

**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: 12/2023/DS-ST
Ngày: 18-4-2023
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: Ông Đỗ Hữu Phúc

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Phan Hữu Trí
- Bà Phạm Thị Kim Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Anh Đào - 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 18 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 79/2022/TLST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2023/QĐXX-DS ngày 13 tháng 3 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phiên tòa số 39/2023/QĐST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Lê Thị Kh, sinh năm 1951; Địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang. (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt)

- Bị đơn: Tô Văn H, sinh năm: 1961; Địa chỉ: ấp T, xã V, huyện C, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 10/3/2022, quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Lê Thị Kh trình bày:

Vào ngày 07/6/2008 bà Lê Thị Kh có nhận cố đất của ông Tô Văn H, sinh năm 1961, theo đó ông Tô Văn H cầm cố cho bà Lê Thị Kh phân đất sản xuất Nông nghiệp diện tích là 02 công tầm cắt tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện C, tỉnh An Giang

với giá là 01 cây vàng 24kara trong thời hạn 03 năm. Hai bên có làm tờ cổ đất ngày 07/6/2008 có bà Lê Thị Kh và ông Tô Văn H ký tên, người làm chứng có ông Huỳnh Văn Thanh ký tên. Bà đã giao đủ số vàng cho ông Tô Văn H và nhận đất canh tác. Hết thời hạn 03 năm nhưng ông Tô Văn H không có tiền chuộc lại đất nên bà Lê Thị Kh tiếp tục canh tác trên phần đất này đến năm 2019 thì ông H lấy lại đất bán cho người khác nhưng vẫn không trả số tiền cổ đất cho bà Lê Thị Kh.

Hiện nay bà Lê Thị Kh không quản lý, sử dụng phần diện tích đất mà ông H đã cầm cố cho bà nhưng ông H không trả lại vàng cho bà nên bà khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà và ông Tô Văn H vô hiệu, yêu cầu ông Tô Văn H trả lại cho bà 01 cây vàng 24kara.

* Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ bị đơn ông Tô Văn H nhưng Ông Tô Văn H đều vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến đòi với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn bà Lê Thị Kh có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, không có văn bản thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn ông Tô Văn H vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của nguyên đơn, bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Kh và ông Tô Văn H vô hiệu, buộc ông Tô Văn H trả lại cho bà Lê Thị Kh 01 lượng vàng 24 kara.

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 *Về quan hệ pháp luật:* Tranh chấp giữa bà Lê Thị Kh và ông Tô Văn H được xác định là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

1.2 *Về thẩm quyền giải quyết:* tại biên bản xác minh hộ khẩu ngày 27/12/2022 Công an xã V xác nhận ông Tô Văn H cư trú tại ấp T, xã V, huyện C, tỉnh An Giang nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật

tổ tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

1.3 Về sự có mặt của đương sự: nguyên đơn bà Lê Thị Kh có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, bị đơn ông Tô Văn H đã được tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

2.1 Căn cứ lời trình bày của các đương sự và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định giữa bà Lê Thị Kh và ông Tô Văn H có xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Chứng cứ chứng minh là tờ cổ đất ngày 07/6/2008 có nội dung ông Tô Văn H đồng ý cho bà Lê Thị Kh diện tích đất 02 công tằm cất tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh An Giang cho bà Lê Thị Kh với giá 01 cây vàng 24 kara trong thời hạn 03 năm, khi hết thời hạn 03 năm ông Tô Văn H không chuộc lại thì bà Lê Thị Kh tiếp tục canh tác, tờ cổ đất có ông Huỳnh Văn T ký tên làm chứng.

Đối chiếu với quy định của pháp luật tại các Điều 117, 119, 122, 123, 309, 310, 407; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, Điều 167 Luật đất đai 2013 thì hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Kh và ông Tô Văn H vô hiệu do Nhà nước không cho phép người sử dụng đất được quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo Điều 131 bộ luật dân sự 2015.

2.2 Bà Lê Thị Kh trình bày sau khi làm tờ cổ đất bà đã giao cho ông Tô Văn H 01 cây vàng 24 kara và nhận đất canh tác, hết thời hạn 03 năm ông H không chuộc lại đất nên bà vẫn tiếp tục canh tác trên phần đất nhận cố, đến năm 2019 ông Tô Văn H lấy lại phần đất đã cố nên bà Lê Thị Kh yêu cầu ông Tô Văn H trả lại tiền cố đất là 01 cây 24 kara.

2.3 Tòa án đã tiến hành lấy lời khai người làm chứng ông Huỳnh Văn T thì xác định được ông Tô Văn H có cố cho bà Lê Thị Kh diện tích đất 02 công tằm cất tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh An Giang với giá 01 cây vàng 24 kara trong thời hạn 03 năm, bà Kh đã giao đủ số vàng cho ông H và nhận đất canh tác, được một thời gian thì ông H đã lấy lại đất để bán cho người khác nhưng không trả lại 01 cây vàng 24 kara cho bà Lê Thị Kh, hiện nay bà Kh không còn quản lý, canh tác phần đất đã nhận cố của ông H.

2.4 Do hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà Lê Thị Kh đã giao 01 cây vàng 24 kara cho ông Tô Văn H để nhận cố đất canh tác tuy nhiên ông Tô Văn H đã lấy lại đất nhưng không trả lại cho bà Lê Thị Kh số vàng cố đất, do đó yêu cầu của bà Lê Thị Kh buộc ông Tô Văn H trả lại 01 cây vàng 24 kara là có căn cứ nên được chấp nhận. Thực tế hiện nay bà Lê Thị Kh không còn quản lý, canh tác phần đất đã nhận cố của ông Tô Văn H nên không buộc bà Kh trả lại diện tích đất đã cố là phù hợp.

[3] *Về án phí sơ thẩm*: Căn cứ vào quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- 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 theo quy định pháp luật.

Giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm là: 5.600.000/chi (Niêm yết tại Website: pnj.com.vn).

[4] *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, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 238, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Các Điều 117, 119, 122, 123, 131, 309, 310, 407, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, Điều 167 Luật đất đai; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Kh và ông Tô Văn H vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kh. Buộc ông Tô Văn H có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Kh 01 (một) lượng vàng 24kara.

3. Về án phí sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Kh được nhận lại số tiền 1.360.000 đồng (một triệu ba trăm sáu mươi ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004962 ngày 26/5/2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang

- Ông Tô Văn H phải chịu 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. *Quyền kháng cáo*: Bà Lê Thị Kh và ông Tô Văn H có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

5. 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, 7a 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:

- 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**

Đỗ Hữu Phúc