TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN AN MINH** TỈNH KIÊN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **61**/2019/DS-ST
Ngày: 29-11-2019
V/v tranh chấp về Hợp đồng cầm cố QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN MINH, TỈNH KIÊN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Chí Công
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trương Thị Như Ngọc
Bà Đoàn Thị Huệ

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên toà: Ông Trần Văn Ý - Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 11 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 180/2019/TLST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2019 về tranh chấp về Hợp đồng cầm cố QSD đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 169/2019/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Võ Mỹ D-nđ, sinh năm 1986. Địa chỉ: ấp 10 C A, xã ĐH, huyện An Minh, Kiên Giang. Có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: Anh Nguyễn Hoàng T-bđ1, sinh năm 1977 và chị Phan Thanh N-bđ2, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp 10 C A, xã ĐH, huyện An Minh, Kiên Giang. Vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn N-lq, sinh năm 1951. Địa chỉ: ấp 10 C A, xã ĐH, huyện An Minh, Kiên Giang. Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10-5-2019, các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn chị D-nđ trình bày và yêu cầu như sau:

Chị D-nđ và vợ chồng anh T-bđ1, chị N-bđ2 là hàng xóm với nhau nên vào ngày 12/11/2014 thì giữa hai bên có thỏa thuận việc cố đất. Cụ thể là là vợ chồng anh T-bđ1 cố cho chị D-nđ diện tích 43.839m^2 đất tọa lạc tại ấp 10 C A, giấy chứng nhận QSD đất do ông Nguyễn Văn N-lq là cha ruột của anh T-bđ1 đứng tên. Thời hạn cố 01 năm, giá cố là bảy lượng vàng bốn số chín.

Hợp đồng cố đất được ký kết tại nhà chị D-nđ và vợ chồng anh T-bđ1 đã nhận đầy đủ số tiền được quy ra vàng là 70 chỉ vàng 24kr loại vàng 9999. Sau đó, chị D-nđ và vợ chồng anh T-bđ1 có thỏa thuận, vợ chồng anh T-bđ1 thuê lại phần diện tích đất cố này với giá 56.000.000 đồng/năm. Thuê hàng năm và năm nào trả tiền năm đó. Vợ chồng anh T-bđ1 đã trả tiền thuê được 01 năm là 56.000.000 đồng.

Khi hết hạn cố đất, chị D-nđ có nhắc nhở vợ chồng anh T-bđ1 về việc chuộc lại đất, anh T-bđ1 xin gia hạn thêm 01 tháng để lo tiền chuộc đất nhưng đến nay anh chị không thực hiện lời hứa việc chuộc lại đất. Phần đất cố ông N-lq hiện nay đang sử dụng.

Chị D-nđ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cố đất giữa chị và vợ chồng anh T-bđ1 được ký kết vào ngày 12/11/2014. Yêu cầu vợ chồng anh T-bđ1, chị N-bđ2 hoàn trả lại số vàng đã cố đất là 70 chỉ vàng 24kr loại 9999. Đối với giấy chứng nhận QSD đất của ông N-lq, chị D-nđ sẽ trả lại khi nhận đủ số vàng hoặc khi cơ quan thi hành án có yêu cầu cho việc thi hành án. Chị D-nđ không yêu cầu gì đối với ông N-lq.

Bị đơn anh T-bđ1, chị N-bđ2 vắng mặt nên không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N-lq trình bày: ông N-lq là cha ruột của anh T-bđ1. Phần đất mà anh T-bđ1, chị N-bđ2 cố cho chị D-nđ là phần đất của ông N-lq hiện ông đang sử dụng. Việc cố đất của anh T-bđ1 ông N-lq không biết. Ông N-lq không có yêu cầu gì trong vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

- Về tuân theo pháp luật, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đầy đủ, đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật tố tụng dân sự; đối với các đương sự thì từ khi thụ lý vụ án đến nay nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quy định (vắng mặt khi tổ chức hòa giải, xét xử) của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng và xử lý hậu quả hợp đồng cầm cố QSD đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố QSD đất và buộc bị đơn trả lại vàng cố đất nên quan hệ pháp luật có tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn là tranh chấp về Hợp đồng cầm cố QSD đất.

[2] Theo các tài liệu có trong hồ sơ: Địa chỉ ghi trong hợp đồng cố đất và biên bản xác minh của Tòa án cho thấy anh T-bđ1, chị N-bđ2 có nơi cư trú là ấp 10 C A, xã ĐH, huyện An Minh nên Tòa án nhân dân huyện An Minh thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho anh T-bđ1, chị N-bđ2 (bằng các hình thức niêm yết công khai và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng); thông báo trực tiếp cho ông N-lq (cha anh T-bđ1) nhưng anh T-bđ1, chị N-bđ2 và ông N-lq đều vắng mặt, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và phiên tòa. Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng anh T-bđ1, chị N-bđ2 và ông N-lq vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên HĐXX căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt.

[3] Về nội dung vụ án: Qua các tài liệu thu thập được đủ cơ sở xác định: vào ngày 12/11/2014 giữa chị D-nđ với vợ chồng anh T-bđ1, chị N-bđ2 có thỏa thuận việc cố đất. Cụ thể là là vợ chồng anh T-bđ1 cố cho chị D-nđ diện tích 43.839m^2 đất tọa lạc tại ấp 10 C A, giấy chứng nhận QSD đất do ông Nguyễn Văn N-lq là cha ruột của anh T-bđ1 đứng tên. Thời hạn cố 01 năm, giá cố là bảy lượng vàng bốn số chín. Chị D-nđ đã giao đủ vàng cho bên anh T-bđ1. Việc cố đất có lập thành văn bản.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: giao dịch dân sự mà các bên giao kết là cầm cố QSD đất. Trong khi đó, đối chiếu với quy định tại Điều 179 Luật Đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố QSD đất. Do đó, giao dịch của các bên đã vi phạm quy định của pháp luật nên là hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự với nguyên tắc các bên khôi phục lại hiện trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nguyên đơn chưa nhận

QSD đất nên không phát sinh trách nhiệm giao trả đất; bị đơn đã nhận vàng cố đất nên phải hoàn trả lại. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. HĐXX thống nhất tuyên bố Hợp đồng cầm cố QSD đất giữa chị D-nđ với anh T-bđ1, chị N-bđ2 xác lập ngày 12-11-2014 vô hiệu. Bên anh T-bđ1, chị N-bđ2 hoàn trả lại cho bên chị D-nđ số vàng đã nhận là 70 chỉ vàng 24k, loại 9999 (bảy lượng vàng bốn số chín). Ghi nhận việc chị D-nđ trả lại cho phía anh T-bđ1, ông N-lq bản chính Giấy chứng nhận QSD đất số W 350797 do UBND huyện An Minh cấp cho ông Nguyễn Văn N-lq ngày 27-10-2003. Trường hợp, chị D-nđ không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên (khi có yêu cầu), thì phía anh T-bđ1, ông N-lq có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như sau:

+ Bị đơn anh T-bđ1, chị N-bđ2 chịu án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 300.000đ. Đối với nghĩa vụ hoàn trả tài sản là thực hiện hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên bị đơn không phải chịu án phí.

+ Nguyên đơn không phải chịu án phí.

[6] Về chi phí nhắn tin: nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 91, 147, 228, khoản 2 Điều 244, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 131 Bộ luật Dân sự; Điều 179 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1- Tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất giữa chị Võ Mỹ D-nđ với anh Nguyễn Hoàng T-bđ1, chị Phan Thanh N-bđ2 xác lập ngày 12-11-2014 là hợp đồng vô hiệu.

2- Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc anh Nguyễn Hoàng T-bđ1, chị Phan Thanh N-bđ2 hoàn trả lại cho chị Võ Mỹ D-nđ 70 chỉ vàng 24k, loại 9999 (bảy lượng vàng bốn số chín).

Ghi nhận việc chị D-nđ trả lại cho phía anh T-bđ1, ông N-lq bản chính Giấy chứng nhận QSD đất số W 350797 do UBND huyện An Minh cấp cho ông Nguyễn Văn N-lq ngày 27-10-2003. Trường hợp, chị D-nđ không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên (khi có yêu cầu), thì phía anh T-bđ1, ông N-lq có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn anh T-bđ1, chị N-bđ2 cùng chịu 300.000đ.

Trả lại cho chị D-nđ số tiền tạm ứng án phí 300.000đ nộp tại biên lai thu số 0006454 ngày 19-7-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh.

5- Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 29-11-2019).

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 thoả 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Minh;
- Chi cục THADS huyện An Minh;
- Các đương sự;
- Lưu HS + VP.

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

Lê Chí Công

Lê Chí Công