

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TỊNH BIÊN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH AN GIANG **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 35/2017/DS-ST
Ngày: 29/11/2017
V/v tranh chấp dân sự về cầm cố
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TỊNH BIÊN

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

*Thẩm phán – Chủ trì phiên tòa: Bà **Võ Thị Ngọc Mỹ**.*

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Ngô Thanh Dũng**.

2. Ông **Trần Thanh Hoàng**.

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông **Trần Văn Quới** - cán bộ tòa
án nhân dân huyện Tịnh Biên.*

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tịnh Biên tham gia phiên tòa:
Ông **Phạm Hoàng Phong**.*

Trong ngày 29 tháng 11 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2015/TLST-DS ngày 29 tháng 05 năm 2015 về tranh chấp dân sự về cầm cố quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2017/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Quốc Đ**, sinh năm 1988. Địa chỉ: tổ 11, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh A, (Có mặt).

Bị đơn: Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1950; Bà **Nguyễn Thị X** (S), sinh năm 1955. Địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh A, (Vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng N – Chi nhánh C. Đại diện theo ủy quyền: do ông **Giang Thanh N** - Trưởng phòng Kế hoạch và Kinh doanh Ngân hàng N, chi nhánh C đại diện theo Quyết định ủy quyền số 18/NHN_oCL ngày 10/3/2017, (Vắng mặt).

Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện T. Đại diện theo ủy quyền do ông **Lê Văn N** – Chấp hành viên đại diện, (Vắng mặt).

Ông **Lê Tùng C** (K), sinh năm 1983. Địa chỉ: tổ 3, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh A, (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc Đ trình bày: Vào khoảng năm 2010 ông Trần Văn T ngụ ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh A mua phân bón, thuốc bảo vệ thực vật của tôi và thỏa thuận cuối vụ lúa sẽ thanh toán, đến tháng 5/2013 tổng kết số tiền ông T nợ tiền phân bón cả vốn lẫn lãi là 225.000.000 đồng.

Khi đó, ông T bà X thống nhất số nợ với tôi là 225.000.000 đồng và cầm cố diện tích đất sản xuất lúa 2 vụ cho tôi diện tích là 8 công tằm cắt đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh A. Thời hạn cố đất là từ ngày 3/5/2013 đến ngày 3/8/2013 nếu hết thời hạn mà ông T, bà X (S) không chuộc lại đất thì tôi sẽ tiếp tục canh tác. Trong quá trình thực hiện hợp đồng cố đất thì chúng tôi có lập tờ cố đất viết tay đề ngày 03/5/2013.

Nay đã quá thời hạn cố đất như thỏa thuận, tôi yêu cầu ông T, bà X trả lại tôi số tiền cố đất là 225.000.000 đồng, và khi nào bị đơn trả đủ tiền, thì tôi sẽ trả lại toàn bộ diện tích đất mà ông T, bà X cố cho tôi. Hiện nay diện tích đất này tôi đã cho ông Lê Tùng C (K) thuê lại với giá 15.000.000 đồng/năm. Có ghi giấy tay tờ cho mượn đất ngày 20/8/2013.

Theo bản trích đo địa chính xác định diện tích đang cầm cố là 10.239 m² thuộc tờ bản đồ 01, số thửa 192, 239, 240 tại mốc điểm 2, 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 thuộc giấy chứng nhận 01170/mK, cấp ngày 06/11/1996 đứng tên Nguyễn Thị S, do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T lập ngày 15/8/2016.

- Bị đơn ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị X (S): không có ý kiến từ khi thụ lý đến khi xét xử.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Lê Tùng C (K) trình bày: Hiện tại tôi đang canh tác trên diện tích đất mà ông T, bà X (S) cố cho ông Nguyễn Quốc Đ, ông Đ cho tôi thuê lại mỗi năm 15.000.000 đồng, thuê năm nào tính tiền năm đó, thuê từ năm 2013 cho đến nay. Có ghi giấy tay tờ cho mượn đất ngày 20/8/2013. Trong vụ án này tôi không có yêu cầu, khi nào ông Đ không cho thuê nữa thì tôi sẽ giao lại đất cho ông Đ. Diện tích tôi đang canh tác đúng với diện tích trong bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T lập ngày 15/8/2016.

+ Ý kiến trình bày của Ngân hàng N - chi nhánh C (do ông Giang Thanh N đại diện): Ngày 12/5/2011 bà Nguyễn Thị X có ký hợp đồng tín dụng số 190/HĐTD với Ngân hàng C để vay số tiền 600.000.000 đồng và bảo đảm bằng hợp đồng thế chấp số 190/HĐTC ngày 12/5/2011, do ông T, bà X cùng ký tên. Trong đó có thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất số 01170/mK, cấp ngày 06/11/1996, tổng diện tích 34.470 m² đứng tên Nguyễn Thị S. Do bà X không thanh toán nợ đến hạn, nên đã khởi kiện tại Tòa án Tỉnh Biên, giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 72/2014/QĐST-DS ngày 19/9/2014 và đang được thi hành án. Do đó, Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án này, còn việc cầm cố là thỏa thuận giữa ông Đ với ông T, bà X.

+ Chi cục Thi hành án dân sự huyện T (do ông Lê Văn N đại diện): Căn cứ quyết định số 72/2014/QĐST-DS ngày 19/9/2014 của Tòa án Tỉnh Biên. Hiện nay Thi hành án đang tiến hành kê biên tài sản của ông T, bà X theo quyết định 273//QĐ-CCTHA ngày 15/01/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T và quyết định 19/QĐ-CCTHA ngày 09/3/2015 của Chi cục Thi hành án huyện T. Trong đó tài sản kê biên có Quyền sử dụng đất số 01170/mK, cấp ngày 06/11/1996, tổng diện tích 34.470 m² đứng tên Nguyễn Thị S, đang giao cho bà X, ông T quản lý.

- Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về việc tuân thủ pháp luật của thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đảm bảo đúng theo qui định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo qui định tại các điều 70,71,72,73 điều 234 của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Xuất phát từ việc mua bán phân bón, đến ngày 03/5/2013 ông T, bà X còn nợ ông Đ 225.000.000 đồng và hai bên đã thống nhất chuyển sang giao kết hợp đồng cầm cố đất. Nên việc Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là chính xác. Tuy nhiên, đối tượng hợp đồng cầm cố là quyền sử dụng đất, không được quy định tại Điều 106 Luật đất đai 2003 (nay là Điều 167 Luật đất đai 2013). Nên xác định giao dịch này vô hiệu, do mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của Pháp luật.

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:

- Về tố tụng: Dựa vào xác minh tại công an xã Đ ngày 16/7/2015 và ngày 28/5/2015 thì ông T, bà X có hộ khẩu thường trú tại địa phương. Nhưng đã bỏ địa phương từ tháng 4/2015, hiện không biết ở đâu.

Theo hồ sơ hòa giải tại xã T, ông Đ có đơn thưa ông T, bà X ngày 09/2/2015, được Ủy ban nhân dân xã T tiến hành hòa giải ngày 26/5/2015, có mặt ông T và ông Đ. Tiếp theo, ngày 28/5/2015 ông Đ khởi kiện tại Tòa án và Tòa án đã thụ lý vụ án ngày 29/5/2015. Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, thì ông T có đơn xin xét việc chuyển nhượng ngày 04/6/2015 gửi Tòa án, với nội dung xác định việc cầm cố đất với ông Đ cho rằng việc cầm cố ông Đ là diện tích khác, còn diện tích đang thực hiện chuyển nhượng tại văn phòng đăng ký đất đai huyện T là diện tích khác. Điều này chứng tỏ ông T, bà X đã biết được sự việc đang tranh chấp với ông Đ về số tiền cầm cố đất 225.000.000 đồng.

Trường hợp này ông Đ đã ghi đầy đủ và đúng nơi cư trú của bị đơn, nhưng khi thay đổi địa chỉ không thông báo địa chỉ mới cho cơ quan thẩm quyền về cư trú làm cho người khởi kiện không biết, nhằm mục đích che giấu địa chỉ,

trốn tránh nghĩa vụ, theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án vẫn tiến hành giải quyết theo thủ tục chung.

Mặt khác, ông T, bà X đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông T, bà X.

- Về nội dung: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Xuất phát ngày 03/5/2013 ông T, bà X có thỏa thuận cầm cố đất cho ông Nguyễn Quốc Đ, diện tích 08 công tằm cắt, đất ruộng toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện T, với thời hạn cầm cố từ ngày 03/5/2013 đến 03/8/2013, giá cầm cố là 225.000.000 đồng. Việc cầm cố có lập giấy tay, “*tờ cố đất*” ghi ngày 03/5/2013 do ông T, bà X ký tên người cố đất. Được xác lập bằng lời khai nhận của ông T tại biên bản lời khai ngày 06/5/2013 của ấp T và Biên bản hòa giải ngày 26/5/2015 xác định có cầm cố đất cho ông Đ và thừa nhận còn nợ 225.000.000 đồng. Do đó, có căn cứ xác định việc cầm cố quyền sử dụng đất này là có thật.

Xét về hợp đồng cầm cố theo Điều 105, 106 Luật đất đai 2003 quy định, tuy nhiên quyền cầm cố 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, xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, mà tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu, hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Mặt khác, do giao dịch được thực hiện trong thời kỳ hôn nhân của ông T, bà X và số tiền nợ này được sử dụng đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình. Nên ông T. Bà X có trách nhiệm liên đới trả khoản nợ này.

Do đó, ông T bà X phải trả lại 225.000.000 đồng cho ông Đ và ông Đ phải trả lại đất cho ông T, bà X. Tuy nhiên tại thời điểm này đất được xác định do ông C (K) canh tác, quản lý. Nên ông Đ và ông C (K) phải có nghĩa vụ giao trả diện tích 10.239 m² thuộc tờ bản đồ 01, số thửa 192, 239, 240 tại mốc điểm 2, 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 thuộc giấy chứng nhận 01170/mK, cấp ngày 06/11/1996 đứng tên Nguyễn Thị S, do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T lập ngày 15/8/2016 cho ông T, bà X.

Đối với việc cho mượn đất giữa ông Đ với ông C (K), do ông C không có yêu cầu nên Tòa án không xem xét giải quyết. Nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N chi nhánh C và Thi hành án không có yêu cầu, nên cũng không đặt ra xem xét giải quyết.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015, Điều 122, 131, 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Luật hôn nhân gia đình 2015; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc Đ.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố tài sản quyền sử dụng đất lập giấy tay bằng “*tờ có đất ghi ngày 03/5/2013*” giữa ông Nguyễn Quốc Đ với ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị X là vô hiệu toàn bộ.

Buộc ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Quốc Đ, số tiền 225.000.000 đồng (*hai trăm hai mươi lăm triệu đồng*).

Buộc ông Nguyễn Quốc Đ và ông Lê Tùng C (K) có trách nhiệm giao trả cho ông T, bà X diện tích 10.239 m² thuộc tờ bản đồ 01, số thửa 192, 239, 240 tại mốc điểm 2, 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 thuộc giấy chứng nhận 01170/mK, cấp ngày 06/11/1996 đứng tên Nguyễn Thị S, theo Bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T lập ngày 15/8/2016.

(*Kèm theo Bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T lập ngày 15/8/2016*).

Bên phải thi hành án không thi hành án khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Quốc Đ phải chịu 11.250.000 đồng (*mười một triệu, hai trăm năm mươi ngàn*) tiền án phí. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 5.625.000 đồng (*năm triệu, sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng*) do ông Đ đã nộp theo biên lai thu số 0005902 ngày 29 tháng 5 năm 2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Ông Đ phải nộp thêm 5.625.000 đồng (*năm triệu, sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng*).

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày được thông báo hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND h.Tỉnh Biên;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Lưu HS & VP;

Võ Thị Ngọc Mỹ