

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

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

Bản án số: 99/2020/DS-ST
Ngày: 25-6-2020
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 C, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Thi.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Ngọc Bờ.

Ông Nguyễn Hoàng Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Châu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 223/2019/TLST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 69/2020/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị P, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Vĩnh Phúc, thị trấn CD, huyện C, tỉnh An Giang.

- Bị đơn:

+ Ông Trần Văn N, sinh năm 1974 (vắng mặt).

+ Bà Trần Thị Yên Đ, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Thạnh Hòa, xã TMT, huyện C, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 06/7/2018 và các lần hòa giải nguyên đơn bà Trần Thị P trình bày:

Nguyên vào năm 2016, vợ chồng ông N, bà Đ có cố cho bà đất trồng lúa, với diện tích 10 công tầm cắt, tọa lạc tại ấp Thạnh Hòa, xã TMT, huyện C, tỉnh An Giang, với giá 400.000.000 đồng.

Việc cố đất được lập thành văn bản đề ngày 04/11/2016, thời hạn cố là 02 năm (06 vụ lúa) kể từ ngày 04/11/2016 đến ngày 04/11/2018, trường hợp hết hạn cố đất mà ông N, bà Đ không có điều kiện để chuộc đất lại thì bà được quyền tiếp tục sử dụng và canh tác trên thửa đất nêu trên, bà đã giao đủ 400.000.000 đồng cho ông N, bà Đ và đã nhận đất canh tác.

Do phần đất bà canh tác đã bị Tòa án nhân dân huyện C áp dụng biện pháp phong tỏa để đảm bảo thi hành án các khoản nợ hụi. Nhận thấy, quyền lợi của bà bị xâm phạm đã đề nghị vợ chồng ông N, bà Đ chuộc lại đất nhưng ông N, bà Đ không chuộc. Hiện tại bà đã mua lại đất này nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cố đất trồng lúa, diện tích 10 công tầm cắt giữa bà và vợ chồng ông N, bà Đ vô hiệu. Đồng thời buộc ông N, bà Đ phải trả lại cho bà số tiền cố đất 400.000.000 đồng.

Khi cố đất ông N, bà Đ có giao cho bà giữ 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03541 QSDĐ/IF ngày 10/01/2002 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Trần Thị Yên Đ.

Bị đơn ông Trần Văn N, bà Trần Thị Yên Đ vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà P yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà với ông N, bà Đ vô hiệu và buộc ông N, bà Đ phải trả cho bà 400.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo luật định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, vụ án đã quá thời hạn chuẩn bị xét xử nhưng Chánh án không ban hành quyết định gia hạn thời gian chuẩn bị xét xử, đề xuất rút kinh nghiệm. Nguyên đơn chấp hành đúng quy định pháp luật tại Điều 70 và 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đối với bị đơn Tòa án đã triệu tập hợp lệ và tổng đạt các văn bản tố tụng đầy đủ nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên

Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu của nguyên đơn: vợ chồng ông N, bà Đ có cổ đất cho bà P 10 công tầm cắt với số tiền 400.000.000 đồng, có người làm chứng việc giao tiền. Sau khi cổ đất ông N, bà Đ nhận tiền, bà P nhận đất canh tác. Xét thấy, trong các quyền của người có quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 thì không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, nên giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất của bà P với ông N, bà Đ là vô hiệu ngay từ khi xác lập. Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà P tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà P với ông N, bà Đ vô hiệu, buộc ông N, bà Đ phải trả cho bà P số tiền 400.000.000 đồng và bà P phải trả 10 công tầm cắt đất nhận cổ cho ông N, bà Đ

Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

Về án phí dân sự: Đề nghị các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

Tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án: Sổ hộ khẩu, Chứng minh nhân dân của bà P; Tờ cổ đất ngày 04/11/2016; giấy xác nhận của những người làm chứng; Biên bản thẩm định, tại chỗ; bản vẽ hiện trạng khu đất.....

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện tranh chấp của các đương sự là hợp đồng dân sự - hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; bị đơn có địa chỉ thường trú tại địa bàn huyện C, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với bị đơn ông N, bà Đ Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử và các văn bản tố tụng khác nhưng các đương sự vẫn vắng mặt không lý do, xem như họ tự bỏ quyền tham gia tố tụng của mình nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về thu thập chứng cứ:

Đối với bị đơn ông N, bà Đ Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án có thể hiện rõ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố ngày 04/11/2016 vô hiệu, buộc ông N, bà Đ phải trả cho bà P 400.000.000 đồng. Tòa án đã thông báo kết quả công khai chứng cứ cho các bị đơn, trong đó có các chứng cứ như: Tờ có đất ngày 04/11/2016, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các bị đơn đã tiếp nhận được chứng cứ của nguyên đơn cung cấp mà không có ý kiến phản bác hay phản tố lại đối với yêu cầu khởi kiện và chứng cứ của nguyên đơn là thuộc trường hợp những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Căn cứ tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: “Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”. Do đó, Tòa án chấp nhận chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là chứng cứ để giải quyết vụ án.

Thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì phần đất cổ này do bà P trực tiếp canh tác. Nhưng hiện nay bà P đã nhận chuyển nhượng lại từ ông N, bà Đ để trả nợ cho các Ngân hàng, các vụ án khác theo biên bản về việc giải quyết thi hành án. Tuy nhiên, đến thời điểm xét xử bà P vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên phần đất này vẫn thuộc quyền sử dụng của ông N, bà Đ.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử nhận định: giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà P với ông N, bà Đ tuy được xác lập trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, nhưng theo quy định tại Điều 166, 167 của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật về đất đai không quy định người sử dụng đất có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, do đó, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự nêu trên là vô hiệu ngay từ khi xác lập, nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố là có căn cứ. 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 được quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015. Do đó, buộc ông N, bà Đ trả cho bà P số tiền cổ 400.000.000 đồng và bà P phải có trách nhiệm trả lại cho ông N, bà Đ phần đất cổ tại các điểm 1, 2, 32, 34, 1; 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 4; 36, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 36 theo Bản trích đo đạc hiện trạng ngày 16/12/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh huyện C.

[3] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản mà ông N, bà Đ giao cho bà P để làm tin không phải là giấy tờ thế chấp hay cầm cố. Ông N, bà Đ không yêu cầu Tòa án xử lý nên Hội đồng xét xử không xem xét, dành cho ông N, bà Đ quyền khởi kiện thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[4] Về án phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Theo quy định pháp luật người do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu chi phí đo đạc là 2.010.938 đồng, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là

300.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ nên buộc bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền này.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn được nhận lại toàn bộ án phí.

Do ông N, bà Đ vi phạm nghĩa vụ nên phải chịu án phí trên số tiền bị buộc trả.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 131, Điều 274, Điều 275, Điều 280 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

- Dành cho ông Trần Văn N, bà Trần Thị Yên Đ quyền khởi kiện thành vụ kiện khác nếu có yêu cầu đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà P đang giữ.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị P đối với ông Trần Văn N, bà Trần Thị Yên Đ.

+ Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị P với ông Trần Văn N, bà Trần Thị Yên Đ là vô hiệu.

+ Buộc ông Trần Văn N, bà Trần Thị Yên Đ có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị P 400.000.000 đồng.

+ Buộc bà Trần Thị P trả lại cho ông N, bà Đ diện tích đất tại các điểm 1, 2, 32, 34, 1; 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 4; 36, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 36 theo Bản trích đo đạc hiện trạng ngày 16/12/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh huyện C.

- Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Trần Văn N, bà Trần Thị Yên Đ phải hoàn trả cho bà Trần Thị P số tiền 2.310.938 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 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.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Trần Văn N, bà Trần Thị Yên Đ phải chịu 20.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Trần Thị P được nhận lại 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số: 0002441 ngày 16 tháng 7 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 7a, 7b và Điều 9 của 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:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu HS, VP.

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

Lê Thị Hồng Thi

HỘI THẨM NHÂN DÂN

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Giữ Nguyễn Hoàng Tuấn

Lê Thị Hồng Thi

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- UBND xã Bình Mỹ;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu HS, VP.

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

Lê Thị Hồng Thi

C, ngày 26 tháng 01 năm 2015

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Về “T/c về ly hôn”, giữa:

1. Nguyên đơn: Anh Lê Thanh Tùng, sinh năm 1984

2. Bị đơn: Chị Phan Thị Thi, sinh năm 1992

Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Ngọc Phi

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Nghi Bình; Ông Huỳnh Công Tấn

Sau khi thảo luận, Hội đồng xét xử thống nhất như sau:

* Về quan hệ pháp luật: “tranh chấp về ly hôn”: Thống nhất 3/3

* Về áp dụng pháp luật: điểm b Điều 199, khoản 3 Điều 202, khoản 4 Điều 131, khoản 1 Điều 245 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 56 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; khoản 8 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án: Thống nhất 3/3

* Về nội dung:

- Anh Lê Thanh Tùng được ly hôn với chị Phan Thị Thi: Thống nhất 3/3

- Về con chung, tài sản chung và nợ chung: Sẽ giải quyết thành vụ án khác khi đương sự có yêu cầu: Thống nhất 3/3.

- Về án phí: Anh Tùng phải chịu án phí hôn nhân và gia đình sơ thẩm là 200.000đ, được trừ vào 200.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001166 ngày 02 tháng 10 năm 2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt thì thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc được niêm yết: Thống nhất 3/3

Trương 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 tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự: Thống nhất 3/3.

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Nghi Bình

Huỳnh Công Tấn

Ngô Ngọc Phi