

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH TRỊ
TỈNH SÓC TRĂNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 43/2017/DS-ST

Ngày 08-12-2017

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 THANH TRỊ, TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Biện công Năng**.

Các Hội thẩm nhân dân: 1) Ông **Nguyễn Công Lý**.

2) Ông **Nguyễn Thành Dân**.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông **Trần Văn Luyến** - Thẩm Tra viên Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trị tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Cường** - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 133/2017/TLST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2017; về việc: tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 88/2017/QĐXXST-DS ngày 31/10/2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn L**. (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà **Dương Thị N** (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp A, xã Châu H, huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng.

2. *Bị đơn:* 1) Bà **Nguyễn Thị L** (vắng mặt).

2) Ông **Nguyễn Văn A** (Út C). (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Tràm K, xã Châu H, huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1) Ông **Nguyễn Văn T** (có mặt).

2) Bà **Dương Thị N** (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp A, xã Châu H, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

3) **Quỹ tín dụng nhân dân Châu H**, người đại diện ông **Quách Thanh T**, Phó Giám Đốc (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố Chợ M, thị trấn Hưng L, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa hôm nay đại diện cho nguyên đơn bà Dương Thị N trình bày như sau:

Nguyên vào ngày 01/01/2006 bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn A (Út C) có cổ cho cha chồng tôi là ông Nguyễn Văn L 06 công đất tầm cây = 18 chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy tay và giao kết sau 03 năm mới có quyền chuộc lại. Đến năm 2008; 2009; 2011 vợ chồng bà L, ông A có 04 lần làm biên nhận lấy thêm 27 chỉ vàng, tổng cộng bà L ông A nhận của ông L là 45 chỉ vàng và giao kết đến năm 2012 mới có quyền chuộc đất lại, nếu không chuộc thì bên ông L tiếp tục canh tác, sau khi có đất thì cha chồng tôi giao 06 công đất này cho vợ chồng tôi là Nguyễn Văn T, Dương Thị N canh tác.

Đến năm 2017 cơ quan Thi hành án dân sự huyện Thạnh T kê biên để bán đấu giá thửa đất số 319 của bà L đang có cho ông L mà vợ chồng tôi đang canh tác để trả nợ cho vợ chồng ông Nam, ông L mới phát đơn khởi kiện.

Tại phiên tòa hôm nay đại diện cho nguyên đơn tôi yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L với vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn A thiết lập vào năm 2006 là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn A trả lại cho ông Nguyễn Văn L 45 chỉ vàng 24k, ông L đồng ý trả lại cho vợ chồng bà L 06 công tầm cây đất ruộng nằm trong thửa đất số 319, tọa lạc ấp A, xã Châu H, huyện Thạnh T.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn A vắng mặt tại phiên tòa:

Vào ngày 04/9/2017 Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án cho vợ chồng ông Nguyễn Văn A nhưng vợ chồng ông A từ chối nhận thông báo thụ lý vụ án, Tòa án đã kết hợp với địa phương lập biên bản đương sự từ chối nhận văn bản của Tòa án, sau đó cả gia đình ông A, bà L đóng cửa nhà đi hết cả hộ hiện nay không rõ đang ở đâu. Tòa Án đã niêm yết các văn bản tố tụng, đến nay vợ chồng ông A cũng không có mặt tại địa phương.

Người có nghĩa vụ và quyền lợi liên quan ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị N trình bày:

Thông nhất theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn L và lời trình bày và yêu cầu của bà N tại phiên tòa.

Người có nghĩa vụ và quyền lợi liên quan Quỹ tín dụng nhân dân Châu H đại diện là ông Quách Thanh T trình bày trong biên bản ghi lời khai ngày 22/10/2017 như sau:

Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn A có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 319, tọa lạc tại ấp A, xã Châu H để vay vốn tại Quỹ tín dụng, chưa đến thời hạn trả nợ, Quỹ tín dụng không có yêu cầu độc lập và xin Tòa án hòa giải xét xử vắng mặt.

Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa như sau:

- Từ khi thụ lý đến khi kết thúc phân xét hỏi tại phiên tòa xét xử, Thẩm phán
- Chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ đúng với các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Qua chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả xét hỏi tại Tòa có cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bị đơn bà L , ông A có nghĩa vụ trả cho ông L 45 chỉ vàng 24k, đồng thời ông L, bà N, ông T trả lại cho bà L , ông A diện tích đất 7.734m² theo đo đạc thực tế tại thửa đất 319 tọa lạc ấp A, xã Châu H, huyện Thạnh T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Ông Nguyễn Văn L khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị L , ông Nguyễn Văn A trả lại 45 chỉ vàng cô đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa ông L với bà L , ông A được thiết lập vào năm 2006 là vô hiệu, Tòa án đã thụ lý vụ kiện “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo khoản 3, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ngày 13/11/2017 Tòa án đã mở phiên tòa sơ thẩm nhưng vắng mặt các bị đơn bà Nguyễn Thị L ông Nguyễn Văn A nên Tòa án đã ra quyết định hoãn phiên tòa theo quy định tại khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay các bị đơn bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn A vắng mặt không có lý do lần 2, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đối với các bị đơn nói trên.

Ngày 15/11/2017 Tòa án ra thông báo đưa người thêm tham gia tố tụng trong vụ án là Quỹ tín dụng nhân dân Châu H, với lý do: thửa đất 319 của bà L trong đó có phần đất cầm cố với ông L đã thế chấp vay tiền tại Quỹ tín dụng nhân dân Châu H, Đại diện quỹ tín dụng sau khi cung cấp hợp đồng tín dụng với bà L và đã có đơn

xin hòa giải, xét xử vắng mặt, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Quỹ tín dụng nhân dân Châu Hưng.

[2]. Về nội dung vụ án: Ông Nguyễn Văn L khởi kiện bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn A để yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được thiết lập từ năm 2006 là vô hiệu, đồng thời yêu cầu bà L, ông A phải trả lại cho ông 45 chỉ vàng 24k.

Về diễn biến nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là: 7.734m², Theo tờ thỏa thuận cổ đất là 06 công tầm cây tại thửa đất số 319, tọa lạc ấp A, xã Châu H, huyện Thạnh T do bà Nguyễn Thị L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2006 bà L ông A cổ cho ông L = 18 chỉ vàng 24k, lần lược đến năm 2012 có 04 lần bà L ông A lấy thêm của ông L 27 chỉ vàng 24k, tổng số 45 chỉ vàng 24k, hai bên giao kết đến sau năm 2012 bên phía bà L mới có quyền chuộc đất lại. Việc giao nhận vàng, cổ đất hai bên có làm giấy tay và được ông Lê Thanh Hải Trưởng ấp 13, xã Châu Hưng xác nhận.

Năm 2017 do bà L ông A có thiếu nợ vợ chồng ông Trương Hoài Nam, Tòa án đã xét xử, án có hiệu lực nên Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị tiến hành kê biên hết thửa đất số 319 trong đó có phần đất đã cầm cố cho ông L để chuẩn bị phát mãi trả nợ cho vợ chồng ông Nam thì bên phía ông L mới phát đơn khởi kiện yêu cầu bà L ông A phải trả lại 45 chỉ vàng 24k vàng cổ đất.

[3] Về chứng cứ của vụ án: phía nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án bản hợp đồng thỏa thuận cổ đất bằng giấy tay có thể hiện các lần bà L, ông A nhận vàng của ông L và trên thực tế ông L, bà N, ông T đã vô can tác đất của bà L từ năm 2006 đến nay, có nhân chứng là ông Lê Thanh H - Trưởng ấp A xác nhận trong hợp đồng cầm cố đất và cung cấp lời khai cho Tòa án cũng thừa nhận và hiểu biết sự việc cầm cố đất giữa ông L với vợ chồng bà L, như vậy đã khẳng định việc cầm cố đất giữa ông L với bà L, ông A đã có xảy ra trên thực tế, tuy mặc dù bà L với ông A không có ra đối chiếu tại phiên tòa nhưng trong biên bản hòa giải của tổ hòa giải ấp 13, xã Châu Hưng ngày 27/8/2017 (bút lục số 11) bà L cũng đã thừa nhận là có nhận của ông L 45 chỉ vàng 24k.

[4] Căn cứ vào các Điều 309; 311; 314; khoản 3 Điều 315 của bộ luật dân sự năm 2015 và theo đề nghị của vị đại diện Viện kiểm Sát thì bà L, ông A phải có nghĩa vụ trả lại cho ông L 45 chỉ vàng 24k, đồng thời ông L bà N, ông T phải trả lại cho bà L, ông A diện tích: 7.734m² đất sản xuất nông nghiệp tại thửa đất 319, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp A, xã Châu H, huyện Thạnh T cho vợ chồng bà L, ông A sử dụng.

[5]- *Về tiền án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ vào khoản 2, Điều 26 nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án:

Ông A, bà L phải liên đới chịu tiền án phí sơ thẩm trên số tiền 5% giá trị của 45 chỉ vàng 24k là: $45 \text{ chỉ} \times 3.400.500 \text{ đồng/chỉ} = 153.022.500 \text{ đồng} \times 5\% = 7.651.000 \text{ đồng}$ trong đó:

- Ông A chịu: 3.825.500 đồng
- Bà L chịu: 3.825.500 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 309; 311; 314; khoản 3 Điều 315 của bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 12 của nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa ông Nguyễn Văn L với bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn A (Út C) được thiết lập vào ngày 01/01/2006 là vô hiệu.

Buộc ông A, bà L phải trả cho ông Nguyễn Văn L 45 chỉ vàng 24k (vàng 98%) quy thành tiền tại thời điểm xét xử là: $45 \text{ chỉ vàng 24k} \times 3.400.500 \text{ đồng/1 chỉ} = 153.022.500 \text{ đồng}$ (Một trăm năm mươi ba triệu, không trăm hai mươi hai ngàn, năm trăm đồng). Trong đó:

- Ông A trả: 22,5 chỉ vàng 24k (vàng 98%).
- Bà L trả: 22,5 chỉ vàng 24k (vàng 98%)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông L có đơn yêu cầu thi hành án thì bà L, ông A còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất được qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông Nguyễn Văn L, bà Dương Thị N, ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm giao trả diện tích đất: 7.734m² tại thửa đất số 319, tọa lạc ấp A, xã Châu H, huyện Thạnh T cho bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn A (Út C) sử dụng.

Vị trí, tứ cạnh phần đất giao trả theo sơ đồ đo đạc ngày 19/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì:

Hướng đông giáp đất ông T có các số đo: 88,82m + 2,04m + 35,01m.

Hướng tây giáp đất ông L có các số đo: 37,7m + 64,5m + 41,58m.

Hướng nam giáp đất ông Đ có các số đo: 27,18m + 108,09m.

Hướng Bắc giáp đất ông T có các số đo: 95,85m + 08,68m + 24,96m.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn A (Út C) phải chịu: 3.825.500 đồng.

Bà Nguyễn Thị L phải chịu: 3.825.500 đồng.

Tiền thẩm định, đo đạc: 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng). Ông A, bà L phải chịu và nộp trả cho ông Nguyễn Văn L đã nộp tạm ứng.

Án dân sự sơ thẩm được xét xử công khai báo cho các đương sự biết có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với người vắng mặt được kháng cáo kể từ ngày nhận bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án tại nơi đương sự cư trú để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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 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:

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thanh Trì;
- Chi cục THADS huyện Thanh Trì;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

(Đã ký)

Biện công Năng

