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: 75/2018/DS-ST
Ngày: 23-5-2018
"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 Trần Minh Triển

2/- Ông Nguyễn Nhựt Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cẩm Xuyến là 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 23 tháng 5 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: 182/2017/TLST–DS ngày 01 tháng 11 năm 2017 về *"Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2018/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: - Ông Hồ Tấn K, sinh năm: 1979

- Bà Trần Thị Tố M, sinh năm: 1979

Bà M ủy quyền cho ông K theo tờ ủy quyền ngày 27/11/2017 (có mặt).

Cùng cư trú: Số B, tổ B, ấp V, xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

Bị đơn: - Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1966 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ B, ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang.

- Bà Lý Thị Kim N, sinh năm: 1969 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ B, ấp H, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, tờ tự khai cùng ngày 20/10/2017, biên bản lấy lời khai ngày 27/11/2017 nguyên đơn ông Hồ Tấn K, bà Trần Thị Tố M (do ông K đại diện theo ủy quyền) trình bày: Vào ngày 19/02/2013 âm lịch, vợ chồng ông có cố phần đất ruộng của vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Lý Thị Kim N, diện tích 31.800m^2, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang, có thỏa thuận thời hạn cố là 3 năm (đến ngày 09/02/2016 âm lịch) là hết thời hạn cố đất) với số tiền là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng), hai bên có làm giấy tay cố đất ngày 09/02/2013 âm lịch, vợ chồng ông đã đưa đầy đủ một lần toàn bộ số tiền cố đất cho ông H, bà N và quản lý canh tác trên đất ổn định từ tháng 3/2013. Khi hết thời hạn cố đất phía ông H, bà N không có tiền trả lại cho vợ chồng ông để chuộc lại đất. Theo thỏa thuận thì vợ chồng ông tiếp tục canh tác trên đất này đến khi nào vợ chồng ông H, bà N trả đủ cho vợ chồng ông số tiền 600.000.000đ, vợ chồng ông sẽ trả lại đất cho ông H, bà N.

Nhưng đến ngày 12/6/2017 vợ chồng ông nhận được thông báo số 420/CTHADS-NV ký ngày 12/6/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang V/v tranh chấp tài sản có liên quan đến Thi hành án. Đến ngày 08/6/2017 thì phần đất này bị cưỡng chế kê biên thi hành án, ông thống nhất ký tên vào biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản và giao bảo quản tài sản kê biên. Trong biên bản có ghi là giao toàn bộ tài sản cho ông H, bà N bảo quản nhưng ông H và bà N vắng mặt, ông là người trực tiếp trên phần đất này cho đến ngày 01/9/2017 ông có tham gia buổi đấu giá tài sản này, cụ thể diện diện tích 31.802m^2, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang thuộc thửa số 589, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH.00528 do UBND huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 23/11/2000 và ông bà là người trúng giá tài sản này với giá là 1.637.450.000đ (một tỷ sáu trăm ba mươi bảy triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng). Đến ngày 12/10/2017 Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang đã lập biên bản giao tài sản cho ông là người mua được tài sản bán đấu giá và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00528 ngày 30/10/2017 do UBND huyện Châu Thành cấp cho vợ chồng ông là Hồ Tấn K và bà Trần Thị Tố M.

Nay vợ chồng ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn H, bà Lý Thị Kim N phải trả cho ông bà số tiền 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng), ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Lý Thị Kim N: 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 25, 26, 27 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 K, bà M và ông H, bà N vô hiệu; Buộc ông H, bà N có nghĩa vụ trả lại cho ông K, bà M số tiền 600.000.000đ.

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 H, bà N 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 ông H, bà N.

[2] Về nội dung vụ án: Tuy ông H và bà N vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử, song căn cứ vào các chứng cứ nguyên đơn cung cấp, tờ cố đất ngày 09/2/2013 âm lịch thể hiện bên cố đất là ông H và bà N, bên nhận cố đất là ông K và bà M, nội dung cố đất ông H, bà N cố 31.800m^2 đất 2 vụ tọa lạc ấp B, xã B cho ông K, bà M với số tiền 600.000.000đ trong 3 năm (6 mùa vụ) tính từ vụ đông xuân 2013 tới đông xuân 2016 nếu ông H không chuộc đất thì ông K tiếp tục canh tác trên đất không được khiếu nại, có chữ ký của hai bên và nhân chứng ông Trần Văn N và ông Nguyễn Văn N Phó ban ấp B, xã B xác nhận hai bên có cố đất với nhau và có nhận 600.000.000đ; Từ các chứng cứ nêu trên xác định thực tế hai bên có thỏa thuận cầm cố đất với nhau là thật và bên ông H, bà N có nhận ông K, bà M số tiền 600.000.000đ. Ông K và bà M trình bày sau khi giao đủ tiền và nhận đất canh tác đến hạn cố đất thì ông H, bà N không khả năng trả tiền và ông bà tiếp tục canh tác đến ngày 12/6/2017 ông bà nhận được thông báo số 420/CTHADS ngày 12/6/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang thông báo cho ông bà biết diện tích đất trên của ông H, bà N đã bị cưỡng chế thi hành án để thi hành án các khoản nợ của ông H, bà N và ông bà đã đồng ý giao đất để thi hành án cho ông H, bà N. Sau đó ông tham gia buổi đấu giá và trúng giá mua được diện tích 31.802m^2 với số tiền 1.637.450.000đ và ông giao đủ tiền cho Trung tâm đấu giá và Cơ quan thi hành án và hiện ông bà đã được cấp quyền sử dụng đất số CH00528 ngày 30/10/2017 và đang canh tác 31.802m^2 đất trên. Đối với số tiền cố đất 600.000.000đ thì ông H, bà N vẫn chưa trả cho ông. Nên ông bà yêu cầu ông H, bà N trả lại cho ông bà số tiền cố đất 600.000.000đ.

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 của hai bên vô hiệu kể từ khi xác lập. Do đó nghĩ nên tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa hai bên là vô hiệu và áp dụng điều 137 Bộ luật dân sự 2005 để xử lý việc giao dịch vô hiệu, các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Đối với diện tích đất 31.802m^2 căn cứ vào biên bản về việc kê biên xử lý tài sản và giao tài sản kê biên ngày 08/6/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh

An Giang, biên bản đấu giá và thi hành án, thông báo người trúng đấu giá, quyết định giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá ngày 05/10/2017 của Cục thi hành án tỉnh An Giang thì phía ông K, bà M đã giao 31.802m^2 đất cho Cơ quan thi hành án để thi hành án đối với các khoản nợ của ông H và bà N; Đối với số tiền 600.000.000đ ông H, bà N đã nhận trong hợp đồng cầm cố thì vẫn chưa trả cho ông K, bà M. Do đó trước yêu cầu khởi kiện của ông K, bà M là hoàn toàn có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và buộc ông H, bà N có nghĩa vụ trả lại số tiền 600.000.000đ cho ông K, bà M 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, ông H và bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, các Điều 127, 128, 137 Bộ luật dân sự 2005 và các Điều 26, 35, 144, 145, 146, 147, 227, 228 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 giữa ông K, bà M và ông H, bà N vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu của ông K, bà M. Buộc ông H, bà N có nghĩa vụ trả lại cho ông K, bà M số tiền 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

2. Về án phí: Ông H, bà N phải chịu 28.000.000đ (hai mươi tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông K, bà M được hoàn lại số tiền 14.000.000đ (mười bốn triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0003107 ngày 01/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

3. Về quyền kháng cáo: Ông H, bà M có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (23/5/2018). Ông H, bà N 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 C;
- 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

Phan Thị Kim Hoa