý. Như vậy giữa anh Tùng, vợ chồng ông Dững, bà Xuân và vợ chồng ông H, bà Th đồng ý chuyển giao quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng cầm cố từ vợ chồng

ông Dững, bà Xuân qua cho vợ chồng ông H, bà Th theo quy định tại Điều 370 Bộ luật dân sự năm 2015, nên giao dịch hợp đồng cố đất giữa anh Tùng và vợ chồng ông H hoàn toàn xãy ra trên thực tế.

[3] *Xét về hình thức hợp đồng* : Theo quy định tại Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 thì chuyển quyền sử dụng đất bao gồm các hình thức: Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thừa kế quyền sử dụng đất, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn vằng quyền sử dụng đất. Như vậy, Luật đất đai không quy định việc cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông H, bà Th với ông Dững, bà Xuân và giữa ông Dững, bà Xuân với anh Tùng không thuộc trường hợp Luật đất đai quy định công nhận cầm cố quyền sử dụng đất là một hình thức của chuyển quyền sử dụng đất. Do vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 117 và Điều 122 Bộ luật dân sự 2015 nên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu.

[4] *Xét hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:* Theo Điều 131 Bộ luật tố tụng dân sự quy định hợp đồng dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Quá trình làm việc các đương sự thống nhất không yêu cầu giải quyết hậu của hợp đồng vô hiệu, không xác định lỗi. Anh Tùng đồng ý giao trả phần đất diện tích qua đo đạc thực tế 32.509,6 m^2 cho ông H, bà Th. Vợ chồng ông H, bà Th cũng đồng ý trả tiền cho anh Tùng nên Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến của các đương sự. Từ những phân tích trên thì Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tùng, cần vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông H, bà Th với ông Dững, bà Xuân và giữa anh Tùng và ông Dững, bà Xuân. Ông H, bà Th trả cho anh Tùng số tiền 350.000.000 đồng, anh Tùng trả lại phần đất diện tích 32.509.6m^2 cho vợ chồng ông H, bà Th.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông H và bà Th phải nộp 300.000 đồng, ông H nộp 150.000 đồng, bà Th 150.000 đồng nhưng do bà Th trên 60 tuổi và có đơn xin miễn nên miễn án phí cho bà Th. Số tiền tạm ứng án phí anh Tùng đã nộp được nhận lại đủ.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ phần đất đã chi 700.000 đồng. Anh Tùng đã nộp tạm ứng số tiền 700.000 đồng. Buộc ông H và bà Th phải có nghĩa vụ trả cho anh Tùng số tiền 700.000 đồng.

Quan điểm đề xuất của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là phù hợp, được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 122, 370 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 167 Luật đất đai năm 2013

Căn cứ 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;

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lương Văn T với ông Trần Thành Hà, bà Châu Lệ Th về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thanh H, bà Châu Lệ Th với ông Nguyễn Văn D , bà Cao Thị X và giữa anh Lương Văn T và ông Trần Thanh H, bà Châu Lệ Th bị vô hiệu.

2/. Anh Lương Văn T có trách nhiệm trả cho ông Trần Thanh H và bà Châu Lệ Th phần đất diện tích 32.509,6 m^2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Châu Lệ Th đứng tên; đất tọa lạc ấp 2, xã Long Điền Đông A, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu.

3/. Buộc ông Trần Thanh H và bà Châu Lệ Th có nghĩa vụ trả cho anh Lương Văn T số tiền 350.000.000 đồng (*Ba trăm năm mươi triệu đồng)*

4/. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Trần Thanh H phải nộp 1500.000 đồng, miễn án phí cho bà Châu Lệ Th. Hoàn lại cho anh Lương Văn T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009813 ngày 09/01/2023. Các đương sự nhận và nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ H.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã chi 700.000 đồng. Anh Tùng đã nộp tạm ứng số tiền 700.000 đồng. Buộc ông Trần Thanh H và bà Châu Lệ Th phải có nghĩa vụ trả cho anh Tùng số tiền 700.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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 các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện Đ H
- Chi cục THADS huyện Đ H
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án;

Thạch Thị Ngọc Bích