

**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: 203/2020/DS-ST.

Ngày: 29/9/2020.

*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: Ông Trần Thanh Bình.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hồng.
2. Ông Võ Lâm Sơn.

-Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Tân Kiệt - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang ông Nguyễn Văn Lộc – kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 09 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 25/2020/TLST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2020 về việc tranh chấp “Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 533/2020/QĐST-DS ngày 21 tháng 08 năm 2020 giữa các đương S:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn Bé T, sinh năm 1963.

1.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1968.

Cùng cư trú: Ấp TB, xã TT, huyện TT, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1983, cư trú số 477A/24 đường QCT, khóm BT3, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang. (Theo giấy ủy quyền ngày 5/3/2020). Có đơn xin vắng mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Văn Á, sinh năm 1947. Có mặt.

2.2. Bà Trịnh Thị N, sinh năm 1964. xin vắng mặt.

Cùng cư trú: Ấp BT2, xã HA, huyện CM, tỉnh An Giang.

3.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Lê Thành S, sinh năm 1987. xin vắng mặt.

2.2. Anh Lê Thành Đ. xin vắng mặt.

Cùng cư trú: Ấp BT2, xã HA, huyện CM, tỉnh An Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, tờ tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn trình bày: Ngày 30/11/2011 ông Bé T, bà N có nhận cầm cố của ông Á, bà N diện tích 55.000m² đất 2 lúa với số tiền 50.000.000đ và 20 lượng vàng 24k thời hạn cố là 6 năm kể từ 30/11/2011 đến 30/11/2017, việc cố đất có làm giấy tay với nhau. Ông bà đã giao đủ tiền vàng cho ông Á, bà N đồng thời nhận đất để làm đến ngày 10/01/2018 tiếp tục thỏa thuận cố lại phần đất nói trên với số tiền tăng thêm là 500.000.000đ, thời hạn cố đến ngày 01/01/2021 và đã giao đủ số tiền 500.000.000đ cho ông Á, bà N có S chứng kiến của ông Ngà trưởng ban ấp. Tổng cộng số vàng cố là 20 lượng vàng 24k và tiền là 550.000.000đ. Hiện do ông Á, bà N nợ tiền của người khác, phần đất bị kê biên. Nay yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với ông Á, bà N yêu cầu ông Á, bà N trả lại 20 lượng vàng 24k và tiền là 550.000.000đ.

Bị đơn ông Lê Văn Á trình bày: Vào khoảng năm 2011 vợ chồng ông có cố cho bà N, ông Bé T số đất 55 công, thời hạn cố đến năm 2017 với số vàng là 20 cây vàng 24k loại vàng 9999. Ngoài ra vào 10/8/2013 tại Ủy ban nhân dân xã Tân Tuyên hai bên thống nhất do đất làm được 3 vụ nên hai bên thống nhất phía bà N ông Bé T đưa thêm cho ông số tiền 250.000.000đ (tiền cố vụ 3 trong thời gian 6 năm) nhưng phía bà N ông Bé T chỉ đưa 50.000.000đ còn lại thì không giao. Khi đến hạn năm 2017 thì tiếp tục cố thêm thời hạn 3 năm từ 2017 đến 2020 bà N ông Bé T đưa thêm số tiền 500.000.000đ, giữa hai bên có thỏa thuận ông sẽ sang nhượng lại số đất trên cho bà N, ông T để khấu trừ tiền cố đất với giá 55.000.000đ/công nhưng phía bà N ông T hứa nhưng không thực hiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới phát biểu ý kiến về 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 người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Bé T, bà N với ông Á, bà N được xác lập trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận và được xác lập bằng hợp đồng cố đất ngày 30/11/2011. Tuy nhiên, đây là giao dịch dân S tự phát trong nhân dân không được pháp luật về đất đai quy định, nên bị vô hiệu. Do giao dịch dân S vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên nên cần giao trả cho nhau những gì đã nhận theo Điều 131 Bộ luật dân S năm 2015, cụ thể: Buộc ông Bé T, bà N giao trả diện tích đất 55.000m². Buộc ông Á, bà N giao trả cho ông Bé T bà N số tiền 550.000.000 đồng và 20 lượng vàng 24k (9999).

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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn có nơi cư trú tại xã Hòa An, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang nên Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân S năm 2015.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, Bị đơn bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 để tham gia phiên tòa, nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân S 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là có căn cứ.

[2]. Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất vô hiệu, yêu cầu ông Á bà N trả số tiền 550.000.000đ và 20 lượng vàng 24k loại vàng 9999 nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn phần đất diện tích 55.000m². Tại phiên tòa bị đơn ông Á thừa nhận có cố đất như nguyên đơn trình bày, nay yêu cầu được bán đất sẽ trả tiền cổ cho nguyên đơn.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần đất diện tích 55.000m² gồm 2 thửa: Thửa thứ nhất có diện tích 47.619m² thuộc thửa số 334, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại xã Tân Tuyến, huyện Tri Tôn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Trình Thị N và ông Lê Văn Á đứng tên (03 giấy). Thửa thứ hai có diện tích 6799m² thuộc thửa 335, tờ bản đồ số 53 chưa được cấp quyền sử dụng đất hiện trạng nguyên đơn đang trồng lúa. Theo bản đồ trích đo địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tri Tôn đo vẽ ngày 27/6/2019 (đo đạc

theo yêu cầu của Chi cục Thi hành án dân S huyện Tri Tôn). Đất hiện do ông Bé T, bà N canh tác.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là Tờ cổ đất ngày 30/11/2011 nội dung ông Á, bà N cổ cho ông Bé T, bà N diện tích 55.000m² thời gian cổ là 6 năm ông Bé T, bà N giao cho ông Á, bà N 20 lượng vàng 24k loại 9999; Biên nhận ngày 17/01/2013 thể hiện nội dung bà N giao cho ông Á số tiền 50.000.000đ theo biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã Tân Tuyên ngày 10/01/2013; Hợp đồng cổ đất ngày 10/01/2018 nội dung các bên thỏa thuận cổ đất đến 01/01/2018 đến ngày 01/01/2021 với số tiền 500.000.000đ. Khi đến hạn thì ông Á chuộc lại đất thì phải trả đủ số vàng 20 lượng vàng 24k loại 9999 và số tiền của cả hai hợp đồng cổ đất với tất cả số tiền khác nếu có biên nhận. Bị đơn cung cấp bản sao biên bản hòa giải ngày 10/01/2018 của Ủy ban nhân dân xã Tân Tuyên, huyện Tri Tôn. Tòa án thu thập chứng cứ là bản sao bản đồ trích đo địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tri Tôn đo vẽ ngày 27/6/2019 (đo đạc theo yêu cầu của Chi cục Thi hành án dân S huyện Tri Tôn). Các chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn và Tòa án thu thập được các bên thừa nhận căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân S 2015 các chứng cứ này có giá trị để xem xét khi giải quyết vụ án.

Xét thấy hợp đồng cầm cố đất các bên được xác lập là hoàn toàn tự nguyện, tuy nhiên việc cổ đất không được pháp luật thừa nhận căn cứ Điều 122, 131 Bộ luật dân S năm 2015 thì hợp đồng cầm cố đất ngày 30/11/2011, ngày 01/01/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy nghĩ nên buộc ông Á, bà N có nghĩa vụ trả cho ông Bé T, bà N số tiền 550.000.000đ và 20 lượng vàng 24k. Ông Bé T, bà N có nghĩa vụ trả cho ông Á, bà N diện tích đất 55.000m² theo bản đồ trích đo địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tri Tôn đo vẽ ngày 27/6/2019 (đo đạc theo yêu cầu của Chi cục Thi hành án dân S huyện Tri Tôn).

[3] *Chi phí tố tụng*: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 5000.000đ (nguyên đơn tạm nộp) mỗi bên phải chịu 1/2, ông Á bà N có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Bé T bà N số tiền 250.000đ.

[4]. *Về án phí*: ông Lê Văn Á, bà Trịnh Thị N là người cao tuổi tại phiên tòa có yêu cầu xin miễn án phí căn cứ Điều 12, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nghĩ nên miễn án phí cho bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 122, Điều 131 Bộ luật dân S năm 2015; Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 227 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân S; Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa ông Nguyễn Văn Bé T, bà Nguyễn Thị N với ông Lê Văn Á, bà Trịnh Thị N là vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn Á, bà Trịnh Thị N có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn Bé T, bà Nguyễn Thị N số tiền số tiền 550.000.000đ và 20 lượng vàng 24k loại 9999.

Ông Nguyễn Văn Bé T, bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả cho ông ông Lê Văn Á, bà Trịnh Thị N diện tích 55.000m² gồm 2 thửa: Thửa thứ nhất có diện tích 47.619m² thuộc thửa số 334, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại xã Tân Tuyến, huyện Tri Tôn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Trịnh Thị N và ông Lê Văn Á đứng tên (03 giấy). Thửa thứ hai có diện tích 6.799m² thuộc thửa 335, tờ bản đồ số 53 chưa được cấp quyền sử dụng đất hiện trạng nguyên đơn đang trồng lúa. Theo bản đồ trích đo địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tri Tôn đo vẽ ngày 27/6/2019 (đo đạc theo yêu cầu của Chi cục Thi hành án dân S huyện Tri Tôn).

Chi phí tố tụng: 500.000đ (nguyên đơn tạm nộp) nguyên đơn phải chịu 250.000đ (đã nộp xong), ông Lê Văn Á, bà Trịnh Thị N phải chịu 250.000đ. Ông Lê Văn Á, bà Trịnh Thị N có nghĩa vụ hoàn lại cho nguyên đơn số tiền 250.000đ.

Án phí DSST: Ông Lê Văn Á được miễn án phí dân S theo quy định pháp luật

Bà Trịnh Thị N phải chịu 30.480.000 đồng án phí dân S sơ thẩm.

Hoàn trả số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Văn Bé T, bà Nguyễn Thị N theo biên lai số 0007836 ngày 07/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân S huyện Chợ Mới.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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 của Bộ luật dân sự 2015.

Các đương S được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương S vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, thời hạn kháng cáo được tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân S thì người được thi hành án dân S, người phải thi hành án dân S 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 S; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân S.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới;
- VKSND huyện Chợ Mới;
- Các đương S;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thanh Bình