

**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: 204/2018/DS-ST

Ngày: 21-11-2018

“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 Nguyễn Nhựt Thảo

2/- Bà Nguyễn Thị Ngọc Kiều

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Yến Phương 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 Cao Thị Thu Hồng Em – Kiểm sát viên.

Ngày 21 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: 107/2018/TLST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2018 về “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 224/2018/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: - Ông Lại Văn R, sinh năm: 1980

Ông R ủy quyền cho bà Dương Thị Ngọc G theo ủy quyền ngày 21/11/2018).

- Bà Dương Thị Ngọc G, sinh năm: 1984 (có mặt)

Cùng cư trú: Ấp H, xã V, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

Bị đơn: - Ông Trần Thanh T, sinh năm: 1969 (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm: 1976 (vắng mặt)

Cùng cư trú: Tổ 9, Ấp H, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Xuân D, sinh năm: 1987 (vắng mặt)

Nơi cư trú: ấp H, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn H, chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang. Ông H ủy quyền cho ông Phan Trọng H, chức vụ: Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án huyện C, tỉnh An Giang (Theo giấy ủy quyền số 873/GUQ-CCTHA ngày 12/9/2018) (vắng mặt)

Địa chỉ: Quốc lộ 91, ấp H, thị trấn A, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai cùng ngày 14/5/2018, biên bản lấy lời khai ngày 02/8/2018, biên bản hòa giải ngày 24/8/2018 và ngày 17/9/2018 và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Lại Văn R, bà Dương Thị Ngọc G cùng thống nhất trình bày: Vào ngày 10/7/2015 vợ chồng của ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Ngọc Th có cho vợ chồng của ông bà diện tích là 8.000m², với giá là 111.000.000đ (một trăm mười một triệu đồng), tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang, hai bên có làm tờ thỏa Thuận cổ đất ngày 10/7/2015, có thỏa thuận thời hạn cổ là đến hết vụ 3 năm 2015 (vụ Đông Thu, khoảng 4 tháng). Sau khi làm tờ thỏa thuận cổ đất ngày 10/7/2015 thì vợ chồng ông bà nhận đất canh tác cho đến khoảng năm 2016 thì vợ chồng ông bà mới biết là phần đất này bị kê biên, xử lý tài sản thi hành án, ông Nguyễn Xuân D là người được thi hành án nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án diện tích 3.000m², thuộc thửa số 2200, tờ bản đồ số 03, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08286 do UBND huyện C cấp cho ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Ngọc Th. Hiện nay vợ chồng ông bà đang canh tác toàn bộ diện tích đất đã cổ nói trên, cụ thể diện tích khoảng 5.000m² của ông T, bà Th và diện tích 3.000m² của ông D cho vợ chồng ông thuê lại vào khoảng tháng 02/2018 (âm lịch) với giá là 4.500.000đ.

Nay vợ chồng ông bà yêu cầu ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Ngọc Th phải trả lại cho ông bà số tiền cổ đất là 111.000.000đ (một trăm mười một triệu đồng), đồng thời vợ chồng của ông bà đồng ý trả lại cho ông T, bà Th diện tích 4.912m² (theo đo đạc) tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

Đối với bị đơn ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Ngọc Th: 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 83, 84, 85 năm 2018) nhưng phía bị đơn đều vắng mặt không có lý do, cũng không cung cấp lời khai.

Tại tờ tự khai ngày 24/8/2018, biên bản hòa giải ngày 24/8/2018 và ngày 17/9/2018 người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân D trình bày: Do ông T và bà Th thiếu nợ ông nên ông có khởi kiện ông T bà Th, sau khi quyết định có hiệu lực ông có yêu cầu thi hành án cho đến khoảng tháng 4/2018 ông nhận được tài sản thi hành án 3000m² đất nông nghiệp thuộc thửa số 2200, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08286 do UBND huyện C cấp cho ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Ngọc Th ngày 11/12/2013 tại các

điểm 13, 15, 10, 9, 11, 12 theo bản đồ hiện trạng của Văn phòng đăng ký đất đai - Phòng Tài Nguyên và Môi trường ngày 14/12/2016. Đất tọa lạc ấp H, xã H, huyện C, An Giang (có quyết định giao tài sản và biên bản giao tài sản) hiện nay ông đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận xong đang chờ nhận giấy, sau khi nhận được đất ông cho vợ chồng ông R và bà G Thuê lại từ vụ đông xuân 2018 cho đến nay. Việc ông R và bà G kiện ông T và bà Th tranh chấp hợp đồng cầm cố ông không có ý kiến, còn đối với hợp đồng thuê đất giữa ông và ông R, bà G hai bên tự thỏa Thuận, ông không có yêu cầu trong vụ kiện này.

Tại văn bản ngày 12/9/2018 Chi Cục Thi hành án huyện C trình bày: Đề thi hành quyết định 106/2015/QĐST-DS ngày 8/7/2015 của Tòa án nhân dân huyện C về khoản nợ ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Ngọc Th phải trả cho ông Nguyễn Xuân D số tiền 95.500.000đ và lãi suất chậm thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự huyện đã kê biên, tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất của ông T bà Th với diện tích 3.000m², thuộc thửa số 2200, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08286 do UBND huyện C cấp cho ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Ngọc Th ngày 11/12/2013 (Tại các điểm 13, 15, 10, 9, 11, 12 theo bản đồ hiện trạng của Văn phòng đăng ký đất đai – Phòng tài nguyên và môi trường ngày 14/12/2016).

Hiện trạng quyền sử dụng đất tại thời điểm kê biên do ông Lại Văn R đang trực tiếp quản lý sử dụng nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện giao lại cho ông R nhận bảo quản tài sản kê biên. Qua nhiều lần giảm giá, đến ngày 19/01/2018, ông Nguyễn Xuân D đã có đơn xin nhận tài sản để khấu trừ tiền thi hành án. Chi cục Thi hành án dân sự huyện đã ban hành thông báo số 254/TB-THADS ngày 22/01/2018 về việc người được thi hành án tài sản để khấu trừ vào số tiền được thi hành án. Đến ngày 19/4/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện đã tiến hành bàn giao quyền sử dụng đất kê biên cho ông Nguyễn Xuân D để trừ vào số tiền được thi hành án, giá trị quyền sử dụng đất ông D nhận là 116.720.190 đồng.

Như vậy, việc Chi cục Thi hành án dân sự kê biên quyền sử dụng đất của ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Ngọc Th là đúng theo quy định tại các Điều 20, khoản 3 Điều 71, Điều 110, Điều 111, Điều 112 Luật Thi hành án dân sự. Việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện tiến hành giao tài sản cho người được thi hành án là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 104 Luật thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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 Lại Văn R, bà Nguyễn Thị Ngọc G với ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Ngọc Th vô hiệu; Buộc ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Ngọc Th có nghĩa vụ trả lại cho ông Lại Văn R, bà Dương Thị Ngọc G số tiền 111.000.000đ. Ông Lại Văn

R, bà Nguyễn Thị Ngọc G có nghĩa vụ trả lại 4.912m² (theo đo đạc) cho ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Ngọc Th.

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 Thanh T, bà Nguyễn Thị Ngọc Th 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 Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Ngọc Th.

Ông Nguyễn Xuân D, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang (do ông Phan Trọng H đại diện theo ủy quyền) đều là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan 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 Nguyễn Xuân D, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

[2] Về diện tích đất cầm cố và nội dung tranh chấp:

- Về diện tích đất cầm cố: Căn cứ vào tờ thỏa thuận cầm cố đất đề ngày 10/7/2015 thì hai bên ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Ngọc Th có cố cho ông Lại Văn R và bà Dương Thị Ngọc G 8000m² đất. Quá trình canh tác đến ngày 19/4/2018 thì Cơ quan Thi hành án dân sự huyện C giao 3000m² đất cho ông Nguyễn Xuân D là người được thi hành án thuộc thửa số 2200, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08286 do UBND huyện C cấp cho ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Ngọc Th ngày 11/12/2013 tại các điểm 13, 15, 10, 9, 11, 12 theo bản đồ hiện trạng của Văn phòng đăng ký đất đai - Phòng Tài Nguyên và Môi trường ngày 14/12/2016. Đất tọa lạc ấp H, xã H, huyện C, tỉnh An Giang. Như vậy, theo bản đồ hiện trạng của Văn phòng đăng ký đất đai - Phòng Tài Nguyên và Môi trường ngày 14/12/2016 thì diện tích đất cầm cố còn lại là 4.912m² tại các điểm 15, 16, 17, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 diện tích thực tế có giảm 66m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T bà Th (diện tích được cấp là 7978m²) do được sự thống nhất của các chủ tứ cận. Như vậy, diện tích đất cầm cố còn lại là 4.912m².

Về nội dung tranh chấp: Ông Lại Văn R và bà Dương Thị Ngọc G yêu cầu ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Ngọc Th phải trả lại cho ông bà số tiền cầm cố đất là 111.000.000đ, đồng thời vợ chồng ông bà đồng ý trả lại cho ông T, bà Th diện tích 4.912m², tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

Xét thấy: Tuy ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Ngọc Th vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử, song căn cứ vào các chứng cứ nguyên đơn cung cấp, tờ thỏa Thuận cầm cố đất đề ngày 10/7/2015 thể hiện ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Ngọc Th có cố cho ông Lại Văn R và bà Dương Thị Ngọc G 8000m² đất với

giá là 111.000.000đ (một trăm mười một triệu đồng), thời hạn cố là đến hết vụ 3 năm 2015 (vụ Đông Thu, khoảng 4 tháng). Ông R và bà G trình bày sau khi làm tờ thỏa Thuận cố đất ngày 10/7/2015 thì vợ chồng ông bà nhận đất canh tác cho đến khoảng năm 2016 thì Thi hành án huyện C đến kê biên 3000m² đất (trong phần 8000m² ông bà đang cố) để thi hành án cho ông Nguyễn Xuân D là người được thi hành án, sau khi nhận tài sản là 3000m² đất Thộc thửa số 2200, tờ bản đồ số 03, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08286 do UBND huyện C cấp cho ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Ngọc Th, ông D cho vợ chồng ông bà Thuê lại vào khoảng tháng 02/2018 (âm lịch) với giá là 4.500.000đ. Hiện nay vợ chồng ông bà đang canh tác toàn bộ diện tích đất đã cố nói trên, bao gồm diện tích 3000m² đất của ông D cho Thuê và diện tích cố đất còn lại theo đo đạc là 4.912m².

Như vậy, căn cứ vào lời khai nguyên đơn và các chứng cứ có trong hồ sơ xác định thực tế hai bên có xác lập hợp đồng cầm cố đất với nhau. Xét thấy tại thời điểm hai bên xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, pháp luật không cho phép cầm cố tài sản là quyền sử dụng đất nên hợp đồng vô hiệu kể từ khi xác lập nên căn cứ vào Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại phiên tòa hôm nay ông R và bà G yêu cầu ông T, bà Th trả lại cho ông bà 111.000.000đ và ông bà đồng ý trả lại diện tích 4.912m² đất đã nhận; do đó nghĩ nên chấp nhận yêu cầu của ông R và bà G và buộc ông T và bà Th có nghĩa vụ trả lại cho ông bà số tiền 111.000.000đ; ông bà có nghĩa vụ trả lại 4.912m² đất cho ông T và bà Th là hoàn toàn 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 Th, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Ngọc Th 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 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 Lại Văn R, bà Dương Thị Ngọc G với ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Ngọc Th vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu của ông Lại Văn R, bà Dương Thị Ngọc G.

Buộc ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Ngọc Th có nghĩa vụ trả cho ông Lại Văn R, bà Dương Thị Ngọc G số tiền 111.000.000đ (một trăm mười một triệu đồng).

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 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.

Ông Lại Văn R, bà Dương Thị Ngọc G có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Ngọc Th diện tích 4.912m² đất tại các điểm 15, 16, 17, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 theo bản đồ hiện trạng của Văn phòng đăng ký đất đai - Phòng Tài Nguyên và Môi trường ngày 14/12/2016. Đất tọa lạc ấp H, xã H, huyện C, An Giang thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08286 do UBND huyện C cấp cho ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Ngọc Th.

2. Về án phí: Ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Ngọc Th phải chịu 5.550.000đ (năm triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lại Văn R, bà Dương Thị Ngọc G được hoàn lại số tiền 2.775.000đ (hai triệu bảy trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai Thu số 0003542 ngày 22/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

3. Về quyền kháng cáo: Ông Lại Văn R, bà Dương Thị Ngọc G được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (21/11/2018). Ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Ngọc Th, ông Nguyễn Xuân D, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C 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 nhân:

- 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

