

**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: 99/2017/DS-ST

Ngày: 25-9-2017

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: Bà Nguyễn Anh Thư.*

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Huỳnh Tấn Khoa**.

2. Bà **Đặng Thị Kim Xuyên**.

*- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Kiệt* – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Không tham gia phiên tòa.*

Trong ngày 25 tháng 9 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 191/2017/TLST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2017 về tranh chấp “*Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 124/2017/QĐXXST-DS, ngày 15 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị G** - Sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số 377, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn P** - Sinh năm 1983, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 08/8/2017).

Địa chỉ: Số 477A/24, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (Có văn bản xin xét xử mặt).

2. Bị đơn: Ông **Trần Hữu N** - Sinh năm 1971 (Có mặt).

Bà **Nguyễn Thị Lệ H** - Sinh năm 1971 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Cùng ngụ ấp N, xã N, huyện C, tỉnh An Giang.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Trong đơn khởi kiện, tờ tự khai và các biên bản hòa giải nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 24/11/2011 giữa bà G với vợ chồng Trần Hữu N, Nguyễn Thị Lệ H thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 6.000m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa, với giá 05 (năm) lượng vàng 24kra, loại 9999, thời hạn cầm cố là 03 năm từ ngày 29/10/2011 đến ngày 29/10/2014, đất tọa lạc ấp Kiến Hưng 2, xã Kiến Thành, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang. Việc cầm cố này có làm “Tờ cổ đất ruộng”, do ông N, bà H tự viết và ký tên. Khi viết xong thì bà G đã giao đủ số vàng nói trên cho vợ chồng ông N, bà H. Vì bà G đơn chiếc nên đã cho vợ chồng ông N, bà H thuê lại quyền sử dụng đất nói trên để canh tác với giá 2.600.000đ/1000m<sup>2</sup>, thời gian đầu thì có trả tiền thuê đất cho bà G nhưng từ tháng 6/2016 cho đến nay không trả tiền thuê đất cho bà G. Bà G có yêu cầu ông N, bà H nhiều lần trả lại vàng cầm cố cho bà vì đã hết hạn cầm cố nhưng ông N, bà H vẫn không thực hiện. Nay yêu cầu tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 24/11/2011 giữa bà Nguyễn Thị G với vợ chồng Trần Hữu N, Nguyễn Thị Lệ H vô hiệu, đồng thời yêu cầu ông Trần Hữu N, bà Nguyễn Thị Lệ H trả lại 05 lượng vàng 24kra, loại 9999 đã cầm cố. Bà không yêu cầu ông Trần Hữu N, bà Nguyễn Thị Lệ H trả tiền thuê đất từ tháng 06/2016 đến nay. Phần đất cầm cố này hiện vợ chồng ông N, bà H đang quản lý, sử dụng nên bà G không yêu cầu Tòa án đo đạc xem xét, thẩm định và định giá tài sản tranh chấp.

Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và gửi ý kiến như sau: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 24/11/2011 giữa nguyên đơn với ông N, bà H vô hiệu. Buộc ông N, bà H trả lại cho bà G số vàng 05 (năm) lượng vàng 24k vàng 9999 quy ra thành tiền 174.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi suất. Tại các phiên hòa giải phía bị đơn thừa nhận nội dung cầm cố đất như nguyên đơn trình bày. Giữa nguyên đơn và bị đơn cũng đã thống nhất cách giải quyết vụ án phía bị đơn đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 24/11/2011, đồng ý trả cho nguyên đơn số vàng 05 lượng vàng 24k vàng 9999. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông N bà H trả cho bà G số vàng 05 (năm) lượng vàng 24k vàng 9999. Nguyên đơn xin rút lại yêu cầu, không yêu cầu quy ra thành tiền 174.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trần Hữu N và bà Nguyễn Thị Lệ H trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà G về thời gian

cầm cố, số vàng cầm cố là 05 lượng vàng 24kra, loại 9999. Nay đối với yêu cầu của nguyên đơn bà G, ông N, bà H đồng ý tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 24/11/2011 giữa vợ chồng ông bà với bà Nguyễn Thị G là vô hiệu và vợ chồng ông bà đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị G 05 lượng vàng 24kra, loại 9999.

Tại phiên tòa hôm nay ông Trần Hữu N giữ nguyên ý kiến, bà Nguyễn Thị Lệ H vắng mặt.

### **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 pháp luật tố tụng:** [1] Bà Nguyễn Thị G khởi kiện ông Trần Hữu N và bà Nguyễn Thị Lệ H. Ông Trần Hữu N và bà Nguyễn Thị Lệ H có nơi cư trú tại ấp N, xã N, huyện C, tỉnh An Giang nên Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà H là có căn cứ.

[3] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ý kiến rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu quy ra thành tiền 174.000.000 đồng. Xét thấy, việc rút yêu cầu nói trên là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**- Về pháp luật nội dung:** [4] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G. Hội đồng xét xử nhận thấy bà G và vợ chồng ông N bà H đều thống nhất ngày 24/11/2011 giữa bà Nguyễn Thị G với vợ chồng Trần Hữu N, Nguyễn Thị Lệ H có thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 6.000m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa, với giá 05 (năm) lượng vàng 24kra, loại 9999, thời hạn cầm cố là 03 năm từ ngày 29/10/2011 đến ngày 29/10/2014, đất tọa lạc ấp Kiến Hưng 2, xã Kiến Thành, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang nên căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xác định các bên đã xác lập Hợp đồng trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận và Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà G với vợ chồng ông N bà H là có thật. Tuy nhiên, trong các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai 2013 thì không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, đây chỉ là giao dịch tự phát trong nhân dân, pháp luật chưa quy định nên khi phát sinh tranh chấp thì giao dịch dân sự vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của hai bên, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó,

Hội đồng xét xử căn cứ Điều 127, Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 để tuyên vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị G với vợ chồng Trần Hữu N, Nguyễn Thị Lệ H là phù hợp. Phần đất cầm cố từ trước đến nay do vợ chồng ông N, bà H quản lý, sử dụng nên Hội đồng xét xử không buộc bà G phải giao trả đất cho vợ chồng ông N, bà H là có cơ sở. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa hôm nay bị đơn đồng ý trả lại 05 lượng vàng 24k, loại 9999 cho bà Nguyễn Thị G. Xét thấy, sự tự nguyện này là phù hợp quy định pháp luật nên chấp nhận.

**[5] Về án phí:** Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### QUYẾT ĐỊNH

**Áp dụng:** - Các Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 227, khoản 2 Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Các Điều 127, Điều 137 của Bộ luật dân sự 2005;

- Điều 167 Luật đất đai 2013;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G đối với ông Trần Hữu N và bà Nguyễn Thị Lệ H.

+ Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị G với ông Trần Hữu N và bà Nguyễn Thị Lệ H vô hiệu.

+ Công nhận sự tự nguyện của ông Trần Hữu N và bà Nguyễn Thị Lệ H trả cho bà Nguyễn Thị G 05 (năm) lượng vàng 24k, loại 9999.

+ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G đối với yêu cầu quy ra thành tiền 174.000.000 đồng.

- Án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông Trần Hữu N và bà Nguyễn Thị Lệ H phải chịu.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị G số tiền tạm ứng án phí là 4.350.000 đồng (Bốn triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0014046, ngày 14.6.2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt hợp lệ bản án.

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./.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện Chợ Mới;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Nguyễn Anh Thư**

**HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Hồ Trung Châu**

Bị đơn ông Nguyễn Hữu Thống và bà Bùi Thị Diệp đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Thống, bà Diệp là phù hợp theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.





