TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHỢ MỚI** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2018/DS-ST
Ngày: 31-01-2018
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 CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tới.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Lâm Sơn.

Bà Hoàng Thị Thiện Lai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Lắm, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới *tham gia phiên tòa*: Bà Đoàn Thụy Thùy Trang – Kiểm sát viên sơ cấp.

Ngày 31 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2017/TLST-DS ngày 13 tháng 02 năm 2017 về việc tranh chấp "Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2018/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1. Ông Nguyễn Văn C (T), sinh năm 1973.

2. Bà Võ Thị H, sinh năm 1975.

Cư trú: Ấp K, xã T, huyện C, tỉnh An Giang.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị C1, sinh năm 1962 làm đại diện theo ủy quyền. (Văn bản ủy quyền ngày 11/4/2017). (có mặt)

Cư trú: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang.

- *Bị đơn:* 1. Ông Cao Văn B, sinh năm 1949. (có đơn xin vắng mặt)

2. Bà Lê Thị S, sinh năm 1956. (có đơn xin vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Ấp Q, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

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

1. Công ty TNHH MTV Ngân hàng N.

Địa chỉ: Số 2, L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH MTV Ngân hàng N.

Ông Nguyễn Xuân T1, chức vụ: Trưởng phòng Kế hoạch và Kinh doanh Chi nhánh huyện C làm đại diện theo ủy quyền. Văn bản ủy quyền ngày 29/01/2018. (có mặt)

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C2.

Địa chỉ: Ấp L, thị trấn M, huyện C, tỉnh An Giang. (xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị C1 trình bày:

Vào ngày 20/02/2005, vợ chồng ông C, bà H với ông Cao Văn B có thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất với nhau. Ông B giao cho vợ chồng ông C, bà H canh tác diện tích 13.234m^2, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện S, tỉnh An Giang. Vợ chồng ông C, bà H giao cho ông B số tiền 250.000.000 đồng. Đến năm 2009 ông B sẽ chuộc lại diện tích đất đã cầm cố. Nhưng đến hạn ông B không có tiền chuộc lại đất nên vợ chồng ông C, bà H canh tác đất cho đến nay. Việc cầm cố hai bên có làm giấy tờ cố đất vào năm 2011. Nội dung tờ cố đất "Tôi Cao Văn B có nhận của vợ chồng cháu T số tiền 250.000.000 đồng và tôi có đưa số đất 10 công cho cháu làm, 02 năm bắt đầu hè thu năm 2011 – nếu qua 02 năm tôi không có tiền trả lại thì cháu T vẫn làm thêm". Nay yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với ông Cao Văn B là vô hiệu, yêu cầu Ông B, bà S trả lại tiền cầm cố 250.000.000 đồng, vợ chồng ông, bà đồng ý trả lại diện tích đất đã cầm cố.

Tại các biên bản không hòa giải được, bị đơn ông Cao Văn B trình bày: Tôi thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về sự thỏa thuận trên, thời gian, diện tích và số tiền cầm cố đất. Hiện nay tôi không có tiền trả lại cho nguyên đơn, yêu cầu được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đất hiện nay do ông C, bà H đang canh tác. Đất tôi đã thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp N. Đất đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện C2 kê biên.

Tại đơn xin vắng mặt ngày 01/11/2017 bị đơn bà Lê Thị S trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông Cao Văn B, không có ý kiến gì khác.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH MTV Ngân hàng N, ông Nguyễn Xuân T1 trình bày: Ông Cao Văn B, bà Lê Thị S hiện nay còn thiếu nợ tại Ngân hàng 675.000.000 đồng tiền vốn gốc. Các tài sản thế chấp gồm:

- Diện tích 603m^2 đất ở tại nông thôn, do ông B, bà S đứng tên. Đất tọa lạc ấp C, xã T, huyện C, tỉnh An Giang.

- Diện tích 2.512m^2 đất 2L do bà S đứng tên. Đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh An Giang.

- Diện tích 17.024m^2 đất 2L do ông B đứng tên. Đất tọa lạc xã T, huyện S, tỉnh An Giang.

Trong đó, diện tích 13.234m^2 ông Nguyễn Văn C khai trước Tòa án là ông đã cố của ông B nhiều năm.

Hiện nay Ngân hàng đã khởi kiện ông B, bà S và đã có quyết định của Tòa án nhưng Ngân hàng chưa yêu cầu thi hành án. Đối với vụ án cầm cố đất giữa ông C, bà H với ông B, bà S thì Ngân hàng không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Xét thấy, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông C, bà H với ông B, bà S được xác lập trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận và được lập bằng tờ cố đất do ông B viết. Đây là giao dịch dân sự tự phát trong nhân dân không được pháp luật về đất đai quy định, nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật sân sự.

Về xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, hai bên cần giao trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: Ông C, bà H giao trả cho ông B, bà S diện tích đất 12.787m^2 đất tọa lạc xã T, huyện S, tỉnh An Giang. Ông B, bà S trả lại cho ông C, bà H số tiền cầm cố đất 250.000.000 đồng.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông B, bà S với Công ty TNHHMTV N đã được giải quyết xong và đang giai đoạn thi hành án. Do các đương sự không tranh chấp việc thi hành án nên không đề cập đến.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị H khởi kiện bị đơn ông Cao Văn B, bà Lê Thị S. Ông B, bà S có nơi cư trú tại ấp K, xã T, huyện C, tỉnh An Giang. Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới thụ lý giải quyết là đúng theo quy định các Điều 26, 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông B, bà S, Chi cục thi hành án dân sự huyện C2 có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt.

[2]. Giữa ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị H với ông Cao Văn B có xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vào năm 2005, đến năm 2011 mới lập thành

văn bản. Diện tích đất theo hợp đồng cầm cố là 13.234m^2, diện tích đo đạc thực tế là 12.787m^2, đất tọa lạc ấp P, xã T, huyện S, tỉnh An Giang. Số tiền cầm cố Ông B, bà S đã nhận của ông C, bà H 250.000.000 đồng, diện tích đất này là tài sản chung của ông Cao Văn B, bà Lê Thị S.

[3]. Mặc dù hợp đồng có lập thành văn bản, xác lập trên cơ sở tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, được các bên thừa nhận. Nhưng theo quy định của Luật đất đai tại thời điểm giao kết hợp đồng, cụ thể tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003 thì người sử dụng đất có các quyền "chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất", không quy định cá nhân được quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng này vô hiệu kể từ thời điểm giao kết theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005 mặc dù hợp đồng có được thực hiện hay chưa, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Ông B, bà S đã nhận của ông C, bà H 250.000.000 đồng, ông C, bà H nhận của ông B, bà S 12.787m^2. Do đó, các đương sự có nghĩa vụ giao trả cho nhau số tiền và diện diện tích đất trên.

[4]. Các đương sự không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không xem xét giải quyết.

[5]. Đối với chi phí định giá 1.680.000 đồng và chi phí đo đạc 1.645.686 đồng, nguyên đơn đã tạm nộp và tự nguyện chịu chi phí này nên Hội đồng xét xử công nhận.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử công nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

Điều 127, 137, 298 Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 26, 35, 39, 92, 147, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27.02.2009 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất năm 2005, lập thành văn bản năm 2011 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị H với ông Cao Văn B vô hiệu.

[2]. Buộc ông Cao Văn B và bà Lê Thị S có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị H 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng.

[3]. Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị H trả lại cho ông Cao Văn B, bà Lê Thị S diện tích đất 12.787m^2, thể hiện tại các mốc điểm 1, 2, 3, 4, 5 của Bản

trích đo hiện trạng khu đất ngày 20/5/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện S, tỉnh An Giang.

(Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 20/5/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện S là một phần không tách rời bản án).

[4]. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản:

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị H tự nguyện chịu chi phí định giá 1.680.000 đồng và chi phí đo đạc 1.645.686 đồng. Ông C, bà H đã nộp đủ.

[5]. Án phí dân sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị H tự nguyện chịu 200.000 (hai trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.250.000 (sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số 0013575 ngày 13/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới. Ông C, bà H được nhận lại 6.050.000 (sáu triệu không trăm năm mươi nghìn) đồng.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với 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 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 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.

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 thoả 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 tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Thành Tới

Nơi nhận:
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu.