

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TÂN CHÂU
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 111/2018/DS-ST
Ngày 27 – 9 – 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 THỊ XÃ TÂN CHÂU, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hữu Dầm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hoàng Tam
2. Bà Nguyễn Thị Kim Khuyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Đào Công Minh là Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Châu tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Bảo Thịnh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 120/2017/TLST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 151/2018/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2018 và thông báo mở lại phiên tòa số 415/2018/TB-TA ngày 06/9/2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Trần Bửu T, sinh năm: 1972 và chị Châu Thị Út E, sinh năm 1976. Cùng cư trú: Tổ 18, khóm Long Hưng 2, phường Long Sơn, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Bửu T và chị Châu Thị Út E có ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1959; nơi cư trú số 27, đường Trần Phú, tổ 02, khóm Long Thạnh C, phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang (theo Giấy ủy quyền ngày 06/02/2018). (có mặt)

- *Bị đơn*: Anh Trần Văn L, sinh năm: 1976 và chị Nguyễn Thị Kim T, sinh năm: 1976. Cùng cư trú: Tổ 12, khóm Long Thạnh 1, phường Long Sơn, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang. (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh An Giang – Do ông Nguyễn Văn T – Chức vụ Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T làm đại diện theo pháp luật. Ủy quyền cho ông Lê Hồng T – Chức vụ Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T làm đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền số 397/GUQ-CCTHADS ngày 26/9/2018). Địa chỉ: số 154 đường Tôn Đức Thắng, khóm Long Thị D, phường Long Thạnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai đề ngày 16/10/2017 và trong quá trình xét xử, đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Văn M trình bày:

Nguyên vào ngày 03/9/2014, anh Trần Bửu T và anh Trần Văn L, thỏa thuận với nhau về việc anh L cố đất cho anh T, diện tích là 4.000 m² đất nông nghiệp, tại thửa số 653, tờ bản đồ số 28, theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH02863 ngày 16/9/2014 (đã được cấp đổi) do UBND thị xã T cấp cho anh L, chị T, đất tọa lạc tại khóm Long Thạnh 1, phường Long Sơn, thị xã T, tỉnh An Giang, hai bên có lập tờ cố đất ngày 03/9/2014, giá cố là 150.000.000 đồng, thời hạn cố là 5 năm (từ năm 2014 đến năm 2019), đã giao nhận tiền và đất xong cùng ngày. Việc cố đất giữa hai bên có anh T và anh L cùng ký tên, không có vợ của anh L là chị Nguyễn Thị Kim T, chị T không biết sự việc này.

Ngày 09/3/2018, nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện và có yêu cầu như sau:

- Rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với chị Nguyễn Thị Kim T, không yêu cầu chị T có trách nhiệm liên đới cùng anh Trần Văn L trả cho anh T và chị Út E số tiền cố đất 150.000.000 đồng.

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất trên giữa anh Trần Bửu T và anh Trần Văn L là vô hiệu, buộc anh L trả lại cho anh T và chị Út E số tiền cố đất là 150.000.000 đồng. Anh T và chị Út E có trách nhiệm trả lại cho anh L diện tích 4.000m² đất đã cố theo tờ cố đất ngày 03/9/2014 như đã nêu trên.

- Không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của việc hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

- Về chi phí tố tụng đã nộp 700.000 đồng để xem xét thẩm định tại chỗ, anh T và chị Út E xin tự nguyện chịu toàn bộ và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

+ Trong quá trình xét xử, bị đơn anh Trần Văn L trình bày:

Vào ngày 03/9/2014, anh L và anh T, thỏa thuận và đồng ý cõ đất cho anh T diện tích là 4.000 m² đất nông nghiệp với số tiền cõ là 150.000.000 đồng như đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày như trên. Việc cõ đất giữa hai bên có anh L và anh T cùng thỏa thuận và cùng ký tên, chị Nguyễn Thị Kim T không biết sự việc này và anh L cũng không cho chị T biết.

Sau khi cõ đất cho anh T, đến ngày 12/5/2016 diện tích đất trên bị Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T kê biên để thi hành án cho bà Lê Thị A do vợ chồng anh nợ bà A 04 lượng vàng 24k. Hiện nay, diện tích đất trên anh T, chị Út E đang canh tác.

Nay anh đồng ý hủy hợp đồng cầm cõ quyền sử dụng đất giữa anh với anh T và anh đồng ý trả lại số tiền cõ đất cho anh T và chị Út E là 150.000.000 đồng, vợ anh là chị T không phải có trách nhiệm cùng anh trả cho anh T và chị Út E số nợ trên. Đồng thời anh T và chị Út E có trách nhiệm trả lại diện tích đất đã cõ trên lại cho anh và không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hợp đồng cầm cõ quyền sử dụng đất trên. Anh Trần Văn L có đơn xin vắng mặt trong các buổi hòa giải và xét xử tại phiên tòa sơ thẩm.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T trình bày: Căn cứ vào Quyết định Thi hành án số 101/QĐ-CCTHA ngày 01/10/2015 về việc anh L và chị T trả cho bà Lê Thị A 04 lượng vàng 24k. Do đương sự (anh L, chị T) không tự nguyện thi hành án nên Chấp hành viên ban hành quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 13/QĐ-CCTHA ngày 14/4/2016 và thực hiện kê biên 4.001m² đất trồng lúa nước của anh L và chị T vào ngày 12/5/2016. Do diện tích đất trên hiện anh T và chị Út E đang canh tác và có yêu cầu xem xét quyền lợi do anh T đã cõ của anh L trong thời hạn 5 năm (kể từ năm 2014 đến năm 2019).

Ngày 19/5/2016, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T ban hành Công văn số 326/CCTHADSD, hướng dẫn anh T và chị Út E khởi kiện bảo vệ quyền lợi của mình tại Tòa án nhân dân thị xã T. Nay Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết đúng theo quy định pháp luật, bảo đảm quyền lợi hợp pháp cho các bên đương sự.

Tại phiên tòa hôm nay: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt; bị đơn anh Trần Văn L có đơn xin vắng mặt, chị Nguyễn Thị Kim T vắng mặt không lý do.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Châu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự chấp hành thủ tục tố tụng từ khi thụ lý đến khi xét xử đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 48, 70, 71, 72, 85, khoản 1 Điều 227, Điều 203 và Điều 239 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 147 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 166 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Bửu T và chị Châu Thị Út E đối với anh Trần Văn L.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (tờ cổ đất) được lập ngày 03/9/2014 giữa anh Trần Bửu T với anh Trần Văn L là vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Buộc anh Trần Văn L phải có trách nhiệm trả cho anh Trần Bửu T và chị Châu Thị Út E số tiền là 150.000.000 đồng. Buộc anh Trần Bửu T và chị Châu Thị Út E trả lại diện tích 4.000m² đất nông nghiệp theo tờ cổ đất ngày 03/9/2014 cho anh Trần Văn L.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Bửu T và chị Châu Thị Út E đối với chị Nguyễn Thị Kim T.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Anh Trần Văn L chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Trần Bửu T và chị Châu Thị Út E có đơn khởi kiện hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với anh Trần Văn L và chị Nguyễn Thị Kim T, có đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Tổ 12, khóm Long Thạnh 1, phường Long

Son, thị xã T, tỉnh An Giang thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã T theo quy định tại khoản 1 Điều 28 điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 3 Điều 39 Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015.

[2] Bị đơn anh Trần Văn L có đơn vắng mặt, chị Nguyễn Thị Kim T vắng mặt không lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện theo ủy quyền Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh Trần Văn L, anh Lê Hồng T và chị Nguyễn Thị Kim T.

[3] Về nội dung: Đây là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập giữa anh Trần Bửu T với anh Trần Văn L theo tờ cổ đất lập ngày 03/9/2014; diện tích đất cổ là 4.000m², số tiền cổ đất là 150.000.000 đồng; thời hạn cổ đất từ năm 2014 đến 2019 nên có căn cứ xác định việc hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là có thật.

Pháp luật quy định về quyền của người sử dụng đất được quy định cụ thể tại Điều 166, Điều 167 luật đất đai năm 2013, tuy nhiên quyền cầm cố quyền sử dụng đất của người sử dụng đất không được pháp luật quy định, do đó giao dịch dân sự này không phát sinh hiệu lực, dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu nên Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu và các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Anh T, chị Út E và anh L đều thống nhất là anh T và chị Út E trả lại diện tích đất 4.000m² cho anh L; anh L trả lại cho anh T và chị Út E số tiền 150.000.000 đồng, sự thỏa thuận của các bên cũng phù hợp theo quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Hai bên thống nhất không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả việc hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm, anh T và chị Út E rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với chị Nguyễn Thị Kim T, không yêu cầu chị T có trách nhiệm liên đới cùng anh L trả cho anh T và chị Út E số tiền cổ đất 150.000.000 đồng. Việc rút một phần yêu cầu trên của anh T, chị Út E là phù hợp quy định pháp luật. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 4 Điều 70 Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh T và chị Út E đối với chị Kim T.

[4] Về chi phí tố tụng: Anh T và chị Út E đã nộp 700.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Anh T và chị Út E tự nguyện chịu và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên HĐXX không đặt ra giải quyết.

[5] Qua phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật về quan điểm giải quyết vụ án.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh T và chị Út E được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Bị đơn anh Trần Văn L chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 70, khoản 1 Điều 147, Điều 157, khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 273, Điều 278 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122 và Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 9 và Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Bửu T và chị Châu Thị Út E:

1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được lập ghi tờ có đất ngày 03 tháng 9 năm 2014 là vô hiệu.

Buộc anh Trần Văn L phải có trách nhiệm trả cho anh Trần Bửu T và chị Châu Thị Út E số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng)

Buộc anh Trần Bửu T và chị Châu Thị Út E phải có trách nhiệm trả cho anh Trần Văn L diện tích 4.000m² (bốn nghìn mét vuông) đất nông nghiệp, theo tờ có đất ngày 03/9/2014.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Bửu T và chị Châu Thị Út E đối với chị Nguyễn Thị Kim T.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 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.

3. Về chi phí tố tụng: Anh Trần Bửu T và chị Châu Thị Út E tự nguyện chịu số tiền 700.000 đồng (bảy trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trần Văn L chịu 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho anh Trần Bửu T và chị Châu Thị Út E số tiền 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm chục nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001421 ngày 31/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Châu.

Trong 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 tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời 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 tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND TX. Tân Châu;
- Chi cục THADS TX. Tân Châu;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Hữu Dầm