

Bản án số: 299/2023/DS-ST

Ngày: 25 – 12 – 2023

**V/v Hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất**

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYÊN, TỈNH AN GIANG**

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Cẩm Hương
- *Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Văn Sơn – Bà Đặng Thị Mỹ Hương
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Khưu Huỳnh Mỹ Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên tòa:* Ông Dương Chí Thanh – kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 338/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 577/2023/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 545/2023/QĐST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Ngay T, sinh năm 1980. Vắng mặt

Địa chỉ cư trú: 6/11, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Hà Phước L, sinh năm 1974. Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang. Có mặt

2. Bị đơn:

2.1 Bà Đỗ Thị L1, sinh năm 1954; Vắng mặt

2.2 Ông Nguyễn Nhật T1, sinh năm 1978; Vắng mặt

2.3 Bà Nguyễn Hồng N, sinh năm 1982. Vắng mặt

Cùng địa chỉ cư trú: 9/45, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Trần Phước L2, sinh năm 1967; Có mặt

3.2 Bà Lê Thị Thanh V, sinh năm 1965. Có mặt

Cùng địa chỉ: số A, khóm T, phường M, Tp ., tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 30/5/2003 âm lịch, ông Nguyễn Văn N1 và bà Đỗ Thị L1 có cầm cố cho ông T diện tích đất trồng lúa là 7.128 m² tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, giá cố là 20.000.000 đồng. Ông đã giao tiền cho ông N1, bà L1 và nhận đất canh tác.

Năm 2004, ông Nguyễn Văn N1 và bà Đỗ Thị L1 bán số đất trên cho ông Trần Phước L2 và bà Lê Thị Thanh V và vào khoảng tháng 10/2004 âm lịch thì ông đã giao đất cho ông L2 và bà V để họ canh tác vụ Đ. Do hai bên mua và bên bán đất bất đồng trong việc đo đạc đất nên phát sinh tranh chấp kéo dài và các bên cứ đùn đẩy trách nhiệm qua lại cho nhau trong việc trả tiền cố đất.

Theo Bản án số 108/2023/DS-ST ngày 19/6/2023 đã có hiệu lực pháp luật thì ông T thừa nhận đã nhận số tiền cố đất 20.000.000 đồng do ông L2 và bà V trả. Tuy nhiên, theo nội dung Bản án, ông L2 và bà V không được trừ số tiền này vào phần tiền chuyển nhượng đất phải trả cho ông N1 và bà L1, số tiền cố đất ông T có thể kiện trong vụ kiện khác.

Ông N1 đã chết năm 2019 và những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất theo quy định của ông N1 gồm: bà Đỗ Thị L1 (vợ ông N1), Nguyễn Nhật T1 (con ông N1), Nguyễn Hồng N (con ông N1).

Do đó, nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét buộc bà Đỗ Thị L1, Nguyễn Nhật T1, Nguyễn Hồng N cùng liên đới trách nhiệm trả cho ông Lê Ngay T số tiền cố đất là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) và tiền lãi của số tiền trên với lãi suất 9%/năm tính từ ngày 04/11/2010 đến ngày trả xong số tiền này cho ông.

Án phí dân sự: theo quy định pháp luật.

- Bị đơn bà Đỗ Thị L1 trình bày:

Năm 2003, ông bà có cố đất ruộng cho ông T số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng), đến 2004 bà chuyển nhượng diện tích đất này cho ông L2, bà V. Sau khi bà V giao số tiền cọc 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng) thì bà L1 có giao cho ông T số tiền 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng), trong đó là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) tiền cố đất và 5.000.000đ (năm triệu đồng) là cho thêm do chưa hết thời hạn cố đất.

Việc bà giao cho ông T số tiền 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng) thì không có làm giấy tờ nhưng có một số người chứng kiến do khi trả tại nơi bà bán đồ có nhiều người, về họ tên, năm sinh và địa chỉ người làm chứng bà sẽ cung cấp sau cho Tòa án để Tòa án triệu tập lấy lời khai. Sau đó bà xác định không yêu cầu triệu tập người làm chứng và yêu cầu xét xử theo quy định pháp luật.

Do bà đã trả đủ tiền cổ đất cho ông T nên ông T mới giao đất cho bà để bà giao cho ông L2, bà V, sự việc đã thực hiện xong. Vì vậy nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Án phí dân sự: theo quy định pháp luật, bà xin miễn án phí.

- Bị đơn ông Nguyễn Nhật T1, bà Nguyễn Hồng N không trình bày ý kiến và không gửi tự khai do đó không ghi nhận được ý kiến của ông T1 và bà N.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên ông L2, bà V trình bày:

Năm 2004, ông bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất của bà L1, ông N1 theo đó có làm giấy tờ với nhau và giao cho bà L1 số tiền 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng) tuy nhiên do đất đang còn ngập nước nên không đo đạc được. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông bà có biết là đất đang cho ông T cõ nên sau khi nước rút, đo đạc và tính ra số tiền 96.000.000đ (chín mươi sáu triệu đồng) thì tại nhà của bà L1 ông bà giao cho ông T số tiền cổ đất 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) và 16.000.000đ (mười sáu triệu đồng) giao cho bà L1. Theo đó, ông T có giao bản chính giấy cổ đất cho ông bà và ông bà nhận diện tích đất quản lý sử dụng cho đến nay. Tuy nhiên, việc giao nhận tiền này không có làm thành giấy tờ.

Nay sự việc chuyển nhượng với bà L1 đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực nên ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T đối với bà L1 thì ông bà đồng ý, giải quyết theo quy định pháp luật.

Án phí dân sự: theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa:

- *Nguyên đơn trình bày:* xác định yêu cầu khởi kiện tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu và buộc bà L1, anh T1 và chị N cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) và tiền lãi 9%/năm tính từ ngày 04/11/2010 đến ngày 19/6/2023, mức lãi suất chậm thi hành án là 9%/năm. Án phí dân sự sơ thẩm: theo quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:* thống nhất ý kiến của nguyên đơn, ông bà không có yêu cầu gì trong vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn không có mặt theo giấy triệu tập, vắng mặt tại phiên tòa là không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là vô hiệu. Buộc bà L1, anh T1 và chị N cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T số

tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) và tiền lãi 9%/năm tính từ ngày 04/11/2010 đến ngày 19/6/2023.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

[1.1] *Về thẩm quyền giải quyết:* ông Lê Ngay T khởi kiện về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với bà Đỗ Thị L1 có địa chỉ cư trú tại thành phố L nên Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo qui định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] *Về thủ tục tố tụng:* Bị đơn bà Đỗ Thị L1, ông Nguyễn Nhật T1, bà Nguyễn Hồng N đã được triệu tập hợp lệ nhưng các ông bà vắng mặt không có lý do tại phiên tòa lần thứ hai nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các ông bà là phù hợp với qui định pháp luật tại Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung giải quyết vụ án:*

[2.1] Ngày 30/5/2003AL, ông T có nhận cố diện tích đất 5.495m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường M, Tp . của ông Nguyễn Văn N1, bà Đỗ Thị L1 với số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng). Việc thỏa thuận cố đất được thể hiện theo tờ hợp đồng cố đất ruộng ngày 30/5/2003AL cũng như sự thừa nhận của ông N1, bà L1. Do đó căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 đây là tình tiết không cần phải chứng minh.

[2.2] Đến năm 2004, ông N1, bà L1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Trần Phước L2, bà Lê Thị Thanh V. Ông T và ông L2 bà V cho rằng được sự đồng ý của ông N1, bà L1 nên ông L2 bà V có giao cho ông T số tiền cố đất 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) khấu trừ vào tiền chuyển nhượng và ông T đã giao diện tích đất nêu trên cho ông L2, bà V quản lý sử dụng. Tuy nhiên, bà L1 ông N1 không thừa nhận và cho rằng ông bà là người giao tiền cố đất cho ông T, không phải ông L2, bà V, do đó không đồng ý khấu trừ vào tiền chuyển nhượng. Theo đó, bản án dân sự sơ thẩm số 108/2023/DSST ngày 19/6/2023 của TAND Tp. Long Xuyên dành quyền khởi kiện đối với số tiền cố đất giữa ông T và bà L1 cũng như số tiền giao nhận giữa ông T và ông L2, bà V.

[2.3] Nay ông T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cố quyền sử dụng đất vô hiệu và buộc bà Đỗ Thị L1, Nguyễn Nhật T1, Nguyễn Hồng N cùng liên đới trách nhiệm trả cho ông Lê Ngay T số tiền cố đất là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) và tiền lãi của số tiền trên với lãi suất 9%/năm tính từ ngày 04/11/2010 đến ngày 19/6/2023. Bà L1 không đồng ý, riêng ông T1 và bà N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng ông bà vắng mặt tại phiên họp, phiên hoà giải, xét xử và không cung cấp văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện và chứng cứ do đó xem như ông T1 và bà Ngọc t từ bỏ quyền lợi của bản thân.

[2.4] Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng cố quyền sử dụng đất giữa ông T và ông N1, bà L1 là vô hiệu theo quy định pháp luật đất đai, theo đó hậu quả

pháp lý của hợp đồng vô hiệu là hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, theo đó nay diện tích đất ông N1, bà L1 đã chuyển nhượng và đã bàn giao cho ông L2, bà V quản lý sử dụng. Các bên không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, ông T đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình.

[2.5] Đối với số tiền cổ đất các đương sự đang tranh chấp, Hội đồng xét xử xét thấy bà L1 cho rằng khi bà V giao số tiền cọc 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng) thì bà L1 có giao cho ông T số tiền 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng), trong đó là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) tiền cổ đất và 5.000.000đ (năm triệu đồng) là cho thêm do chưa hết thời hạn cổ đất. Việc bà giao cho ông T số tiền 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng) thì không có làm giấy tờ nhưng có một số người chứng kiến tuy nhiên khi Tòa án ra thông báo yêu cầu cung cấp họ tên, năm sinh, địa chỉ người làm chứng để Tòa án triệu tập lấy lời khai làm rõ nội dung vụ án thì bà L1 đã không cung cấp và có văn bản trình bày ý kiến ngày 10/11/2023 xác định không yêu cầu triệu tập người làm chứng và yêu cầu xét xử theo quy định pháp luật.

[2.6] Đồng thời, bà L1 cho rằng trả tiền cổ đất vào ngày 01/9/2004, tuy nhiên ông T có đơn xin khiếu nại ngày 31/12/2004 gửi UBND phường M tranh chấp về tiền cổ đất và được UBND phường M hòa giải ngày 24/3/2005, theo đó nội dung hòa giải cho thấy thời điểm này ông T vẫn chưa nhận được tiền cổ đất và yêu cầu ông N1, bà L1 trả số tiền cổ đất. Và tại biên bản này ông N1 có ý kiến khi nào giải quyết xong vụ mua bán với ông L2, bà V và ông L2, bà V trả dứt điểm tiền chuyển nhượng thì ông mới trả tiền cổ đất cho ông T. Như vậy, có cơ sở xác định ông N1, bà L1 chưa giao cho ông T số tiền cổ đất 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) và nay bà L1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc đã trả tiền cổ đất.

[2.7] Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngay T, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 30/5/2003AL vô hiệu, theo đó ông N1 và bà L1 cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T số tiền cổ đất 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng). Đối với số tiền lãi ông T yêu cầu, xét thấy diện tích đất ông N1, bà L1 đã chuyển nhượng từ năm 2004 và đã bàn giao đất cho ông N1, bà L1 từ năm 2004, do đó ông N1, bà L1 phải có nghĩa vụ hoàn trả tiền cổ đất cho ông T từ năm 2004 tuy nhiên cho đến nay vẫn chưa thực hiện là chậm thực hiện nghĩa vụ theo Điều 286 Bộ luật Dân sự 2005. Do đó căn cứ khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự 2005 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về số tiền lãi với mức lãi suất 9%/năm từ ngày 04/11/2010 đến ngày 19/6/2023 là có cơ sở, cụ thể:

$$20.000.000đ \times 9\%/năm \times 12 \text{ năm } 7 \text{ tháng } 15 \text{ ngày} = 22.725.000đ.$$

Tổng cộng, ông N1 và bà L1 có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền: 20.000.000đ + 22.725.000đ = 42.725.000đ (bốn mươi hai triệu, bảy trăm hai mươi lăm ngàn đồng)

[2.8] Tuy nhiên, do ông N1 đã chết nên căn cứ theo khoản 1 Điều 615 Bộ luật Dân sự 2015 thì phần nghĩa vụ của ông N1 đối với số tiền 21.362.500đ

(50% x 42.725.000đ) sẽ do hàng thừa kế thứ nhất của ông N1 gồm bà L1, anh T1 và chị N có nghĩa vụ thực hiện trong phạm vi di sản của ông N1.

[2.9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên hoàn trả tạm ứng án phí cho ông T. Bà L1 thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông T1, bà N cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 14.241.600đ (2/3 x 21.362.500đ) là phần nghĩa vụ của ông N1 để lại mà ông T1, bà N phải thực hiện.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 và Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ vào Điều 137, Điều 286, Điều 305, Điều 410 Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ vào Điều 615 Bộ luật Dân sự 2015

- 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;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngay T.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 30/5/2003AL giữa ông Lê Ngay T và ông Nguyễn Văn N1, bà Đỗ Thị L1 là vô hiệu.

Buộc bà Đỗ Thị L1 và hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn N1 gồm bà Đỗ Thị L1, ông Nguyễn Nhật T1 và bà Nguyễn Hồng N cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Ngay T số tiền 42.725.000đ (bốn mươi hai triệu, bảy trăm hai mươi lăm ngàn đồng). Trong đó, hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn N1 gồm bà Đỗ Thị L1, anh Nguyễn Nhật T1 và chị Nguyễn Hồng N chỉ phải chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Văn N1 đối với số tiền 21.362.500đ (hai mươi một triệu, ba trăm sáu mươi hai ngàn, năm trăm đồng) trong phạm vi di sản do ông Nguyễn Văn N1 để lại.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 9%/năm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Trả lại cho ông Lê Ngay T số tiền 500.000đ (năm trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002331 ngày 04/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

Bà Đỗ Thị L1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc diện người cao tuổi. Ông Nguyễn Nhật T1 và bà Nguyễn Hồng N cùng phải chịu 712.000đ (bảy trăm mười hai ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Ngay T, ông Trần Phước L2, bà Lê Thị Thanh V được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bà Đỗ Thị L1, ông Nguyễn Nhật T1, bà Nguyễn Hồng N được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS Tp.Long Xuyên;
- Lưu; hồ sơ vụ án, văn phòng.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Cẩm Hương