

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU PHÚ
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 116/2018/DS-ST

Ngày: 11/7/2018

V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU PHÚ, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Hậu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Giữ.

2. Ông Phạm Văn Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Quang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện châu Phú, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Không tham gia.

Ngày 11 tháng 7 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 247/2017/TLST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng cầm cố đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 114/2018/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Trần Văn L, sinh năm 1976 và chị Lê Thị G, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: Tổ 28, ấp M T, xã M P, huyện C P, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Anh Lương Tường H; địa chỉ cư trú: Tổ 17, ấp V L, thị trấn C D, huyện C P, tỉnh An Giang (Luật sư của Công ty Luật trách Nhiệm hữu hạn một thành viên An Gia thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang).

- *Bị đơn:* Bà Đinh Thị H, sinh năm 1933 và anh Lê Văn N, sinh năm 1991; cùng địa chỉ: Tổ 18, ấp C D, xã T M T, huyện C P, tỉnh An Giang.

(Chị G, anh L và anh H có mặt; bà H và anh N vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo và tại phiên tòa nguyên đơn anh Trần Văn L và chị Lê Thị G trình bày: Ngày 28 tháng 10 năm 2015, vợ chồng anh L, chị G có nhận cầm cố 09 công đất tầm cất tọa lạc tại ấp C D, xã T M T, huyện C P, tỉnh An Giang của bà Đinh Thị H và anh Lê Văn N với số tiền 135.000.000đ, thời hạn cầm cố là 02 năm kể từ vụ Đông Xuân năm 2015 đến cuối năm 2017, thể hiện qua tờ cổ đất lập ngày 28/10/2015 có xác nhận của ban nhân dân ấp C D. Tuy nhiên, sau khi giao tiền thì bà H và anh N không giao đất cho anh L và chị G canh tác, chỉ giao giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số 01863 QSDĐ/IF có diện tích 5.848m² thuộc thửa số 231, tờ bản đồ số 02 tọa lạc xã T M T, huyện C P, tỉnh An Giang do Ủy ban nhân dân huyện C P cấp ngày 03/8/2004. Đến ngày 03 tháng 11 năm 2016 bà H và anh N làm tờ cam kết hẹn đến ngày 18 tháng 02 năm 2017 sẽ trả lại số tiền 135.000.000đ nói trên cho anh L và chị G nhưng khi đến hạn bà H và anh N cũng không thực hiện. Nay anh L và chị G khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất đã ký với bà H và anh N vào ngày 28/10/2015 là vô hiệu và yêu cầu bà H và anh N trả lại số tiền cầm cố đất là 135.000.000đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lương Tường H phát biểu ý kiến: Hợp đồng cầm cố đất giữa vợ chồng ông Trần Văn L, bà Lê Thị G với bà Đinh Thị H và anh Lê Văn N là có thật, thể hiện qua tờ cố đất được lập vào ngày 28/10/2015 có chữ ký của các bên, có xác nhận của ban ấp C D, tuy nhiên hợp đồng trên đã vi phạm điều cấm của luật nên hợp đồng nói trên là vô hiệu, theo nguyên tắc thì hợp đồng vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, do phía vợ chồng ông L, bà G đã giao cho bà H và anh N số tiền 135.000.000đ nên yêu cầu Hội đồng xét xử buộc bà H và anh N hoàn trả lại cho vợ chồng anh L, bà G số tiền 135.000.000đ.

* Bị đơn bà Đinh Thị H và anh Lê Văn N vắng mặt tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp:

Căn cứ vào đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo thì vụ án thuộc quan hệ về tranh chấp hợp đồng cầm cố đất, cụ thể theo đơn khởi kiện vợ chồng anh L, chị G khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố đất đã ký với bà H và anh N, yêu cầu bà H và anh N trả lại số tiền cầm cố đất là 135.000.000đ, do vậy Tòa án thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Do đây là tranh chấp về hợp đồng cầm cố đất thuộc loại kiện về tranh chấp dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện, mà cụ thể là Tòa án nhân dân huyện C P do bị đơn có nơi cư trú tại địa bàn huyện C P, hơn nữa giao dịch dân sự cũng thực hiện tại huyện C P nên Tòa án nhân dân huyện C P thụ lý là đúng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về trình tự và thủ tục khởi kiện:

Xét đây là vụ kiện không bắt buộc phải thông qua hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã, phường, thị trấn nên anh L và chị G và làm đơn khởi kiện trực tiếp ra Tòa án vẫn đúng quy định.

[1.4] Về thủ tục tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên

tại phiên tòa hôm nay, bà H và anh N vẫn cố tình vắng mặt lần thứ hai không lý do nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà H và anh N là đúng theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.5] Về thời hiệu khởi kiện: Xét thấy, vụ án vẫn còn thời hiệu khởi kiện theo quy định.

[2] Về nội dung:

Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng cầm cố đất giữa vợ chồng anh Trần Văn L, chị Lê Thị G với bà Đinh Thị H và anh Lê Văn N thực tế đã xảy ra, theo đó vào ngày 28 tháng 10 năm 2015, vợ chồng anh L, chị G và bà H, anh N ký thỏa thuận hợp đồng cầm cố 09 công đất tằm cắt tọa lạc tại ấp C D, xã T M T, huyện C P, tỉnh An Giang, cụ thể bà H và anh N cố cho vợ chồng anh L, chị G 09 công đất tằm cắt đất với giá 135.000.000đ, thời hạn cầm cố là 02 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Tuy nhiên từ khi vợ chồng anh L, chị G giao tiền đến nay thì vợ chồng anh L, chị G không nhận được đất mà chỉ được bà H, anh N giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn đất thì không có. Vợ chồng anh L, chị G yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa anh L và chị G với bà H và anh N được lập ngày 28/10/2015 thể hiện qua tờ có đất là vô hiệu và đồng thời yêu cầu bà H và anh N phải có trách nhiệm trả lại cho anh L và chị G số tiền cố đất 135.000.000đ. Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng cầm cố đất giữa vợ chồng anh L, chị G với bà H và anh N đã vi phạm đã vi phạm quy định của luật đất đai, nên hợp đồng cầm cố đất giữa anh L và chị G với bà H và anh N được lập ngày 28/10/2015 là vô hiệu, do vậy việc vợ chồng anh L, chị G khởi kiện yêu cầu bà H và anh N trả lại cho vợ chồng anh L, chị G số tiền cầm cố đất 135.000.000đ là có căn cứ nên chấp nhận.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01863 QSĐĐ/IF có diện tích 5.848m² thuộc thửa số 231, tờ bản đồ số 02 tọa lạc xã T M T, huyện C P, tỉnh An Giang do Ủy ban nhân dân huyện C P cấp ngày 03/8/2004 mà bà H và anh N thế chấp cho vợ chồng anh L, chị G. Hội đồng xét xử xét thấy đây là giao dịch dân sự vô hiệu nên vợ chồng anh L, chị G phải có trách nhiệm trả lại cho bà H và anh N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh L, chị G được chấp nhận, nên vợ chồng anh L, chị G không phải chịu án phí theo quy định. Vợ chồng anh L, chị G được nhận lại số số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.375.000đ theo biên lai thu số 0002475 ngày 27/11/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C P.

Bà H và anh N phải chịu 6.750.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 233, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 122 và Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn L và chị Lê Thị G đối với bà Đinh Thị H và anh Lê Văn N.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa anh Trần Văn L và chị Lê Thị G đối với bà Đinh Thị H và anh Lê Văn N được lập ngày 28/10/2015 là vô hiệu.

Buộc bà Đinh Thị H và anh Lê Văn N có trách Nhiệm trả lại cho anh Trần Văn L và chị Lê Thị G số tiền 135.000.000đ (một trăm ba mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án 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 lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Vợ chồng anh L, chị G phải có trách Nhiệm trả lại cho bà H và anh N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01863 QSDĐ/IF có diện tích 5.848m² thuộc thửa số 231, tờ bản đồ số 02 tọa lạc xã T M T, huyện C P, tỉnh An Giang do Ủy ban nhân dân huyện C P cấp ngày 03/8/2004.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng anh L, chị G được nhận lại số số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.375.000đ theo biên lai thu số 0002475 ngày 27/11/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C P. Bà H và anh N phải chịu 6.750.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày tổng đạt bản án hợp lệ

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 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện C P;
- Chi cục THADS huyện C P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Phước Hậu