

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ TÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản số: 140/2018/DS-ST

Ngày: 05 - 6 - 2018

*“V/v tranh chấp về hợp đồng cầm cố quyền
sử dụng đất và đòi lại tài sản”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Hai

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Ngân.

2. Bà Nguyễn Thúy Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Ngọc Thảo - Thư ký Toà án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa:
Ông Lê Hữu Đức - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 5 và ngày 05 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 83/2014/TLST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2014 về việc tranh chấp về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2018/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lý Văn M, sinh năm 1944.

1.2. Bà Hồ Thị Hoàng M, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: số 205/18C/17B, Tân Hòa Đ, Ph 14, Q 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Thạch Minh Nh, sinh năm 1993, địa chỉ: số 535, đường Nguyễn Tri Ph, Ph 8, Q 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 3 năm 2018.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M, bà M: Luật sư Lê Văn Đ thuộc Văn phòng luật sư Hà Hải và Cộng Sự - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn*: Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1968.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1964. Cùng địa chỉ: ấp Phú Trung, xã Phú Thành, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.
(Ông Nh, Đ; bà M và D có mặt; Luật sư và ông M vắng mặt).

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 20 tháng 02 năm 2014 và trong quá trình giải quyết vụ án ông Lý Văn M, bà Hồ Thị Hoàng M trình bày:

Ngày 12 tháng 9 năm 1996 ông Lý Văn M cớ cho ông Phạm Văn Đ diện tích đất nông nghiệp khoảng 6.000m² tọa lạc tại ấp Hòa B, xã Hòa L, huyện Phú T, tỉnh An Giang để lấy 40 chỉ vàng 24k. Thời hạn cớ là bốn năm, có lập hợp đồng. Sau đó ông M, bà M đem quyền sử dụng đất thế chấp Ngân hàng Tứ Giác Long Xuyên để vay 8.000.000 đồng. Do hoàn cảnh khó khăn và ông M bị bệnh tai biến nên gia đình đã lên Thành phố Hồ Chí Minh để làm ăn, sinh sống và tiện bề chữa bệnh cho ông M.

Năm 1999 Ngân hàng Tứ Giác Long Xuyên đã tiến hành thu hồi khoản nợ của ông M, bà M. Lúc này ông Đ đã thay mặt ông M, bà M thanh toán cả gốc lẫn lãi là 11.696.000 đồng.

Năm 2013 khi ông M, bà M trở về địa phương, yêu cầu được chuộc lại đất thì ông Đ chỉ đồng ý cho chuộc lại đất với số vàng là 63 chỉ vàng 24K (trong đó vàng cầm cớ đất 40 chỉ và số tiền 11.696.000 đồng trả thay trên quy ra tương ứng 23 chỉ) và tiền lãi của 23 chỉ vàng mỗi tháng trả lãi suất 1,3 chỉ tính đến nay 218,4 chỉ vàng 24K.

Nay yêu cầu hủy giấy cớ đất ngày 12/9/1996 và khôi phục lại tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Tại đơn phản tố ngày 07 tháng 4 năm 2014 và quá trình giải quyết vụ án ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị D trình bày:

Vào năm 1996 ông Đ nhận cớ diện tích khoảng 6.000m² đất nông nghiệp của vợ chồng ông M, bà M là 40 chỉ vàng 24K, thời hạn cớ đến năm 2000 thì chuộc lại. Vợ, chồng ông Đ đã nhận đất canh tác và giao đủ vàng cho vợ chồng ông M từ năm 1996 đến nay.

Trong thời gian cố, vợ chồng ông M mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vay của Ngân hàng Tứ Giác Long Xuyên rồi bỏ đi.

Năm 1999 Ngân hàng đòi nợ vay vợ chồng ông Đ lo sợ bị Ngân hàng phát mãi đất cố nên đã tự nguyện bỏ ra số tiền 11.696.000 đồng để trả thay. Số tiền trên chúng tôi vay của bà Nguyễn Thị H, địa chỉ ấp Hòa B 3, xã Hòa L, huyện Phú T, tỉnh An Giang, mỗi tháng trả lãi 1,3 chỉ vàng (thời điểm này giá vàng là 500.000đồng/chỉ)

Nay ông Đ, bà D đồng ý cho chuộc lại đất với điều kiện phải trả cho vợ chồng ông 63 chỉ vàng 24K và tiền lãi 218,4 chỉ vàng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị Hoàng M và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lý Văn M và bà M cùng trình bày:

Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phú Tân hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 9 năm 1996, diện tích theo đo đạc hiện nay là 5.813m² đất nông nghiệp giữa vợ chồng ông M và vợ chồng ông Đ. Vợ chồng ông M sẽ trả lại 40 chỉ vàng 24K và 11.696.000 đồng tiền đã trả Ngân hàng thay, đồng ý trả tiền lãi của số tiền trả thay nói trên từ năm 1999 đến nay là 40.000.000 đồng.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

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 những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật. Đối với những người vắng mặt tại phiên tòa, cũng đã có đơn xin vắng mặt nên xét xử vắng mặt họ.

Về nội dung: Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự và đồng ý trả lại bị đơn 40 chỉ vàng 24K, tự nguyện trả lại số tiền 11.696.000 đồng, tiền lãi từ ngày bị đơn trả thay cho Ngân hàng Tứ Giác Long Xuyên cho đến nay là 40.000.000 đồng và tiền trang trả đất 10.000.000đ. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ 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, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi Kiểm sát viên phát biểu việc tuân theo pháp luật tố tụng và đề xuất nội dung giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Ông Lý Văn M được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn yêu cầu vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông.

Ông Lý Văn M, bà Hồ Thị H M nhờ Luật sư Lê Văn Đ là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là phù hợp với quy định tại Điều 75 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà Hồ Thị Hoàng M ủy quyền cho ông Thạch Minh Nh tham gia tố tụng và tại phiên tòa bà M cũng có mặt là phù hợp với quy định tại Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà M, ông M và ông Đ bà D vào ngày 12 tháng 9 năm 1996 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 để giải quyết.

Quá trình tố tụng, ông Đ và bà D phản tố và Tòa án đã thụ lý yêu cầu này. Tuy nhiên, qua xem xét đơn phản tố ngày 07/4/2014 của vợ chồng ông Đ, Hội đồng xét xử xác định không phải là yêu cầu phản tố. Bởi vì, theo quy định tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự thì yêu cầu đòi lại 23 chỉ vàng không nhằm bù trừ nghĩa vụ đối với yêu cầu của nguyên đơn.

[2]. Về thẩm quyền:

Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản giữa ông Lý Văn M, bà Hồ Thị Hoàng M với ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị D là tranh chấp về hợp đồng dân sự; Bị đơn có nơi cư trú tại xã Phú Th, huyện Phú T nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án huyện Phú Tân theo khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thời hiệu: Đương sự không yêu cầu áp dụng nên không xem xét.

[4]. Về nội dung:

[4.1] Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện vợ chồng ông M và vợ chồng ông Đ đều thống nhất vào ngày 12/9/1996 giữa các bên giao kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, có lập thành văn bản, thỏa thuận về thời gian, vị trí, số vàng cố. Như vậy hợp đồng giữa các đương sự có diễn ra. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 73 của Luật đất đai năm 1993 thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố nên việc thỏa thuận giữa các đương sự là trái với quy định của pháp luật. Do đó hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu (Điều 229 của Bộ luật

dân sự năm 1995 quy định đối tượng của hợp đồng cầm cố chỉ là động sản) nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Căn cứ vào Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995 các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, Hội đồng xét xử buộc vợ chồng ông M có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Đ 40 chỉ vàng 24K loại vàng thị trường 96%; Vợ chồng ông Đ có trách nhiệm giao trả lại cho vợ chồng ông M diện tích đất nông nghiệp đang canh tác đo đạc thực tế là 5.813m² theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 03/01/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Phú Tân.

[4.2] Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận với nhau, theo đó vợ chồng ông M đồng ý trả cho vợ chồng ông Đ tổng số tiền là 61.696.000 đồng gồm: 10.000.000 đồng (tiền cải tạo bồi bổ đất); 40.000.000 đồng (tiền lãi trả thay Ngân hàng); 11.696.000 đồng (tiền vốn gốc trả thay Ngân hàng).

[5]. Về chi phí đo đạc, định giá: Do hợp đồng cầm cố đất vô hiệu nên các bên, phải chịu $\frac{1}{2}$ của số tiền 1.846.000 đồng. Vợ chồng ông Đ tạm ứng nên vợ chồng ông M phải hoàn trả $\frac{1}{2}$ tương ứng số tiền 923.000 đồng.

[6] Về án phí: Hợp đồng cầm cố vô hiệu nên mỗi bên phải chịu án phí không có giá ngạch, số tiền là 150.000 đồng; ông M, bà M còn phải chịu thêm án phí có giá ngạch của số tiền hoàn trả cho vợ chồng ông Đ là 3.085.000 đồng.

Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 ông M thuộc trường hợp được miễn tiền án phí nhưng ông không có đơn nên Hội đồng xét xử không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 73 Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ Điều 229; Điều 146; Điều 473 bộ luật dân sự năm 1995.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 39; Điều 75; Điều 85; Điều 147; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Điều 27 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Văn M, bà Hồ Thị Hoàng M.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 12/9/1996 giữa ông M và ông Đ vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị D giao trả lại cho ông Lý Văn M, bà Hồ Thị Hoàng M diện tích đất nông nghiệp là 5.813m² thuộc thửa số 286 (cấp đổi thành thửa 551), diện tích 2.132m² và thửa số 383 (cấp đổi thành một phần thửa 592), diện tích 3.681m² tờ bản đồ số 03 (cấp đổi thành tờ 40), tọa lạc xã Hòa Lạc, huyện Phú Tân thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 15, 16, 17, 18 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 03/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất Chi nhánh Phú Tân, tỉnh An Giang.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật bà M và ông M có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký lại phần đất do ông Đ và bà D giao trả.

Bà Hồ Thị Hoàng M, ông Lý Văn M phải trả lại cho ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị D 40 (bốn chục) chỉ vàng 24K, loại vàng thị trường 96%.

Công nhận sự tự nguyện của bà Hồ Thị Hoàng M, ông Lý Văn M trả lại số tiền 61.696.000đ (Sáu mươi một triệu sáu trăm chín mươi sáu ngàn đồng) cho ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị D.

Về chi phí đo đạc, định giá: số tiền 1.846.000 đồng; ông M, bà M phải chịu 923.000 đồng, ông Đ, bà D phải chịu 923.000 đồng. Ông Đ, bà D đã tạm ứng nên ông M, bà M có trách nhiệm trả lại.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lý Văn M, bà Hồ Thị Hoàng M phải chịu: 3.235.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.200.000 đồng theo biên lai thu số 07247 ngày 14 tháng 4 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân. Ông M, bà M phải tiếp tục nộp 35.000 đồng.

Ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị D phải chịu: 150.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.750.000đ, theo biên lai số 07253 ngày 14/4/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, còn lại 1.600.000đ trả lại cho ông Đ và bà D;

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

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà người có nghĩa vụ không thi hành đối với khoản tiền thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Phú Tân;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Hai