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

Bản án số: 53/2021/DS-ST
Ngày 22-4-2021
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 PHÚ TÂN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tâm Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Ngân.

Bà Nguyễn Thúy Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Thy là thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hoài là Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 298/2020/TLST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2021/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1950.

Cư trú tổ 01, ấp T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

- Bà Huỳnh Kim P, sinh năm 1971.

- Bà Huỳnh Kim L1, sinh năm 1973.

Cùng cư trú ấp T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09-9-2020 và bản tự khai, Ông Nguyễn Thành L trình bày:

Ngày 09-9-2017, bà P, bà L1 cố cho ông L 06 công tầm cắt đất trồng lúa, tọa lạc xã Phú Thọ, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang, với số tiền 220.000.000 đồng, thời

gian cố đất 02 năm, có làm văn bản có người làm chứng là bà Phạm Thị Hồng Loan và ông Huỳnh Văn Hòa. Ông L đã giao đủ tiền nhận cố đất và nhận đất canh tác từ ngày ký tên vào giấy cố đất đến vụ hè thu năm 2019.

Bà L1, bà P có thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00983QSD/hC cấp ngày 27-02-1995, diện tích 7.902 mét vuông cho Quỹ tín dụng nhân dân Phú Mỹ. Sau đó, phần đất đã bị phái mãi trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Phú Mỹ. Bà L1 đã trả lại được 100.000.000 đồng tiền cố đất cho ông L. Còn nợ lại 120.000.000 đồng.

Ông L yêu cầu Bà L1, bà P trả lại tiền cố đất 120.000.000 đồng.

Ý kiến của ông L tại phiên tòa: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với Bà L1, bà P. Ngoài ra, ông L không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân:

Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định tại Điều 48, 203 Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án tại phiên tòa đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn ông L đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn Bà L1, bà P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt tại phiên tòa, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Qua đó, bị đơn đã không chấp hành nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Ông L yêu cầu Bà L1, bà P trả lại số tiền cố đất 120.000.000 đồng là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông L.

Các tài liệu, chứng cứ của vụ án:

Bản photo đã đối chiếu Tờ cố đất ngày 09-9-2017 và biên nhận ngày 29-7-2019 về trả tiền cố đất 100.000.000 đồng.

Biên bản xác minh về quyền sử dụng đất trồng lúa của Bà L1, bà P ngày 16-3-2021 tại Ủy ban nhân dân xã Phú Thọ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phân tích, đánh giá và nhận định như sau:

[1] Ông L có đơn khởi kiện đối với Bà L1, bà P về yêu cầu trả lại tiền cố đất. Bà L1, bà P có địa chỉ cư trú tại ấp T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang. Do đó, quan hệ pháp luật của vụ án xác định là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân theo quy định

tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà L1, bà P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Ông L với Bà L1, bà P đều tự nguyện xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đối với 06 công tầm cắt đất trồng lúa tọa lạc xã Phú Thọ, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang, số tiền 220.000.000 đồng, thời gian 02 năm kể từ vụ thu đông năm 2017 đến cuối vụ hè thu năm 2019 tại tờ cố đất ngày 09-9-2017, việc thỏa thuận của hai bên phù hợp quy định tại Điều 309 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, đối tượng của giao dịch dân sự về cầm cố quyền sử dụng đất không được pháp luật đất đai điều chỉnh về trình tự, thủ tục, không ghi nhận cho người sử dụng đất được thực hiện quyền cầm cố theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Do đó, giao dịch dân sự cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông L với Bà L1, bà P theo tờ cố đất ngày 09-9-2017 có nội dung vi phạm điều cấm của luật đất đai nên giao dịch dân sự cố đất vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập theo quy định tại Điều 122, Điều 123, khoản 1 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Dù vậy, ông L thừa nhận không còn quản lý, canh tác phần đất nhận cầm cố do quyền sử dụng đất của Bà L1, bà P đã được chuyển nhượng cho người khác vào năm 2019. Ngoài ra ông L còn thừa nhận Bà L1, bà P đã trả lại một phần tiền cố đất 100.000.000 đồng cho ông L, còn nợ lại số tiền cố đất 120.000.000 đồng theo tờ biên nhận ngày 29-7-2019 do Bà L1, bà P ký nhận. Bên cạnh đó, kể từ ngày Tòa án thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Bà L1, bà P không có văn bản ý kiến đối với yêu cầu của ông L nên ông L không phải chứng minh gì khác theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, ông L yêu cầu Bà L1, bà P trả lại tiền cố đất 120.000.000 đồng là phù hợp nội dung biên nhận ngày 29-7-2019 nên Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông L theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông L nên Bà L1, bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 122, 123, khoản 1, 2 Điều 131, Điều 309 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Thành L đối với bị đơn bà Huỳnh Thị L1, bà Huỳnh Thị P về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Bà Huỳnh Thị L1 và bà Huỳnh Thị P phải trả lại tiền cố đất cho Ông Nguyễn Thành L 120.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì bên phải thi hành án còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông L có đơn miễn tạm ứng án phí do người cao tuổi.

Bà Huỳnh Thị L1, bà Huỳnh Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.000.000 đồng.

Ông L có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày được tính từ ngày tuyên án.

Bà L1, bà P vắng mặt tại phiên tòa, thời hạn kháng cáo 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Bản án này 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân;
- Lưu: Văn thư, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Tâm Nhân