TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số:11/2019/DS-ST
Ngày: 22-5-2019
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 BÌNH TÂN-TỈNH VĨNH LONG

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ánh Dương
Các hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Giữ
Bà Nguyễn Thị Thanh Loan

-***Thư ký phiên tòa***: Ông Phạm Thanh Hưng là thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình Tân tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hoàng Danh – Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 5 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 123/2018/TLST- DS ngày 18 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2019/QĐXX-ST ngày 08 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1966 Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã Q, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (có mặt)

2.Bị đơn: 1/Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1965 (vắng mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Cùng Địa chỉ: Tổ M, ấp H, xã Đ, huyện B, tỉnh Vĩnh Long

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị C, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã Q, huyện B, tỉnh Vĩnh Long

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 12/12/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là ông Lê Văn H trình bày:

Nguyên vào ngày 28/4/2014 ông cùng vợ chồng ông Nguyễn Ngọc A, bà Nguyễn Thị H có lập "Tờ cố đất hai công ruộng", với nội dung: Ông Nguyễn Ngọc A cùng vợ bà Nguyễn Thị H đồng ý cố cho ông 02 công đất, tọa lạc ấp H, xã Đ, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (thuộc 01 phần thửa đất số 51 tờ bản đồ số 2, diện tích

4.525,8m^2, do ông Nguyễn Ngọc A đứng tên quyền sử dụng đất). Thời hạn cố là 02 năm từ ngày 28/4/2014 đến ngày 28/4/2016 là đến hạn chuộc đất. Giá cố đất là 20 chỉ vàng 24K. Hai bên thỏa thuận khi đến hạn chuộc lại đất thì vợ chồng ông Ngọc A và bà H có trách nhiệm trả cho ông 20 chỉ vàng 24K, ông trả 02 công đất lại cho vợ chồng ông Ngọc Anh.

Cùng ngày 28/4/2014 ông đã giao đủ 20 chỉ vàng 24K cho vợ chồng ông Ngọc A và bà H.

Trên thực tế thì ông không có nhận 02 công đất để canh tác, mà ông cho vợ chồng ông Ngọc A thuê lại 02 công đất trong thời hạn 02 năm (từ ngày 28/4/2014 đến ngày 28/4/2016) giá thuê là 10.000.000đ/02công/01 năm.

Đến hạn chuộc lại đất ông có yêu cầu vợ chồng ông Ngọc A, bà H trả lại cho ông 20 chỉ vàng 24K nhưng vợ chồng ông Ngọc A không thực hiện.

Trước sự việc nêu trên, ông yêu cầu Tòa án giải quyết là buộc vợ chồng ông Ngọc A và bà H có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông 20 chỉ vàng 24K, vàng cố đất.

Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Bình Tân đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Nguyễn Ngọc A và bà Nguyễn Thị H, để ông Ngọc A và bà H đến Tòa án tham gia tố tụng, nhưng ông Ngọc A và bà H không có ý kiến gì gửi cho Tòa án.

Ý kiến bà Lê Thị C trình bày: bà là vợ của ông Lê Văn H, vàng để đi cố đất của vợ chồng ông Ngọc A và bà H là của vợ chồng bà. Bà cũng thống nhất theo yêu cầu của chồng bà là ông Ngọc A, bà không có ý kiến gì thêm.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H. Buộc ông Nguyễn Ngọc A và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho ông Hai 20 chỉ vàng 24K.

Vô hiệu hợp đồng giao kèo cố đất ngày 28/4/2014 giữa ông Hai với ông Anh và bà Huệ.

Án phí: Ông Anh và bà Huệ nộp 3.500.000đ. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Hai

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 trình tự, thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa vắng mặt ông Nguyễn Ngọc A và bà Nguyễn Thị H không vì sự kiện bất khả kháng dù đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông Ngọc A và bà H.

[2] Về nội dung vụ án:

Tòa án nhân huyện Bình Tân đã thông báo hợp lệ về việc công khai chứng cứ là hợp đồng cố đất ký ngày 28/4/2014 giữa ông Lê Văn H và ông Nguyễn Ngọc A, bà Nguyễn Thị H do nguyên đơn xuất trình, đến tại phiên tòa hôm nay Tòa án nhân dân huyện Bình Tân cũng chưa nhận được chứng cứ nào thể hiện bị đơn phản

đối chứng cứ do nguyên đơn đưa ra nên được xem là tình tiết, văn bản mà nguyên đơn không phải chứng minh, được quy định tại Khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Xét về đối tượng cầm cố mà các bên đã giao kết là đất đai. Đây là loại tài sản mang tính chất đặc biệt và pháp luật không cho phép dùng loại tài sản này làm tài sản đảm bảo trong giao dịch cầm cố. Theo quy định tại các Điều 166, 167 của Luật Đất đai năm 2013 đều không ghi nhận quyền cầm cố của người sử dụng đất mà người sử dung đất chỉ có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất và phải thực hiện theo đúng các thủ tục, trình tự do luật định. Đồng thời, về điều kiện giao dịch dân sự có hiệu lực được quy định tại Điều 117, 122, 123 của Bộ luật dân sự 2015 mà cụ thể một trong các quy định đó là các bên chủ thể khi giao kết hợp đồng nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Do đó, tờ cố đất hai công ruộng lập ngày 28/4/2014 giữa ông Lê Văn H và ông Nguyễn Ngọc A, bà Nguyễn Thị H đã vi phạm điều cấm nên bị vô hiệu, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông Lê Văn H thừa nhận khi cố đất đến nay vẫn chưa nhận đất, mà cho ông Nguyễn Ngọc A và bà Nguyễn Thị H thuê lại. Ông Lê Văn H đã giao đủ số vàng cho ông Nguyễn Ngọc A và bà Nguyễn Thị H là 20 chỉ vàng 24K, được thể hiện trong hợp đồng cố đất mà ông Hai đã xuất trình. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu là có căn cứ được chấp nhận. Nên cần buộc ông Nguyễn Ngọc A và bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông Lê Văn H số vàng 20 chỉ vàng 24K.

[6] Án phí: Ông Nguyễn Ngọc A và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật

[7] Xét ý kiến của Kiểm sát viên là có căn cứ nên được chấp nhận

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 131, 309 của Bộ luật dân sự 2015; các Điều 166, 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điểm đ Khoản 1 Điều 12 của 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.

1. Vô hiệu hợp đồng cố đất ngày 28/4/2014 giữa ông Lê Văn H và ông Nguyễn Ngọc A, bà Nguyễn Thị H

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Hai. Buộc ông Nguyễn Ngọc A và bà Nguyễn Thị H trả cho ông Lê Văn H và bà Lê Thị C số vàng là 20 chỉ vàng 24K

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.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Ngọc A và bà Nguyễn Thị H nộp 3.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm

Hoàn trả cho ông Lê Văn H số tiền tạm ứng án phí là 1.700.000đ theo biên lai thu số 0015240 ngày 12/12/2018 của chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân.

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 các 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.

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh VL;
- VKSND huyện Bình tân;
- THADS huyện Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Ánh Dương