TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU PHÚ
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 94/2018/DS-ST
Ngày: 14/6/2018
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU PHÚ, TỈNH AN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Hậu.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Văn Giữ.
2. Ông Nguyễn Hoàng Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Quang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện châu Phú, tỉnh An Giang tham gia phiên toà: Không tham gia.

Ngày 14 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 85/2018/TLST-DS ngày 17 tháng 04 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng cầm cố đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 73/2018/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Tấn L, sinh năm 1963 và bà Lưu Thị Tuyết H, sinh năm 1961; cùng nơi cư trú: Số 476, tổ 9, ấp MT, xã MĐ, huyện CP, tỉnh An Giang.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1977; nơi cư trú: Số 384, tổ 8, ấp MT, xã MĐ, huyện CP, tỉnh An Giang.

(Ông L và bà H có mặt; ông H1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Lê Tấn L và bà Lưu Thị Tuyết H trình bày: Ngày 26/01/2017, ông Nguyễn Văn H1 có thỏa thuận cầm cố 8.000m^2 đất trồng lúa tọa lạc tại ấp MT, xã MĐ, huyện CP cho vợ chồng ông L, bà H với giá 100.000.000đ, thời hạn cầm cố là 02 năm. Sau khi thỏa thuận cầm cố đất nhưng thực tế thì ông L, bà H không nhận đất mà ông L, bà H cho ông H1 thuê lại diện tích đất nêu trên với giá 6.000.000đ/vụ, thời hạn thuê là 02 năm, ông H1 đã trả được 01 vụ 6.000.000đ thì ngưng, hiện phần đất trên ông H1 lại cho người khác thuê lại để sản xuất. Và theo ông L, bà H cho rằng miếng đất trên hiện ông H1 đã cầm cố cho rất nhiều người. Nay ông L và bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố đất trồng lúa có diện tích 8.000m^2 mà ông L, bà H đã

ký với ông H1 được lập ngày 26/01/2017 là vô hiệu và đồng thời yêu cầu ông H1 phải có trách nhiệm trả lại ông L, bà H số tiền cầm cố đất 100.000.000đ, tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay ông L, bà H thừa nhận đã nhận của ông H1 số tiền 6.000.000đ, nên chỉ yêu cầu ông H1 phải trả lại số tiền còn lại là 94.000.000đ.

* Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 vắng mặt tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp:

Căn cứ vào đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo thì vụ án thuộc quan hệ về tranh chấp hợp đồng cầm cố đất, cụ thể theo đơn khởi kiện vợ chồng ông Lê Tấn L, bà Lưu Thị Tuyết H khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng cầm cố đất đã ký với ông H1 và yêu cầu ông H1 trả lại số tiền đã cầm cố đất là 100.000.000đ, do vậy Tòa án thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Do đây là tranh chấp về hợp đồng cầm cố đất thuộc loại kiện về tranh chấp dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện, mà cụ thể là Tòa án nhân dân huyện Châu Phú do bị đơn có nơi cư trú tại địa bàn huyện Châu Phú, hơn nữa giao dịch dân sự cũng thực hiện tại huyện Châu Phú nên Tòa án nhân dân huyện Châu Phú thụ lý là đúng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về trình tự và thủ tục khởi kiện:

Xét đây là vụ kiện không bắt buộc phải thông qua hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã, phường, thị trấn nên ông Lê Tấn L và bà Lưu Thị Tuyết H làm đơn khởi kiện trực tiếp ra Tòa án vẫn đúng quy định.

[1.4] Về thủ tục tố tụng:

Qúa trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay, ông H1 vẫn cố tình vắng mặt lần thứ hai không lý do nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông H1 là đúng theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.5] Về thời hiệu khởi kiện: Xét thấy, vụ án vẫn còn thời hiệu khởi kiện theo quy định.

[2] Về nội dung:

Hợp đồng cầm cố đất giữa vợ chồng ông Lê Tấn L, bà Lưu Thị Tuyết H với ông Nguyễn Văn H1 thực tế đã xảy ra, theo đó vào ngày 26/01/2017, vợ chồng ông L, bà H và ông H1 ký thỏa thuận hợp đồng cầm cố 8.000m2 đất trồng lúa tọa lạc tại ấp MT, xã MĐ, huyện CP, cụ thể ông H1 cố cho vợ chồng ông L, bà H 8.000m2 đất với giá 100.000.000đ, thời hạn cầm cố là 02 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Tuy nhiên từ khi giao tiền đến nay thì vợ chồng ông L, bà H không có nhận đất mà để lại cho ông H1 thuê làm 02 năm với giá mỗi vụ là 6.000.000đ, ông H1 trả được 01 vụ 6.000.000đ và hiện phần đất này ông H1 cho người khác làm. Vợ chồng ông L, bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất

giữa ông L, bà H với ông H1 được lập ngày 26/01/2017 là vô hiệu và đồng thời yêu cầu ông H1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông bà số tiền cố đất 100.000.000đ, tuy nhiên do ông L, bà H đã nhận của ông H1 6.000.000đ, nên chỉ yêu cầu ông H1 phải trả lại số tiền 94.000.000đ. Hội đồng xét thấy hợp đồng cầm cố đất giữa vợ chồng ông L, bà H với ông H1 đã không tuân thủ theo quy định tại Điều 117 và Điều 122 của Bộ luật dân sự, nên hợp đồng cầm cố đất giữa ông L, bà H với ông H1 được lập ngày 26/01/2017 là vô hiệu, do vậy việc vợ chồng ông L, bà H khởi kiện yêu cầu ông H1 trả lại cho vợ chồng ông L, bà H số tiền cầm cố đất còn lại là 94.000.000đ là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông L, bà H được chấp nhận, nên vợ chồng ông L, bà H không phải chịu án phí theo quy định. Vợ chồng ông L, bà H được nhận lại số số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000đ theo biên lai thu số 0002475 ngày 17/04/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

Ông H1 phải chịu 4.700.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 233, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 117, Điều 122 và Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tấn L, bà bà Lưu Thị Tuyết H đối với ông Nguyễn Văn H1.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa ông Lê Tấn L, bà bà Lưu Thị Tuyết H với ông Nguyễn Văn H1 được lập ngày 21/01/2017 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn H1 có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Tấn L, bà Lưu Thị Tuyết H số tiền 94.000.000đ (chín mươi bốn triệu đồng).

Kể từ ngày bản án 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 lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Vợ chồng ông L, bà H được nhận lại số số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000đ theo biên lai thu số 0002475 ngày 17/04/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

Ông H1 phải chịu 4.700.000đ (bốn triệu, bảy trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Về quyền kháng cáo: Ông L, bà H có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông H1 có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày tống đạt bản án 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 được thực hiện theo quy định Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận :
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện Châu Phú;
- Chi cục THADS huyện Châu Phú;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Phước Hậu