

Bản án số: **195/2019/DS-ST**

Ngày: 17/10/2019

V/v “tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất
và tài sản bị cưỡng chế thi hành án”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN PHÚ-TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Phong Phi**

-Các Hội thẩm nhân dân:

Ông **Huỳnh Thanh Hùng**

Ông **Võ Hoàng Nghiệp**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Đỗ Ngọc Mai Thi** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Ngọc Trà Mi** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Phú. Tòa án nhân dân huyện An Phú mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 90/2019/TLST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và tài sản bị cưỡng chế thi hành án*” theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 613/2018/QĐST-DS ngày 24 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Cao Văn H**, sinh năm 1983; nơi cư trú: tổ 10, ấp An Hưng, thị trấn An Phú, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

Đại diện ủy quyền nguyên đơn có bà **Huỳnh Thị Thang**, sinh năm 1943; nơi cư trú ấp An Hưng, thị trấn An Phú, huyện An Phú, tỉnh An Giang, theo văn bản ủy quyền ngày 18/4/2019 tại Ủy ban nhân dân thị trấn An Phú (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Văn G**, sinh năm 1955; (vắng mặt)

2. Bà **Phan Thị Giới**, sinh năm 1969; (vắng mặt)

Cư trú: tổ 7 ấp Vĩnh Thuận, xã Vĩnh Hậu, huyện An Phú, tỉnh An Giang

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. **Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú;** Địa chỉ: Ấp An Thịnh, thị trấn An Phú, huyện An Phú, tỉnh An Giang (có đơn vắng mặt).

2. **Ngân thương mại cổ phần Kiên Long.** Chi nhánh cho vay là Chi nhánh Ngân thương mại cổ phần Kiên Long, An Giang, Phòng giao dịch Châu Đốc; Địa chỉ số 26, đường Phan Văn Vàng, khóm Châu Quới 3, phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang. Đại diện theo ủy quyền của tổng giám đốc là bà Trương Thị Thu Thảo, sinh năm 1984, Giám đốc Ngân hàng TMCP Kiên Long – Phòng giao dịch Châu Đốc, theo giấy ủy quyền số 1674/UQ-NHKL ngày 08/8/2019. (có đơn vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai cùng với các tài liệu kèm theo của nguyên đơn ông Cao Văn H trình bày: Vào tháng 10/2012 ông H có nhận cổ phần đất có diện tích 2.500 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00529eL do Ủy ban nhân dân huyện An Phú cấp ngày 11/10/2012 do ông G đứng tên quyền sử dụng đất với số tiền 70.000.000 đồng, thời hạn có 02 năm. Khi có đất các bên có làm tờ có đất đề tháng 10/2016. Khi hết thời hạn có đất thì vợ chồng ông G, bà Giới không hoàn tiền lại cho ông H.

Nay, ông G, bà Giới đã thế chấp Ngân hàng phần đất trên và bị cưỡng chế thi hành án do vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ với Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long. Do quyền lợi ảnh hưởng ông H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông G, bà Giới trả lại tiền có đất cho ông H số tiền 70.000.000 đồng.

Bị đơn ông G và bà Giới cùng trình bày: Thống nhất với lời trình bày nguyên đơn là vào tháng 10/2012 ông G và bà Giới có cổ phần đất có diện tích 2.500 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00529eL do Ủy ban nhân dân huyện An Phú cấp ngày 11/10/2012 do ông G đứng tên quyền sử dụng cho ông H với số tiền 70.000.000 đồng. Đồng thời thống nhất thời gian có đất và việc thế chấp phần đất trên cho Ngân thương mại cổ phần Kiên Long. Hiện nay, phần đất trên đang được phát mãi hóa giá để trừ nợ Ngân hàng. Ông G và bà Giới đồng ý hoàn lại số tiền cho ông H 70.000.000 đồng nhưng hiện nay hoàn cảnh gia đình gặp khó khăn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long trình bày: Vào ngày 22/6/2017 ông Nguyễn Văn G có đến Ngân thương mại cổ phần Kiên Long – phòng giao dịch Châu Đốc vay số tiền 1.500.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng từng lần số 129/17/HĐTD/1201-5001 ngày 22/06/2017 thời hạn vay 12 tháng. Tuy nhiên khi đến hạn thanh toán vốn vay ông G không có khả năng thanh toán vốn vay. Nên Ngân thương mại cổ phần Kiên Long có khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện An Phú và được giải quyết bằng quyết công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 15/2019/QĐST-DS ngày 23/01/2019. Đến nay, phần tài sản thế chấp đã được kê biên để đảm bảo

thi hành án là đúng quy định pháp luật. Việc khởi kiện của ông H phía Ngân thương mại cổ phần Kiên Long không có ý kiến và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú trình bày: Việc khởi kiện của ông H đối với bị đơn ông G bà Giới liên quan đến phần đất hiện nay do Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú cưỡng chế kê biên để đảm bảo thanh toán nợ cho Ngân thương mại cổ phần Kiên Long. Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú xác định không có ý kiến và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã mở phiên họp để các đương sự thực hiện quyền tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định nhưng ông G, bà Giới vẫn vắng mặt nên Tòa án ghi nhận sự vắng mặt và không tiến hành hòa giải được.

Tại Phiên tòa đại diện ủy quyền nguyên đơn bảo lưu ý kiến như yêu cầu khởi kiện ban đầu. Riêng ông G, bà Giới, Ngân hàng, Chi cục thi hành án dân sự huyện An Phú đã được Tòa án triệu tập họp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt các đương sự trên theo thủ tục chung.

Quan điểm của vị đại diện Viện Kiểm Sát về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự là đúng thủ tục tố tụng. Cụ thể: Đối với Thẩm phán, xác định thẩm quyền, quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng là đúng pháp luật, thủ tục xét xử vắng mặt, cũng như việc tham gia xét hỏi tại phiên tòa của Hội đồng xét xử, đối với Hội đồng xét xử không có thành viên nào thuộc đối tượng phải thay đổi, thủ tục xét xử vắng mặt được đảm bảo.

Trong phần tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Phú phát biểu ý kiến như sau:

Về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu nội dung khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo của nguyên đơn và tài liệu chứng cứ của Tòa án thu thập nhận thấy phần đất các bên cầm cố theo tờ cổ đất lập 10/2012 là vô hiệu do vi phạm điều cấm do đó đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu và buộc bị đơn trả lại tiền đã nhận cho nguyên đơn là 70.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn ông G bà Giới và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng, Chi cục thi hành án dân sự huyện An Phú vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt, xem như từ bỏ quyền và nghĩa vụ tố tụng nên xét xử vắng mặt.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp được giải quyết: Yêu cầu khởi kiện của ông H là yêu cầu ông G và bà Giới phải trả lại số tiền đã cố đất 70.000.000

đồng, phần đất nhận cổ đã bị cưỡng chế thi hành án theo Quyết định 31/QĐ-CCTHADS ngày 08/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp được Tòa án xem xét giải quyết là: “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và tài sản bị cưỡng chế thi hành án” theo quy định tại khoản 3, khoản 12 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 177, 122, 123, 309, 310 Bộ luật dân sự 2015.

[3] Về thời hiệu: Các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu.

[4] Nhận định về nội dung:

Tháng 10/2016 ông G và bà Giới có 2.500 m² đất nông nghiệp thuộc quyền sử dụng của mình cho ông H với giá 70.000.000 đồng, thời hạn cổ là 02 năm tính từ tháng 10/2016 đến tháng 10/2018, nếu đến hạn chuộc mà phía ông G bà Giới không chuộc thì ông H được quyền tiếp tục canh tác. Việc cổ đất được các bên đồng ý, tự nguyện và các bên có làm hợp đồng cổ đất (tờ cổ đất) với nhau.

Từ đó có căn cứ xác định việc cổ đất nông nghiệp giữa ông Cao Văn H với ông Nguyễn Văn G và bà Phan Thị Giới là có xảy ra và được xác lập trên cơ sở tự nguyện. Tuy nhiên việc cổ đất nông nghiệp trong nhân dân mặc dù phổ biến nhưng không được pháp luật công nhận nên giao dịch giữa ông H và ông G, bà Giới bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 117 và Điều 123 Bộ luật dân sự 2015.

Về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông H và ông G, bà Giới là hợp đồng không đúng quy định của pháp luật đất đai và pháp luật dân sự theo quy định tại Điều 309, 310 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ Điều 132 Bộ luật dân sự, giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó cần buộc ông Cao Văn H có nghĩa vụ giao lại cho ông Nguyễn Văn G và bà Phan Thị Giới 2.500 m² đất nông nghiệp hiện ông H đang canh tác, do tài sản này hiện đang bị cưỡng chế thi hành án do đó Thi hành án tiếp tục xử lý tài sản theo quy định pháp luật, bên đang trực tiếp canh tác được thực hiện đến khi kết thúc mùa vụ thu hoạch; Ông G và bà Giới có nghĩa vụ trả lại cho ông H 70.000.000 đồng.

[5] Về án phí:

Ông H được chấp nhận yêu cầu nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông G bà Giới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do vắng mặt không có đơn xin miễn án phí nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 166, 167 Luật đất đai 2013;

Căn cứ vào Điều 116, 117, 122, 123, 131, 280, 288, 309, 310, 500, 502, 615 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2, khoản 12, Điều 26; Điều 91, 92, 93, 96, 147, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/UBTV Quốc Hội về án phí lệ phí

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn H

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (Tờ cổ đất) tháng 10 năm 2016 giữa ông Cao Văn H với ông Nguyễn Văn G và bà Phan Thị Giới là vô hiệu

Buộc ông Nguyễn Văn G và bà Phan Thị Giới liên đới trả lại cho ông Cao Văn H số tiền là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng).

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.

Tài sản là quyền sử dụng đất của ông G và bà Giới đã bị cưỡng chế kê biên theo Quyết định số 31/QĐ-CCTHADS ngày 08 tháng 4 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú, Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú tiếp tục thi hành Quyết định cưỡng chế kê biên xử lý tài sản theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà Chi cục thi hành án yêu cầu xử lý tài sản, nếu ông Cao Văn H đang canh tác thì vẫn được tiếp tục canh tác phần đất 2.500 m² cho đến khi thu hoạch xong các cây trồng trên đất (lúa, hoa màu...). Khi thu hoạch xong thì tài sản được xử lý theo quy định của Luật thi hành án.

Về án phí:

Ông H được nhận lại tiền tạm ứng án phí 1.750.000 đồng theo biên lai thu số 003092 ngày 04/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Phú.

Ông G và bà Giới phải cùng chịu 3.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự được quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng thời hạn kháng cáo của những người vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án tại nơi cư trú.

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 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:

- TA Tỉnh;
- VKS huyện;
- CC THADS;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

Nguyễn Phong Phi