

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN U M T
TỈNH KIÊN GIANG**

Bản án số: **44/2022/DS-ST**

Ngày: 29-9-2022

“V/v tranh chấp HĐ cầm cố QSD đất”

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN U M T, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Lợi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Danh Si phal

2. Bà Hà Thị Lệ Thi

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tú Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện U M T, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U M T tham gia phiên tòa: Ông Trần Ngọc Nhiều – Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện U M T, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 106/2020/TLST-DS, ngày 08 tháng 7 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 57/2022/QĐXXST-DS, ngày 26 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 43/2022/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Trần Thanh H**, sinh năm 1968 (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp V, xã H C, huyện U M T, Kiên Giang.

Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1984 vắng mặt và bà **Trịnh Lan E**, sinh năm 1980. (vợ ông T) có mặt

Cùng cư trú: Ấp D, xã H C, huyện U M T, Kiên Giang.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Châu Quốc Ch**, sinh năm 1958 và bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1961 (vợ ông Ch). Có mặt

Cùng cư trú: Ấp C, xã H C, huyện U M T, Kiên Giang.

2/ Bà **Lê Thị L**, sinh năm 1957 ủy quyền cho ông **Trương Hồng K**, sinh năm 1982 (có mặt) và ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1953 (chồng bà L) vắng mặt.

Cùng cư trú: Ấp Đ, xã T Y, huyện U M T, Kiên Giang.

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/3/2020 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Thanh H trình bày và yêu cầu như sau:

Ngày 29 tháng 10 năm 2015 vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trịnh Lan E có phân đất cho ông Trần Thanh H diện tích 10 công tầm 3m, tọa lạc tại ấp D, xã H C, huyện U M T tỉnh Kiên Giang, giá 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng chẵn), thời hạn cố 03 năm trở lên, đến nay đã quá lâu nhưng vợ chồng ông T, bà Lan E không chuộc đất lại.

Nay ông H yêu cầu hủy hợp đồng cố đất giữa ông H với vợ chồng ông T, bà Lan E vào ngày 29/10/2015. Ông H đồng ý trả lại đất cố cho ông T, bà Lan E, buộc ông T, bà Lan E trả lại cho ông H tiền cố đất 150.000.000 đồng, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Từ khi thụ lý vụ án cho đến nay phía bị đơn ông Nguyễn Văn T không đến Tòa án không có ý kiến trình bày, tại phiên tòa bà Trịnh Lan E kiến trình bày: Bà Lan E thừa nhận vào năm 2015 vợ chồng bà có cố cho ông Trần Thanh H phân đất 10 công tầm 3m tọa lạc tại ấp D, xã H C, huyện U M T tỉnh Kiên Giang, giá 150.000.000 đồng. Khi nào bà có đủ số tiền 150 triệu đồng thì bà sẽ chuộc lại đất.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 05/5/2021 và các lời khai tại Tòa án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Châu Quốc Ch và vợ bà Nguyễn Thị C trình bày:

Sau khi ông Trần Thanh H nhận cố đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trịnh Lan E diện tích 10 công tầm 3m tọa lạc tại ấp D, xã H C, huyện U M T tỉnh Kiên Giang. Với giá 150.000.000 đồng thì đến cuối năm 2015 do mẹ ông H bị bệnh hoàn cảnh khó khăn, nên ông H cố lại phần đất này cho vợ chồng ông Ch, bà C với giá 150.000.000 đồng, thời hạn cố 03 năm. Sau đó phần đất này vợ chồng ông Ch, bà C canh tác trồng lúa từ năm 2015 cho đến nay. Đến khi Chi cục Thi hành án huyện U M T, tỉnh Kiên Giang đến kê biên đấu giá toàn bộ diện tích 10 công tầm

3m đất tọa lạc tại ấp D, xã H C, huyện U M T tỉnh Kiên Giang, thì ông Ch, bà C mới biết vợ chồng bà Lê Thị L, ông Nguyễn Văn S đã trúng đấu giá với diện tích đất trên.

Vợ chồng ông Ch, bà C yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất giữa vợ chồng ông Ch bà C với ông Trần Thanh H. Buộc ông Trần Thanh H trả lại tiền cổ đất cho ông Ch, bà C số tiền 150.000.000 đồng, ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L và chồng ông Nguyễn Văn S trình bày:

Vào ngày 27/02/2019 bà L có tham gia đấu giá tài sản do cơ quan Thi hành án huyện U M T, tỉnh Kiên Giang tổ chức và bà L đã trúng đấu giá đối với diện tích 14.300 m² đất tọa lạc tại ấp D, xã H C, huyện U M T tỉnh Kiên Giang, (phần đất này nằm trong diện tích đất 10 công tằm 3m mà vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trịnh Lan E có cho ông Trần Thanh H vào ngày 29/10/2015) hiện bà L được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Nay bà L và ông S có ý kiến: Việc tranh chấp giữa nguyên đơn ông Trần Thanh H với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trịnh Lan E, cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Quốc Ch và vợ bà Nguyễn Thị C, bà L không biết, bà L và ông Lộc không có ý kiến yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

XÉT THẤY:

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 vụ án như sau:

[1] Về tố tụng: Mặc dù Tòa án tiến hành triệu tập hợp lệ, nhưng phía bị đơn ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn S vắng mặt tại phiên tòa, cho nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là đúng quy định tại các điều 227; 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Nguyên đơn ông Trần Thanh H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất ngày 29/10/2015 giữa ông H với vợ chồng ông T, bà Lan E. Buộc ông T bà Lan E trả cho ông H tiền cầm cố đất là 150.000.000 đồng. Đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự theo quy định của pháp luật về đất đai được quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 vụ kiện này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Tại phiên tòa nguyên đơn ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất ngày 29/10/2015 giữa ông H với vợ chồng ông T, bà Lan E. Buộc ông T, bà Lan E trả cho ông H tiền cầm cổ đất là 150.000.000 đồng, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Ch, bà C yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất đề ngày 01/12/2015 giữa vợ chồng ông Châu Quốc Ch, bà C với ông Trần Thanh H. Buộc ông Trần Thanh H trả lại tiền cổ đất cho ông Ch, bà C số tiền 150.000.000 đồng, ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Thanh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Quốc Ch là có cơ sở chấp nhận bởi lẽ:

Xét hợp đồng cổ đất giữa nguyên đơn ông H với bị đơn vợ chồng T, bà Lan E, cũng như giữa ông H với vợ chồng ông Ch, bà C là vô hiệu toàn bộ. Bởi lẽ, theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì không có quy định về người sử dụng đất được cổ đất. Vì vậy, giao dịch cổ đất giữa ông H với vợ chồng ông T, bà Lan E, cũng như giữa ông H với ông Ch bà C là giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định: “ . . . 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...”.

Trong vụ án này vào ngày 29/10/2015 ông Nguyễn Văn T và bà Trịnh Lan E có làm hợp đồng cổ đất cho ông Trần Thanh H diện tích 10 công tầm 3m tọa lạc tại ấp D, xã H C, huyện U M T tỉnh Kiên Giang. Sau khi nhận cổ đất, thì đến ngày 01/12/2015 ông H có phần đất này lại cho ông Ch và bà C canh tác cho đến nay. Ngày 10/4/2017 Chi cục Thi hành án dân sự huyện U M T có quyết định số 07/QĐCCTHADS cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông T, bà Lan E, để thực hiện Bản án số 32/2013/HSST ngày 07/8/2013 của TAND huyện U M T và Bản án số 34/2016/DSST ngày 22/9/2016 của Tòa án huyện U M T đối với phần đất nói trên. Đến ngày 27/02/2019 bà L có tham gia đấu giá tài sản do cơ quan Thi hành án huyện U M T, tỉnh Kiên Giang tổ chức và bà L đã trúng đấu giá đối với diện tích (10 công tầm 3m) đo đạc thực tế 14.300 m² đất tọa lạc tại ấp D, xã H C, huyện U M T tỉnh Kiên Giang, (phần đất này nằm trong diện tích đất 10 công tầm 3m mà vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trịnh Lan E cổ cho ông Trần Thanh H vào ngày 29/10/2015) hiện bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp giấy chứng nhận QSD đất số DD 150154 và số DD 150155 ngày 24 tháng 02 năm 2022 Phần đất này Chi cục Thi hành án dân sự huyện U M T đã ra

Quyết định cưỡng chế chuyển giao quyền sử dụng đất số 19/QĐ-CCTHADS ngày 25/3/2019 từ vợ chồng ông T, bà Lan E cho bà L là người trúng đấu giá. Bà L đã nhận đất này thể hiện tại biên bản về việc cưỡng chế giao tài sản (QSĐĐ) vào ngày 19/11/2019. Mặc dù bị đơn ông T, không đến Tòa án, nhưng tại phiên tòa bà Lan E thừa nhận có cổ phần đất 10 công tằm 3m cho ông H số tiền 150.000.000 đồng theo tờ cổ đất ngày 29/10/2015. Mặc khác tại Bản kết luận giám định chữ ký số 707/KL-KTHS ngày 16/8/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Kiên Giang kết luận chữ ký trong hợp đồng cổ đất ngày 29/10/2015 giữa ông T, bà Lan E với ông H là do ông T và bà Lan E ký. Do đó buộc ông T bà Lan E trả cho ông H số tiền cổ đất 150.000.000 đồng là có căn cứ. Đối với hợp đồng cổ đất ngày 01/12/2015 giữa ông H với ông Ch, bà C thì ông H và ông Ch, bà C thống nhất và ông H cũng đồng ý trả lại tiền cho ông Ch, số tiền 150.000.000 đồng, khi nhận được tiền cổ đất của ông T, bà Lan E nghĩ nên ghi nhận.

Đáng lẽ ra phải buộc phía ông H, ông Ch, bà C trả lại phần đất đã cổ cho bà Lan E, ông T, nhưng vì phần đất này đã được Chi cục thi hành án dân sự huyện U M T cho bán đấu giá và hiện nay bà L là người trúng đấu giá đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp giấy chứng nhận QSD đất mà hội đồng xét xử đã nhận ở phần trên, phần đất này đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện U M T cưỡng chế giao tài sản (QSĐĐ) vào ngày 19/11/2019 bà L đã ký biên bản nhận đất để sử dụng, do đó không cần phải trao trả đất này cho ông T, bà Lan E.

Đối với người liên quan, bà L và ông Lộc là người trúng đấu giá, được giao đất không yêu cầu gì, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên đề nghị: Thẩm phán - Hội đồng xét xử xét đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng ông T và ông Lộc chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Về nội dung đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, hủy các hợp đồng cổ đất ngày 29/10/2015 và ngày 01/12/2015. Buộc ông T, bà Lan E trả cho ông H số tiền 150.000.000 đồng, ông H trả cho ông Ch, bà C 150.000.000 đồng. Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

[5] Về Chi phí giám định: Áp dụng khoản 2 Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì phía bị đơn ông T, bà Lan E phải chịu chi phí giám định là 4.080.000 đồng

theo biên nhận ngày 26/8/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Kiên Giang, phía ông Ch đã tạm nộp thay cho ông H, nghĩ nên buộc bà Lan E và ông T trả lại chi phí giám định lại cho ông Ch là đúng pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn văn T và bà Trịnh Lan E, ông Trần Thanh H phải nộp án phí giá ngạch theo Nghị quyết số: 326 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội. Cụ thể: Ông T và bà Lan nộp án phí trên số tiền trả cho ông H 150.000.000 đồng x 5% = 7.500.000 đồng. Ông H phải nộp án phí trên số tiền trả cho ông Ch, 150.000.000 đồng x 5% = 7.500.000 đồng. Ông H được khấu trừ án phí tạm nộp số tiền 4.050.000 đồng theo lai thu số 0004130 ngày 01/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U M T. Ông H phải nộp thêm 3.450.000 đồng. Ông Châu Quốc Ch không phải nộp án phí. Trả lại án phí tạm nộp cho ông Châu Quốc Ch số tiền 4.050.000 đồng theo lai thu số 0000709 ngày 05/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U M T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào Điều 167 Luật đất đai 2014;
- Căn cứ vào Điều 131; 357 điều 468 Bộ luật dân sự 2015.
- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh H. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Châu Quốc Ch về việc yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất.

- Hủy hợp đồng cổ đất đề ngày 29/10/2015 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Trịnh Lan E với ông Trần Thanh H diện tích 10 công tầm 3m tọa lạc tại ấp D, xã H C, huyện U M T tỉnh Kiên Giang.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trịnh Lan E có trách nhiệm trả cho ông Trần Thanh H số tiền cổ đất là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng chẵn).

- Hủy hợp đồng cổ đất đề ngày 01/12/2015 giữa ông Trần Thanh H với ông Châu Quốc Ch diện tích 10 công tầm 3m tọa lạc tại ấp D, xã H C, huyện U M T tỉnh Kiên Giang.

Buộc ông Trần Thanh H có trách nhiệm trả cho ông Châu Quốc Ch và bà Nguyễn Thị C số tiền cổ đất là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng chẵn).

Về Chi phí giám định: Ông Nguyễn Văn T, bà Trịnh Lan E phải chịu chi phí giám định là 4.080.000 đồng (Bốn triệu không trăm tám chục ngàn đồng chẵn).

Buộc Nguyễn Văn T, bà Trịnh Lan E phải có trách nhiệm trả lại chi phí giám định số tiền 4.080.000 đồng cho ông Châu Quốc Ch.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực thi hành và nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn, và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành thì phải chịu lãi suất chậm trả đối với khoản tiền chậm thi hành theo lãi suất quy định tại khoản 2 điều 357 Bộ luật dân sự 2015. tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn văn T và bà Trịnh Lan E, ông Trần Thanh H phải nộp án phí giá ngạch theo Nghị quyết số: 326 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội. Cụ thể: Ông Nguyễn Văn T bà Trịnh Lan E nộp án phí trên số tiền trả cho ông H 150.000.000 đồng $\times 5\% = 7.500.000$ đồng. ông Trần Thanh H phải nộp án phí trên số tiền trả cho ông Ch: 150.000.000 đồng $\times 5\% = 7.500.000$ đồng. Ông H được khấu trừ án phí tạm nộp số tiền 4.050.000 đồng theo lai thu số 0004130 ngày 01/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U M T. Ông Trần Thanh H phải nộp thêm 3.450.000 đồng. Ông Châu Quốc Ch không phải nộp án phí. Trả lại án phí tạm nộp cho ông Châu Quốc Ch số tiền 4.050.000 đồng theo lai thu số 0000709 ngày 05/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U M T.

Báo cho các bên đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận (niêm yết) bản án.

“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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7; 7a và Điều 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”.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- *Tòa án nhân dân tỉnh KG;*
- *Viện kiểm sát nhân dân huyện UMT;*
- *Chi cục Thi hành án DS huyện UMT;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Tấn Lợi