

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 122/2020/DS-ST
Ngày: 19-8-2020
V/v: Tranh chấp hợp đồng cầm
cố quyền sử dụng đất giữa ông
P, bà Đ với ông N, bà T.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lý Đông Hòa

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Minh Triển

Ông Trần Thành Hiệp

-Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Sơn là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Bà Cao Thị Thu Hồng Em – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 137/2017/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2017 về “Tranh chấp Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định Đưa vụ án ra xét xử số 66/2020/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2020; Quyết định Hoãn phiên tòa số 62/2020/QĐST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2020; Quyết định Tạm ngừng phiên tòa số 05/2020/QĐST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2020 và Quyết định Hoãn phiên tòa số 105/2020/QĐST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: 1/Ông C V P, sinh năm 1971

2/Bà N T Đ, sinh năm 1970

Nơi cư trú: Tổ 3, ấp V H 2, xã V N, huyện C T, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông P T B, sinh năm 1971 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 14-8-2020)

Nơi cư trú: Tổ 18, ấp H L IV, thị trấn A C, huyện C T, tỉnh An Giang.

Theo văn bản ủy quyền ngày 26-02-2015

2.Bị đơn: 1/Ông C V N, sinh năm 1969 (vắng mặt)

2/Bà C T T, sinh năm 1973 (vắng mặt)
Nơi cư trú: Tổ 2, ấp V H 2, xã V N, huyện C T, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 26-02-2015, nguyên đơn ông C V P, bà N T Đ đã trình bày. Quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông P T B trình bày: Ông C V P và ông C V N là anh em ruột. Ông P và vợ là bà N T Đ có nhận cầm cố của ông N và vợ là bà C T T 4,5 công đất ruộng tọa lạc xã V N, huyện C T, tỉnh An Giang, thời hạn cố đất là 03 năm bắt đầu từ vụ hè thu năm 2012 đến hết vụ hè thu năm 2015, số tiền cố đất là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Hai bên có lập “Tờ cố đất sản xuất” ngày 04-4-2012 do ông P V L, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ 01, ấp V H 2, xã V N, huyện C T, tỉnh An Giang viết dùm tại Ban ấp V H 2, xã V N, huyện C T, tỉnh An Giang; có ông P, ông N ký tên xác nhận và có ông C V Đ ký tên chứng kiến. Việc giao tiền tại nhà ông N không có người chứng kiến, không lập biên nhận giao nhận tiền. Ông P bà Đ chưa nhận đất canh tác. 10 ngày sau khi cố đất ông N bà T bỏ đi. Đến thời điểm xuống giống ông P bà Đ dọn đất canh tác thì phát hiện phần đất cầm cố ông N bà T đã chuyển nhượng cho ông N T T trước đó. Ông P bà Đ có gửi đơn đến UBND xã V N. Ngày 22-01-2015, UBND xã V N tổ chức hòa giải ông N bà T không thừa nhận việc cố đất, chỉ xác nhận có mượn của ông P bà Đ 45.000.000đ (bốn mươi lăm triệu đồng) và yêu cầu được trả dần mỗi năm là 5.000.000đ (năm triệu đồng) cho đến khi hết nợ. Ngày 30-01-2015, UBND xã V N ban hành Thông báo kết quả hòa giải tranh chấp số 01/TB-UBND và ông P bà Đ nộp khởi kiện tại tòa án. Nay ông P bà Đ yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, yêu cầu ông N bà T trả lại tiền cố đất là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật kể từ ngày 04-4-2012 cho đến ngày tòa án xét xử vụ án.

Tại Biên bản lấy lời khai các ngày 01-3-2016, 14-12-2016 và 10-3-2017, bị đơn ông C V N, bà C T T trình bày:

Vào năm 2009, ông bà có cố cho ông N T B phần đất ruộng có diện tích 7.200m² tọa lạc xã V N, huyện C T, tỉnh An Giang. Giá cố đất là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng), thời gian cố đất là 3 năm đến năm 2012. Sau đó ông bà chuyển nhượng phần đất cố cho ông N T T.

Vào năm 2012, ông bà có hỏi vay của ông C V P, bà N T Đ 45.000.000đ (bốn mươi lăm triệu đồng), không nhớ rõ lãi suất, đóng lãi được 2 lần là 10.000.000đ (mười triệu đồng). Sau đó ông bà bỏ đi làm ăn xa ở Tổ 5, Ấp T4, xã V P, huyện G T, tỉnh Kiên Giang.

Năm 2014, ông bà phát hiện ông P bà Đ tranh chấp việc cầm cố quyền sử dụng đất.

Nay ông P bà Đ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, yêu cầu ông bà trả lại tiền cố đất là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật kể từ ngày 04-4-2012 cho đến ngày tòa án xét xử vụ án, ông bà xác định không cầm cố đất cho ông P bà Đ nên không

đồng ý trả cho ông P bà Đ 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và tiền lãi. Ông bà thừa nhận có nợ và đồng ý trả cho ông P bà Đ 45.000.000đ (bốn mươi lăm triệu đồng), yêu cầu được trả dần mỗi năm là 4.000.000đ (bốn triệu đồng) cho đến khi hết nợ.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 07-7-2020, người làm chứng ông P V L trình bày: Ông tên P V L là Phó Trưởng ấp V H 2, xã V N, huyện C T, tỉnh An Giang. Vào ngày 04-4-2012, ông có viết dùm “Tờ cổ đất sản xuất” cho ông C V P, bà N T Đ là bên nhận cổ đất và ông C V N, bà C T T là chủ đất tại Văn Phòng ấp V H 2, có ông C V Đ là em ruột ông P ký tên chứng kiến. Ông chỉ viết dùm còn việc giao nhận tiền và đất ông không chứng kiến.

Sau khi tạm ngừng phiên tòa ngày 07-7-2020, Tòa án có đến nhà ông C V Đ để ghi lời khai nhưng ông Đ vắng mặt tại nhà. Do đó, Tòa án không ghi được lời khai của ông Đ.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang phát biểu quan điểm như sau:

1/Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng được pháp luật quy định tại Bộ Luật Tố tụng Dân sự.

2/Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Không chấp nhận yêu cầu tính lãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Đối với nguyên đơn và bị đơn, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo thủ tục chung đối với nguyên đơn và bị đơn.

[2] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp:* Căn cứ vào đơn khởi kiện. Đối chiếu quy định của pháp luật tại khoản 3 Điều 26 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; Điều 309; Điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ Luật Dân sự năm 2015, thì vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng dân sự mà cụ thể là hợp đồng cầm cố tài sản (quyền sử dụng đất).

[3] *Về thẩm quyền giải quyết:* Căn cứ địa chỉ bị đơn, đối chiếu với quy định của pháp luật tại Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

[4] *Về thời hiệu khởi kiện:* Căn cứ “Tờ cổ đất sản xuất” lập ngày 04-4-2012; Thông báo kết quả hòa giải tranh chấp số 01/TB-UBND ngày 30-01-2015,

của UBND xã V N. Ngày 26-02-2015, nguyên đơn khởi kiện. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Điều 429 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 184 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; thì vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện.

[5] *Về nội dung giải quyết yêu cầu của đương sự:* Căn cứ đơn khởi kiện, các biên bản lấy lời khai, tờ cổ đất sản xuất. Từ đó có cơ sở kết luận vào ngày 04-4-2012, giữa nguyên đơn và bị đơn có xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất có diện tích 4,5 công đất ruộng tọa lạc xã V N, huyện C T, tỉnh An Giang, thời hạn cổ đất là 03 năm bắt đầu từ vụ hè thu năm 2012 đến hết vụ hè thu năm 2015, số tiền cổ đất là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn, bị đơn không giao đất cho nguyên đơn canh tác; nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, yêu cầu bị đơn trả lại tiền cổ đất là 100.000.000đ và tiền lãi, bị đơn không đồng ý dẫn để phát sinh tranh chấp.

Xét Hợp đồng cầm cố tài sản (quyền sử dụng đất) được xác lập ngày 04-4-2012, giữa nguyên đơn với bị đơn. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Các Điều 117, 119, 122, 123, 309, 310; Điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013; thì hợp đồng hợp đồng cầm cố tài sản (quyền sử dụng đất) giữa nguyên đơn và bị đơn đã vi phạm điều cấm của luật (Luật Đất đai không quy định người sử dụng đất được cầm cố đất). Do đó, hợp đồng cầm cố tài sản (quyền sử dụng đất) trên vô hiệu. Căn cứ Điều 131 của Bộ Luật Dân sự năm 2015 để giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

[5.1] *Xét yêu cầu của nguyên đơn:*

Đối với yêu cầu được nhận lại 100.000.000đ: Do hợp đồng cầm cố tài sản (quyền sử dụng đất) trên vô hiệu. Căn cứ Điều 131 của Bộ Luật Dân sự năm 2015 để giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, thì yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu tính lãi: Do hợp đồng cầm cố tài sản (quyền sử dụng đất) trên vô hiệu. Căn cứ Điều 131 của Bộ Luật Dân sự năm 2015, thì yêu cầu tính lãi của nguyên đơn không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5.2] *Xét yêu cầu của bị đơn:* Bị đơn yêu cầu được trả dần mỗi năm là 5.000.000đ không được nguyên đơn chấp nhận. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Điều 280 và Điều 131 của Bộ Luật Dân sự năm 2015, thì yêu cầu của bị đơn không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] *Về án phí:* Đối chiếu với quy định của pháp luật tại khoản 1 Điều 147 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Do buộc bị đơn phải trả lại nguyên đơn 100.000.000đ nên bị đơn phải chịu 5.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

[7] *Về quyền kháng cáo*: Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Điều 271 và Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự. Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 184; Các Điều 266, 271 và 273 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự;

Các Điều 117, 119, 122, 123, 131, 309, 310, 429 và Điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ Luật Dân sự năm 2015;

Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003;

Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013;

khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Xử:

[1] Tuyên bố Hợp đồng cầm cố tài sản (quyền sử dụng đất) được xác lập ngày 04-4-2012 giữa ông C V P với ông C V N là vô hiệu.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C V P, bà N T Đ.

[3] Buộc bị đơn ông C V N, bà C T T phải trả một lần cho nguyên đơn ông C V P, bà N T Đ số tiền là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

[4] 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 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 năm 2015.

[5] Không chấp nhận yêu cầu tính lãi của nguyên đơn ông C V P, bà N T Đ.

[6] Về án phí:

Hoàn trả cho nguyên đơn ông C V P, bà N T Đ 2.500.000đ (hai triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0006992 ngày 13-3-2015 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

Bị đơn ông C V N, bà C T T phải chịu 5.000.000đ (năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn ông C V P, bà N T Đ; bị đơn ông C V N, bà C T T vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 qui 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:

- Các đương sự (để thi hành);
- Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành;
- Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành;
- Phòng Kiểm tra Nghiệp vụ - Thi hành án, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lý Đông Hoà