| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN CHÂU THÀNH**<br>**TỈNH AN GIANG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 207/2018/DS-ST
Ngày: 22-11-2018
"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 Phan Thị Kim Hoa

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1/- Ông Bùi Văn Sơn

2/- Bà Mai Thị Thu Hà

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Cẩm Xuyến là Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, 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 22 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 145/2018/TLST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2018 về *"Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 226/2018/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm: 1967 (có mặt)

Nơi cư trú: Số N, tổ N, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

Bị đơn: Ông Trần Văn D, sinh năm: 1970 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Số N, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

Bà Nguyễn Thị P, sinh năm: 1969 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ N, ấp H, xã Vĩnh L, huyện C, tỉnh An Giang.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Trong đơn khởi kiện, bản tự khai cùng ngày 22/8/2018, biên bản lấy lời khai ngày 26/9/2018, biên bản hòa giải ngày 10/9/2018 và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc L trình bày:* Ngày 15/8/2007 giữa ông với ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị P có thỏa thuận cố đất, vợ chồng ông D, bà P cố cho ông diện tích 3 công tầm cắt, tương đương 3.900m$^2$, tọa lạc tại ấp H, xã V, huyện C, tỉnh An Giang, có thỏa thuận thời hạn cố đất là 2 năm, bắt đầu từ ngày 15/8/2007, với giá là 48 chỉ vàng 24kara (loại 9999). Ông D, bà P đã nhận đủ số

vàng nói trên và giao đất cho ông canh tác, ông D, bà P vay vốn và thế chấp toàn bộ diện tích đất nói trên tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Agribank Chi nhánh huyện C, tỉnh An Giang. Đến năm 2017, ông được biết là diện tích đất bà P đã cố cho ông bị cưỡng chế kê biên để thi hành án cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Agribank Chi nhánh huyện C, ông không có ý kiến về việc kê biên, bán đấu giá tài sản, ông đồng ý giao đất để thi hành án cho bà P, đồng thời đồng ý mua lại phần đất này của bà P do Cơ quan Thi hành án bán tài sản đấu giá. Do bận xạ lúa nên vợ ông là bà Nguyễn Thị Kim H có tham gia đấu giá và mua được tài sản bán đấu giá, hiện nay bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02261 ngày 30/8/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà H. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị P phải trả lại cho ông 48 chỉ vàng 24 kara (loại 9999).

Ngoài ra, ông xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông Trần Văn D cùng trả số nợ trên.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/9/2018 và biên bản hòa giải ngày 10/9/2018 bị đơn ông Trần Văn D trình bày:* Ông thống nhất với nội dung trình bày của ông Nguyễn Ngọc L, vào ngày 15/8/2007 ông và bà Nguyễn Thị P có cố cho ông L diện tích 3 công tầm cắt, tương đương 3.900m$^2$, tọa lạc tại ấp H, xã V, huyện C, tỉnh An Giang, có thỏa thuận thời hạn cố đất là 2 năm, bắt đầu từ ngày 15/8/2007, với giá là 48 chỉ vàng 24kara (loại 9999), ông và bà P đã nhận đủ số vàng và giao đất cho ông L canh tác. Đến năm 2015 thì ông và bà Nguyễn Thị P đã ly hôn (Theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 31/2015/QĐST-HNGĐ ngày 13/02/2015). Khi ly hôn giữa ông và bà P đã thỏa thuận với nhau là bà P sẽ nhận toàn bộ tài sản chung của vợ chồng, đồng thời phải có nghĩa vụ trả toàn bộ các số nợ của vợ chồng.

Sau khi ly hôn với bà P thì ông bỏ đi làm ăn xa nên việc diện tích đất đã cố cho ông L bị phát mãi thi hành án ông hoàn toàn không biết và cũng không có ý kiến.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc L, ông không đồng ý trả nợ cho ông Nguyễn Ngọc L, vì ông đã giao toàn bộ tài sản chung của vợ chồng cho bà Nguyễn Thị P.

*Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị P:* Sau khi thụ lý vụ kiện Tòa án có tống đạt, niêm yết hợp lệ thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đăng báo, nhắn tin trên báo Công lý của Tòa án nhân dân Tối cao vào 3 kỳ liên tiếp (số 83, 84, 85 năm 2018) nhưng phía bị đơn đều vắng mặt không có lý do, cũng không cung cấp lời khai.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa và phát biểu ý kiến:* Tại giai đoạn sơ thẩm những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng quy định pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn

Ngọc L với ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị P vô hiệu; Buộc bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Ngọc L 48 chỉ vàng 24 kara (loại 9999).

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về vụ án như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Trần Văn D là bị đơn trong vụ kiện có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Trần Văn D.

Bà Nguyễn Thị P là bị đơn trong vụ kiện đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa xét xử lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Nguyễn Thị P.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Nguyễn Ngọc L yêu cầu bà Nguyễn Thị P phải trả lại cho ông 48 chỉ vàng 24 kara (loại 9999). Xét thấy, tuy bà Nguyễn Thị P vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử, song căn cứ vào các chứng cứ nguyên đơn cung cấp tờ nhượng đất ngày 15/8/2007 có nội dung là "….. Nay vợ chồng tôi đồng ý nhượng đất lại cho ông Nguyễn Ngọc L sinh năm 1967 ở ấp M với số đất là 3 công tầm cắt, đất tọa lạt tại ấp H, xã V với số vàng là 48 chỉ vàng BS 9999 viết bằng chữ là bốn mươi tám chỉ vàng bốn số 9999 đưa vàng ngày 15-8 năm 2007 thời hạn là hai năm đến năm 2009 thì tôi trả lại số vàng nói trên, nếu tôi không có trả thì ông L được quyền canh tát tiếp tục …". Đồng thời, ông Trần Văn D cũng thừa nhận vào ngày 15/8/2007 ông và bà Nguyễn Thị P có cố cho ông L diện tích 3 công tầm cắt, tương đương 3.900$m^2$, tọa lạc tại ấp H, xã V, huyện C, tỉnh An Giang, có thỏa thuận thời hạn cố đất là 2 năm, bắt đầu từ ngày 15/8/2007, với giá là 48 chỉ vàng 24kara (loại 9999), ông và bà P đã nhận đủ số vàng và giao đất cho ông L canh tác. Đến năm 2015 thì ông và bà Nguyễn Thị P đã ly hôn (Theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 31/2015/QĐST-HNGĐ ngày 13/02/2015). Khi ly hôn giữa ông và bà P đã thỏa thuận với nhau là bà P sẽ nhận toàn bộ tài sản chung của vợ chồng, đồng thời phải có nghĩa vụ trả toàn bộ các số nợ của vợ chồng. Sau khi ly hôn với bà P thì ông bỏ đi làm ăn xa nên việc diện tích đất đã cố cho ông L bị phát mãi thi hành án ông hoàn toàn không biết và cũng không có ý kiến vì ông đã giao toàn bộ tài sản chung của vợ chồng cho bà Nguyễn Thị P.

Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa hôm nay ông L chỉ yêu cầu bà P trả số vàng nêu trên cho ông chứ không yêu cầu ông D cùng trả. Xét thấy, việc thay đổi này không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, do đó nghĩ nên chấp nhận là phù hợp.

Xét thấy: Căn cứ vào những quy định của pháp luật về đất đai hai bên xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với nhau nhưng không được pháp luật thừa nhận, bởi vì đất đai không thuộc đối tượng của hợp đồng cầm cố, nên giao

dịch dân sự giữa hai bên là vô hiệu kể từ khi xác lập. Do đó, nghĩ nên áp dụng Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 để xử lý việc giao dịch dân sự vô hiệu, các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Đối với diện tích đất đã cố theo ông L trình bày khoản 3.900m$^2$ ông đã giao cho Cơ quan thi hành án để thi hành án cho bà P xong vào ngày 11/12/2017. Căn cứ vào biên bản về việc giải quyết việc thi hành án ngày 11/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 08/6/2018, quyết định giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá ngày 12/6/2018, biên bản về việc giao, nhận tài sản thi hành án ngày 26/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang thì phía ông L đã giao đất cho Cơ quan thi hành án để thi hành án đối với các khoản nợ của bà P; Đối với số vàng 48 chỉ vàng 24 kara (loại 9999) ông D, bà P đã nhận trong hợp đồng cầm cố thì vẫn chưa trả cho ông L. Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của ông L là hoàn toàn có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và buộc bà P có nghĩa vụ trả lại 48 chỉ vàng 24 kara (loại 9999) cho ông L là phù hợp.

Do đó nghĩ nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ trả số vàng 48 chỉ vàng 24 kara (loại 9999) cho ông Nguyễn Ngọc L là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khoá 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 127, 128, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 26, 35, 144, 145, 146, 147, 227, 228, 244 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khoá 14 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 quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc L với ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị P vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc L. Buộc bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Ngọc L số vàng 48 (bốn mươi tám) chỉ vàng 24 kara (loại 9999).

**2.** Về án phí: Bà Nguyễn Thị P phải chịu 8.160.000đ (tám triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Ngọc L được hoàn lại số tiền 4.210.000đ (bốn triệu hai trăm mười ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0008532 ngày 23/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

**3.** Về quyền kháng cáo: Ông Nguyễn Ngọc L có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (22/11/2018). Ông Trần Văn D, Bà Nguyễn Thị P có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***
- Những người tham gia tố tụng (để thi hành);
- VKSND huyện Châu Thành;
- Phòng KTNV và THA – TAND tỉnh An Giang;
- THA.DS huyện;
- Lưu hồ sơ.

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

**(đã ký)**

**Phan Thị Kim Hoa**