

Bản án số: 08/2022/DS-ST

Ngày: 11/02/2022.

“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 THỊ XÃ NGÃ NĂM, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Quang Nhuận.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Thúy Kiều.

Ông Đỗ Huy Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thuận Phát - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Lý Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 23A/2021/TLST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 194/2021/QĐXXST - DS ngày 28 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Dương Văn N, sinh năm 1990 (có mặt).

2. Bà Lê Cẩm H, sinh năm 1989 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp ML, xã MB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn:

1. Ông Lê Khắc Đ, sinh năm 1961 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Ngọc T (đã chết).

Những người thừa kế tố tụng của bà Nguyễn Ngọc T: Ông Lê Khắc Đ, chị Lê Thị R, anh Lê Minh N và anh Lê Tương L (đều vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp MP, xã MB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 12/01/2021 và trong quá trình xét xử, các nguyên đơn ông Dương Văn N và Lê Cẩm H trình bày:

Vào ngày 29/02/2017, vợ chồng anh N, chị H có nhận cầm cố quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đ, bà T, diện tích đất là 5,5 công tầm cây thuộc thửa 284 và thửa 529, tờ bản đồ số 05 (theo kết quả đo đạc và thẩm định của Tòa án thì diện tích thực tế của phần đất cầm cố là 7.584,6m²), đất tọa lạc tại Ấp MP, xã MB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, tiền cổ đất là 150.000.000 đồng, thời hạn chuộc đất là 06 năm. Tuy chưa đến hạn chuộc đất, nhưng do ông Đ và bà T thiếu nợ Ngân hàng nên Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Ngã Năm đã tiến hành kê biên phần đất cầm cố nêu trên, do vậy anh N, chị H làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh, chị với ông Đ, bà T xác lập ngày 29/02/2017; buộc ông Đ và bà T (nay bà T đã chết nên những người thừa kế của bà T là ông Đ, chị Lê Thị R, anh Lê Minh N và anh Lê Tương L) cùng có nghĩa vụ trả lại cho anh, chị số tiền cổ đất 150.000.000 đồng, phía anh, chị sẽ giao trả lại diện tích đất cầm cố 7.584,6m² thuộc thửa 284 và 529), đất tọa lạc tại Ấp MP, xã MB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Theo biên bản lấy lời khai của Tòa án lập ngày 05/5/2021 bị đơn ông Lê Khắc Đ trình bày:

Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, nhưng hiện tại gia đình ông chưa có điều kiện về tài chính để thanh toán tiền cổ đất, nên đề nghị anh N, chị H xem xét tạo điều kiện về thời gian hợp lý để gia đình ông sắp xếp thanh toán tiền cổ đất.

Những người thừa kế tổ tụng của bà Nguyễn Ngọc T: chị Lê Thị R, anh Lê Minh N và anh Lê Tương L không có văn bản trình bày ý kiến cung cấp cho Tòa án.

Tại phiên tòa, vị Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn N và Lê Cẩm H, tuyên xử hợp đồng cầm cố đất vô hiệu, buộc ông Lê Khắc Đ cùng những người thừa kế của bà T là ông Đ, chị Lê Thị R, anh Lê Minh N và anh Lê Tương L cùng có nghĩa vụ trả cho vợ chồng anh N, chị H số tiền cổ đất 150.000.000 đồng, phía vợ chồng anh N, chị H có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Đ, chị Riêng, anh Nhẫn và anh Lai phần đất nhận cầm cố.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 hỏi, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (sau đây viết tắt là HĐXX) nhận định:

Xét về thủ tục tố tụng:

[1]. Bị đơn ông Lê Khắc Đ và những người thừa kế tố tụng của bà T chị Lê Thị R, anh Lê Minh N và anh Lê Tương L đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

Xét về nội dung vụ án:

[2]. Các đương sự anh Dương Văn N, chị Lê Cẩm H và ông Lê Khắc Đ đều thống nhất xác nhận: Vào năm 2017, vợ chồng ông Đ, bà T có cầm cố cho vợ chồng anh N, chị H diện tích đất là 5,5 công tầm cây đất ruộng, tọa lạc tại Ấp MP, xã MB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, giá cổ đất là 150.000.000 đồng, thời hạn cố là 06 năm theo như “Tờ cam kết cổ đất” các bên đã xác lập ngày 29/02/2017; ông Đ, bà T đã nhận của anh N, chị H số tiền 150.000.000 đồng và phía vợ chồng anh N đã nhận diện tích đất cố nêu trên canh tác từ năm 2017 đến nay. Lời thừa nhận nêu trên của các đương sự là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Căn cứ theo quy định của Bộ luật Dân sự thì đất đai không phải là đối tượng của hợp đồng cầm cố và theo quy định của Luật đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố đất. Vì vậy việc các bên xác lập giao dịch cổ đất là trái với quy định pháp luật, nay anh N, chị H yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là có căn cứ chấp nhận. Vì giao dịch bị vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên kể từ thời điểm xác lập, nên các bên có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: Ông Đ và những người thừa kế của bà T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho vợ chồng anh N, chị H số tiền cổ đất 150.000.000 đồng, ngược lại anh N, chị H có nghĩa vụ giao trả cho Ông Đ và những người thừa kế của bà T diện tích đất cầm cố nêu trên.

[4]. Theo kết quả thẩm định của Tòa án đối với phần đất cầm cố giữa các bên có diện tích là 7.584,6m² trong đó thuộc thửa 284 là 6.328,4m² và thuộc một phần thửa 529 là 1.256,2m², cùng tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại Ấp MP, xã MB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Trong đó thửa đất 284 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ và bà T, thửa đất này Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm đã ban hành Quyết định 10/QĐ-CCTHADS ngày 12/01/2021 về việc kê biên toàn bộ thửa đất và tạm giao cho anh N, chị H quản lý đến khi có quyết định của cơ quan Thi hành án về thủ tục thi hành án đối với thửa đất, do vậy khi xử lý hậu quả giao dịch cầm cố đất vô hiệu, phía anh N, chị H không phải giao trả thửa đất này cho ông Đ và những người thừa kế của bà T mà tạm quản lý để thi hành Quyết định số 10/QĐ-CCTHADS ngày 12/01/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Ngã Năm. Đối với thửa đất 529 theo Công văn số 177/TNMT ngày 24/9/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường

thị xã Ngã Năm cung cấp thông tin thì thửa đất 529 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo sổ mục kê ghi tên người sử dụng là Sáu Bảng, tuy nhiên qua kết quả xác minh của Tòa án tại địa phương thì không có người này, theo ông Đ trình bày một phần thửa 529 cầm cố nêu trên là đất gốc của mẹ vợ ông tên Trần Thị Hai (đã chết) đã cho vợ chồng từ năm 1987 canh tác cho đến nay nhưng chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì anh N, chị H nhận cầm cố diện tích 1.256,2m² thuộc một phần thửa 529 từ ông Đ, bà T nên nay có nghĩa vụ giao trả lại phần đất này cho ông Đ và những người thừa kế của bà T tiếp tục quản lý như trước khi chưa cố đất, trường hợp thời gian sau này có phát sinh vấn đề về xác định quyền sử dụng đất của ai thì được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

[5]. Về án phí: Anh N, chị H cùng phải chịu án phí không có giá ngạch về xử lý hợp đồng cầm cố vô hiệu với số tiền là 300.000 đồng. Ông Đ và những người thừa kế của bà T cùng phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền cố đất phải hoàn trả cho anh N, chị H là 7.500.000 đồng.

[6]. Đề nghị của vị Kiểm sát viên về hướng giải quyết vụ án nêu trên là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 123, Điều 131 và khoản 1 Điều 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 167 Luật đất đai;

Căn cứ Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Dương Văn N và chị Lê Cẩm H:

Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Dương Văn N, chị Lê Cẩm H với vợ chồng ông Lê Khắc Đ, bà Nguyễn Ngọc T theo “Tờ cam kết cố đất” xác lập ngày 29/02/2017 bị vô hiệu:

- Buộc ông Lê Khắc Đ và bà Nguyễn Ngọc T có trách nhiệm liên đới trả cho ông Dương Văn N và Lê Cẩm H số tiền cố đất 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*), nhưng bà T đã chết nên những người thừa kế của bà Thơ bao gồm: ông Lê Khắc Đ, chị Lê Thị R, anh Lê Minh N, anh Lê Tương L thực hiện nghĩa vụ nêu trên thay cho bà T trong phạm vi di sản của bà T để lại.

- Buộc anh Dương Văn N và Lê Cẩm H có nghĩa vụ giao trả cho Lê Khắc Đ và những người thừa kế của bà Nguyễn Ngọc T là: Ông Lê Khắc Đ, chị Lê Thị R, anh Lê Minh N, anh Lê Tương L diện tích đất 1.256,2m² thuộc một phần thửa 529, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại Ấp MP, xã MB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau: Hướng

Đông nam giáp thửa đất 529 có số đo 26,78m; hướng Đông bắc giáp thửa 273 có số đo 47,53m; hướng Tây nam giáp thửa đất 285 có số đo 47,02m; hướng Tây bắc giáp thửa đất 284 có số đo 26,42m (có sơ đồ kèm theo bản án).

- Anh Dương Văn N và Lê Cẩm H tiếp tục tạm quản lý diện tích đất 6.328,4m² tại thửa số 284, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại Ấp MP, xã MB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, theo Quyết định số 10/QĐ-CCTHADS ngày 12/01/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Ngã Năm về việc “Cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đến khi có quyết định của Cơ quan Thi hành án về thủ tục thi hành án đối với phần đất này. Tứ cận phần đất này như sau: Hướng Đông nam giáp thửa đất 529 có số đo 26,42m; hướng Đông bắc giáp các thửa 275, 730, 273 với số đo 240,49m; hướng Tây nam giáp thửa đất 285 có số đo 243,84m; hướng Tây bắc giáp kênh thủy lợi có số đo 26,57m (có sơ đồ kèm theo bản án).

2/. Kể từ ngày anh Dương Văn N và Lê Cẩm H có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền nêu trên, thì ông Lê Khắc Đ và những người thừa kế của bà T còn phải chịu tiền lãi do chậm thi hành án, theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

3/. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Anh Dương Văn N và Lê Cẩm H cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0007642, ngày 20/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Ông Lê Khắc Đ và bà Nguyễn Ngọc T cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 7.500.000 đồng (*bảy triệu, năm trăm ngàn đồng*), ông Đ và bà T có nghĩa vụ nộp số tiền này; nhưng bà T đã chết nên những người thừa kế của bà T bao gồm: ông Lê Khắc Đ, chị Lê Thị R, anh Lê Minh N, anh Lê Tương L thực hiện nghĩa vụ nêu trên thay cho bà T trong phạm vi di sản của bà T để lại.

4/. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Riêng đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn nêu trên được tính kể từ ngày nhận được bản án, hoặc kể từ ngày niêm yết hợp lệ bản án.

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:

- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;

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

- Phòng NVKT-THA TAND tỉnh ST;
- Các đương sự;
- Lưu HS-VA.

Phạm Quang Nhuận