

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

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

Bản án số: 23/2019/DS-ST

Ngày: 20-3-2019

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 CHÂU THÀNH – TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Giao

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Văn Sơn
2. Bà Trần Thị Quế Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Hữu Phúc - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Tố Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 121/2017/TLST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2017 về tranh chấp “Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2018/QĐXX-DS ngày 05 tháng 02 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2018/QĐST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2018, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 06/2018/QĐST ngày 21 tháng 3 năm 2018; Quyết định tiếp tục phiên tòa số 10/2019/QĐST ngày 25 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Nguyễn Văn S E (H)**, sinh năm 1978; Nơi cư trú: Tổ X, ấp T, xã V, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt).

2. Bị đơn: **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1967 (vắng mặt)
Cù Thị Kim L, sinh năm 1974 (vắng mặt)
Nơi cư trú: Tổ Z, ấp T, xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện, tờ tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Nguyễn Văn S E trình bày: Vào ngày 21-7-2014, anh Nguyễn Văn Sang E và anh Nguyễn Văn S, chị Cù Thị Kim L có ký hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất

nông nghiệp diện tích 11.000m² tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện C, tỉnh An Giang với giá là 11 (mười một) lượng vàng (loại vàng 9999), thời gian cổ đất là hai năm (6 vụ lúa) kể từ vụ thu đông năm 2014 đến vụ thu đông năm 2016, khi đến hạn nếu anh S không trả cho anh S E số vàng trên thì anh S E tiếp tục canh tác. Tờ cổ đất ngày 21-7-2014, do anh S E viết, anh S và chị L cùng ký tên và lặn tay vào tờ cổ đất trước sự chứng kiến của ông Trần Thành B - trưởng ấp T, xã V, huyện C, tỉnh An Giang và chị Nguyễn Thị Bích L. Sau khi ký tên vào tờ cổ đất anh S E đã giao đủ số vàng cho anh S và chị L, anh S và chị L có giao cho anh giữ một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00449 QSDĐ/hG do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp cho Nguyễn Văn S, Cù Thị Kim L ngày 29-9-2003. Đến hết vụ thu đông năm 2016, anh S và chị L không trả lại 11 lượng vàng nên anh S E tiếp tục canh tác diện tích đất trên. Ngày 10-3-2017, anh S E được Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành thông báo kê biên diện tích 11.000m² đất nông nghiệp anh đang canh tác để thi hành án cho Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Bình theo bản án của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang. Hiện nay S E đã giao trả khoảng 5.626m² đất theo thông báo của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, hiện anh vẫn còn đang canh tác diện tích khoảng 6.072m² theo bản đồ hiện trạng ngày 08-10-2018 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Thành – Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Châu Thành.

Anh S E yêu cầu anh S và chị L trả lại cho anh 11 (mười một) lượng vàng (loại vàng 9999), anh S E đồng ý trả lại cho anh S và chị L diện tích đất đang canh tác là 6.072m² theo bản đồ hiện trạng ngày 08-10-2018 tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện C và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00449 QSDĐ/hG do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp cho Nguyễn Văn S, Cù Thị Kim L ngày 29-9-2003.

* Tòa án đã nhiều lần triệu tập đồng bị đơn anh Nguyễn Văn S, Cù Thị Kim L nhưng các đương sự đều vắng mặt đồng thời không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án tiến hành các thủ tục xác minh, lấy lời khai nhưng bị đơn không có mặt tại nhà khi cán bộ Tòa án đến, nên không lấy được lời khai của bị đơn.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu:
 - + Về chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn không chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.
 - + Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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] Thủ tục tố tụng:

1.1 Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Anh Nguyễn Văn S và chị Cù Thị Kim L có nơi cư trú tại xã V, huyện C, tỉnh An Giang; Anh Nguyễn Văn S E có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Châu Thành giải quyết giao dịch dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

1.2 Sự có mặt của các đương sự: Ngày 18-12-2017, Công an xã V, huyện C xác nhận anh Nguyễn Văn S và chị Cù Thị Kim L có đăng ký hộ khẩu tại ấp T, xã V, huyện C, tỉnh An Giang nhưng hiện nay không có mặt tại địa phương. Anh S và chị L thay đổi nơi cư trú nhưng không trình báo cho chính quyền địa phương và cho anh S E là người đang có giao dịch dân sự biết theo quy định tại khoản 3 Điều 40 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, Tòa án xác định nơi cư trú cuối cùng của anh S và chị L và tiến hành niêm yết các thông báo, quyết định tố tụng cho anh S và chị L tại địa chỉ được ghi nhận tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú, được ghi trong tờ cổ đất ngày 21-7-2014 là ấp T, xã V, huyện C, tỉnh An Giang là đúng theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05-5-2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn đến Tòa án để tham gia phiên tòa xét xử vụ án nhưng bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Do đó căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

[2] Nội dung vụ án:

2.1 Pháp luật áp dụng: Giao dịch dân sự giữa anh S E và anh S, chị L đã được thực hiện xong trước ngày 01-01-2017, nay xảy ra tranh chấp, do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 áp dụng quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 (Bộ luật Dân sự 2005) và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật Dân sự 2005 để giải quyết.

2.2 Nội dung tranh chấp: Hội đồng xét xử nhận thấy, ngày 21-7-2014 giữa nguyên đơn và bị đơn có giao kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với nhau, có lập thành văn bản và thống nhất với nhau về thời gian cổ đất, vị trí phần đất cổ, số vàng cổ đất, khi ký kết có sự chứng kiến của ông Trần Thành B - trưởng ấp T, xã V và chị Nguyễn Thị Bích L, như vậy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là thực tế có diễn ra. Tuy nhiên Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất nên việc anh S E và anh S chị L thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất là trái với quy định của pháp luật, ngoài ra thời hạn hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất trên cũng đã hết và anh S E cũng không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Căn cứ Điều 122, Điều 127 và Điều 128 của Bộ luật Dân sự 2005, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu.

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005, do giao dịch vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nên Hội đồng xét xử buộc bị đơn anh Nguyễn Văn S và chị Cù Thị Kim L có trách nhiệm giao trả lại cho nguyên đơn anh Nguyễn Văn S E 11 (mười một) lượng vàng (loại vàng 9999). Anh Nguyễn Văn S E có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Văn S và chị Cù Thị Kim L đất nông nghiệp đang canh tác theo diện tích đo đạc thực tế là 6.072m², tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện C, tỉnh An Giang, theo các điểm 10, 2, 3, 7, 8 tại bản đồ hiện trạng ngày 08/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Thành – Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Châu Thành và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00449 QSDĐ/hG do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp cho Nguyễn Văn S, Cù Thị Kim L ngày 29-9-2003.

[3] *Về chi phí đo đạc*: Anh S và chị L phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc là 1.846.900đ (Một triệu tám trăm bốn mươi sáu ngàn chín trăm đồng). Anh S E đã tạm ứng số tiền trên, do đó anh S và chị L phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền trên cho anh S E.

[4] *Về án phí sơ thẩm*: Căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14:

- Nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với khoản tiền phải thanh toán cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật. Theo giá thị trường ngày 20-3-2019 thì giá một lượng vàng (loại vàng 9999) tương đương số tiền 36.600.000đ, 11 lượng vàng (loại vàng 9999) tương đương số tiền 402.600.000đ. Như vậy, anh Sang và chị Liễu phải chịu số tiền là $20.000.000 + (402.600.000 - 400.000.000) \times 4\% = 20.104.000\text{đ}$ (Hai mươi triệu một trăm lẻ bốn ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[5] *Quyền kháng cáo*: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 40, điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 1 điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 122, Điều 127, Điều 128, và Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005; Điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05-5-2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử:

1. Chấp nhận tòa bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn S E (H).

- Buộc anh Nguyễn Văn S, chị Cù Thị Kim L có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn S E 11 (mười một) lượng vàng, loại vàng 9999.

- Anh Nguyễn Văn S E có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Văn S, chị Cù Thị Kim L đất nông nghiệp đang canh tác theo diện tích đo đạc thực tế là 6.072m², tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện C, tỉnh An Giang, theo các điểm 10, 2, 3, 7, 8 tại bản đồ hiện trạng ngày 08-10-2018 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Thành – Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Châu Thành và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00449 QSDĐ/hG do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp cho Nguyễn Văn S, Cù Thị Kim L ngày 29-9-2003.

2. *Về chi phí đo đạc:* Buộc Nguyễn Văn S và Cù Thị Kim L phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc là 1.846.900đ (Một triệu tám trăm bốn mươi sáu ngàn chín trăm đồng). Anh S E đã tạm ứng số tiền trên, do đó anh S và chị L phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 1.846.900đ (Một triệu tám trăm bốn mươi sáu ngàn chín trăm đồng) cho anh S E.

3. *Về án phí sơ thẩm:*

- Anh Nguyễn Văn S E được nhận lại số tiền 9.075.000đ (Chín triệu không trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000784 ngày 26-7-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

- Anh Nguyễn Văn S, chị Cù Thị Kim L phải chịu 20.104.000đ (Hai mươi triệu một trăm lẻ bốn ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. *Về nghĩa vụ thi hành án:*

- 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 năm 2015.

- 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 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.

5. *Quyền kháng cáo:* Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ và thi hành án Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Ngọc Giao