TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHỢ MỚI** **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 185/2018/DS -ST
Ngày: 27-11-2018
V/v tranh chấp "*Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Hùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Hoàng Thị Thiện Lai.

2. Bà Nguyễn Thị Ly.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Hồng Duyên, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang *tham gia phiên tòa*: Ông Bùi Quốc Nam – Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 378/2018/TLST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2018 về tranh chấp "*Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 218/2018/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim M, sinh năm 1966 (Có mặt).

Địa chỉ cư trú: ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Trường X, sinh năm 1970 (Vắng mặt);

2.2. Bà Trịnh Thị Cẩm N, sinh năm 1974 (Có mặt).

Địa chỉ cư trú: ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, tờ tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim M trình bày: Ngày 03/5/2017 bà có nhận cố diện tích đất 140m^2 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà gỗ, vách thiết, nền lót gạch bông của ông Nguyễn Trường X, cùng vợ là Trịnh Thị Cẩm N với số tiền

là 60.000.000đồng. Thời hạn cố là 01 năm, từ khi cố đến nay đã giao tiền nhưng vợ chồng ông X bà N chưa giao nhà và đất, đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông X bà N giao nhà và đất nhưng vợ chồng ông X bà N không thực hiện. Nay yêu cầu hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu vợ chồng ông X bà N trả lại số tiền là 60.000.000đồng.

- Bà Trịnh Thị Cẩm N trình bày: Thừa nhận có cố nhà và đất cho bà M, vợ chồng có ký tên trong tờ hợp đồng thế chấp đất nền nhà và căn nhà với số tiền theo giấy là 60.000.000đồng. Nay bà M yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố thì đồng ý trả số tiền là 60.000.000đồng và xin được trả dần mỗi tháng.

- Ông Nguyễn Trường X: không gửi ý kiến cho Tòa án về việc thụ lý vụ án cũng như không tham gia giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn bà M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn bà Trịnh Thị Cẩm N trình bày số tiền đã nhận của bà M là 33.000.000đồng tiền vốn và bà M tính lãi cộng vào nên ghi theo tờ hợp đồng là 60.000.000đồng; xin được trả dần mỗi tháng là 500.000đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bà N, ông X trả số tiền 60.000.000đồng, bà M chưa nhận nhà đất nên không buộc giao trả nhà và đất, việc bà N xin trả dần mỗi tháng 500.000đồng đến khi dứt nợ không được bà M đồng ý nên không xem xét.

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 tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Bà Nguyễn Thị Kim M khởi kiện tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà với ông Nguyễn Trường X và bà Trịnh Thị Cẩm N. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang và ông X, bà N có nơi cư trú ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang. Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.2]. Ông Nguyễn Trường X là đương sự trong vụ án, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự xác định tranh chấp với nhau là giao dịch dân sự là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa bà Muôi với ông X, bà N được xác lập trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận và được xác lập bằng tờ hợp đồng thế chấp đất nền nhà và căn nhà. Đây là giao dịch dân sự tự phát sinh trong nhân dân, quyền cố đất không được quy định tại Điều 166 và Điều 167 Luật đất đai, nên giao dịch không có hiệu lực theo quy định tại Điều 116 và Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2]. Do giao dịch không được công nhận có hiệu lực nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ phải tiếp tục thực hiện của các bên mà Tòa án tuyên giao trả cho nhau những gì đã nhận. cụ thể: Nguyên đơn bà M chưa nhận đất và nhà nên không có nghĩa vụ hoàn trả; Bà M đòi số tiền 60.000.000đồng, bị đơn bà N cho rằng bà và ông X chỉ nhận của bà M số tiền 33.000.000đồng tiền vốn, bà M tính lãi cộng vào nên ghi theo tờ hợp đồng là 60.000.000đồng, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa bà N đồng ý trả số tiền 60.000.000đồng, xin được trả dần mỗi tháng là 500.000đồng. Yêu cầu xin trả dần của bà N không được bà M đồng ý và Tòa án cũng không có căn cứ cho trả dần nên chỉ buộc ông X, bà N có nghĩa vụ hoàn trả số tiền.

[3] Về án phí: Bà Trịnh Thị Cẩm N và ông Nguyễn Trường X phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 227, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 116, 117 Bộ luật dân sự;

Các Điều 166, 167 Luật đất đai;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim M.

Tuyên bố không công nhận hiệu lực của giao dịch là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo "tờ hợp đồng thế chấp đất nền nhà và căn nhà ngày 03/5/2017" được giao kết giữa bên cố là Nguyễn Trường X, Trịnh Thị Cẩm N và bên nhận cố đất Nguyễn Thị Kim M.

Buộc ông Nguyễn Trường X và bà Trịnh Thị Cẩm N có nghĩa vụ liên đới giao trả cho bà Nguyễn Thị Kim M số tiền 60.000.000đồng (Sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với 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 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 năm 2015.

Về án phí: Ông Nguyễn Trường X và bà Trịnh Thị Cẩm N có nghĩa vụ liên đới chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị Kim M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000125 do Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang cấp ngày 31/8/2018.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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./.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thanh Hùng

Nơi nhận:
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện Chợ Mới;
- Chi cục THA dân sự Chợ Mới;
- Các đương sự;
- Lưu.