

**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: 76/2018/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 Triền

2/- Ông Nguyễn Nhựt Thảo

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Cẩm Xuyên 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: 189/2017/TLST-DS ngày 14 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 43/2018/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* - Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1971

- Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1972

Bà T2 ủy quyền cho ông T1 theo giấy ủy quyền ngày 16/4/2018 (có mặt)

Cùng cư trú: Tổ A, ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh An Giang.

*Bị đơn:* Bà Lý Thị Kim N, sinh năm: 1969 (vắng mặt)

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

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

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

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

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai cùng ngày 14/11/2017, biên bản lấy lời khai ngày 04/12/2017 nguyên đơn ông T1, bà T2 (do ông T1 đại diện theo ủy quyền) trình bày: Vào ngày 02/02/2013 âm lịch bà N có cổ cho vợ chồng ông diện tích 5 công đất 2 lúa (công tầm lớn), với giá là 02 lượng vàng 24kara, loại 9999, thời hạn cổ là 02 năm, tức là đến hết ngày 02/02/2015 (âm lịch) vợ chồng ông trả lại đất, vợ chồng bà N trả lại tiền. Vợ chồng bà N giao đất cho vợ chồng ông canh tác từ canh tác từ tháng 02/2013 (âm lịch). Đến ngày 09/10/2014 (âm lịch) bà N tiếp tục cổ đất cho vợ chồng ông diện tích 9 công đất 2 lúa (công tầm lớn) với giá là 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng). Thời hạn cổ là 01 năm, tức là đến hết ngày 09/10/2015 vợ chồng ông trả lại đất, vợ chồng bà N trả lại tiền, toàn bộ đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh An Giang. Vợ chồng ông canh tác cho đến ngày 14/9/2016 vợ chồng ông nhận được thông báo số 556/CTHADS-NV của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang thì mới biết là toàn bộ diện tích đất của vợ chồng ông nhận cầm cổ từ vợ chồng bà N bị kê biên để thi hành án trong vụ án khác. Sau đó vợ chồng ông được biết toàn bộ tài sản này được bán đấu giá, có ưu tiên cho vợ chồng ông mua tài sản này nhưng ông bà không có tiền mua nên tài sản này đã bán cho ông Nguyễn Văn N và bà Trương Thị L, cụ thể như sau:

- Diện tích 5 công đất 2 lúa (công lớn), nhưng sau khi đo đạc diện tích còn 4.333m<sup>2</sup>, đất LUC (đo đạc thực tế) thuộc tờ bản đồ số 05, thửa số 399 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1989/kK ngày 11/7/2008 do UBND huyện T cấp cho ông H và bà N, diện tích giảm do Nhà nước sử dụng trong việc đào kênh tưới tiêu (Kênh hậu Trà Sư). Phần diện tích này ông Nguyễn Văn N, địa chỉ ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang là người mua trúng đấu giá tài sản này. Ông N canh tác từ tháng 12/2016 cho đến nay.

- Diện tích 9 công đất 2 lúa (công tầm lớn) nhưng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01104/kK ngày 07/3/2002 diện tích 18.257m<sup>2</sup> đất LUC, thuộc tờ bản đồ số 5, thửa số 392 do UBND huyện T cấp cho ông Lý Thanh T. Phần diện tích này bà Trương Thị L, địa chỉ: Số A, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh là người mua trúng đấu giá tài sản này. Tuy nhiên, bà L không trực tiếp canh tác trên đất, bà L đồng ý cho vợ chồng ông thuê lại (hai bên có làm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất), đến ngày 01/11/2017 thì giữa ông và bà L có làm lại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, thời hạn thuê là 12 tháng, kể từ ngày 01/11/2017, với giá là 27.000.000đ/1năm (hai mươi bảy triệu đồng).

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu bà N và ông H phải trả cho vợ chồng ông bà số tiền 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng) và 02 lượng vàng 24kara (loại 9999), tại phiên tòa ông T xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông H, ông chỉ yêu cầu bà N trả số tiền và vàng nêu trên cho ông bà chứ không yêu cầu ông H cùng trả, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Đối với bị đơn ông H và bà N: Sau khi thụ lý vụ kiện Tòa án có tổng 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, nhấn 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 Châu Thành 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 T, bà T và bà N vô hiệu; Buộc bà N có nghĩa vụ trả lại cho ông T và bà T số tiền 180.000.000đ và 02 lượng vàng 24kara (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 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 giấy cổ đất đề ngày 02/02/2013 âm lịch và tờ cổ đất ngày 09/10/2014 âm lịch thể hiện bà N có cổ cho ông T và bà T 5 công đất với giá là 02 lượng vàng 24kara (loại 9999) thời hạn cổ là 02 năm từ ngày 02/02/2013 âm lịch đến 02/02/2015 âm lịch, cổ 9 công đất với giá 180.000.000đ, thời hạn cổ là 01 năm (2 vụ), đông xuân 2014 và hè thu 2015.

Căn cứ các giấy tờ cổ đất nêu trên không thể hiện đất tọa lạc ở đâu? do ai đứng tên; diện tích cụ thể bao nhiêu? nhưng theo ông T, bà T trình bày 02 diện tích đất trên tọa lạc xã **H, huyện T, An Giang**. Sau khi giao tiền, vàng ông bà canh tác đến 14/9/2016 ông bà nhận được thông báo số 556/CTHADS-NV của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang ông, bà mới biết diện tích ông bà nhận cầm cố từ bà N bị cưỡng chế kê biên để thi hành án đối với các khoản nợ của ông H, bà N và ông bà đã giao đất để thi hành án, có ưu tiên cho ông, bà mua nhưng ông, bà không có tiền mua, sau đó ông được biết đối với 5 công đất ông Nguyễn Văn N ngụ ấp T, xã T là người mua trúng giá tài sản này, 9 công đất bà Trương Thị L mua trúng giá, sau đó bà L cho ông bà thuê lại 9 công đất (có hợp đồng thuê lại giữa ông bà và bà L). Từ những căn cứ nêu trên xác định thực tế hai bên có thỏa thuận cầm cố đất với nhau là thật và phía bà N có nhận của ông T, bà T số tiền 180.000.000đ và 02 lượng vàng 24kara (loại 9999). Tại phiên tòa hôm nay ông T chỉ yêu cầu bà N trả số tiền và vàng nêu trên cho ông bà chứ không yêu cầu ông H cùng trả. Xét thấy việc thay đổi này không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, có lợi cho phía ông H, 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, mặt khác diện tích 5 công đất do bà N cố không có sự đồng ý của ông H, diện tích 9 công đất do ông Lý Thanh T đứng tên (theo nguyên đơn trình bày) cũng do bà N cố không có sự đồng ý của ông Thanh T, cũng không thể hiện đất ở đâu? 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 5 công (4333m<sup>2</sup>) căn cứ vào quyết định số 52/QĐ-CTHADS ngày 17/10/2016 quyết định về việc giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá thì ông Nguyễn Văn N là người trúng giá, ông T, bà T đã giao tài sản trên cho Cơ quan thi hành án và cơ quan thi hành án đã có quyết định giao cho ông N; Đối với diện tích 9 công đất căn cứ vào quyết định số 105/QĐ.CTHADS ngày 23/11/2016 quyết định về việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá thì bà Trương Thị L là người mua được tài sản trên, ông T1 bà T2 đã giao đất cho Cơ quan thi hành án và cơ quan thi hành án đã giao cho bà L (đối với diện tích này, sau này ông T1, bà T2 mới thuê lại từ bà L để canh tác).

- Đối với số tiền 180.000.000đ và 02 lượng vàng 24kara (loại 9999) bà N nhận từ ông T1 và bà T2 vẫn chưa trả cho ông T1 và bà T2. Do đó nghĩ nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bà N có nghĩa vụ trả số tiền 180.000.000đ và 02 lượng vàng 24kara (loại 9999) cho ông T1 và bà T2 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 N 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 T1, bà T2 và bà N vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu của ông T1 và bà T2. Buộc bà N có nghĩa vụ trả cho ông T1, bà T2 số tiền 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng) và 02 (hai) lượng vàng 24kara (loại 9999).

2. Về án phí: Bà N phải chịu 12.600.000đ (mười hai triệu sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông T1, bà T2 được hoàn lại số tiền 6.500.000đ (sáu triệu năm trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0003130 ngày 14/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

3. Về quyền kháng cáo: Ông T1, bà T2 có quyền làm đơn kháng cáo trong thời 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 tổng 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**