

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÀM ĐƠI, TỈNH CÀ MAU**

**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 115/2018/DS-ST
Ngày 30-11-2018
V/v tranh chấp hợp đồng cố đất và vay tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÀM ĐƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Biện Thị Nhung

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Châu Trung Trực

Ông Nguyễn Ngọc Trường

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Diễm My là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Dương Tấn Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 164/2018/TLST - DS ngày 06 tháng 6 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng cố đất và vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 412/2018/QĐXXST – DS ngày 30 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Anh Nguyễn Nghĩa H, sinh năm 1973 (có mặt)

2. Chị Trần Hồng B, sinh năm 1973

Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Hồng B là anh Nguyễn Nghĩa H (theo văn bản ủy quyền ngày 23-8-2018, có mặt).

Cùng cư trú tại: KA, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau

- Bị đơn:

1. Anh Trần Thanh N, sinh năm 1979 (vắng mặt)

2. Chị Trần Kiều T, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Cùng trú tại: Ấp TLB, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục THADD (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau

2. Bà Trần Thị T (vắng mặt)

Cư trú tại: Ấp TLB, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau

Tạm trú: Khóm C, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn anh Nguyễn Nghĩa H và chị Trần Hồng B trình bày:*

Ngày 15/8/2013, anh N và chị T có hợp đồng cầm cố phần đất diện tích 18.220m² tại ấp Tân Long B, xã Tân Dân, huyện Đầm Dơi cho anh chị với giá 250.000.000 đồng, anh N và chị T giao lại cho anh chị hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh N đứng tên.

Năm 2015, phần đất trên đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi cưỡng chế thi hành án diện tích 8.727m² và anh chị là người mua lại đang quản lý sử dụng.

Ngày 21/4/2014 al, anh N và chị T có mượn anh chị số tiền 73.000.000 đồng (có làm giấy nhận nợ ngày 21/4/2014 al), anh N và chị T hứa đến ngày 21/4/2015 al sẽ trả lại nhưng đến nay vẫn không thực hiện.

Nay anh H, chị B yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên hủy hợp đồng cầm cố đất giữa anh chị với anh N và chị T, đồng thời buộc trả lại cho anh chị số tiền cầm cố đất là 250.000.000 đồng, anh chị trả lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh N và ½ phần đất còn lại.

- Yêu cầu anh N, chị T trả số tiền đã mượn là 73.000.000 đồng.

** Đối với bị đơn anh Trần Thanh N:*

Tại văn bản ý kiến của bị đơn anh Trần Thanh N trình bày: Căn cứ thông báo số 447 ngày 06/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi thông báo cho anh và chị N là anh Nguyễn Nghĩa H có kiện anh về cầm cố đất là đúng 18.220m² giá 250.000.0000 đồng, vợ chồng anh còn có mượn của ông H số tiền 73.000.000 đồng là có thật. Nay anh chấp nhận khởi kiện của anh H như Tòa thông báo nhưng đất anh bị Thi hành án kê biên và bán hết 8.727m² còn lại 9.493m².

** Đối với chị Trần Kiều T không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

** Đối với Chi cục THADD có văn bản số 480/CV-CCTHADS ngày 24/9/2018 thể hiện: Ngày 11/01/2018 chấp hành viên đã ra quyết định số 04/QĐ-CCTHADS cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất của ông Trần Thanh N với diện tích 8.727m², thửa số 190, 200 tờ bản đồ số 06. Chấp hành viên không có kê biên nhà và các tài sản xây dựng khác của bà Trần Thị T1 đồng thời xin không tham gia H giải, xét xử.*

** Đối với bà Trần Thị T1: Tại đơn xin vắng mặt ngày 15/10/2018 bà T1 trình bày: Bà có nhận Thông báo về phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và H giải ngày 10/10/2018. Do tuổi già, sức yếu không đến dự Tòa được và xác định không có liên quan gì đến vụ án tranh chấp hợp đồng cầm cố đất và vay tài sản giữa H-N. Bà xin vắng mặt đến khi kết thúc vụ án.*

** Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến về thủ tục tố tụng dân sự và nội dung giải quyết vụ án:*

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng tại các điều 26 đến 40, 63, 68, 93, 95, 96, 97, 203 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với người tham gia tố tụng: Thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự cũng như việc chấp hành nội quy phiên tòa theo quy định tại các điều 70, 71, 72, 73, 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đại diện viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các điều 121, 127, 128, 137, 471 của Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Nghĩa H và chị Trần Hồng B. Hủy hợp đồng cố đất ngày 15/8/2013 giữa anh H, chị B với anh N, chị T. Buộc anh N và chị T phải trả cho anh H, chị B số tiền cố đất là 250.000.000 đồng. Buộc anh H, chị B trả cho anh N, chị T phần đất có diện tích 11.073m² và hai giấy chứng nhận quyền sử dụng do anh N đứng tên. Buộc anh N và chị T phải trả cho anh H, chị B số tiền vay là 73.000.000 đồng. Án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Anh Trần Thanh N và chị Trần Kiều T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi và bà Trần Thị T1 có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, do đó căn cứ căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh N và chị T, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi và bà Trần Thị T1.

[2] Về nội dung tranh chấp: Xét thấy lời trình bày của các bên đương sự là phù hợp với nhau, phù hợp với các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là “Hợp đồng cầm cố tài sản” giữa anh H, chị B với anh N, chị T đề ngày 15/8/2013 thể hiện: Anh N, chị T và anh H chị B thỏa thuận anh N và chị T cố cho anh H và chị B diện tích đất 18.220m² tọa lạc ấp Tân Long B, xã Tân Dân, huyện Đầm Dơi với giá 250.000.000 đồng, thời hạn cố 05 năm. Anh N và chị T giao cho anh H, chị B giữ hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh N đứng tên. Anh N và chị T đã nhận đủ số tiền 250.000.000 đồng vào ngày 15/8/2013. Trong quá trình cố đất do bị đơn có nợ người khác nên diện tích đất cố cho nguyên đơn đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi kê biên và anh H là người mua lại diện tích 8.727m².

Nay tại phiên tòa anh H yêu cầu hủy hợp đồng cố đất, yêu cầu anh N và chị T phải trả cho anh và chị B 250.000.000 đồng, anh N và chị T trả lại diện tích đất nhận cầm cố còn lại và hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh N. Xét yêu cầu khởi kiện của anh H và chị B thì thấy rằng: Theo Điều 106 Luật đất đai năm 2003 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định các quyền chung của người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật

đất đai. Trong những quy định nêu trên thì không quy định quyền “cổ đất” cho người sử dụng đất. Do đó, theo quy định tại Điều 127, 128 Bộ luật dân sự năm 2005 thì giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất được xem là “giao dịch dân sự vô hiệu”. Giao dịch dân sự vô hiệu là giao dịch không có hiệu lực pháp luật, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự. Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự thì hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật.

Từ các căn cứ phân tích trên, xét yêu cầu khởi kiện của anh H, chị B và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là có căn cứ nên được chấp nhận. Do đó, buộc anh N và chị T phải hoàn trả cho anh H và chị B số tiền cổ đất là 250.000.000 đồng và buộc anh H, chị B phải trả lại cho anh N, chị T hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Trần Thanh N đứng tên có diện tích 1.580m² và 18.220m² và diện tích đất đã nhận cầm cố. Tuy nhiên, do hiện nay trong diện tích đất cầm cố là 18.220m² thì Chi cục thi hành án đã kê biên, anh H đã mua lại và đang quản lý diện tích 8.727m² nên chỉ buộc anh H, chị B giao phần đất còn lại của anh N chị T là 11.073m².

Đối với căn nhà của bà Trần Thị T1 trên đất cổ thì bà T1 xác định không có liên quan và không có yêu cầu gì trong vụ án. Mặt khác, anh H cũng xác định chỉ cổ đất nay đồng ý trả đất, không cổ căn nhà của bà T1 và từ khi cổ cho đến nay bà T1 vẫn quản lý sử dụng căn nhà nêu trên nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Đối với hợp đồng vay tài sản: Thấy rằng các đương sự trình bày phù hợp với nhau về việc anh N có vay của anh H số tiền 73.000.000 đồng được thể hiện tại biên nhận ngày 21/4/2014 do anh N ký nhận, anh N cũng đồng ý trả cho anh H số tiền trên. Xét thấy mặc dù biên nhận ngày 21/4/2014 chỉ có anh N ký nhận nợ nhưng việc anh N vay tiền của anh H vào thời điểm anh N và chị T còn chung sống với nhau trong thời kỳ hôn nhân do đó buộc chị T cũng phải có trách nhiệm cùng với anh N trả số tiền vay là 73.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ anh N và chị T phải chịu theo quy định của pháp luật. Anh H và chị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 121, Điều 127; Điều 128; Điều 137, Điều 471; Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị

quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Nguyễn Nghĩa H và chị Trần Hồng B.

Tuyên bố “Hợp đồng cầm cố tài sản” thiết lập ngày 15/8/2013 giữa anh Trần Thanh N, chị Trần Kiều T có diện tích 18.220m² đất tọa lạc tại ấp Tân Long B, xã Tân Dân, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

Buộc anh Trần Thanh N và chị Trần Kiều T phải hoàn trả lại cho anh Nguyễn Nghĩa H và chị Trần Hồng B số tiền cố đất là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) và số tiền vay là 73.000.000 đồng (bảy mươi ba triệu đồng).

Anh Nguyễn Nghĩa H và chị Trần Hồng B có trách nhiệm giao trả lại cho anh Trần Thanh N và chị Trần Kiều T bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Trần Thanh N đứng tên có diện tích 1.580m² số giấy chứng nhận là AG857640, diện tích 18.220m² số giấy chứng nhận là AG857641 và diện đất nhận cầm cố còn lại của anh N và chị T theo đo đạc thực tế có diện tích 11.073m² (mười một nghìn không trăm bảy mươi ba mét vuông – đã trừ phần đất kê biên là 8.727m² hiện anh H đang quản lý) tọa lạc ấp Tân Long B, xã Tân Dân, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau do anh N đứng tên quyền sử dụng, đất có các hướng tiếp giáp: Hướng Đông giáp đất ông Ngô Công Thành gồm các điểm M13, M14 dài 51m; Hướng Tây giáp kinh Mật Cật gồm các điểm M8, M9 dài 12,2m; hướng Nam giáp đất ông Trần Thanh Điều gồm điểm: Điểm M12, M13 dài 156m, điểm M11, M12 dài 123m, điểm M10, M11 dài 352m, điểm M9, M10 dài 54m; hướng Bắc giáp phần đất đã kê biên nay do anh Nguyễn Nghĩa H quản lý gồm các điểm: Điểm M13M14 dài 152,7m, M4M13 dài 20,3m, M4M5 dài 342,2m, M5M6 6,2m, M6M7 dài 9,7m, M7M8 dài 51,3m (trên đất có một ngôi nhà tình nghĩa của bà Trần Thị T1 diện tích ngang 5,3m, dài 11m).

(Chi tiết có biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc đất ngày 07/8/2018 kèm theo).

Kể từ ngày anh H, chị B có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong số tiền phải trả, thì hàng tháng anh N và chị T 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.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trần Thanh N và chị Trần Kiều T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm là 16.150.000 đồng. Tổng cộng anh N và chị T phải chịu án phí là 16.450.000 đồng (mười sáu triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

Anh Nguyễn Nghĩa H và chị Trần Hồng B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh Nguyễn Nghĩa H và chị Trần Hồng B tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và 1.825.000 đồng (một triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo các biên lai số 0010016

và 0010015 cùng ngày 06 tháng 6 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc anh Trần Thanh N và chị Trần Kiều T phải chịu 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng), anh N và chị T có trách nhiệm nộp số tiền trên tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả lại cho anh H và chị B.

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 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.

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Biện Thị Nhung

Thành viên
Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

.....

Biện Thị Nhung