

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CP
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 151/2021/DS-ST

Ngày: 25/5/2021

*“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 CP, TỈNH AN GIANG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Mỹ

Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trương Thị Thu Thủy;
2. Ông Lý Khắc Chung.

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Th1 Trân là Thư ký Tòa án nhân dân huyện CP, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CP tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Tr – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CP xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 285/2021/TLST – DS ngày 31 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 113/2021/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Văn KH, sinh năm 1961.
2. Bà Lương Thị Tr, sinh năm 1965.

Cùng trú tại ấp Bắc Tr2, xã Tân Công Ch, huyện Tân H, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Thành Tới, sinh năm 1983. Trú tại số 30, Nguyễn Huệ A, phường Mỹ L, thành phố Long X, tỉnh An Giang, theo văn bản ủy quyền ngày 02/11/2020. (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Hồ Thành P, sinh năm 1982. Trú tại ấp Cần Th, xã Cần Đ, huyện Châu Th tỉnh An Giang; (Vắng mặt);

2. Ông Huỳnh Văn Th1, sinh năm 1963; (Có mặt);

3. Bà Triệu Kim Ch, sinh năm 1959; (Vắng mặt);

4. Ông Huỳnh Quang Duy, sinh năm 1984

Đại diện theo ủy quyền của ông Duy: ông Huỳnh Văn Th1, sinh năm 1983. Trú tại KH Vĩnh Quới, thị trấn Vĩnh Thạnh Trung, huyện CP, tỉnh An Giang, theo văn bản ủy quyền ngày 23/3/2021; (Có mặt);

5. Bà Huỳnh Thị Thu Th3, sinh năm 1990. Trú tại Khóm Vĩnh H, thị trấn Vĩnh Thạnh Tr3, huyện CP, tỉnh An Giang;

Đại diện theo ủy quyền của bà Th3: ông Châu Đông Kh2, sinh năm 1980. Trú tại Khóm Vĩnh H, thị trấn Vĩnh Thạnh Tr, huyện CP, tỉnh An Giang, theo văn bản ủy quyền ngày 19/3/2021; (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/11/2020 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Trần Văn KH, bà Lương Thị Tr và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thành Tới trình bày: Ngày 11/3/2011 (âl) ông Th1, bà Ch, ông Duy và bà Th3 có cổ cho ông KH, bà Tr 100 công đất nông nghiệp tọa lạc tại xã Tân Tuyến, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang do ông Th1, bà Ch, ông Duy và bà Th3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do ông Th1 nói nhưng ông Th1 không giao giấy cho ông KH) với số tiền 600.000.000đ. Ông KH, bà Tr đã giao đủ tiền, nhưng thực tế ông Th1, bà Ch, ông Duy, bà Th3 chỉ giao cho nguyên đơn 74 công đất, còn thiếu 26 công và cam kết sẽ bù lỗ cho nguyên đơn 220.000.000đ và có làm biên nhận ngày 16/9/2019 do ông Th1 ký tên. Sau đó ngày 27/8/2020 ông Th1, bà Ch, ông Duy, bà Th3 chuyển nhượng toàn bộ số đất 74 công đã có cho nguyên đơn lại cho ông P và có thỏa thuận với nguyên đơn sẽ trả lại 600.000.000đ tiền cổ đất, nguyên đơn sẽ giao đất cho ông P sử dụng. Sau khi chuyển nhượng ông P chỉ trả cho ông được 300.000.000đ, còn thiếu 300.000.000đ. Đã nhiều lần nguyên đơn yêu cầu các bị đơn trả số tiền cổ đất còn lại 300.000.000đ nhưng các bị đơn cứ hẹn, trốn tránh không trả tiền như đã thỏa thuận. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo giấy tay cầm cố ngày 13/3/2011 (âl) là vô hiệu và buộc ông P, ông Th1, bà Ch, ông Duy và bà Th3 liên đới trả cho nguyên đơn số tiền cổ đất 300.000.000đ.

Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu ông Th1, bà Ch, ông Duy và bà Th3 liên đới trả cho nguyên đơn số tiền bù lỗ 220.000.000đ theo biên nhận ngày 16/9/2020.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án nguyên đơn đã giao toàn bộ số đất 74 công cho ông P canh tác.

Bị đơn ông Th1 trình bày: Thống nhất như nguyên đơn trình bày và hiện còn nợ tiền cổ đất của nguyên đơn 300.000.000đ, hiện đang gặp khó khăn nên xin trả trước 50.000.000đ, số tiền còn lại xin trả dần. Ông Th1 trình bày thêm, thời hạn cổ đất cho nguyên đơn đến tháng 7/2013, sau khi cổ đất, ông Th1 có thương lượng với ông KH cho nhận lại đất để chuyển nhượng cho người khác, sau khi chuyển nhượng do nợ ngân hàng nhiều phải trả cho ngân hàng nên chỉ trả cho ông KH được 300.000.00đ. Khi cổ đất ông Th1 giao đất cho ông KH 74 công, còn thiếu 26 công nên có cam kết với ông KH sẽ bù lỗ cho ông KH 220.000.000đ. Đối với tờ cổ đất khi cổ chỉ có ông Th1, ông KH và 02 người làm chứng ký tên, khoảng 03 năm sau ông KH mới đem tờ cổ đất cho Duy và Th3 ký thêm vào, còn đối với bà Ch (vợ ông Th1) không có ký vì bà Ch đã đi tu khoảng 10 năm nay, chữ ký của bà Ch trong tờ cổ đất là do con ông Th1 ký thay hay gì ông Th1 không biết. Còn đối với biên nhận ngày 16/9/2019 ông Th1 không thừa nhận vì đó không phải là biên nhận mà ông Th1 và ông KH đã ký, biên nhận trước đây do ông KH viết tay bằng giấy học sinh và mỗi năm cam kết bù lỗ cho ông KH 20.000.000đ và sau mỗi năm ông KH làm biên nhận cho ông ký và biên nhận do ông KH cung cấp không đúng và không phải chữ ký của ông. Ông Th1 đồng ý trả tiền cổ đất còn thiếu là 300.000.000đ nhưng xin trả dần, còn số tiền bù lỗ 220.000.000đ ông Th1 xin do đang gặp khó khăn.

Bị đơn ông Huỳnh Quang Duy do ông Huỳnh Văn Th1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất như ông Th1 trình bày, nay đồng ý trách nhiệm liên đới trả số tiền cổ đất còn thiếu 300.000.000đ nhưng xin trả dần, còn số tiền 220.000.000đ do giao không đủ đất cổ nên hứa bù lỗ thì không đồng ý trả.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Thu Th3 do ông Châu Đông Kh2 đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất như ông Th1 trình bày, nay đồng ý trách nhiệm liên đới trả số tiền cổ đất còn thiếu 300.000.000đ nhưng xin trả dần, còn số tiền 220.000.000đ do giao không đủ đất cổ nên hứa bù lỗ thì không đồng ý trả.

Bị đơn bà Triệu Thị Ch, ông Hồ Thành P đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác nhưng đều vắng mặt không có văn bản trình bày ý kiến nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà Ch.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về nghĩa vụ liên đới đối với ông Hồ Thành P, chỉ yêu cầu ông Huỳnh Văn Th1, bà Triệu Kim Ch, ông Huỳnh Quang Duy, bà Huỳnh Thị Thu Th3 liên đới trả số tiền cổ đất 300.000.000đ. Đối với số tiền bù lỗ xin rút lại một phần đối với số tiền 120.000.000đ và yêu cầu liên đới đối với bà Triệu Kim Ch, nay yêu cầu ông Huỳnh Văn Th1, ông Huỳnh Quang Duy, bà Huỳnh Thị Thu Th3 liên đới trả số tiền bù lỗ là 100.000.000đ.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn là ông Th1, bà Ch, ông Duy, bà Th3 sẽ liên đới trả cho nguyên đơn số tiền cổ đất là 300.000.000đ. Đối với tiền bù lỗ thống nhất ông Th1, ông Duy, bà Th3 sẽ liên đới trả cho nguyên đơn số tiền bù lỗ 100.000.000đ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CP 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, bị đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả xét hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Huỳnh Văn Th1, bà Triệu Kim Ch, ông Huỳnh Quang Duy, bà Huỳnh Thị Thu Th3 liên đới trả cho nguyên đơn số tiền cổ đất 300.000.000đ. Buộc ông Huỳnh Văn Th1, ông Huỳnh Quang Duy, bà Huỳnh Thị Thu Th3 có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn số tiền bù lỗ 100.000.000đ. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về nghĩa vụ liên đới của ông Hồ Thành P trả số tiền cầm cố đất, nghĩa vụ liên đới của bà Triệu Kim Ch trả số tiền bù lỗ do cầm cố đất nhưng bị đơn giao không đủ đất cầm cố cho nguyên đơn.

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử tính theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

- Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện các bị đơn ông Huỳnh Văn Th1, bà Triệu Kim Ch, ông Huỳnh Quang Duy, bà Huỳnh Thị Thu Th3 cùng trú tại huyện CP, tỉnh An Giang, nên Tòa án nhân dân huyện CP thụ lý giải quyết là đúng với quy định tại Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về việc vắng mặt của bị đơn bà Triệu Kim Ch, ông Hồ Thành P đã được Tòa án triệu tập xét xử lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] *Về nội dung giải quyết vụ án:*

[2.1] Đối với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất:

Ông KH, bà Tr và ông Th1, bà Ch, ông Duy, bà Th3 xác lập hợp đồng cầm cố bằng văn bản là giấy tay có đất đề ngày 11/3/2011, diện tích có ghi trong văn bản thoả thuận là 100 công (100.000m²) đất nông nghiệp tọa lạc tại xã Tân Tiến, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang với số tiền có là 600.000.000đ, thời hạn là tháng 7/2013 nếu bị đơn không chuộc lại thì nguyên đơn tiếp tục canh tác. Tại phiên tòa các đương sự thống nhất có giao dịch cầm cố đất theo giấy tay cầm cố ngày 13/3/2011. Tuy nhiên, đến ngày 27/8/2020, bị đơn thỏa thuận với nguyên đơn cho bị đơn chuyển nhượng đất này cho ông Hồ Thành P, sau khi nhận tiền chuyển nhượng từ ông P sẽ trả lại tiền cầm cố cho nguyên đơn là 600.000.000đ, nhưng sau đó bị đơn chỉ trả cho nguyên đơn được 300.000.000đ, còn lại 300.000.000đ đến nay chưa trả. Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền nên nguyên đơn yêu cầu khởi kiện là có cơ sở.

Theo quy định tại Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013 và quy định của pháp luật về đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, nên giao dịch cầm cố đất giữa ông KH, bà Tr với ông Th1, bà Ch, ông Duy, bà Th3 là trái với quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ Điều 122, 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử xác định hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự là vô hiệu.

- Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ khi xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, giao trả cho nhau những gì đã nhận. Đối với giao dịch của các đương sự chỉ phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với số tiền 600.000.000đ ông Th1, bà Ch, ông Duy, ông Th3 đã nhận của ông KH, bà Tr, các đương sự xác định đã trả cho nguyên đơn được 300.000.000đ, hiện còn nợ lại 300.000.000đ và diện tích đất cầm cố 100 công nhưng thực tế các đương sự xác nhận chỉ giao nhận cầm cố với nhau 74 công và hiện tại số đất này bị đơn đã chuyển nhượng cho ông Hồ Thành P đang quản lý sử dụng. Do đó, bị đơn có nghĩa vụ trả cho ông KH, bà Tr số tiền có đất còn lại là 300.000.000đ, ông KH,

bà Tr không phải trả lại diện tích đất đã nhận cầm cố do đất này đã cho bị đơn đã chuyển nhượng cho ông Hồ Thành P và ông P đang quản lý, sử dụng.

[2.2] Đối với yêu cầu trả số tiền bù lỗ:

Các đương sự thống nhất có thỏa thuận trả số tiền bù lỗ cho nguyên đơn do bị đơn cố đất cho nguyên đơn là 100 công nhưng thực tế chỉ giao 74 công, còn lại 26 công bị đơn sẽ bù lỗ cho nguyên đơn 220.000.000đ theo biên nhận ngày 16/9/2019. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất sẽ giảm bớt cho bị đơn số tiền bù lỗ 120.000.000đ, còn lại 100.000.000đ yêu cầu ông Th1, ông Duy, bà Th3 cùng có nghĩa vụ liên đới trả. Ông Th1, ông Duy, bà Th3 thống nhất trả số tiền bù lỗ cho nguyên đơn nhưng xin trả dần do hiện nay đang gặp khó khăn. Hội đồng xét xử xét thấy đây là thỏa thuận tự nguyện của các đương sự và không trái với pháp luật nên được công nhận và buộc ông Th1, ông Duy, bà Th3 phải trả cho nguyên đơn số tiền bù lỗ 100.000.000đ và đình chỉ đối với số tiền 120.000.000đ nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu.

[2.3] Về nghĩa vụ liên đới:

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về nghĩa vụ liên đới đối với ông Hồ Thành P trong việc trả số tiền cầm cố 300.000.000đ, rút yêu cầu liên đới đối với bà Triệu Kim Ch trong việc trả số tiền bù lỗ 100.000.000đ và đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất với việc rút yêu cầu của nguyên đơn. Xét, đây là sự tự nguyện của đương sự và không trái với pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử buộc ông Huỳnh Văn Th1, bà Triệu Kim Ch, ông Huỳnh Quang Duy, bà Huỳnh Thị Thu Th3 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Văn KH, bà Lương Thị Tr số tiền cố đất 300.000.000đ. Buộc ông Huỳnh Quang Th1, Huỳnh Quang Duy, bà Huỳnh Thị Thu Th3 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Văn KH, bà Lương Thị Tr 100.000.000đ tiền bù lỗ do bị đơn không giao đủ đất cầm cố cho nguyên đơn là 26 công.

[2.4] Về lãi suất:

Nguyên đơn không yêu cầu tính lãi nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.5] Về án phí dân:

- Ông Huỳnh Văn Th1, bà Triệu Kim Ch, ông Huỳnh Quang Duy, bà Huỳnh Thị Thu Th3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.
- Hoàn trả cho ông Trần Văn KH, bà Lương Thị Tr tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 246; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 278 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015;
- Điều 166; Điều 167 Luật đất đai năm 2013;
- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn KH và bà Lương Thị Tr đối với bị đơn ông Huỳnh Văn Th1, bà Triệu Kim Ch, ông Huỳnh Quang Duy, bà Huỳnh Thị Thu Th3.

- Tuyên bố Hợp đồng cổ đất theo giấy tay cầm cố ngày 11/3/2011 âm lịch giữa ông Trần Văn KH và bà Lương Thị Tr với ông Huỳnh Văn Th1, bà Triệu Kim Ch, ông Huỳnh Quang Duy, bà Huỳnh Thị Thu Th3 là vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Văn Th1, bà Triệu Kim Ch, ông Huỳnh Quang Duy, bà Huỳnh Thị Thu Th3 cùng có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Trần Văn KH và bà Lương Thị Tr số tiền cổ đất 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

Công nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Huỳnh Văn Th1, ông Huỳnh Quang Duy, bà Huỳnh Thị Thu Th3 về việc cùng có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Trần Văn KH và bà Lương Thị Tr số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) tiền bù lỗ.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về trách nhiệm liên đới của ông Hồ Thành P về yêu cầu trả tiền cầm cố.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về trách nhiệm liên đới của bà Triệu Kim Ch về yêu cầu trả số tiền bù lỗ.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền bù lỗ 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

- Về án phí:

+ Ông Huỳnh Văn Th1, bà Triệu Kim Ch, ông Huỳnh Quang Duy, bà Huỳnh Thị Thu Th3 cùng phải chịu 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

+ Ông Huỳnh Văn Th1, ông Huỳnh Quang Duy, bà Huỳnh Thị Thu Th3 cùng phải chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Trần Văn KH và bà Lương Thị Tr không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông KH, bà Tr được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.400.000đ (Mười hai triệu bốn trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008569 ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Ch cục Thi hành án dân sự huyện CP.

- Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trong 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAT An Giang;
- THA huyện CP;
- VKSND huyện CP;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Ngọc Mỹ